

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO WEIGAND

Antragsteller:

Amtsgericht Sonneberg
Untere Marktstraße 2
96515 Sonneberg

Datum: 28.08.2025
Az.: 2025-35

Geschäftsnummer des Gerichts: K 23/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**sanierungsbedürftigen Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück
in 96515 Sonneberg, Friedrich-Engels-Straße 197**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
18.08.2025 ermittelt mit rd.

37.600,- €

Dieses Gutachten besteht aus 36 Seiten inkl. 4 Anlagen.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulisten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Vorderhaus (ehemalige Produktion).....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	11
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	11
3.2.5.2	Räume im Gebäude	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Hinterhaus (Wohntrakt)	12
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	12
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	14
3.3.5.1	Wohnräume	14
3.3.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
3.4	Außenanlagen	14
3.5	Nebengebäude	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	15
4.1	Grundstücksdaten	15

4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.3	Bodenwertermittlung.....	15
4.4	Sachwertermittlung	17
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	17
4.4.3	Sachwertberechnung.....	20
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	20
4.5	Verkehrswert	25
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	27
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	27
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	27
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	27
6	Verzeichnis der Anlagen.....	28

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut, welches zu Beginn des 20. Jahrhunderts als Porzellanfabrik errichtet wurde. In dem an die Straße angrenzenden zweigeschossigen Vorderhaus befanden sich die Werkstätten, im Hinterhaus waren 4 – 5 Wohnungen untergebracht. Der Wohntrakt ist ebenfalls 2-geschossig und hat ein ausgebautes Dachgeschoss.

Das gesamte Objekt ist vollständig abgewohnt und verschlissen und bedarf für eine weitere Nutzung einer kompletten Kernsanierung. Die Innenräume konnten nur im Erdgeschoss und auch hier nur eingeschränkt betreten werden, da alle Räume vollständig mit Müll belegt sind.

Die Außenanlagen sind überwuchert und nur eingeschränkt begehbar.

Objektadresse:

Friedrich-Engels-Straße 197
96515 Sonneberg

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Köppeldorf, Blatt 658, lfd. Nr. 1

Katasterangaben:

Gemarkung Köppeldorf, Flurstück 46/4, Fläche 633 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Sonneberg vom 18.07.2025 soll durch schriftliches Gutachten der Verkehrswert geschätzt werden.

Wertermittlungsstichtag:

18.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag:

18.08.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Ortsbesichtigung:

Zu dem Ortstermin am 18.08.2025 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 06.08.2025 fristgerecht eingeladen.

Umfang der Besichtigung etc.:

Vorder- und Hinterhaus tlw. Besichtigung des Erdgeschosses
Die Obergeschosse waren wegen der starken Vermüllung nicht zugänglich.

Teilnehmer am Ortstermin:

mehrere Vertreter der Miteigentümer des Bewertungsobjekts
Herr Rechtsanwalt Christoph Richter
die Sachverständige

Eigentümer:

wird im Gutachten nicht bekannt gegeben

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Beschluss des Amtsgerichtes Sonneberg über die Anordnung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft vom 23.05.2025, Geschäftsnr. K23/25
- Beschluss des Amtsgerichtes Sonneberg über die Einholung eines Verkehrswertgutachtens vom 18.07.2025
- Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Sonneberg vom 23.07.2025
- Auszug aus dem Grundbuch vom 23.05.2025, Seite 1-9
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Angaben des Gutachterausschusses im Katasterbereich Saalfeld über Bodenrichtwerte vom 01.01.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landratsamtes Sonneberg vom 02.07.2025
- Auskunft des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation vom 15.07.2025
- Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 15.07.2025
- Auskünfte der an der Ortsbesichtigung Beteiligten

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Thüringen – 2,2 Mio. Einwohner

Kreis: Sonneberg – 56.000 Einwohner

Ort und Einwohnerzahl: Sonneberg (ca. 23.000 Einwohner)

Sonneberg ist eine Stadt im fränkisch geprägten Süden Thüringens und Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises. Sie ist ein Mittelzentrum und bildet mit der angrenzenden oberfränkischen Partnerstadt Neustadt bei Coburg eine geografisch und ökonomisch zusammenhängende urbane Einheit, die seit 2013 zur „Europäischen Metropolregion Nürnberg“ gehört.

Die Stadt liegt in den Tälern der aus dem Thüringer Schiefergebirge nach Süden in Richtung Oberfranken abfließenden Röthen und Steinach am Nordrand des Obermainischen Hügellands und erstreckt sich über die davor liegende Linder Ebene bis unmittelbar an die thüringisch-bayerische Landesgrenze.

überörtliche Anbindung / Entfernungen: Landeshauptstadt:
Erfurt

Bundesstraßen:
B 89 (ca. 1,0 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A 73 (ca. 15 km entfernt)

Bahnhof:
Sonneberg (ca. 3,0 km entfernt)

Flughafen:
Erfurt, Nürnberg

demografische Struktur
Durchschnittsalter ca. 47 Jahre.
Altersverteilung:

- 18 Jahre oder jünger: ca. 15 %
- 18 bis 30 Jahre: ca. 15 %
- 30 bis 45 Jahre: ca. 12 %
- 45 bis 65 Jahre: ca. 30 %
- 65 Jahre oder älter: ca. 28 %

Bevölkerungsentwicklung:

- in den letzten 5 Jahren: ca. -0,2 %

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	östlich des Stadtzentrums gelegen; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs in Stadtzentrum; Schulen und Ärzte in Sonneberg vorhanden; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3 km entfernt; einfache Wohnlage; als Geschäftslage nur eingeschränkt geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 22 m;
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 23 m;
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 633,00 m ² ;
	<u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohn- und Geschäftsstraße; Straße mit regem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkplätze nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohn- und Geschäftshauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Altlastenverdacht besteht nicht.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 23.05.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Köppeldorf, Blatt 658, folgende nicht wertbeeinflussende Eintragung:

Zwangsvorsteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, eingetragen am 23.05.2025

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herrschvermerke:

nicht bekannt

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulistenverzeichnis vom 02.07.2025 vor.

Das Baulistenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	<p>Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.</p> <p>Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.</p>

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich keine Stellplätze und Garagenplätze.

Das Objekt ist leerstehend.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Vorderhaus (ehemalige Produktion)

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Vorderhaus (ehemalige Produktion); zweigeschossig; nicht unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1905 (gemäß Angaben der Eigentümer)
Modernisierung:	keine
Flächen und Rauminhalt:	die Nutzfläche beträgt rd. 120 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 140 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	Erdgeschoss: Klinkermauerwerk Obergeschoss: Sichtfachwerk

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

1 Werkstattraum

Obergeschoss:

1 Werkstattraum

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Erdgeschoss Massivbau, Obergeschoss Fachwerk (Nadelholz)
Fundamente:	Streifenfundament, Bruchstein
Umfassungswände:	Mauerwerk, Holzfachwerk mit Ausmauerung
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	Leitertreppe zum Obergeschoss (nicht begehbar)
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Holz, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Giebel- oder Satteldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Ziegel

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	nicht vorhanden
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltet, tlw. auf Putz verlegt
Heizung:	keine

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

3.2.5.2 Räume im Gebäude

Bodenbeläge:	Holzdielen, teilweise eingebrochen
Wandbekleidungen:	Holzbretter, Spanplatten
Deckenbekleidungen:	Holzbretter
Fenster:	Einfachfenster aus Holz mit Einfachverglasung
sanitäre Installation:	keine
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"> • Fenster und Türen verschlossen • Fußböden, Decken und Wände abgenutzt und überaltet • nutzbare haustechnische Einrichtungen, wie Heizung und sanitäre Anlagen nicht vorhanden • Verdacht auf Hausschwamm und Pilzbefall • Verdacht auf Fledermausbefall
wirtschaftliche Wertminderungen:	komplett vermüllter Zustand des gesamten Gebäudes über ein übliches Maß hinaus, Beräumung und Freilegung ist wertmindernd zu berücksichtigen

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht ein überdurchschnittlicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Hinterhaus (Wohntrakt)

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Hinterhaus (Wohntrakt); zweigeschossig; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; mit Anbau
Baujahr:	1905 (gemäß Angaben der Eigentümer)
Modernisierung:	keine
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 400 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 500 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	insgesamt verputzt

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Da nur ein eingeschränkter Zugang im vorderen Teil des Erdgeschosses möglich war, ist eine Raumaufteilung nicht feststellbar. Nach Angabe der an der Ortsbesichtigung Beteiligten sollen sich 4 – 5 Wohneinheiten im Gebäude befinden.

3.3.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Fachwerk (Nadelholz)
Fundamente:	Streifenfundament, Bruchstein
Umfassungswände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Innenwände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	nicht bekannt
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Holz, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Giebel- oder Satteldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Ziegel

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert
Heizung:	keine
Warmwasserversorgung:	keine

3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.3.5.1 Wohnräume

Bodenbeläge:	keine nutzbaren Bodenbeläge
Wandbekleidungen:	Innenwandputz abgewohnt und verschlissen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz abgewohnt und verschlissen
Fenster:	Einfachfenster aus Holz mit Einfachverglasung einige Fenster um 1992 erneuert (Kunststoff), aber ebenfalls verwittert
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> einfache bauzeitliche Innentüren
sanitäre Installation:	keine nutzbaren Sanitäreinrichtungen vorhanden
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"> • Fenster und Türen verschlossen • Fußböden, Decken und Wände abgewohnt und überaltert • keine Medienversorgung und haustechnische Einrichtungen vorhanden • Entkernung und Komplettsanierung zwingend erforderlich
wirtschaftliche Wertminderungen:	komplett vermüllter Zustand des gesamten Gebäudes über ein übliches Maß hinaus, Beräumung und Freilegung ist wertmindernd zu berücksichtigen

3.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht ein überdurchschnittlicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
alle Freiflächen zugewachsen, überwuchert und vermüllt, nicht zugänglich

3.5 Nebengebäude

Hinter dem Gebäude befinden sich kleinere Nebengebäude und Schuppen. Diese waren zur Ortsbesichtigung nicht zugänglich und sind auch von Nachbargrundstücken nicht einsehbar. Der Gesamtzustand des Bewertungsobjektes lässt darauf schließen, dass die Nebengebäude wertlos sind.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 96515 Sonneberg, Friedrich-Engels-Straße 197 zum Wertermittlungsstichtag 18.08.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Köppeldorf	658	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Köppeldorf		46/4

Fläche
633 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei Wohn- und Geschäftshäusern ist eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) anzuwenden. Im vorliegenden Fall ist auf Grund des schlechten baulichen Zustandes ohne Komplettsanierung kein nachhaltiger Ertrag mehr zu erzielen. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist insofern nicht sinnvoll. Die Sachverständige entscheidet sich daher, den Verkehrswert auf den Sachwert des Gebäudes abzustellen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **40,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	= 30 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 18.08.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 633 m ²
Grundstückstiefe (t)	= 23 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 40,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	18.08.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 40,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	633	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Tiefe (m)	30	23	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 40,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 40,00 €/m²	
Fläche	× 633 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 25.320,00 € rd. 25.300,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.08.2025 insgesamt **25.300,00 €**.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m^2) des (**Norm**)Gebäudes mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von **besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „ $\text{€}/m^2$ Brutto-Grundfläche“ oder „ $\text{€}/m^2$ Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer

Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Vorderhaus (ehemalige Produktion)	Hinterhaus (Wohntrakt)
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	333,00 €/m ² BGF	574,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	140,00 m ²	512,10 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	46.620,00 €	293.945,40 €
Baupreisindex (BPI) 18.08.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	87.925,32 €	554.381,02 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	87.925,32 €	554.381,02 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		5 Jahre	5 Jahre
• prozentual		91,67 %	91,67 %
• Faktor	x	0,0833	0,0833
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	7.324,18 €	46.179,94 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	53.504,12 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 535,04 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 54.039,16 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 25.300,00 €
vorläufiger Sachwert	= 79.339,16 €
Sachwertfaktor	× 1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 79.339,16 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 41.752,06 €
Sachwert	= 37.587,10 €
	rd. 37.600,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFlV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Vorderhaus (ehemalige Produktion)

Nutzungsgruppe: Wohnhäuser mit Mischnutzung

Gebäudetyp: Wohnhäuser mit Mischnutzung (50% gewerblicher Anteil)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	665,00	100,0	665,00
2	740,00	0,0	0,00
3	875,00	0,0	0,00
4	1.230,00	0,0	0,00
5	1.550,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 665,00
gewogener Standard = 1,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 665,00 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

 □ Fehlende haustechnische Anlagen (Heizung und Sanitär) □ 0,500

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 332,50 €/m² BGF
rd. 333,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Hinterhaus (Wohntrakt)

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	660,00	100,0	660,00
2	720,00	0,0	0,00
3	825,00	0,0	0,00
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 660,00
gewogener Standard = 1,0			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010	660,00 €/m ² BGF
-------------------------------------	-----------------------------

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter	
--	--

□ Seiten-/Hintergebäude	0,870
-------------------------	-------

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	= 574,20 €/m ² BGF
---	-------------------------------

rd.	574,00 €/m ² BGF
-----	-----------------------------

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständlich geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 1,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (53.504,12 €)	535,04 €
Summe	535,04 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Vorderhaus (ehemalige Produktion)

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 1,0 beträgt demnach rd. 60 Jahre.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Hinterhaus (Wohntrakt)

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 1,0 beträgt demnach rd. 60 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Vorderhaus (ehemalige Produktion)

Das (gemäß Angaben der Eigentümer) 1905 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1905 = 120$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 120 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 5 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1970.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Hinterhaus (Wohntrakt)

Das (gemäß Angaben der Eigentümer) 1905 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1905 = 120$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 120 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 5 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1970.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) ein-tretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-26.752,06 €
• prozentuale Schätzung: 50,00 % von 53.504,12 €	
Weitere Besonderheiten	-15.000,00 €
• Freilegungskosten wegen Vermüllung	-15.000,00 €
Summe	-41.752,06 €

Erläuterungen zu den Bauschäden

Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende gravierende Schäden und Mängel am Gebäude festgestellt:

- Fenster und Türen vollständig verschlossen
- Außenputz verwittert
- Fußböden, Decken und Wände abgewohnt und überaltert, Fußböden im Vorderhaus eingebrochen
- keine nutzbaren Sanitäranlagen und Heizungsanlagen vorhanden

Das Gebäude ist im gegenwärtigen Zustand nicht bewohnbar.

Um das Gebäude in einen nutzbaren Zustand zu versetzen, ist eine vollständige Entkernung und Erneuerung der gesamten Ausstattung erforderlich.

Erläuterungen zu den weiteren Besonderheiten

Das Gebäude ist in allen Räumen der Wohnungen und im Bereich der ehemaligen Porzellanfabrik vollständig mit Müll angefüllt. Es handelt sich teilweise um Möbel, aber auch um Abfall und Unrat jeder Art. Das Maß der Vermüllung geht bei Weitem über einen normalen Zustand hinaus und steht einer Veräußerung entgegen. Zudem sind die Außenanlagen komplett überwuchert und zugewachsen, so dass ein Zugang nur erschwert möglich ist.

Der Zustand ist daher im Gutachten wertmindernd zu berücksichtigen. Die Kosten für Beräumung und Entsorgung sowie Freilegung des Umfeldes werden nach Erfahrungswerten aus vergleichbaren Objekten pauschal mit 15.000,00 € angesetzt.

4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **37.600,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 96515 Sonneberg, Friedrich-Engels-Straße 197

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Köppeldorf	658	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Köppeldorf		46/4

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.08.2025 mit rd.

37.600 €

in Worten: siebenunddreißigtausendsechshundert Euro

geschätzt.

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Neuhaus am Rennweg, den 28. August 2025

Juliane Weigand
Dipl.-Ing. Bauwesen

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 100.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- Mannek, Wilfried, Profi-Handbuch, Wertermittlung von Immobilien, Walhalla-Fachverlag, 3. Auflage, 2005
- Sommer, Goetz und Jürgen Pielher, Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Stand 2005, Freiburg, Haufe Mediengruppe
- WERTIS – Informationssystem
- Kröll, Hausmann, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Luchterhand, 3. überarbeitete und erweiterte Auflage 2006
- Simon, Reinhold, Simon, Wertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, 2006, Luchterhand
- Staudt, Handbuch für den Bausachverständigen, Fraunhofer IRB Verlag, 2007
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 6. Auflage 2010
- Berichte zum Grundstücksmarkt des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sonneberg

5.3 Verwendete fachspezifische Software

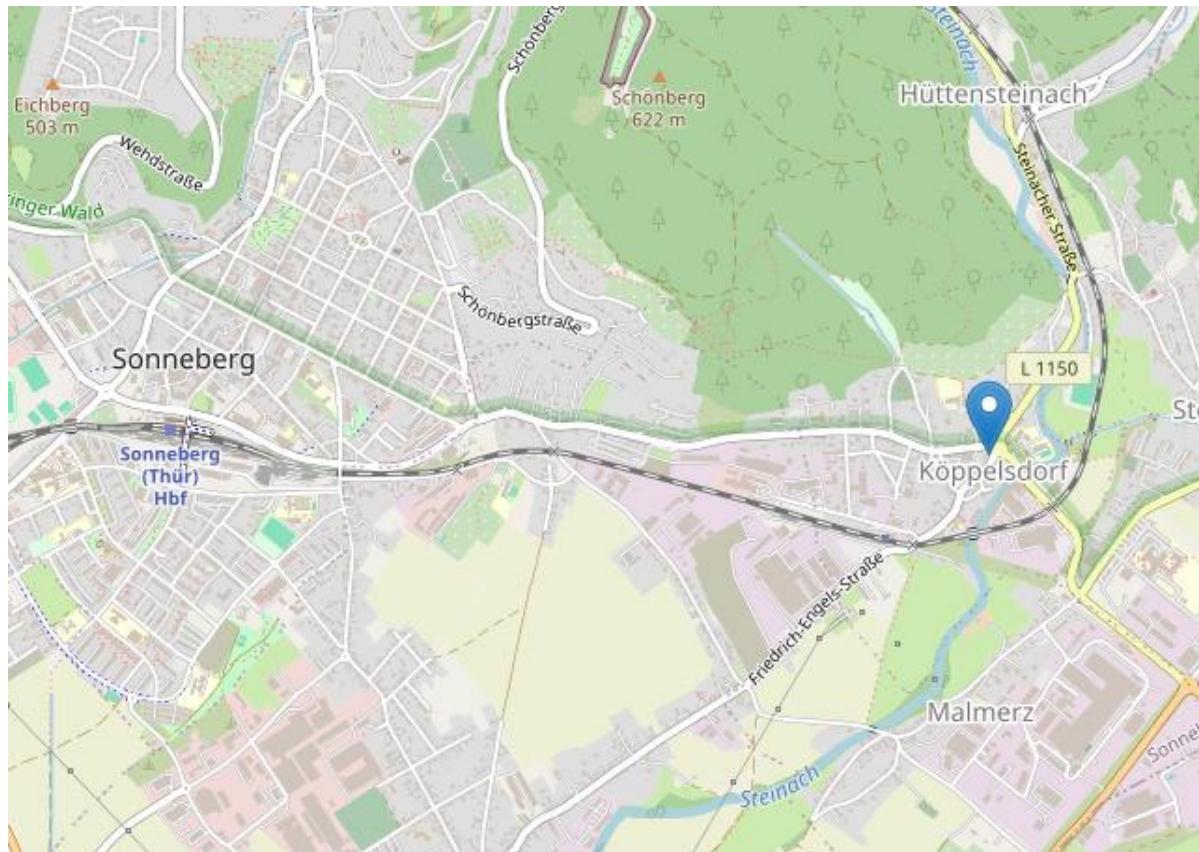
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 02.06.2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 3: Fotos
- Anlage 4: Berechnung der Bruttogrundfläche nach Gebäudegeometrie

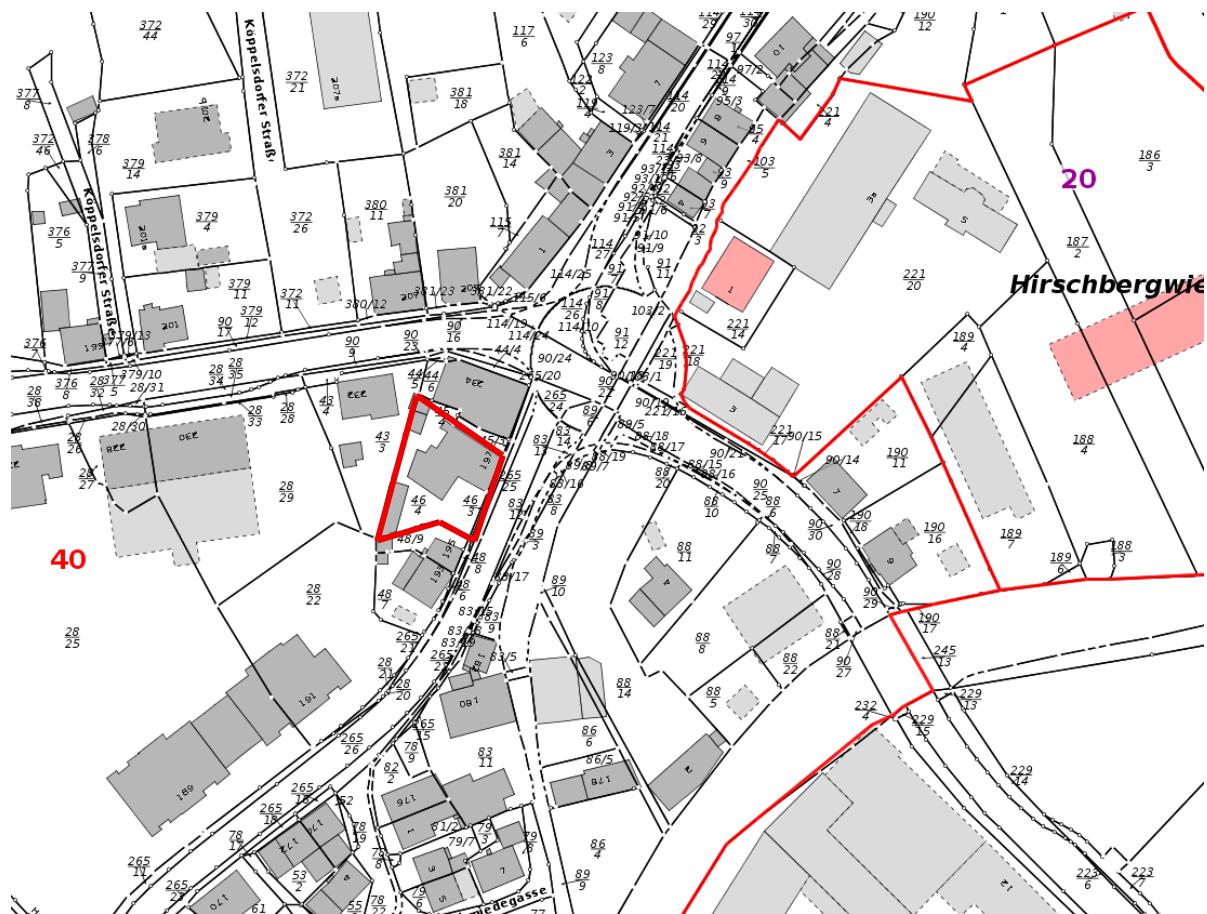
Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1



Anlage 3: **Fotos**

Seite 1 von 6



Bild 1: Straßenansicht aus östlicher Richtung



Bild 2: Straßenansicht aus südöstlicher Richtung

Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 6



Bild 3: Seitenansicht Nordseite



Bild 4: Seitenansicht aus südlicher Richtung

Anlage 3: Fotos

Seite 3 von 6



Bild 5: Innenaufnahme Vorderhaus Erdgeschoss (ehemalige Werkstatt), vermüllter Zustand



Bild 6: Innenaufnahme Vorderhaus Erdgeschoss (ehemalige Werkstatt)

Anlage 3: Fotos

Seite 4 von 6



Bild 7: Erdgeschoss Wohntrakt



Bild 8: Erdgeschoss Wohntrakt

Anlage 3: Fotos

Seite 5 von 6



Bild 9: Erdgeschoss Wohntrakt, Küche



Bild 10: Erdgeschoss Wohntrakt, Küche

Anlage 3: **Fotos**

Seite 6 von 6



Bild 11: Ofen im Erdgeschoss