



Dipl.-Wirtschaftsjur. (FH)

ANDRÉ HUHDORF, LL.M.

Hölderlinstraße 68b
98527 Suhl

Tel.: 03681/4 12 13 41

Fax: 03681/4 12 10 59

Mobil: 0172/7 77 22 62

von der IHK Südthüringen öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

info@immobilienwertfinder.de

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert gem. § 194 BauGB

Gutachten-Nr. 36/2024

AZ: K 34/24



Adresse	Bernhardstraße 23, 96515 Sonneberg
Flurstücke	1256/19, 1256/21
Objekt	<u>Wohneigentum</u> , bestehend aus: 1. Miteigentumsanteil 31,84/1.000 am Grundstück 2. Sondereigentum an der Eigentumswohnung (3 Zimmer) Nr. 11
Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag	26.11.2024
Erstellungsdatum	26.02.2025
In Sachen	Wohnungseigentümergeinschaft Bernhardstraße 23, Sonneberg ./. bekannt , wg. Zwangsversteigerungsverfahren
Ausfertigung/Seitenzahl	Ausfertigung Nr. 1 von 2 / 31 Seiten zuzügl. Anlagen



Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses

Bernhardstraße 23, 96515 Sonneberg

Das Gutachten führt zum Ergebnis, dass es sich bei den vorhandenen Gebäuden um marode, wirtschaftlich verbrauchte, abbruchträchtige Bausubstanz handelt, die üblicherweise im Liquidationswertverfahren bewertet wird, indem die Freilegungskosten den vorläufigen Bodenwert mindern und zum Bodenwert des Grundstückes führen.

Der Verkehrswert für das Wohneigentum, bestehend aus:

1. Miteigentumsanteil 31,84/1.000 am Grundstück
2. Sondereigentum an der Eigentumswohnung (3 Zimmer) Nr. 11

leitet sich aus dem Bodenwert ab

und beträgt zum Wertermittlungstichtag 26.11.2024

260,00 €.



Suhl, den 26.02.2025



KURZBERICHT zum Objekt

Grundstücksgröße 1.614 m²

Bernhardstraße 23, 96515 Sonneberg

Objektart:

Eigentumswohnung (3 Zimmer), als Planentwurf auf Grundstück einer Industriebrache



a) Lage:

Grundstück in Stadtkernlage der Stadt Sonneberg innerhalb eines Gebietes mit überwiegender Wohnbebauung, tlw. gemischt genutzte Gebäude in Nachbarschaft, Innenbereich, Ortskern ca. 300 m entfernt, Südausrichtung mit Aussicht auf Umgebung u. benachbarte Gebäude

b) baul. Zustand:

Gebäude auf Gelände einer Industriebrache:

2-geschossig, teilunterkellert, Baujahr ca. 1920, Massivbauweise unsaniert, leerstehend, entkernt

Baulicher Zustand schlecht, marode abbruchreife Bausubstanz

Eigentumswohnung Nr. 11:

geplant in vorhandenen Gebäudeteil, der vollständig entkernt ist

Wohnfläche: ca. 49,23 m² (gem. Aufteilungsplan)

Raumaufteilung: Flur, Bad, Abstellraum, Balkon, 3 Zimmer

c) Bauauflagen:

- Bauauflagen wurden nicht erlassen,
- baubehördliche Beschränkungen o. Beanstandungen liegen nicht vor

d) Hausschwamm:

Verdacht auf Hausschwammbefall besteht oberflächlich betrachtet nicht

**Feststellungen gemäß Gerichtsauftrag**

- | | |
|--|--|
| a) Altlastenverdacht: | auf Grundlage der Ortsbesichtigung hat sich kein Altlastenverdacht ergeben, Vornutzung der Immobilie war jedoch gewerblich (Spielzeugproduktion) |
| b) Kaminkehrer: | Peter Leipold (Bezirksschornsteinfeger)
Sonneberger Straße 70 D
96524 Föriztal OT Neuhaus-Schierschnitz |
| c) Verwalter: | Bert Brümmendorf, Holbeinstraße 20 d,
04229 Leipzig |
| d) Mieter oder Pächter: | Grundstück ist nicht vermietet oder verpachtet |
| e) Wohnpreisbindung
gem. § 17 WoBindG: | keine Wohnpreisbindung |
| f) Gewerbebetrieb: | kein Gewerbebetrieb ansässig |
| g) nicht bewertete Maschinen und
Betriebseinrichtungen: | keine bewertbaren Maschinen und Betriebs-
einrichtungen vorhanden |
| h) Energieausweis bzw. Energiepass: | es wurde kein Energieausweis oder Energiepass
erstellt |



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben.....	7
1.1. Auftragsinhalt und Auftragsabwicklung.....	7
1.2. Grundbuchangaben.....	8
1.3. Teilungsvertrag, Aufteilungsplan, Abgeschlossenheitsbescheinigung.....	8
2. Grund- und Bodenbeschreibung.....	9
2.1. Lageinformation.....	9
2.1.1. Makrolage (großräumige Lage).....	9
2.1.2. Mikrolage (kleinräumige Lage).....	11
3. Zustandsmerkmale des Grundstückes.....	13
3.1. Gestalt und Form, Größe, Nutzung.....	13
3.2. Erschließung.....	13
3.3. Privatrechtliche Situation.....	14
3.4. Öffentlich-rechtliche Situation.....	14
3.4.1. Bauplanungsrecht.....	15
3.4.2. Bauordnungsrecht.....	16
4. Beschreibung der baulichen Anlagen/Außenanlagen.....	17
4.1. Gemeinschaftseigentum am Gebäude.....	17
4.1.1. Vorbemerkung.....	17
4.1.2. Umfang, Gebäudeart, Nutzung, Baujahr, Sanierungsstand.....	17
4.1.3. Konstruktionsart, Flächen, Raumaufteilung.....	18
4.1.4. Gebäudeausstattung.....	18
4.1.5. Technische Ausstattung, Energetischer Standard.....	18
4.1.6. Beurteilung des baulichen Gebäudezustandes.....	19
4.2. Gemeinschaftseigentum an Außenanlagen/sonstige bauliche Anlagen.....	22
4.3. Sondereigentum an Wohneinheit Nr. 11.....	23
5. Nutzungsmöglichkeit/Marktgängigkeit des Grundstückes.....	24
6. Ermittlung des Verkehrswertes.....	25
6.1. Grundstücksdaten.....	25
6.2. Verfahrenswahl mit Begründung.....	25
6.3. Bodenwertermittlung.....	26
6.3.1. Merkmale des Bodenrichtwertes.....	26
6.3.2. Auswertung der Bodenrichtwertinformation.....	27
6.3.3. Ableitung vorläufiger Bodenwert und Korrekturbetrag gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV....	28
6.3.4. Objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	29
6.3.4.1. Freilegungskosten.....	29
6.3.5. Ableitung des Verkehrswertes.....	30
6.4. Fazit und Wertbegründung.....	30
6.5. Ableitung des Verkehrswertes.....	31
7. Wertermittlungsliteratur/Anlagenverzeichnis.....	32

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Flächenberechnung (Wohnfläche)
- Anlage 2 Grundrisse
- Anlage 3 Fotos zu zu baul. Anlagen
- Anlage 4 Bodenrichtwertinformationen
- Anlage 5 Auszug Liegenschaftskarte
- Anlage 6 Leitungspläne Strom, Gas, Trinkwasser/Abwasser
- Anlage 7 Ausschnitt aus einfachem Bebauungsplan „Innenstadt“
- Anlage 8 Ausschnitt aus Erhaltungssatzung

**Abkürzungsverzeichnis**

Abl.	Amtsblatt
AZ	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
DG	Dachgeschoss
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
Flst.	Flurstück
GAA	Gutachterausschuss
i.H.v.	in Höhe von
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KG	Kellergeschoss
LG	Landgericht
LVA	Landesversicherungsanstalt
MFH	Mehrfamilienhaus
MHG	2. Gesetz zur Regelung der Miethöhe
Nr.	Nummer
OG	Obergeschoss
OLG	Oberlandesgericht
WE	Wohneinheit
WoFIV	Wohnflächenverordnung
ZFH	Zweifamilienhaus
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung



1. Allgemeine Angaben

1.1. Auftragsinhalt und Auftragsabwicklung

Art des Bewertungsobjektes:	Wohneigentum an einer 3 - Raumwohnung in entkernten ehem. Industriegebäude, nicht fertiggestellt
Objektadresse:	Bernhardstraße 23, 96515 Sonneberg
Sachverständiger:	André Huhndorf
Auftraggeber:	Amtsgericht Sonneberg
Aktenzeichen:	K 34/24
Auftragsinhalt/Auftragsgrund:	Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren
betreibende Gläubigerin:	Wohnungseigentümergeinschaft Bernhardstraße 23 Sonneberg , vertreten durch den Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft
Schuldner:	bekannt
Datum der Beauftragung:	24.10.2024
Wertermittlungsstichtag:	26.11.2024
Ende der Recherche:	12.02.2025
Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigung wurde am 26.11.2024 durchgeführt. Sie begann um 10:00 Uhr und endete um 11:30 Uhr. Das Objekt wurde vollständig von innen besichtigt.
Teilnehmer der Ortsbesichtigung:	Schuldner (bekannt) André Huhndorf (Sachverständiger)
Herangezogene Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Bodenrichtwertinformation, Stichtag 01.01.2024• Liegenschaftskarte (geoproxy)• Wohnungsrundbuchblatt Nr. 4206 vom 02.10.2024• Auskunft Denkmalschutz, Baulasten, Flurbereinigungsverfahren• Straßenkarte, Stadtplan• Auskunft WAZ Sonneberg zum Leitungsverlauf Wasser/Abwasser• Auskunft LIKRA Sonneberg GmbH zum Leitungsverlauf Strom/Gas• bauplanungsrechtliche Auskunft der Stadt Sonneberg• Teilungsvertrag, Aufteilungsplan, Abgeschlossenheitsbescheinigung• Wohnungsgrundriss• Luftbildaufnahmen• Bebauungsplan• Erhaltungssatzung• Flächennutzungsplan



1.2. Grundbuchangaben

Wohnungsgrundbuch von:	Sonneberg			
Blatt:	4206			
Gemarkung:	Sonneberg			
Bestandsverzeichnis:	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Wirtschaftsart und Lage</u>	<u>Größe in m²</u>
	/	1256/19	Gebäude- und Freifläche	844
	/	1256/21	Gebäude- und Freifläche	770
weitere Angaben:	<ul style="list-style-type: none"> • 31,84/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück • Sondereigentum an Wohnung Nr. 11 des Aufteilungsplanes 			
Abteilung I (Eigentümer):	bekannt			
Abteilung II (Belastungen):	<ol style="list-style-type: none"> 1. Auflassungsvormerkung für bekannt, gemäß Bewilligung vom 21.04.2023 (Urk.-Nr. 614/2023 des Notars Leukel, Markkleeberg); eingetragen am 15.06.2023 2. Zwangsversteigerungsvermerk 			
Abteilung III (Grundpfandrechte):	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.			

1.3. Teilungsvertrag, Aufteilungsplan, Abgeschlossenheitsbescheinigung

Teilungserklärung vom 23.01.2001: Vereinbarung über: (entnommen aus Grundakte)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Aufteilung der <u>Miteigentumsanteile</u> <ul style="list-style-type: none"> • 11. Miteigentumsanteil beträgt 31,84/1.000 2. Erklärung zum <u>Sondereigentum</u>, das mit dem Miteigentumsanteil verbunden ist <ul style="list-style-type: none"> • die im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichneten Räumlichkeiten zählen zum Sondereigentum
Aufteilungsplan:	Als Aufteilungsplan wurden die Grundrisspläne verwendet, in denen die Räumlichkeiten des Sondereigentums mit der entsprechenden Wohnungs-Nr. 11 gekennzeichnet ist.
Abgeschlossenheitsbescheinigung:	Am 13.12.1999 wurde die Abgeschlossenheit der Wohnungen durch das Bauaufsichtsamt des Landratsamtes Sonneberg unter dem AZ. WE 0073/99 bescheinigt.



2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lageinformation

Bundesland:	Thüringen
Region:	Südthüringen
Landkreis:	Sonneberg
Stadt:	Sonneberg
Einwohner Landkreis:	55.959 (Stand 31.12.2023)
Einwohner Stadt:	23.242 (Stand 31.12.2023)

2.1.1. Makrolage (großräumige Lage)

Image/Räumliche Funktion des Ortes:

Die Stadt Sonneberg übernimmt für die Region als kleine Mittelstadt die Funktion eines Mittelzentrums. Das Stadtgebiet setzt sich aus insgesamt 21 Ortsteilen zusammen. Geografisch befindet sich Sonneberg südlich des Rennsteigs auf ca. 400 Höhenmetern und grenzt unmittelbar an das Bundesland Bayern an. Aus kulturhistorischer Sicht bestanden Verbindungen zum angrenzenden fränkischen Raum, die bis heute prägend für Sprache, Brauchtum und Volkstracht sind.

Vor 1990 erlangte Sonneberg Bekanntheit als Zentrum der Spielwarenindustrie, die über das gesamte Stadtgebiet verteilt war. Nach 1990 folgte der wirtschaftliche Umbruch, aus dem sich neue Wirtschaftsstrukturen entwickelten. Die stark dezimierte Spielwarenindustrie wurde durch Unternehmen aus Metall- und Kunststoffbranche, technischer Keramikindustrie, Werkzeug – und Maschinenbau, Glasindustrie, Automobilzulieferer, Haushaltstechnik, Möbelherstellung und Kartonagenfertigung abgelöst.

Die ehemals zersiedelte Wirtschaftsstruktur wurde in neuen Gewerbebetrieben zentralisiert. Für die früheren kleineren innerstädtischen Gewerbeeinheiten hat man Umnutzungskonzepte entwickelt und verwirklicht, um der wohnbaulichen Nutzung den Vorrang einzuräumen. Ziel war, die fortschreitende Bebauung an den Randgebieten einzudämmen.

Sonneberg stellt einen wichtigen Wirtschaftsstandort mit gut entwickelter Wirtschaftsstruktur dar. Auf Arbeits- und Lebensverhältnisse wirkt sich diese Entwicklung positiv aus.

Demografische Struktur:

Die Bevölkerung im Landkreis Sonneberg setzt sich wie folgt zusammen:

(Stand 31.12.2022, Quelle Thür. Landesamt für Statistik):

- unter 18 Jahre: 13,80 %
- über 65 Jahre: 29,10 %

Der Bundesdurchschnitt beträgt in 2022:
(Quelle Destatis, Stand 31.12.2022)

- unter 18 Jahre: 16,80 %
- über 65 Jahre: 22,10 %

Im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt wird deutlich, dass weniger jugendliche Personen im Landkreis Sonneberg leben, dafür jedoch mehr Senioren. Die Kernbevölkerungszahl wird



	<p>gemäß der statistischen Prognosen in den kommenden Jahren weiter abnehmen. Für den Immobilienmarkt lässt sich hieraus eine schwache Nachfrage ableiten.</p>
Arbeitsmarkt:	<p>Die Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen beträgt im Landkreis Sonneberg 5,2 % (Stand 2024) und liegt somit unter dem Niveau des Bundesdurchschnitts von 6,0 %. (Quelle: Statistik Bundesagentur für Arbeit)</p> <p>Der Arbeitsmarkt in der Region zeigt sich robust, was vorrangig auf zahlreiche Tagespendler zurückzuführen ist, die im benachbarten Bundesland Bayern arbeiten, da dort hohe Nachfrage nach Arbeitskräften besteht. Zudem nimmt auf dem regionalen Arbeitsmarkt die Nachfrage nach Fachkräften stetig zu.</p> <p>Am Immobilienmarkt wirkt diese Entwicklung langfristig positiv und führt zu höheren Preisniveaus.</p>
Kaufkraft:	<p>Das durchschnittliche verfügbare Jahresnettoeinkommen in Höhe von ca. EUR 23.583,00 € je Einwohner lag im Landkreis Sonneberg (Quelle Thür. Landesamt für Statistik) im Jahr 2022 deutlich unter dem Niveau des Bundesdurchschnitts in Höhe von EUR 25.830,00 (Quelle Destatis) und war somit um 8,7 % niedriger. Hieraus resultiert eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt leicht schwächere Kaufkraft.</p>
Verkehrsnetzanbindung:	<p><u>Autobahnanbindungen:</u> Auffahrt auf A 73 (ca. 18 km entfernt)</p> <p><u>Bundesstraße:</u> B 89 (ca. 1 km entfernt)</p> <p><u>Landesstraße:</u> L 1150 (in unmittelbarer Nähe)</p> <p><u>Bahnhöfe:</u> Sonneberg, regionaler Zugverkehr (ca. 1 km entfernt) Coburg, überregionaler Zugverkehr (ca. 19 km entfernt)</p>
Infrastruktur (öffentl. Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte):	<ul style="list-style-type: none">• 19 Kindertagesstätten• 11 staatliche Schulen verschiedener Formen• 5 Seniorenwohnheime• 1 Klinik• Allgemeinärzte und Fachärzte im Stadtzentrum Sonneberg• Lebensmittelmärkte und Fachgeschäfte in ausreichender Zahl
Analyse Standortqualität:	<p>Die Bewertung der Standortqualität richtet sich maßgeblich nach den Entwicklungsaussichten des Standortes und der Region. Positive Auswirkungen auf die zukünftige Entwicklung des Standortes haben die gut entwickelte Infrastruktur, die niedrigen Lebenshaltungskosten, die stabile Wirtschaftsstruktur und die niedrige Arbeitslosenquote.</p> <p>Negative Konsequenzen ergeben sich für den Standort aus der ungünstigen Einkommenssituation sowie aus der schon bestehenden und der noch zu erwartenden Überalterung der Bevölkerung.</p> <p>Nach Würdigung aller Einflussfaktoren lässt sich für den regionalen Immobilienmarkt mittelfristig eine Entwicklung ableiten, was zur Bewertung der Standortqualität mit „gut“ führt.</p>



2.1.2. Mikrolage (kleinräumige Lage)

Objektlage:	<ul style="list-style-type: none"> zentrale Lage innerhalb der Kernstadt Objektlage auf leichter Anhöhe gewährleistet gute Aussicht
Erreichbarkeit:	<ul style="list-style-type: none"> zu Fuß und per PKW möglich Ortsmitte ca. 300 m entfernt
Einsehbarkeit:	aus allen Richtungen gut einsehbar
Umgebungsbebauung:	offene Bebauung mit überwiegend zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern
Nachbarschaft:	Nördlich: Wohnhaus, zweigeschossig, Grünfläche Östlich: Wohnhaus, eingeschossig Südlich: Verkehrsfläche Westlich: Wohnhaus, zweigeschossig
Zufahrt:	Zufahrt auf Grundstück erfolgt über Bernhardstraße

Zufahrt:

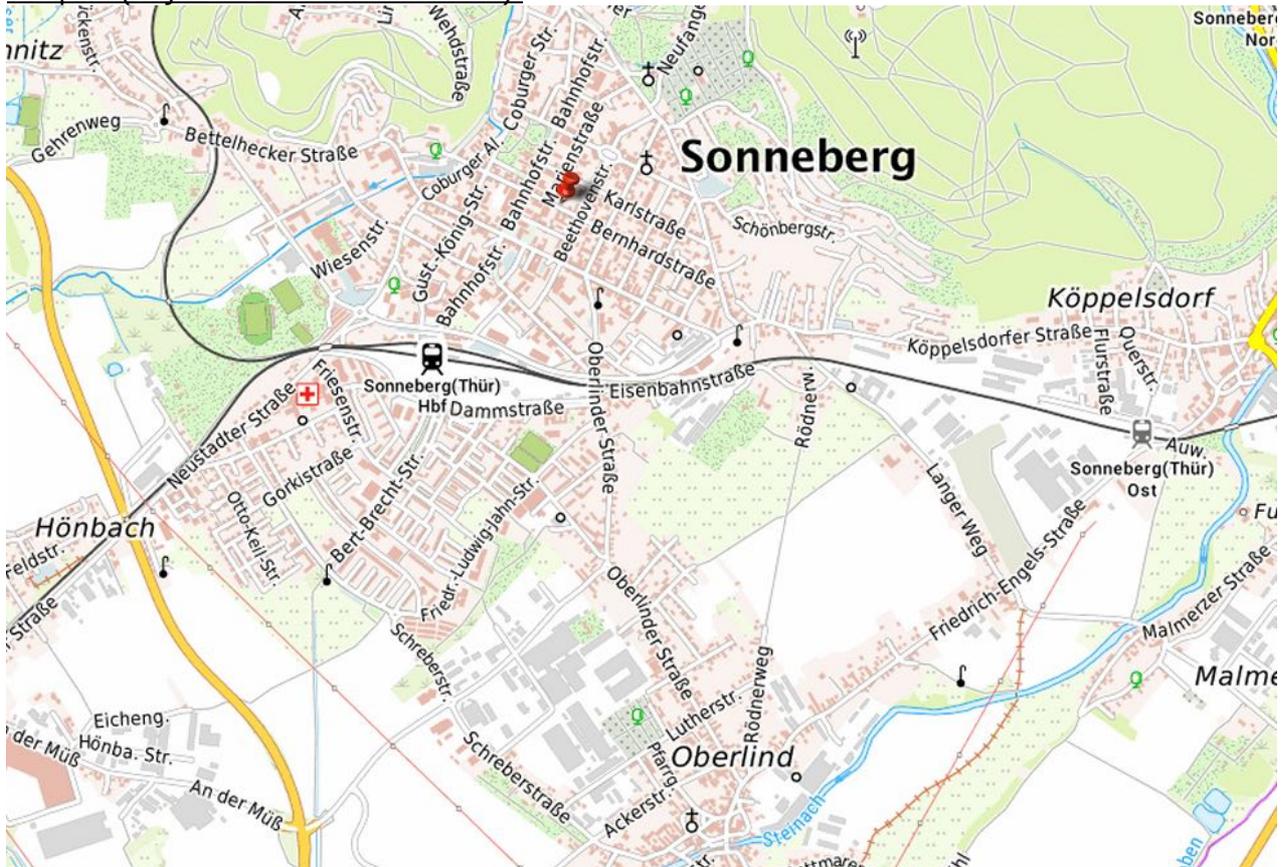


Quelle: geoproxy

Aussicht:	<ul style="list-style-type: none"> Aussicht auf Umgebung sowie auf benachbarte Grundstücke mäßige Fernsicht
Ausrichtung:	Süden
Besonnung:	gute Besonnungslage
Emissionsbelastung:	mittlere Belastung durch Schadstoffe und Lärm
Topografie:	eben
Höhenlage zur Straße:	identisches Höhenniveau
Parkmöglichkeit:	in ausreichender Anzahl auf Grundstück vorhanden
Lagebewertung:	<u>gute Mikrolage</u>

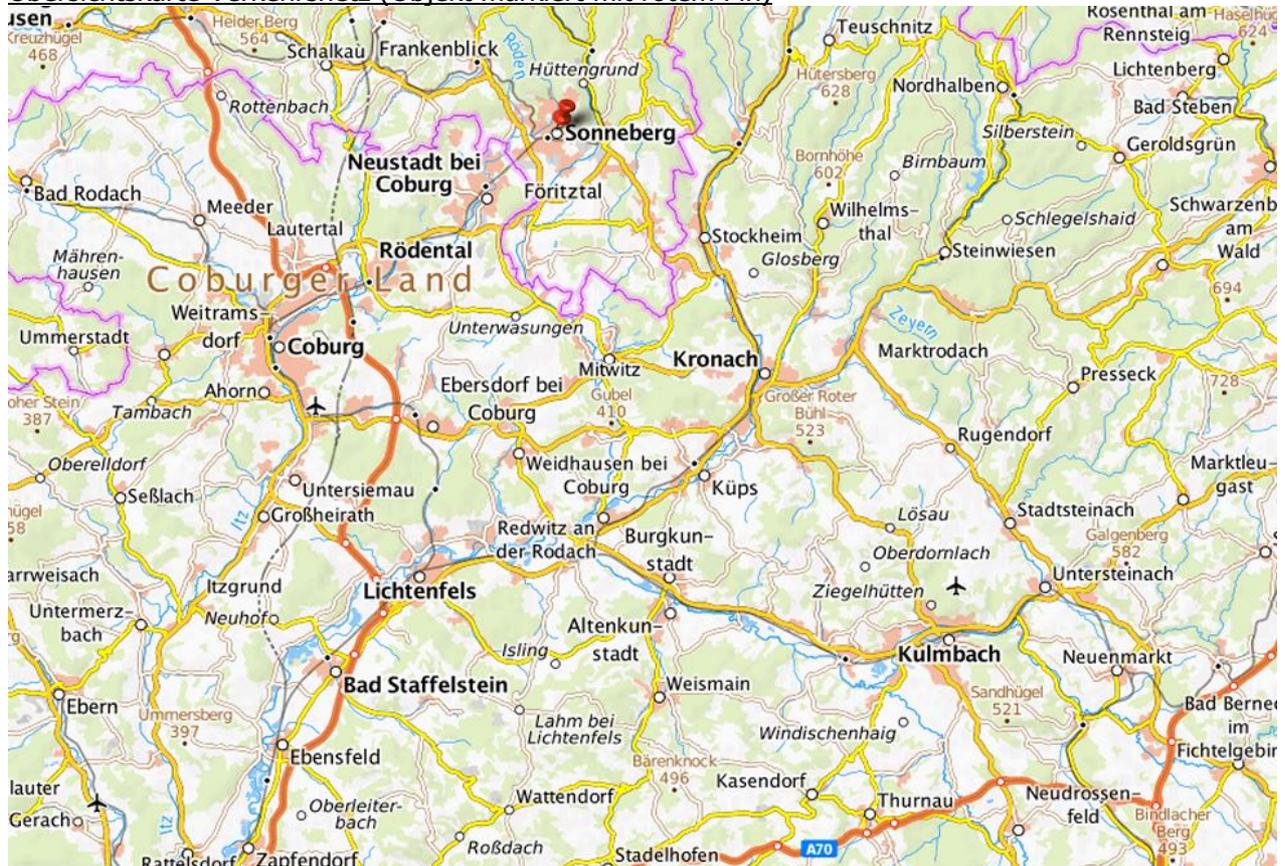


Ortsplan (Objekt markiert mit rotem Pin):



Quelle: GDI-Th

Übersichtskarte Verkehrsnetz (Objekt markiert mit rotem Pin)



Quelle:GDI-Th



3. Zustandsmerkmale des Grundstückes

3.1. Gestalt und Form, Größe, Nutzung

Gestalt:	Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt.	
Form:	<u>Tiefe:</u>	ca. 44 m
	<u>Breite:</u>	ca. 38 m
	<ul style="list-style-type: none"> • im westlichen Bereich rechteckig • im östlichen Bereich als einseitiges Trapez 	
Größe gesamt:	<u>1.614 m²</u>	
davon bebaut:	480 m ²	
unbebaut:	1.134 m ²	
Grundflächenzahl (GRZ):	0,30	
Nutzung:	<ul style="list-style-type: none"> • im westlichen Grundstücksbereich befinden sich Gebäuden • im östlichen Grundstücksbereich befindet sich die weitestgehend asphaltierte Freifläche 	
Gebäudeausrichtung zur Straße:	traufseitig	

3.2. Erschließung

Straßenart:	Bernhardstraße dient als innerstädtische Verbindungsstraße, über die mehrere Stadtteile erreichbar sind
Straßenausbau:	<ul style="list-style-type: none"> • zweispurig befahrbar • Straßenbelag aus Bitumen-Schwarzdecke • beidseitiger Gehweg • Straßenbeleuchtung vorhanden • seitlicher Parkstreifen • Straßenzustand gut
Anbindung an öffentliche Straße:	gesicherte Anbindung, da südliche Grundstücksseite unmittelbar an gewidmete Verkehrsfläche grenzt
Medienversorgung:	Strom, Gas, Wasser, Trinkwasser
Abwasserentsorgung: (Siehe Anlage 6)	Volleinleitung in öffentlichen Mischwasserkanal
Internetversorgung:	Glasfaser in Straße anliegend
Grenzverhältnisse:	Mix aus Metallzaun, Holzzaun, Maschendrahtzaun
Baugrund:	normaler, tragfähiger Baugrund (kein Baugrundgutachten vorliegend)
Art der Bebauung:	offene Bebauung
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Gesamteinschätzung Erschließungszustand:	Das Grundstück ist voll erschlossen .



3.3. Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich (dinglich) gesicherte Belastungen: 1. Auflassungsvormerkung ohne Werteeinfluss

2. Zwangsversteigerungsvermerk ohne Werteeinfluss

sonstige (nicht dingliche) Belastungen:

keine Einträge

3.4. Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Sonneberg vom 10.10.2024 existiert für die betreffenden Flurstücke **ein Eintrag** im Baulastenverzeichnis.

Gemäß Baulastenblatt Nr. 119 besteht für die Flurstücke 1256/19 und 1256/21 eine **Vereinigungsbaulast**, aus der sich die Konsequenz ergibt, dass beide Flurstücke bauordnungsrechtlich so beurteilt werden, als wenn sie zusammen ein Baugrundstück darstellen. Aus dem Baulasteneintrag lässt sich kein Werteeinfluss ableiten.

Altlasten:

Auf die Altlastenauskunft wurde verzichtet, weil sich keine offensichtlichen Anhaltspunkte für das Vorliegen eines Altlastenverdachts ergeben haben. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Objekt vormals gewerblich zur Spielzeugherstellung genutzt wurde. Aus der Nutzung lassen sich zunächst keine Rückschlüsse auf Altlasten ziehen. Vollständig ausgeschlossen werden können Altlasten bei gewerblicher Vornutzung nicht.

Denkmalschutz:

Die untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Sonneberg teilte am 08.10.2024 mit, dass sich das Grundstück im Geltungsbereich des **Denkmalensembles „Untere Stadt Sonneberg“** befindet, das als bauliche Gesamtanlage mit seinem kennzeichnenden Ortsbild unter Denkmalschutz steht.

Das Quartier bildet in seiner in seiner Gesamtheit ein **Kulturdenkmal** gem. § 2 Abs. 1 - Thüringer Denkmalschutzgesetz, an dessen Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht.

Hieraus lässt sich schlussfolgern, dass bauliche Maßnahmen am äußere Erscheinungsbild von Einzelgebäuden des Quartiers sowie bauliche Maßnahmen auf den Grundstücken einer denkmalrechtlich Erlaubnis bedürfen.

Gleichzeitig geht aus der denkmalrechtlich Erlaubnis hervor, dass es sich bei der Bausubstanz um kein Einzeldenkmal handelt, wodurch der Schutzzumfang und die Erhaltungspflicht geschmälert wird. Grundsätzlich sollte sich die Erhaltungspflicht innerhalb der Grenzen der wirtschaftlichen Zumutbarkeit bewegen. Die Betrachtung der rechtlich problematischen Situation sowie des baulichen Zustands lässt den Schluss zu, dass im vorliegenden Fall die weitere Erhaltung der Bausubstanz nicht wirtschaftlich sinnvoll ist.

Im Gespräch mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Sonneberg hat sich herausgestellt, dass auch seitens der Behörde die Ansicht vertreten wird, die Unterschutzstellung aufzugeben und lediglich bei zukünftigen Neubauprojekten auf die Erhaltung des optischen Erscheinungsbildes des Quartiers zu achten.



Aus den dargelegten Umständen wird geschlussfolgert, dass aus der Denkmaleigenschaft keine Schutz- und Erhaltungsfunktion für die bestehenden baulichen Anlagen hervorgeht. Für potentielle Käufer bestehen hohe Chancen zur Genehmigung des Rückbaus.

Die Denkmaleigenschaft wirkt nicht **wertbeeinflussend**.

Flurbereinigung:

Die Flurstücke sind gemäß schriftlicher Auskunft des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation vom 06.01.2022 in **kein Flurbereinigungsverfahren** einbezogen.

3.4.1. Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

Für die Stadt Sonneberg existiert ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan, in dem das Grundstück als Teil einer **gemischten Baufläche M** dargestellt ist.

Darstellung Flächennutzungsplan:



Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Innenstadt“ i.S.d. § 30 Abs. 3 BauGB, der seit 25.01.1995 rechtswirksam ist und folgende Festsetzungen enthält:

Art der Nutzung

MI-Mischgebiet i.S.v. § 6 BauNVO

(Automatenspiellhallen, Diskotheken, Nachtbars ausgeschlossen)

sonstige Satzungen:

Erhaltungssatzung mit der Vorgabe, dass gem. § 172 Abs. 1 BauGB der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer Genehmigung bedürfen.

Entwicklungszustand:

Es handelt sich bei dem Bewertungsgrundstück um **baureifes Land** im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

Als baureifes Land sind Flächen definiert, für die nach der Gesamtheit der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten ein Anspruch auf Zulassung einer baulichen Anlage besteht.



Geplante Nutzung:

Das Gebiet hat den Charakter eines Mischgebietes. Gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die geplante Nutzung als Wohnanlage steht der rechtlich zulässigen Nutzung grundsätzlich nicht entgegen. Dennoch hat sich bislang keine wohnbauliche Nutzung realisieren lassen, weil das Gebäude in seinen derzeitigen Abmessungen nicht die baurechtlich erforderlichen Vorgaben für Mindestabstandsflächen erfüllt. Die Genehmigung zur Umnutzung wurde anfangs erteilt und nach Einspruch wieder zurückgenommen.

3.4.2. Bauordnungsrecht

Die auf dem Grundstück stehenden Gebäude wurden ca. 1920 erbaut. Die Wertermittlung basiert auf der Grundlage der realisierten Vorhaben. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Offensichtliche erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.



4. Beschreibung der baulichen Anlagen/Außenanlagen

4.1. Gemeinschaftseigentum am Gebäude

Gemäß Teilungserklärung gelten als gemeinschaftliches Eigentum alle Räume und Grundstücksbestandteile, die im Aufteilungsplan nicht als Sondereigentum ausgewiesen sind. Der Anteil jedes Eigentümers am gemeinschaftlichen Eigentum drückt sich im jeweiligen Miteigentumsanteil aus. Auf die zu bewertende Wohneinheit entfällt ein Miteigentumsanteil in Höhe von 31,84/1.000.

4.1.1. Vorbemerkung

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. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Daten aus den vorliegenden Unterlagen und Hinweisen während des Ortstermins. 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 gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4.1.2. Umfang, Gebäudeart, Nutzung, Baujahr, Sanierungsstand

Ansicht



Umfang

Gemeinschaftseigentum:

Gebäudeart:

Nutzung:

Baujahr:

durchgeführte Sanierung:

- Gebäude inkl. Gebäudetechnik (außer Sondereigentum)
 - Grund und Boden
 - ehem. Fabrikgebäude für Spielwaren (seit 1999 leerstehend) zweigeschossig, Massivbauweise, unterkellert, Dachgeschoss
 - 19 Wohneinheiten geplant (nicht verwirklicht)
 - derzeit im entkernten Zustand, ungenutzt und als Industriebrache leerstehend
- ca. 1920
- bislang unsaniert



4.1.3. Konstruktionsart, Flächen, Raumaufteilung

Geschossanzahl:	<ul style="list-style-type: none"> • Kellergeschoss (teilunterkellert) • 2 Vollgeschosse • Dachgeschoss
Konstruktionsart:	überwiegend Massivbauweise, Ziegelstein (schlechter konstruktiver Zustand, da teilweise erhebliche Vertikalrisse vorhanden)
Gründung:	Streifenfundament
Wandstärke:	
Außenwände:	ca. 20 cm
Innenwände:	ca. 20 cm
Dämmung:	nicht vorhanden
Fassadengestaltung:	Rauputz (Zustand schlecht)
Sockel:	Sandstein/Bruchstein (tlw. schlechter Zustand)
Dach:	
Form:	mehrteiliges Satteldach
Konstruktion:	Holzdachstuhl (teilweise eingebrochen und einsturzgefährdet, vollständig erneuerungsbedürftig)
Eindeckung:	Mix aus Tonziegeln, Betondachsteinen, Dachpappeschindeln (marode und erneuerungsbedürftig)
Geschossdecken:	
KG/EG:	vermutl. Stahlträger-Betondecke
EG/OG/DG:	Holzbalkendecke (teilweise mit erheblichen Schäden durch Feuchtigkeit, Einsturzgefahr)
Raumhöhen:	ca. 2,6 m

4.1.4. Gebäudeausstattung

Dachentwässerung:	Rinne/Fallrohr aus Zinkblech (veraltet u. teilweise ohne Funktion)
Fenster:	<ul style="list-style-type: none"> • überwiegend bereits entfernt • Holzfenster, zweifach verglast (veraltet, Zustand schlecht)
Fensterbänke:	
innen:	nicht vorhanden
außen:	Blech (Zustand schlecht)
Türen:	
Hauseingang:	Holztür (Zustand schlecht)
Innentüren:	nicht vorhanden
Treppe:	Holztreppe EG/OG, veraltet und erneuerungsbedürftig

4.1.5. Technische Ausstattung, Energetischer Standard

Heizung:	<ul style="list-style-type: none"> • keine zentrale Wärmeversorgung vorhanden • Gaskessel im KG Fabr. Viessmann (ohne Funktion)
Warmwasserversorgung:	nicht vorhanden
Wasserinstallation:	nicht vorhanden
Elektroinstallation:	nicht vorhanden

**Energetischer Standard:**

keine Aussage möglich, da seit 1999 leerstehend und bislang nicht wohnbaulich genutzt

4.1.6. Beurteilung des baulichen Gebäudezustandes**Gesamteindruck:**

Das leerstehende Gebäude ist im Inneren vollständig entkernt. Die Arbeiten am Gebäude wurden ca. 2001/2002 eingestellt, nachdem die Genehmigung zur wohnbaulichen Nutzung zurückgezogen wurde.

Bislang ist keine der im Aufteilungsplan benannten Wohneinheiten fertiggestellt oder bewohnbar, da der Innenausbau des Gebäudes nicht begonnen hat.

Zur Innenbesichtigung des Gebäudes haben sich gravierende Schäden an konstruktiven Elementen gezeigt, die maßgeblich zur negativen Erhaltungsprognose beitragen.

Die seit mehreren Jahren marode Dachkonstruktion hat zum permanenten Eintritt von Feuchtigkeit in tiefere Strukturen des Bauwerkes geführt. Hierdurch sind Schäden entstanden, die nunmehr die Stabilität des Gebäudes gefährden. Es wird empfohlen, durch ein Statikbüro die Standsicherheit prüfen zu lassen, bevor Personen das Gebäude betreten. Der allgemeine Zustand sowie die baurechtlichen Komplikationen führen zur Schlussfolgerung, dass der Abbruch des Gebäudes am naheliegendsten erscheint.

Sollte dennoch die Generalsanierung in Erwägung gezogen werden, sind hiervon nahezu sämtliche Gewerke betroffen, da lediglich ein Teil der konstruktiven Wandelemente erhalten bleiben kann.

Der Gesamteindruck des Gebäudes ist **schlecht**.

Instandhaltungsrücklage:

nicht bekannt

**Baumängel und Bauschäden:**

Da das Gebäude dringend sanierungsbedürftig ist, bestehen naturgemäß zahlreiche kleinerer Bauschäden, auf die nicht näher eingegangen wird, weil deren Beseitigung im Zuge der Sanierung ohnehin ansteht.

Auf folgende **gravierende Schäden mit Gefahr für die Standsicherheit** wird hingewiesen:

1. Vertikalriss - Auffällig ist ein Vertikalriss im Bereich der Hausecke, dessen Gefahr für die Standsicherheit des Gebäudes vor Wiederaufnahme der Sanierungsarbeiten dringender Abklärung bedarf.

Vertikalriss – in vertikaler Richtung, Breite tlw. ca. 4,5 cm, Länge ca. 6 m



2. Dachkonstruktion eingebrochen - Weiterhin wurden im Dachbereich bei der Innenbesichtigung eingebrochene Teile der Dachkonstruktion festgestellt, die zu zahlreichen Folgeschäden in den darunter liegenden Geschoss-ebenen geführt haben.

Dachkonstruktion eingebrochen





3. verschobene Sparren und Fetten - Im Dachbereich sind Sparren und Fetten massiv verschoben, wodurch die gleichmäßige Lastverteilung nicht weiter gewährleistet ist. Es ist dringend abzuklären, ob die Außenwand (Straßenseite) dem Druck standhalten kann. Andernfalls sind Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.

verschobene Sparren und Fetten





4.2. Gemeinschaftseigentum an Außenanlagen/sonstige bauliche Anlagen

Die vorhandenen Außenanlagen bestehend aus ungestalteten Grünflächen, der geteerten Hoffläche sowie einer freigelegten Fläche, auf der sich Fundamentreste der ehemaligen Bebauung befinden. Weiterhin ist die Einfriedung des Grundstückes schadhaft Schäden und sollte dringend saniert werden.

ungestaltete Grünfläche



geteerte Hoffläche



freigelegte Fläche



schadhafte Einfriedung





4.3. Sondereigentum an Wohneinheit Nr. 11

Gemäß § 1 Abs. 2 WoEigG wird als Sondereigentum das Eigentum an einer Wohnung oder mehreren Wohnungen bezeichnet. Gegenstand des Sondereigentums sind die zur Wohnung zählenden Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers verändert wird.

Vorbemerkung:	Wohneinheit Nr. 11 befindet sich gemäß Aufteilungsplan in einem vollständig entkernten Gebäudeteil.
Art des Objektes:	3 – Raumwohnung im Obergeschoss
Räume:	Flur, Bad, Abstellraum, Balkon, 3 Zimmer
Wohnfläche (geplant): (gem. Bauunterlagen, siehe Anlage 1)	Gesamt: <u>49,23 m²</u>
aktuelle Wohnungsnutzung:	nicht bewohnbar, Wohnung ist lediglich geplant
Bezeichnung:	Wohnung Nr. 11
Lage:	OG, rechts
Ausrichtung:	Südosten
Grundrissgestaltung:	mäßiger Zuschnitt mit gefangenen Wohnräumen
Belichtung:	<ul style="list-style-type: none"> • Bad ohne Tageslicht • jedes weitere Zimmer verfügt gemäß Planung über Außenfenster (ausgenommen Abstellraum) • Wohnräume nach Südosten ausgerichtet
Belüftung:	nicht vorhanden
Wandgestaltung:	nicht vorhanden
Deckengestaltung:	nicht vorhanden
Sanitärstandard:	nicht vorhanden
Bodenaufbau:	kein angemessener Fußbodenaufbau vorhanden (Betonplatten auf Schotterschicht)
Bodenbeläge:	nicht vorhanden
Türen:	nicht vorhanden
Heizungsinstallation:	nicht vorhanden
Elektroinstallation:	nicht vorhanden
Wasserinstallation:	nicht vorhanden
Fazit:	Mit der Herstellung des Sondereigentums wurde bislang noch nicht begonnen. Lediglich Pläne stellen den Grundriss des zukünftigen Sondereigentums dar.



5. Nutzungsmöglichkeit/Marktgängigkeit des Grundstückes

Die Marktgängigkeit eines Grundstückes ist stark abhängig von seinen zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten bzw. seiner Drittverwendungsfähigkeit. Spezielle Nutzungen, die sich auf einen konkreten Zweck festlegen, schränken die Marktgängigkeit ein, während vielseitig nutzbare Grundstücke häufiger am Markt nachgefragt sind und leichter platziert werden können.

Das Objekt wurde ursprünglich als Fabrikgebäude für Spielwaren geplant und errichtet. Nach Beendigung der gewerblichen Tätigkeit sollte das Gebäude zur Wohnnutzung umgebaut werden. Zunächst hat die zuständige Baubehörde hierfür die Genehmigung erteilt. Nachdem jedoch von einer Parter Einspruch wegen Nichtbeachtung von Abstandsflächen eingelegt wurde, zog die Behörde im Jahr 2002 die Genehmigung zurück. Von diesem Zeitpunkt an ruhen die Arbeiten am Objekt. Bislang hat man das Gebäude nahezu vollständig entkernt und einsturzgefährdete Gebäudeteile zurückgebaut, sodass sich der Baukörper derzeit im Rohbauzustand befindet.

Käufer der Liegenschaft werden im wesentlichen mit zwei Sachverhalten konfrontiert, die eingehend zu prüfen sind:

1. Erhaltungsfähigkeit des Baukörpers prüfen, der nach ca. 23 Jahren Leerstand völlig marode ist und schwerwiegende Schäden aufweist
2. Erstellung eines Nutzungskonzeptes, das die baurechtlichen Vorgaben (Abstandsflächen) einhält und gleichzeitig wirtschaftlich tragbar ist.

Die Marktgängigkeit wird durch eine Vielzahl von Faktoren beeinflusst. Hierzu zählen die bereits erwähnten Standortfaktoren und die Objekteigenschaften. Die Standortqualität wurde als „gut“ bewertet. Insbesondere die zentrale Lage im Kerngebiet machen das Grundstück attraktiv.

Die Objekteigenschaften sind als **schlecht** zu bewerten, weil sich die bauliche Anlage in völlig marodem Zustand befindet. Seit mehreren Jahrzehnten steht das Gebäude leer und hat keine Instandhaltung erfahren. Infolgedessen haben wesentliche Bauteile nunmehr ihre Lebensdauer überschritten und sind sowohl wirtschaftlich als auch technisch verbraucht. Darüber hinaus stellen gravierende Bauschäden die Standsicherheit des Gebäudes infrage.

Infolge der Eigenschaft des Denkmalschutzes ergibt sich gemäß § 7 ThürDschG die Erhaltungspflicht, aus der sich gleichzeitig das Abbruchverbot ergibt. Grundsätzlich endet die Unterschutzstellung an der Zumutbarkeitsgrenze, die jedoch gesetzlich nicht exakt definiert ist. Nach allgemeiner Verkehrsauffassung wird die Zumutbarkeitsgrenze dann erreicht, wenn die Erhaltung bzw. Wiederherstellung des Denkmals für den Eigentümer aus wirtschaftlicher Sicht nicht tragbar ist.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Immobilie, deren Standsicherheit nicht gewährleistet werden kann. In der Vergangenheit wurden bereits einsturzgefährdete Gebäudeteile auf dem Grundstück durch die Baubehörde freigelegt. Somit lag die Priorisierung bereits auf der Abwendung von Gefahren und nicht auf der Erhaltung der Bausubstanz. Es wird für die verbliebenen Gebäudeteile ebenfalls angenommen, dass einem Abbruch zugestimmt wird, zumal die Erhaltung erneut die Abstandsflächenproblematik hervorbringt. Da sich aus der derzeitigen komplexen Gemengelage an Unwägbarkeiten keine sinnvolle Weiternutzung ableiten lässt, stellt die **Liquidation** im vorliegenden Fall die wahrscheinlichste Alternative dar, um das Grundstück im Anschluss sinnvoll weiterzuentwickeln.

Nach Auswertung der Standortfaktoren sowie der besonderen Objektmerkmale wird die Marktgängigkeit der Liegenschaft mit **mäßig** eingeschätzt. Für die Objektkategorie von Grundstücken mit abbruchreifer Bausubstanz besteht am regionalen Grundstücksmarkt geringe Nachfrage, da hierfür lediglich ein geringer Personenkreis infrage kommt. Dennoch wird die Vermarktung des Objektes für grundsätzlich möglich erachtet.



6. Ermittlung des Verkehrswertes

6.1. Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Sondereigentum an Wohnung Nr. 11 sowie dem Miteigentumsanteil i.H.v. 31,84/1.000 am Grundstück in 96515 Sonneberg, Bernhardstraße 23 zum Wertermittlungsstichtag 26.11.2024 ermittelt.

<u>Wohnungsgrundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>Gemarkung</u>	<u>Flurstücke</u>	<u>Fläche</u>
Sonneberg	4212	Sonneberg	1256/19	844 m ²
			1256/21	770 m ²

6.2. Verfahrenswahl mit Begründung

Ziel der Anwendung eines oder mehrerer Wertermittlungsverfahren soll sein, den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB zu ermitteln, der die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und die sonstigen Umstände des Einzelfalles berücksichtigt und ihnen gerecht wird.

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes stehen grundsätzlich drei Wertermittlungsverfahren zur Verfügung:

- **das Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV)**
- **das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV)**
- **das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV)**

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes besteht grundsätzlich die Möglichkeit, eines oder mehrere dieser Verfahren anzuwenden (§ 6 Abs. Satz 1 ImmoWertV). Hierbei soll die Wahl auf das Verfahren fallen, welches der Art des Wertermittlungsobjekts entspricht und die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten sowie die sonstigen Umstände des Einzelfalles berücksichtigt. Lassen die Umstände keine Anwendung der genannten Verfahren zu, kann mit Begründung auf alternative Verfahren ausgewichen werden.

Im vorliegenden Fall besteht, wie in Kapitel 4. dargelegt, die Besonderheit, dass die baulichen Anlagen wirtschaftlich verbraucht sind und als abbruchträchtige Bausubstanz angesehen werden. Dieser Umstand schränkt die Verfahrenswahl ein, da sowohl Ertragswert- als auch Sachwertverfahren für die Bewertung unterstellen, dass bauliche Anlagen zumindest noch für einen kurzen Zeitraum nutzbar oder grundsätzlich sanierungsfähig sind. Scheitert es an der Wiederherstellung der Nutzbarkeit, weil die Kosten hierfür unverhältnismäßig hoch sind, ist die Bausubstanz als wertlos einzustufen. Für das Bewertungsobjekt trifft diese Annahme zu. Somit sind Ertragswert- und Sachwertverfahren nicht in Betracht zu ziehen. Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV werden bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, als Liquidationsobjekte bezeichnet. Das Gutachten hat bereits dargelegt, dass die Bausubstanz seit mehreren Jahren leer steht und mit hoher Wahrscheinlichkeit keiner sinnvollen Nutzungsmöglichkeit zugeführt werden kann. Das Vergleichswertverfahren kommt ebenfalls nicht in Betracht, weil keine ausreichende Anzahl an Vergleichsobjekten zur Verfügung steht, um belastbare Aussagen zum Marktverhalten treffen zu können.

Folglich kommen die gesetzlich normierten Wertermittlungsmethoden im Bewertungsfall nicht zur Anwendung, da im Fall der alsbaldigen Freilegung das **Liquidationswertverfahren** alleine die Möglichkeit bietet, die zu erwarteten Freilegungskosten vom vorläufigen Bodenwert abzuziehen. Die Höhe der anzusetzenden Freilegungskosten hängt maßgeblich von der Marktlage, der Region und der Attraktivität des Grundstückes ab. Die Liquidationsregelung ist darin begründet, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Bebauung grundsätzlich keine Bedeutung mehr beigemessen wird und der Grundstückswert allein durch den Bodenwert bestimmt wird.



6.3. Bodenwertermittlung

6.3.1. Merkmale des Bodenrichtwertes

Der Bodenwert soll gem. § 40 Abs. 1 ImmoWertV regelmäßig ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren nach den § 24 – 26 ImmoWertV ermittelt werden. Hierbei besteht die Möglichkeit, auf Vergleichskaufpreise oder auf Bodenrichtwerte zurückzugreifen (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Üblicherweise werden Bodenrichtwerte dann angewendet, wenn keine Vergleichskaufpreise zur Verfügung stehen. Im Bewertungsfall wird so verfahren, da keine Vergleichskaufpreise bekannt sind.

Die Bodenrichtwerte sind zunächst auf ihre grundsätzliche Eignung zu prüfen. Gemäß § 9 Abs. 1 ImmoWertV wird von der Eignung ausgegangen, wenn die Daten hinsichtlich

- Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und
- Repräsentativität

den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige

- Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie
- wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale

des Wertermittlungsobjektes berücksichtigt werden können.

Entsprechend der Angaben des zuständigen Gutachterausschusses für das Gebiet des Landkreises Sonneberg wurde für die Bodenrichtwertzone Nr. 404020 des Bewertungsgrundstücks ein erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert in Höhe von **80,00 €/m²** zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen. Seit dem Stichtag sind bis zum Wertermittlungszeitpunkt am 26.11.2024 keine Anpassungen des Bodenrichtwertes vorgenommen worden.

Der Gutachterausschuss ermittelte den Bodenrichtwert unter Zugrundelegung folgender Merkmale:

- Stichtag: 01.01.2024
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Nutzungsart: gemischte Baufläche
- Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei
- Tiefe: 30 m

Das **Bewertungsgrundstück** besitzt folgende Merkmale:

- Wertermittlungsstichtag: 26.11.2024
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Nutzungsart: brachliegend, ungenutzt
- Beitragsrechtlicher Zustand: erschlossen und erschließungsbeitragsfrei
- Tiefe: 38 m
- Grundstücksgröße: **1.614 m²**



6.3.2. Auswertung der Bodenrichtwertinformation

Entscheidend für die "Qualität" eines Grundstückes ist die "von der Natur der Sache" gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus der örtlichen Lage des Grundstückes bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet. Beim vorläufigen Bodenrichtwert handelt es sich um einen durchschnittlichen Lagewert des Grund und Bodens pro Quadratmeter bebauter oder unbebauter Grundstücksfläche in einem Gebiet mit annähernd identischen Lage – und Nutzungsverhältnissen. Da jedoch nahezu jedes Grundstück individuelle Merkmale aufweist, ist es notwendig, bestehende Abweichungen zu den angegebenen Merkmalen des Richtwertgrundstückes durch Anpassungen zu korrigieren. Ausgehend vom vorläufigen Bodenrichtwert für Bauland in Höhe von 80,00 €/m² erfolgt die Feststellung der qualitativen Unterschiede mit anschließender Anpassung und Ermittlung der Summe aller Korrekturbeträge, die als objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden.

Vergleich der Merkmale

Korrektur

(ausgehend v. BRW
i.H.v. 80,00 €/m²)

Stichtag

- Unterschiedliche Stichtage, jedoch sind seit 01.01.2024 keine Anpassungen erfolgt u. auch nicht notwendig gewesen

/
(keine Korrektur)

Entwicklungszustand: baureifes Land

- Übereinstimmung

/
(keine Korrektur)

Nutzungsart

- Unterscheidung, die keiner Berücksichtigung bedarf, weil nach Freilegung aus planungsrechtlicher Sicht die Nutzung als gemischte Baufläche möglich ist

/
(keine Korrektur)

beitragsrechtlicher Zustand

- Übereinstimmung

/
(keine Korrektur)

Tiefe

- Unterscheidung, Korrektur erforderlich¹

9,00 €/m²

Umrechnungskoeffizient für 30 m	= 1,00	(Bodenrichtwert 80,00 €/m ²)
Umrechnungskoeffizient für 38 m	= 0,89	(Bodenrichtwert gesucht)
	=	80,00 €/m ² x 1,00 / 0,89
Bodenrichtwert gesucht	=	71,20 €/m ²
Abweichung zu empfohlenen Richtwert	=	8,80 €/m ²
Korrekturbetrag	rd.	9,00 €/m²

Summe aller Korrekturbeträge

9,00 €/m²

Ergebnis des Vergleichs der Merkmale

Grundsätzlich erscheint der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert zur Anwendung für den Bewertungsfall geeignet. Das Merkmal der abweichenden Grundstückstiefe erfordert die Anpassung des Bodenrichtwertes. Ausgehend vom ausgewiesenen Bodenrichtwert i.H.v. 80,00 €/m² wird der bestehende Unterschied durch Ansatz des Korrekturbetrages i.H.v. 9,00 €/m² berücksichtigt. Der Korrekturbetrag wird als besonderes Grundstücksmerkmal zum Ansatz gebracht.

¹ Vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, 2020, S. 1510.

**6.3.3. Ableitung vorläufiger Bodenwert und Korrekturbetrag gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV**

	Grundstücksfläche	x	Bodenrichtwert	
Bodenwert gesamt	1.614 m ²	x	80,00 €/m ²	129.120,00 €

Der für die weitere Ermittlung anzusetzende vorläufige Bodenwert (vorläufiger Verfahrenswert) beträgt zum Stichtag 26.11.2024 insgesamt rd. **129.100,00 €**.

	Grundstücksfläche	x	Korrekturwert	
Korrekturbetrag	1.614 m ²	x	9,00 €/m ²	14.526,00 €

Der Korrekturbetrag i.H.v. rd. **14.500,00 €** wird als besonderes Grundstücksmerkmal gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV zum Ansatz gebracht.



6.3.4. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als objektspezifische Grundstücksmerkmale werden die Besonderheiten des Grundstücks erfasst, die in der bisherigen Wertermittlung noch keine Berücksichtigung gefunden haben. Die Ertragswertermittlung bezieht sich im ersten Schritt auf ein Standardobjekt, das als Referenzmodell dient. Im zweiten Schritt erfolgt nun die Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten, die nahezu jede Immobilie aufweist.

Gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zum Ansatz gebracht.

6.3.4.1. Freilegungskosten

Eine alsbaldige Freilegung von baulichen Anlagen ist dann in Betracht zu ziehen, wenn deren wirtschaftliche Nutzbarkeit nicht mehr gegeben ist und wenn deren Rentierlichkeit durch geeignete Maßnahmen nicht mehr hergestellt werden kann.

Die baulichen Anlagen sind seit mehreren Jahren leerstehend und nicht nutzbar, weil die Bausubstanz entkernt, marode und zwischenzeitlich schadhaft ist. Folglich lassen sich keine Erträge erzielen. Ebenso sind keine Umstände bekannt, durch die sich die Rentierlichkeit wieder mittels geeigneter Maßnahmen herbeiführen lässt.

Somit sprechen sowohl die baulichen als auch die wirtschaftlichen Gründe mit hoher Wahrscheinlichkeit für die alsbaldige Freilegung, um den Boden einer dem Bodenrichtwert und den planungsrechtlichen Möglichkeiten angemessenen Nutzung zuzuführen. Der Wert von Grundstücken mit nicht weiter nutzbaren baulichen Anlagen leitet sich aus dem Bodenwert eines unbebauten Grundstückes, gemindert um die Freilegungskosten, ab, die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal anzusetzen sind. Zur Höhe der zu erwartenden Freilegungskosten wurde ein fernmündliches Angebot von einer Fachfirma für Abbrucharbeiten eingeholt.² Die genannten Freilegungskosten sind derzeit marktüblich, beziehen sich auf Rauminhalte und enthalten die Kosten für Abriss, Transport und Entsorgung von Bauschutt.

Die zu erwartenden Freilegungs- und Beräumungskosten für die baulichen Anlagen errechnen sich wie folgt:

	Gebäude	Kosten
Freilegung		
Bruttorauminhalt (ohne Keller):	ca. 3.800 m ³	
Abbruchkosten für Bauwerk:	28,00 €/m ³	106.400,00 €

Da von einer alsbaldigen Freilegung ausgegangen wird, sind die **Freilegungs- und Beräumungskosten i.H.v. 106.400,00 €** anzusetzen.

² Quelle: Fa. Hofmann Bagger- und Abbrucharbeiten GmbH, Voigtsgrüner Weg 5, 08529 Plauen



6.3.5. Ableitung des Verfahrenswertes

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV erfolgt die Berücksichtigung der individuellen Merkmale und der besonderen objektspezifischen Eigenschaften des Objektes nach Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes (vorläufiger Bodenwert), um anschließend zum objektbezogenen Verfahrenswert zu gelangen, aus dem sich der Verkehrswert ableitet.

Vorläufiger Verfahrenswert (vorl. Bodenwert):	=	129.100,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- Freilegungskosten	-	106.400,00 €
- Korrekturbetrag für Grundstücksgröße	-	14.500,00 €
Verfahrenswert (Bodenwert):	≈	<u>8.200,00 €</u>

6.4. Fazit und Wertbegründung

Das Grundstück besteht aus Gebäudeteilen, die aufgrund ihres maroden Zustandes nicht nutzbar sind und demzufolge als abbruchträchtige Bausubstanz eingestuft werden. Um für Grundstücke mit abbruchträchtiger Bausubstanz einen Verkehrswert ableiten zu können, kommt das Liquidationswertverfahren zur Anwendung. Hierbei bildet zunächst der Wert des Grund und Bodens die Ausgangsbasis für die weitere Ableitung. Im zweiten Schritt erfolgt die Ermittlung der zu erwartenden Freilegungskosten für die abbruchträchtige Bausubstanz wahlweise durch Einholung von Angeboten, durch Ansatz von Empfehlungen der Fachliteratur oder durch Schätzung. Im Bewertungsfall hat eine Fachfirma für Abbrucharbeiten ein mündliches Angebot zu den voraussichtlichen Freilegungskosten abgegeben.

Der Bodenwert (Liquidationswert) ermittelt sich üblicherweise durch Abzug der Freilegungskosten vom vorläufigen Bodenwert. Es stellte sich heraus, dass im Bewertungsfall bei Ansatz der Abbruchkosten ein Bodenwert i.H.v. 8.200,00 € verbleibt.

Inwieweit der ermittelte Bodenwert das Marktverhalten sachgerecht abbildet, kann aufgrund fehlender Vergleichsmöglichkeiten nicht gesichert festgestellt werden. Der Gutachterausschuss für das Gebiet Suhl, Schmalkalden-Meiningen, Hildburghausen hat jedoch in einer Analyse aus 2024 zu Kauffällen von verbrauchten Wohnimmobilien festgestellt, dass auch Grundstücke mit Freilegungsbedarf vom Markt als werthaltig angesehen werden. Der Ansatz der zu erwartenden Freilegungskosten erfolgt regelmäßig durch sachverständige Schätzung, da es nicht möglich ist, die Reaktion des Marktes zum Sachverhalt im Vorfeld präzise zu prognostizieren. Verschiedene potentielle Käufer kalkulieren den Freilegungsaufwand nach abweichenden Kriterien, wodurch eine breite Spannweite entsteht. Folglich handelt es sich beim Liquidationswert lediglich um eine Vorschau, die den wahrscheinlichsten Wert ausweist.

Fazit:

Der Ansatz der vollständigen Freilegungskosten bildet das Marktverhalten im Bewertungsfall in angemessener Weise ab, da derzeit keinerlei sinnvolle Nutzungsmöglichkeit für die bauliche Anlage besteht und weil aufgrund des schlechten Zustandes die alsbaldige Freilegung anzunehmen ist.



6.5. Ableitung des Verkehrswertes

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte auf Grundlage des § 6 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Bodenwert, da die vorhandene Bausubstanz keinen Wert besitzt. Der Verkehrswert des Wohneigentums leitet sich aus dem Bodenwert ab, der 8.200,00 € beträgt.

Der Miteigentumsanteil i.H.v. 31,84/1000 entspricht somit einem Verkehrswert von

$$31,84/1000 \times 8.200,00 \text{ €} \approx \mathbf{260,00 \text{ €}}$$

Der **Verkehrswert** für das Wohneigentum, bestehend aus:

1. Sondereigentum an Wohnung Nr. 11 und
2. Miteigentumsanteil am Grundstück zu 31,84/1.000

in 96515 Sonneberg, Bernhardstraße 23
Gemarkung Sonneberg, Flurstücke 1256/9, 1256/21

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.11.2024 mit rd.

260,00 €

in Worten: zweihundertsechzig Euro

geschätzt.

Anmerkung:

Die Ermittlung der Verkehrswerte wurde in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen, sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile oder Bodenverunreinigungen, Untersuchungen bezüglich der Standsicherheit, Schall – und Wärmeschutz) wird eine Haftung meinerseits ausgeschlossen. Hinsichtlich der im Gutachten vorgenommenen persönlichen Angaben gelten die datenschutzrechtlichen Bestimmungen der Webseite www.immobilienvertfinder.de.

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




André Huhndorf LL.M.

IWF ImmobilienWertFinder GmbH

Suhl, den 26.02.2025



7. Wertermittlungsliteratur/Anlagenverzeichnis

Bienert, Sven	Bewertung von Spezialimmobilien Wiesbaden 2005.
Mannek, Wilfried	Profi-Handbuch Wertermittlung von Immobilien Regensburg 2011.
Kleiber, Wolfgang	Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV Köln 2020.
Kleiber, Wolfgang	Marktwertermittlung nach ImmoWertV: Praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken Köln 2012.
„Ross/Brachmann“ Peter Holzer/Ulrich Renner	Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen Oppermann Verlag 2005
Schmidt/Krings/Dahlhaus/Meisel	Baukosten 2014/15 Instandsetzung/Sanierung Modernisierung/Umnutzung 23. Auflage Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen Essen

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Flächenberechnung (Wohnfläche)
Anlage 2	Grundrisse
Anlage 3	Fotos zu zu baul. Anlagen
Anlage 4	Bodenrichtwertinformationen
Anlage 5	Auszug Liegenschaftskarte
Anlage 6	Leitungspläne Strom, Gas, Trinkwasser/Abwasser
Anlage 7	Ausschnitt aus einfachem Bebauungsplan „Innenstadt“
Anlage 8	Ausschnitt aus Erhaltungssatzung