

## SACHVERSTÄNDIGENBÜRO WEIGAND

### Antragsteller:

Amtsgericht Sonneberg  
Untere Marktstraße 2  
96515 Sonneberg

Datum: 16.12.2024  
Az.: 2024-45

Geschäftsnummer des Gerichts: K 26/24

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**sanierungsbedürftigen Einfamilienhaus bebaute Grundstück**  
**in 96528 Frankenblick, OT Mengersgereuth-Hämmern, Hämmerer Ortsstraße 85**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
11.12.2024 ermittelt mit rd.

**2.600, - €**

Dieses Gutachten besteht aus 27 Seiten inkl. 3 Anlagen.  
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

| <b>Nr.</b> | <b>Abschnitt</b>                                                 | <b>Seite</b> |
|------------|------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1</b>   | <b>Allgemeine Angaben .....</b>                                  | <b>3</b>     |
| 1.1        | Angaben zum Bewertungsobjekt .....                               | 3            |
| 1.2        | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....             | 3            |
| <b>2</b>   | <b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>                        | <b>4</b>     |
| 2.1        | Lage .....                                                       | 4            |
| 2.1.1      | Großräumige Lage .....                                           | 4            |
| 2.1.2      | Kleinräumige Lage .....                                          | 5            |
| 2.2        | Gestalt und Form .....                                           | 5            |
| 2.3        | Erschließung, Baugrund etc. ....                                 | 5            |
| 2.4        | Privatrechtliche Situation .....                                 | 6            |
| 2.5        | Öffentlich-rechtliche Situation .....                            | 6            |
| 2.5.1      | Baulasten und Denkmalschutz .....                                | 6            |
| 2.5.2      | Bauplanungsrecht .....                                           | 6            |
| 2.5.3      | Bauordnungsrecht .....                                           | 7            |
| 2.6        | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....                | 7            |
| 2.7        | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....                | 7            |
| <b>3</b>   | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>           | <b>8</b>     |
| 3.1        | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....                     | 8            |
| 3.2        | Einfamilienhaus .....                                            | 8            |
| 3.2.1      | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....                       | 8            |
| 3.2.2      | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....                          | 8            |
| 3.2.3      | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) ..... | 9            |
| 3.2.4      | Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....                   | 9            |
| 3.2.5      | Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....   | 10           |
| 3.3        | Außenanlagen .....                                               | 10           |
| <b>4</b>   | <b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>                        | <b>11</b>    |
| 4.1        | Grundstücksdaten .....                                           | 11           |
| 4.2        | Verfahrenswahl mit Begründung .....                              | 11           |
| 4.3        | Bodenwertermittlung .....                                        | 11           |
| 4.4        | Sachwertermittlung .....                                         | 13           |
| 4.5        | Verkehrswert im vorliegenden Fall .....                          | 14           |
| 4.6        | Verkehrswert .....                                               | 14           |
| <b>5</b>   | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b> | <b>16</b>    |
| 5.1        | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....                | 16           |
| 5.2        | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....           | 16           |
| 5.3        | Verwendete fachspezifische Software .....                        | 16           |
| <b>6</b>   | <b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>                             | <b>17</b>    |

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art des Bewertungsobjekts: | Das Bewertungsgrundstück ist mit einem mehr als 100 Jahre alten, stark sanierungsbedürftigen Wohngebäude bebaut.<br>Das Wohngebäude besteht aus Erdgeschoss, Obergeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss und ist halb unterkellert.<br>Das Gebäude ist insbesondere im Innenbereich vollständig abgewohnt und verschlissen und im gegenwärtigen Zustand nicht nutzbar. |
| Objektadresse:             | Hämmerer Ortsstraße 85<br>96528 Frankenblick, OT Mengersgereuth-Hämmern                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch von Hämmern, Blatt 73, lfd. Nr. 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Hämmern, Flurstück 247/3, zu bewertende Fläche 120 m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gutachtenauftrag                                        | Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Sonneberg vom 25.09.2024 soll durch schriftliches Gutachten der Verkehrswert geschätzt werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Wertermittlungsstichtag:                                | 11.12.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Qualitätsstichtag:                                      | 11.12.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Ortsbesichtigung:                                       | Zu dem Ortstermin am 11.12.2024 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 25.11.2024 fristgerecht eingeladen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Umfang der Besichtigung etc.:                           | - Gebäude<br>- Räume im Gebäude<br>- Außenanlagen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Teilnehmer am Ortstermin:                               | die Eigentümerin, weitere<br>die Sachverständige                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Eigentümer:                                             | wird im Gutachten nicht bekannt gegeben                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | <ul style="list-style-type: none"><li>• Beschluss des Amtsgerichtes Sonneberg über die Anordnung der Zwangsversteigerung vom 02.08.2024, Geschäftsnummer K26/24</li><li>• Beschluss des Amtsgerichtes Sonneberg über die Einholung eines Verkehrswertgutachtens vom 25.09.2024</li><li>• Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Sonneberg vom 01.10.2024</li><li>• Auszug aus dem Grundbuch vom 02.08.2024, Seite 1-10</li><li>• Auszug aus dem Liegenschaftskataster</li><li>• Angaben des Gutachterausschusses im Katasterbereich Saalfeld über Bodenrichtwerte vom 01.01.2024</li><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landratsamtes Sonneberg vom 06.08.2024</li><li>• Auskunft des Flurneuordnungsamtes Meiningen vom 13.08.2024</li><li>• Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 01.08.2024</li><li>• Auskünfte der an der Ortsbesichtigung Beteiligten</li></ul> |

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Thüringen

Kreis: Sonneberg

Ort und Einwohnerzahl: Frankenblick (ca. 6.000 Einwohner);  
Ortsteil Mengersgereuth-Hämmern (ca. 2.700 Einwohner)

Frankenblick liegt im Sonneberger Hinterland, dem südwestlichen Teil des fränkisch geprägten Landkreises Sonneberg. Das Gemeindegebiet grenzt im Osten an dem Frankenwald und im Norden an das Thüringer Schiefergebirge.<sup>[2]</sup> Der Hauptteil von Frankenblick liegt auf der Schalkauer Platte, auch Schalkauer Plateau genannt. Die Grenze des Gemeindegebiets im Süden ist zugleich Grenze des Landkreises Sonneberg und Thüringens zu Bayern.

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:  
Sonneberg (ca. 10 km entfernt)

Landeshauptstadt:  
Erfurt

Bundesstraßen:  
B 89 (ca. 3 km entfernt)

Autobahnzufahrt:  
A 73 (ca. 25 km entfernt)

Bahnhof:  
Mengersgereuth-Hämmern (ca. 1,5 km entfernt)

Flughafen:  
Erfurt, Nürnberg ca. 1,5 – 2,0 Autostunden entfernt

demografische Struktur Frankenblick:

Altersverteilung:

- 20 Jahre oder jünger: ca. 15 %
- 20 bis 65 Jahre: ca. 55 %
- 65 Jahre oder älter: ca. 30 %

Lokaler Immobilienmarkt (Angebot und Nachfrage): gering

Bevölkerungsentwicklung:

- in den letzten 5 Jahren: ca. -6 %

## 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Mengersgereuth-Hämmern ist ein Ortsteil der im Jahr 2012 neu gebildeten Gemeinde Frankenblick.

Der Ort liegt am Südrand des Thüringer Schiefergebirges auf einer Höhe von ca. 500 m über NN. Im Norden liegt das Straßendorf Hämmern.

Im Gewerbegebiet von Mengersgereuth-Hämmern sind verschiedene mittelständische Firmen vor allem der kunststoffverarbeitenden Industrie angesiedelt. Zudem gibt es kleinere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe.

Das Gebiet um Mengersgereuth-Hämmern ist durch zahlreiche Wanderwege touristisch erschlossen

Das Bewertungsgrundstück liegt am nördlichen Ortsrand an der Landstraße nach Steinach

Geschäfte des täglichen Bedarfs (Einkaufsmarkt, Apotheke) in ca. 1,5 km Entfernung und in Sonneberg;

Schulen und Ärzte in Sonneberg vorhanden

Verwaltung (Gemeindeverwaltung) im Ortsteil Effelder

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;

überwiegend aufgelockerte Bauweise

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

leicht hängig;

von der Straße ansteigend

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 4,5 m;

mittlere Tiefe:

ca. 10 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 120,00 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

klassifizierte Straße (Landesstraße) L 2657;

Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;

Gehwege nicht vorhanden;

Parkstreifen nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;

Kanalanschluss

kein Hausanschluss für Gas

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;

Überbau des straßenseitigen Anbaus auf das Nachbargrundstück Flst. 248/2 (siehe Lageplan)

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;<br>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 beglaubigter Grundbuchauszug vom 02.08.2024 vor.<br>Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hämmern, Blatt 73, folgende Eintragung:<br>Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 02.08.2024                            |
| 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. |
| Herrschervermerke:                    | nicht bekannt                                                                                                                                                                                                                                                       |
| nicht eingetragene Rechte und Lasten: | Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Auskunft des Auftraggebers und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.                                                                    |

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

|                                       |                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eintragungen im Baulastenverzeichnis: | Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 06.08.2024 vor.<br>Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen. |
| Denkmalschutz:                        | Denkmalschutz besteht nicht.                                                                                                                                       |

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

|                                       |                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Darstellungen im Flächennutzungsplan: | Der Bereich des Bewertungsobjektes 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:               | Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. |

### 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).  
Auf dem Grundstück befinden sich keine Stellplätze oder 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 Einfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart:                | Einfamilienhaus;<br>zweigeschossig;<br>teilunterkellert;<br>nicht ausgebautes Dachgeschoss;<br>einseitig angebaut;<br>mit straßenseitigem Anbau                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Baujahr:                   | um 1900                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Modernisierung:            | um 1992: Austausch der Fenster und Einbau einer Ölheizung<br>sonst keine Modernisierungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Flächen und Rauminhalte    | Die Wohnfläche beträgt rd. 100 m <sup>2</sup> ;<br>die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 240 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Energieeffizienz:          | Energieausweis liegt nicht vor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Barrierefreiheit:          | Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.<br>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:              | Asbestschiefer auf Holzschalung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

##### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:  
Eingang, Öllager, Heizung, Keller

Erdgeschoss:  
Flur, Wohnzimmer, Küche, Bad

Obergeschoss:  
4 Räume



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

|                      |                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktionsart:    | Massivbau                                                                                                                                                                                                    |
| Fundamente:          | Streifenfundament, Bruchstein                                                                                                                                                                                |
| Keller:              | Sandsteinmauerwerk                                                                                                                                                                                           |
| Umfassungswände:     | Erdgeschoss Giebel und Rückseite: einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung,<br>sonst: Holzfachwerk mit Ausmauerung                                                                               |
| Innenwände:          | Holzfachwerk mit Ausmauerung                                                                                                                                                                                 |
| Geschossdecken:      | Holzbalken                                                                                                                                                                                                   |
| Treppen:             | <u>Geschosstreppe:</u><br>Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz;<br>einfaches Holzgeländer                                                                                                                    |
| Hauseingangsbereich: | Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt                                                                                                                                        |
| Dach:                | <u>Dachkonstruktion:</u><br>Holzdach ohne Aufbauten<br><br><u>Dachform:</u><br>Giebel- oder Satteldach<br><br><u>Dacheindeckung:</u><br>Oeslauer Tondachziegel<br><br>Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech |
| Fenster:             | Kunststofffenster mit Isolierverglasung                                                                                                                                                                      |

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

|                         |                                                                                                                                    |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wasserinstallationen:   | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz<br><br>keine nutzbaren Sanitärinstallationen vorhanden |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz                                                                                          |
| Elektroinstallation:    | einfache Ausstattung, technisch überaltert, auf Putz verlegt                                                                       |
| Heizung:                | Ölheizung nicht funktionstüchtig                                                                                                   |
| Warmwasserversorgung:   | nicht vorhanden                                                                                                                    |

### 3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude ist ohne umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten nicht mehr nutzbar.

Soweit erkennbar wurden seit der Errichtung des Gebäudes vor mehr als 100 Jahren keine wesentlichen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt (ausgenommen Fenster und Einbau Heizung). Da das Gebäude seit vielen Jahren leer steht, wurden normale Unterhaltungsmaßnahmen ebenfalls nicht durchgeführt.

Das Gebäude ist insgesamt abgenutzt und verschlissen.

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

- Balkenlagen im Fußboden durchfault, tlw. eingebrochen
- Wände durchfeuchtet
- Fenster und Türen verwittert und verschlissen
- Fußböden, Decken und Wände abgewohnt und überaltert
- keine nutzbaren haustechnische Einrichtungen vorhanden (Heizung, Sanitär, Elektro)
- Verdacht auf Hausschwamm und Pilzbefall

Insgesamt befindet sich das gesamte Gebäude in einem baulich schlechten Zustand.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 60 – 100 Jahren für derartige Gebäude muss die Restnutzungsdauer mit 0 angesetzt werden.

### 3.3 Außenanlagen

Grundstück ist fast vollständig überbaut

Eingangstreppe vor dem Gebäude

Kleinstfläche mit Rasen neben dem Gebäude

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 96528 Frankenblick, OT Mengersgereuth-Hämmern, Hämmerer Ortsstraße 85 zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

|           |       |           |                    |
|-----------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |                    |
| Hämmern   | 73    | 1         |                    |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück | Fläche             |
| Hämmern   |       | 247/3     | 120 m <sup>2</sup> |

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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 **22,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. 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)        | = | 35 m                    |

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

|                             |   |                         |
|-----------------------------|---|-------------------------|
| Wertermittlungsstichtag     | = | 11.12.2024              |
| Entwicklungsstufe           | = | baureifes Land          |
| Art der baulichen Nutzung   | = | M (gemischte Baufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei                    |
| Grundstücksfläche (f)       | = | 120 m <sup>2</sup>      |
| Grundstückstiefe (t)        | = | 11 m                    |

**Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 11.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| <b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>      |   |                              | Erläuterung |
|------------------------------------------------------------------------------|---|------------------------------|-------------|
| <b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>                       | = | frei                         |             |
| <b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b><br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | <b>22,00 €/m<sup>2</sup></b> |             |

| <b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b> |                     |                      |                  |             |
|----------------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                                    | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                           | 01.01.2024          | 11.12.2024           | × 1,00           |             |

| <b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b> |                         |                         |                                |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------------|--|
| Art der baulichen Nutzung                                                                  | M (gemischte Baufläche) | M (gemischte Baufläche) | × 1,00                         |  |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag                               |                         |                         | = 22,00 €/m <sup>2</sup>       |  |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                                                                   | keine Angabe            | 120                     | × 1,00                         |  |
| Entwicklungsstufe                                                                          | baureifes Land          | baureifes Land          | × 1,00                         |  |
| Tiefe (m)                                                                                  | 35                      | 11                      | × 1,00                         |  |
| <b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>              |                         |                         | = <b>22,00 €/m<sup>2</sup></b> |  |

| <b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>                        |            |                              | Erläuterung |
|-------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------|-------------|
| <b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b> | =          | <b>22,00 €/m<sup>2</sup></b> |             |
| Fläche                                                            | ×          | 120 m <sup>2</sup>           |             |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b>                                   | =          | 2.640,00 €                   |             |
|                                                                   | <b>rd.</b> | <b><u>2.600,00 €</u></b>     |             |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 11.12.2024 insgesamt **2.600,00 €**.

#### 4.4 Sachwertermittlung

Gebäudewert

Der Gebäudewert umfasst den Wert des Gebäudes unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

Ein Gebäude ist wertlos, wenn es technisch oder wirtschaftlich nicht mehr nutzbar ist.

Die trifft auf das Bewertungsobjekt in jeder Hinsicht zu.

**Das Gebäude ist wertlos.**

Sachwert

0,00 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ 2.600,00 €

vorläufiger Sachwert

= 2.600,00 €

Sachwertfaktor

× 1,00

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

+ 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert

= 2.600,00 €

#### 4.5 Verkehrswert im vorliegenden Fall

Verschiedene Untersuchungen, die zu Kaufpreisen für Grundstücke mit abbruchreifen bzw. wertlosen Häusern angestellt wurden, sagen aus, dass in der Praxis, insbesondere in Dörfern und kleinen Städten, der 1 – 5-fache Bodenwert für ein mit einer Ruine bebautes Grundstück bezahlt worden ist (vgl. Wertermittlungs-Informationen-System).

Die Sachverständige entscheidet sich daran angelehnt, den Verkehrswert auf den 1-fachen Bodenwert abzustellen.

#### 4.6 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. **2.600,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem sanierungsbedürftigen Einfamilienhaus bebaute Grundstück

in 96528 Frankenblick, OT Mengersgereuth-Hämmern, Hämmerer Ortsstraße 85

|           |       |           |
|-----------|-------|-----------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |
| Hämmern   | 73    | 1         |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück |
| Hämmern   |       | 247/3     |

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2024 mit rd.

**2.600 €**

**in Worten: zweitausendsechshundert 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 16. Dezember 2024



Juliane Weigand  
Dipl.-Ing. Bauwesen

**Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung**

Urheberrecht, 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 Schadenersatzansprüche 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 Beschaffungsgarantie, 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 Piehler, 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 03.12.2024) erstellt.

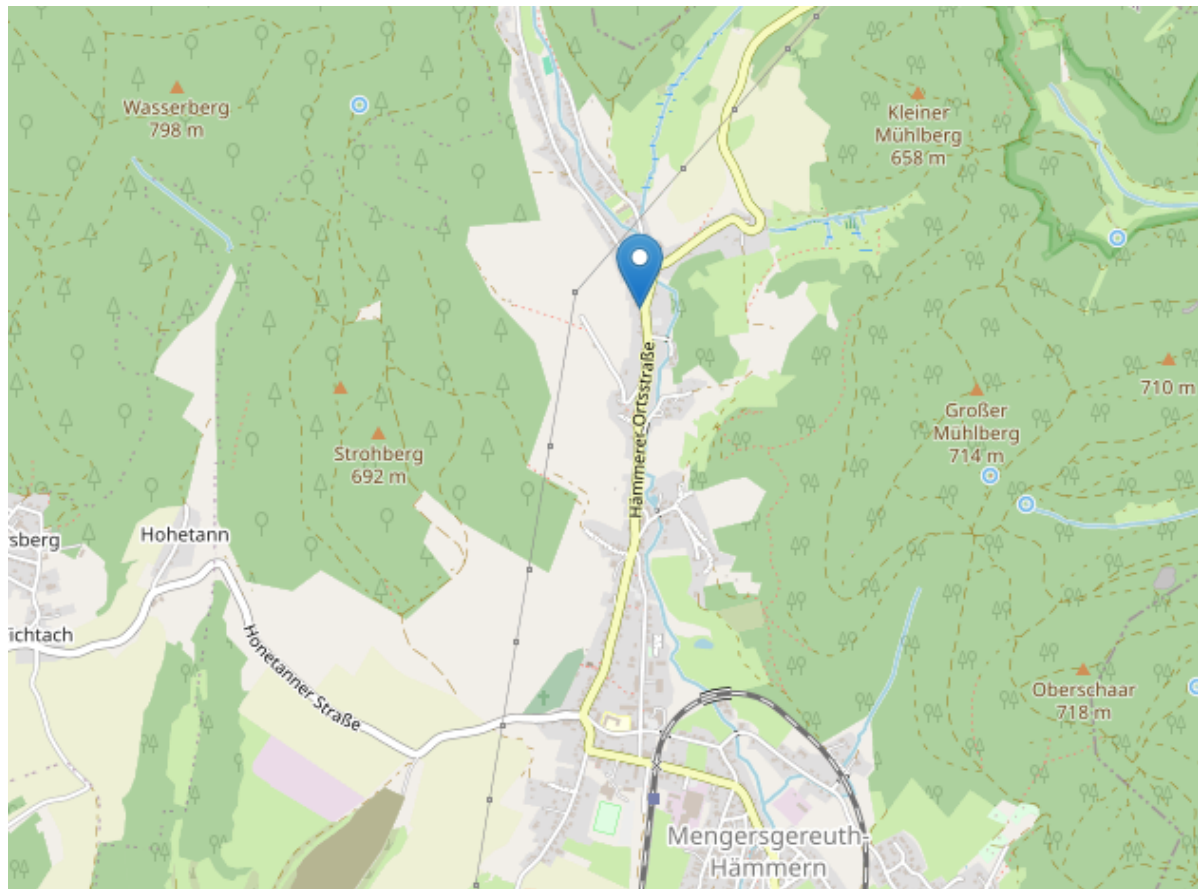


## **6 Verzeichnis der Anlagen**

- Anlage 01: Auszug aus dem Ortsplan
- Anlage 02: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 03: Fotos

## Anlage 1: Auszug aus dem Ortsplan

Seite 1 von 1



## Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1



### Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 8



1: Straßenansicht aus östlicher Richtung



2: Straßenansicht aus nordöstlicher Richtung



### Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 8



3: Straßenseitiger Anbau mit Eingang



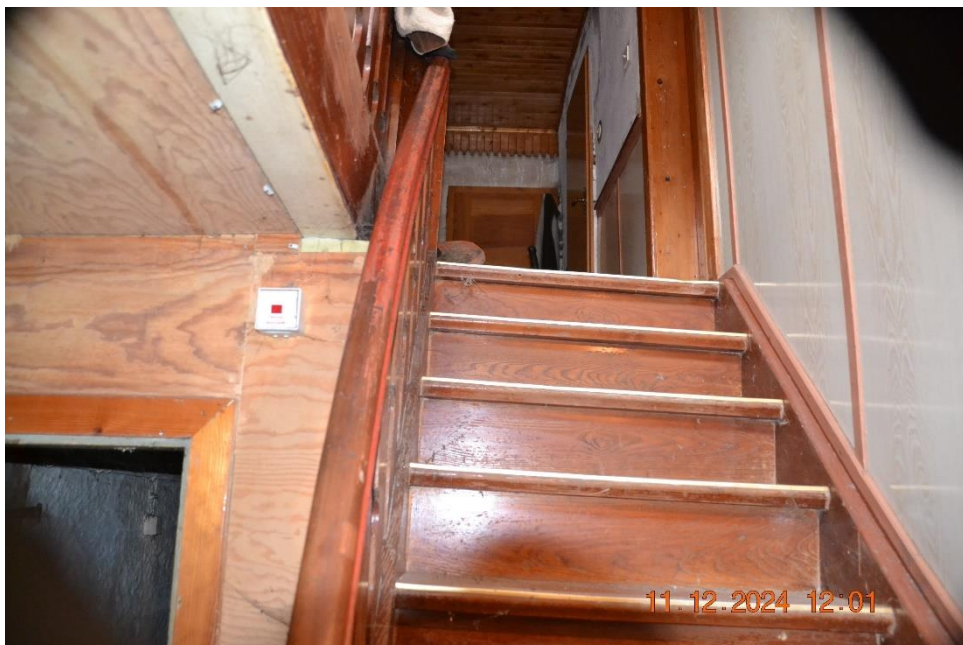
4: Straßenansicht aus südöstlicher Richtung

### Anlage 3: Fotos

Seite 3 von 8



5: Eingangsbereich

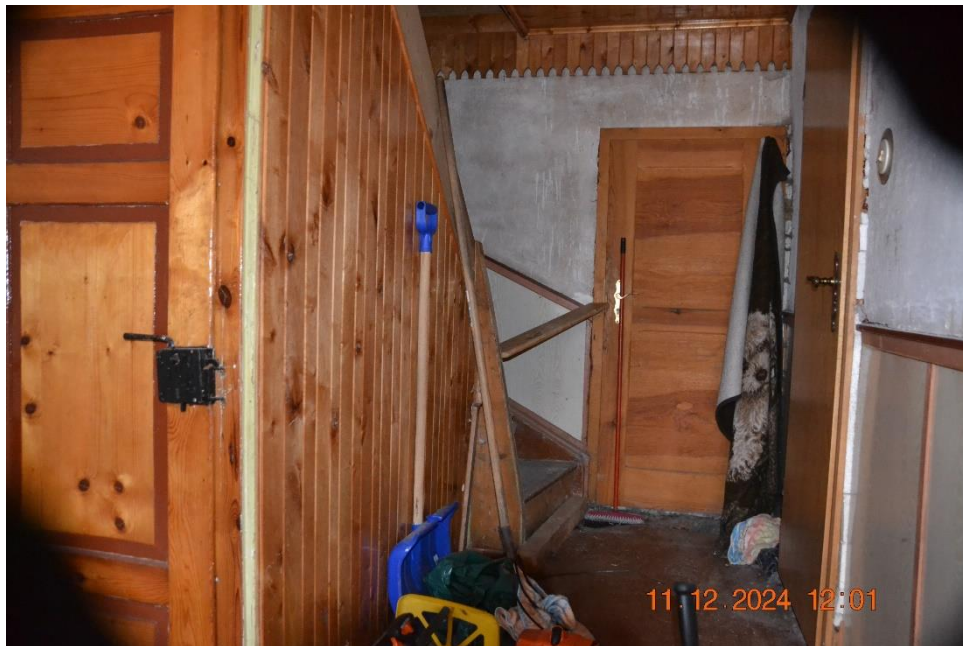


6: Treppe



### Anlage 3: Fotos

Seite 4 von 8



7: Flur Obergeschoss



8: Zimmer Obergeschoss

### Anlage 3: Fotos

Seite 5 von 8



9: Küche Obergeschoss



10: Küche Obergeschoss



### Anlage 3: Fotos

Seite 6 von 8



11: Bad Obergeschoss



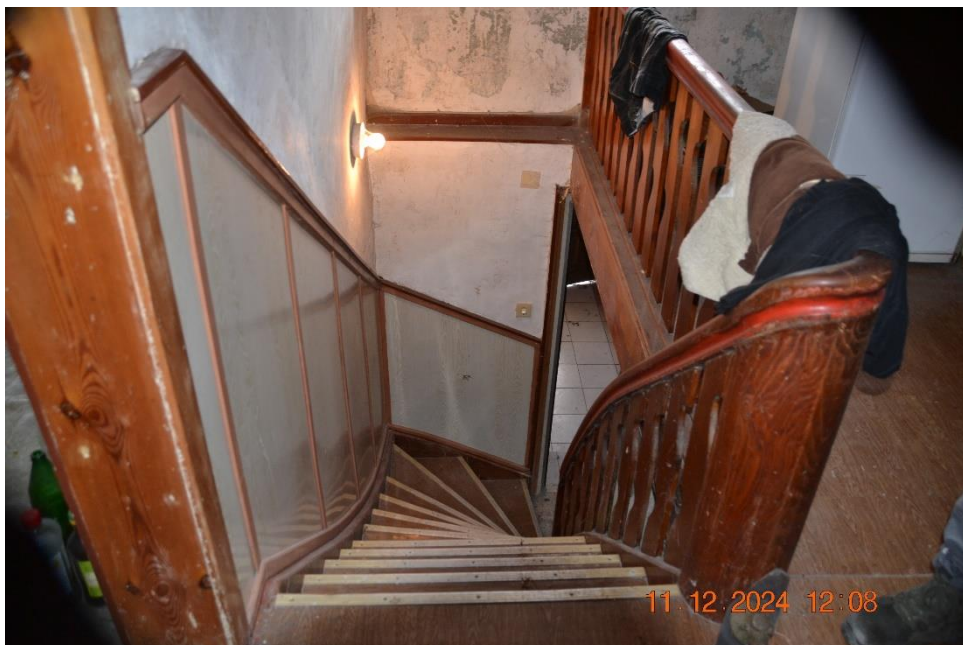
12: Bad Obergeschoss

### Anlage 3: Fotos

Seite 7 von 8



13: kleiner Grundstücksstreifen hinter dem Gebäude



14: Treppenhaus



### Anlage 3: Fotos

Seite 8 von 8



15: Flur Obergeschoss



16: Ölheizung (nicht funktionstüchtig)