

Von der IHK- Südthüringen öffentlich bestellter und vereidigter sowie von der Hochschule Kaiserslautern öffentlich rechtlich zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Exposé

für das

**a) mit einem Wohnhaus (vermutlich Einfamilienhaus) bebaute Grundstück in
96528 Schalkau, Rödentaler Straße 5**

Grundbuch von Schalkau, Blatt: 331, Lfd.Nr.: 1

Gemarkung: Schalkau, Flurstück: 242, Größe: 161 m²

und

**b) für das hieran rückwärtig angrenzende mit einem Nebengebäude (vermutlich
Abstellschuppen) bebaute Grundstück**

Grundbuch von Schalkau, Blatt: 331, Lfd.Nr.: 2

Gemarkung: Schalkau, Flurstück: 244, Größe: 20 m²

Auf der Basis der im Gutachten vom 14.02.2025 (GA-Nr.: g25/1402/gc) genannten Grundlagen zum **Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 31.01.2025** ermittelte Verkehrswerte:

a) Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Gemarkung: Schalkau, Flurstück: 242, Größe: 161 m ²	55.000,00 €
b) Verkehrswert für das mit einem Nebengebäude bebaute Grundstück Gemarkung: Schalkau, Flurstück: 244, Größe: 20 m ²	850,00 €

Auftraggeber:

**Amtsgericht Sonneberg, Untere Marktstraße 2, 96515 Sonneberg
Zwangsversteigerungssache Aktenzeichen des Gerichts: K38/24**

Hinweise

Es war durch den Sachverständigen nur eine Außenbesichtigung der Gebäude möglich. Bauzeichnungen und eine Bauakte konnten vom Sachverständigen nicht eingeholt werden bzw. standen für die Gutachtenerstellung nicht zur Verfügung. Die ermittelten Verkehrswerte beruhen deshalb auf zahlreichen Annahmen und Unterstellungen bez. der Merkmale der Gebäude und sind mit starken Unsicherheiten verbunden. Abweichungen der tatsächlichen Situation von den bei dieser Wertermittlung unterstellten Gegebenheiten können ggf. einen erheblichen Werteeinfluss haben.

Grundlage des Exposé ist das für die Bewertungsgrundstücke erstellte Verkehrswertgutachten vom 14.02.2025 (GA-Nr.: g25/1402/gc). Das Exposé stellt eine stark zusammenfassende Darstellung dar. Die Angaben sind unvollständig. Eine Haftung für die Angaben in diesem Exposé kann nicht übernommen werden. Maßgeblich sind ausschließlich die Ausführungen und Angaben in dem für das Bewertungsgrundstück erstellten Verkehrswertgutachten vom 14.02.2025 (GA-Nr.: g25/1402/gc).

Lage

Das 161 m² große mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück (Flurstück 242 der Gemarkung Schalkau) und das hieran rückwärtig angrenzende 20 m² große mit einem Nebengebäude bebaute Grundstück (Flurstück 244 der Gemarkung Schalkau) befinden sich im Bereich des Stadtkerns von Schalkau. Die Stadt Schalkau mit ca. 3.150 Einwohnern liegt im Landkreis Sonneberg des Bundeslandes Thüringen. Unmittelbar an das Stadtgebiet von Schalkau grenzt das Bundesland Bayern. Das Umfeld von Schalkau ist ländlich geprägt.

Das mit dem Wohnhaus bebaute Grundstück liegt unmittelbar an der rege befahrenen Bundesstraße B 89 an. Bei dem mit dem Nebengebäude bebauten Flurstück 244 handelt es sich um ein rückwärtig gelegenes Grundstück, das nicht unmittelbar an einer befahrbaren öffentlichen Erschließungseinrichtung anliegt.

Ein Autobahnanschluss an die A73 ist in ca. 8 km erreichbar. Bahnhof, Bushaltestelle Regel- und Grundschule, Kindergarten, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Stadtverwaltung sind in fußläufiger Entfernung zu den Bewertungsgrundstücken.

Am Ortstermin waren erhebliche Verkehrsimmissionsbelastungen durch die angrenzende rege befahrene Bundesstraße feststellbar.

Die Bebauung in der Straße ist auf beiden Straßenseiten durch an dem Straßenzug anliegende Häuserketten mit jeweils kleineren Unterbrechungen geprägt. Früher war die Nutzungen überwiegend durch Wohn- und Geschäftshäuser (Geschäfte im Erdgeschoss und Wohnungen im Obergeschoss) geprägt. Heute überwiegen wohnbauliche Nutzungen. Nur noch stark vereinzelt sind geschäftliche Nutzung realisiert.

Rückwärtig zur Straße ist im Bereich der Bewertungsgrundstücke eine beengte Bebauung, die durch die Bebauung der Bewertungsgrundstücke selbst und durch die Nachbarbebauung hervorgerufen wird.

Nutzung

Nach den zur Verfügung gestandenen Informationsquellen ist das Wohnhaus auf dem Flurstück 242 seit ca. 3 Jahren leerstehend.

Bei dem Wohnhaus handelt es sich vermutlich um ein Einfamilienhaus. Das Nebengebäude auf dem Flurstück 244 wurde vermutlich im Zusammenhang mit dem Wohnhaus des Flurstücks 242 als Abstellschuppen genutzt und bildete mit dem Wohnhaus eine wirtschaftliche Einheit.

Das mit dem Nebengebäude bebaute Grundstück ist auf Grund seiner Größe, seines Zuschnittes und der Erschließungssituation kaum selbständig sinnvoll nutzbar. Die Nutzung des mit dem Wohnhaus bebauten Grundstücks aber auch die Nutzungen anderer angrenzender Grundstücke lassen sich in Verbindung mit diesen Grundstück jedoch verbessern.

Wohnhaus (vermutlich Einfamilienhaus) auf dem Flurstück 242

Das zu bewertende Gebäude ist einseitig an das Wohnhaus des südlichen Nachbargrundstücks angebaut. Zwischen dem zu bewertenden Gebäude und der sich in nördlicher Richtung anschließenden Häuserkette ist lediglich ein Abstand von ca. 1 m. Das Gebäude hat ein Satteldach und ist traufseitig zur Straße errichtet. Es besteht erkennbar aus Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss. Rückwärtig bzw. hofseitig besteht erkennbar über die gesamte Gebäudebreite ein aus Erdgeschoss und 1. Obergeschoss bestehender An- bzw. Vorbau mit leicht geneigtem Pultdach. Im 1. Obergeschoss handelt es sich bei dem Anbau vermutlich um einen überdachten und seitlich umschlossenen Laubengang. Der An- bzw. Vorbau wurde in seiner jetzigen Form vermutlich nachträglich errichtet. Der Hauseingang befindet sich auf der Straßenseite. Auf der Straßenseite sind auch zwei Garagentore vorhanden.

Das Satteldach des Gebäudes hat eine Eindeckung aus Betondachsteinen. Bei dem leicht geneigten Pultdach des hofseitigen An- bzw. Vorbaues ist die Dachhaut aus transparenten Kunststoffwellplatten und dient der Belichtung des vermuteten Laubengangs.

Straßenseitig verfügt das Gebäude über eine Fassade aus einem Wärmedämmverbundsystem mit feinkörniger Edelputzbeschichtung (Kratzputzcharakter). Bei der nicht angebauten Giebelseite ist eine Kunstschieferfassade vermutlich aus Asbestfaserzementplatten angebracht. Hofseitig ist die Fassade als Holzverbreitung ausgebildet. Bei den Fenstern handelt es sich tlw. um Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung und tlw. um Holzfenster mit Einfachverglasung.

Nach den Angaben des Bezirksschornsteinfegers wurde das Gebäude mit einer zentralen Gasheizung beheizt.

Die Hauseingangstür ist im schlechten baulichen Zustand. Vermutlich wurde die Haustür in der Vergangenheit aufgebrochen und dann wieder provisorisch ein Zugangsschutz hergestellt. Die Garagentore und die Kunststoffaußenrollos an der Straßenseite befinden sich optisch in einem mäßigen Zustand. Bei der straßenseitigen Fassade besteht ein Unterhaltungsrückstand bezüglich des Anstriches. Partiiell weist das Wärmedämmverbundsystem insbesondere im Sockelbereich auch leichte Schäden auf. Die hofseitige Fassadenbekleidung und die Fassadenbekleidung der nicht angebauten Giebelseite sind insgesamt größtenteils verbraucht. In Teilbereichen ist bei der nicht angebauten Giebelseite sogar die Wandkonstruktion sichtbar. Die Außenwände sind tlw. leicht schief. Weitestgehend verbraucht sind auch die vorhandenen Holzfenster mit Einfachverglasung und die hofseitige Nebeneingangstür. Das Gebäude hinterläßt von außen insbesondere hofseitig einen verwaorosten Eindruck.

Die hofseitige kompakte beengte Bebauung führt zu Einschränkungen in der Besonnung und Belichtung der Räume. Durch einen Abriss des hofseitigen An- bzw. Vorbaues kommt es für das bewertete Wohnhaus zu einer deutlichen Entschärfung der beengten Bebauungssituation und damit zu einer wesentlichen Verbesserung der Besonnung und Belichtung sowie der allgemeinen Wohnverhältnisse.

Darüber hinaus wird folgendes vermutet:

Das Gebäude wurde 1900 errichtet. Die Eindeckung des Daches mit Betondachsteinen, die straßenseitige Fassadenbekleidung, die tlw. vorhandenen Kunststofffenster und die Garagentore wurden vor ca. 20 bis 25 Jahren eingebaut bzw. erneuert. Ein Kellergeschoss ist nicht vorhanden und das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Die Grundrissgestaltung ist auf Grund des vermuteten Bauzeitpunktes nach heutigen Maßstäben unzuweckmäßig. Tlw. bestehen Höhenversätze des Fußbodens. Im Erdgeschoss befinden sich zwei PKW-Garagen bzw. ein ca. (6 m x 8 m =) 48 m² großer Bereich, der nicht zu Wohnzwecken ausgebaut ist. Die lichten Raumhöhen sind im Vergleich mit heute bei Wohnnutzungen üblichen tlw. etwas zu niedrig. Die Wände sind größtenteils aus Holzfachwerk mit Ausmauerungen aus Naturbruchsteinmauerwerk. Tlw. wurden im Erdgeschoss Wände oder Wandteile mit Mauerwerk aus haufwerksporigen Betonhohlblocksteinen und Backsteinen ersetzt. Die Decken sind als Holzbalkendecken mit Füllung ausgebildet. Die Dachkonstruktion ist als zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl realisiert. Das Gebäude weist abgesehen von der straßenseitigen Außenwand mit angebrachtem Wärmedämmverbundsystem insgesamt einen deutlich nicht zeitgemäßen Wärmeschutz auf. Es besteht ein mangelnder Schallschutz. Im Innenraum wurden kleinere Modernisierungen durchgeführt. Der Innenausbau weist einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard auf. Im Innenraum besteht allgemeiner Renovierungsbedarf. Der bauliche und technische Ausbau weist in Teilbereichen kleinere bis mittlere Schäden und Mängel auf. Der hofseitige An- bzw. Vorbau mit vermuteten Laubengang im 1. Obergeschoss befindet sich insgesamt in einem schlechten baulichen Zustand.

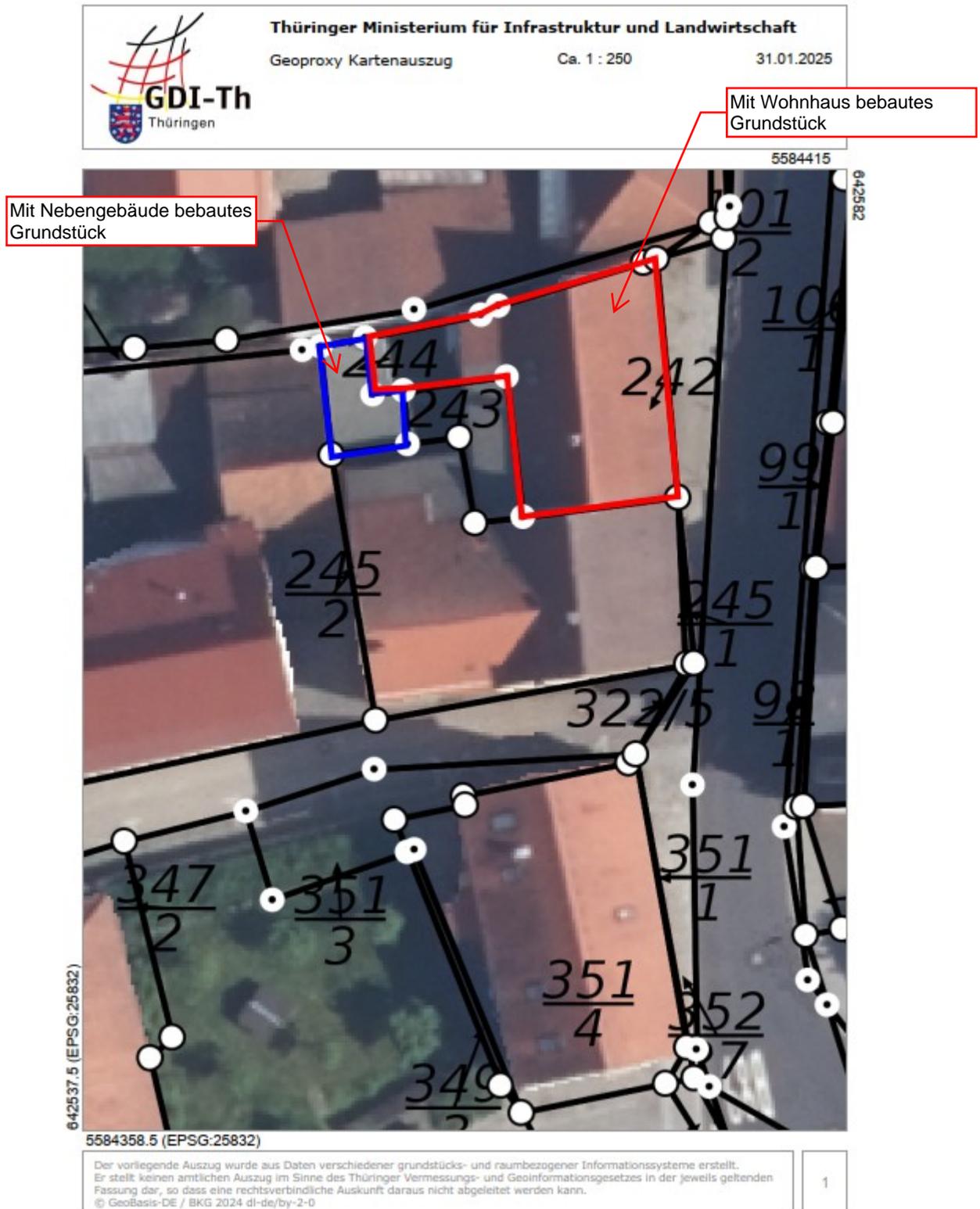
Die Wohnfläche ohne Berücksichtigung des hofseitigen An- bzw. Vorbaues wird überschlägig in einer Größenordnung von um die 125 m² und einschließlich des hofseitigen An- bzw. Vorbaues von um die 150 m² vermutet.

Nebengebäude (zuletzt vermutlich Abstellschuppen) auf dem Flurstück 244

Bei dem Nebengebäude handelt es sich um ein eingeschossiges Gebäude mit leicht geneigtem Pultdach. Die Wände sind tlw. aus Holzfachwerk mit Ausmauerungen und tlw. aus Backsteinmauerwerk. Außenseitig bekleidet sind die Wände tlw. mit einer Holzbretterschalung und tlw. mit Faserzementwellplatten, vermutlich mit Asbestfasern. Das Dach ist in Holzkonstruktion mit Bretterschalung und Bitumenschweißbahnen. Der Fußboden ist als nichttragende Betonbodenplatte realisiert. Bei den Fenstern handelt es sich um Holzfenster mit Einfachverglasung und bei der Eingangstür um eine einfache Holzrahmentür.

Das Gebäude befindet sich in einem schlechten bis sehr schlechten baulichen Zustand. Durch einen Abriss des Gebäudes kann die hofseitige beengte Bebauungssituation entschärft werden und die Besonnung und Belichtung sowie die allgemeinen Wohnverhältnisse verbessert werden.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster* (nicht amtlicher Auszug, Geoproxy Kartenauszug) mit Kennzeichnung der Bewertungsgrundstücke



(Geoproxy Thüringen Kartenauszug, © GDI-Th-2025, URL: <http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control>, "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0")

Fotos vom Tag der Ortsbesichtigung

Zu bewertendes Wohnhaus



Blick von der Bundesstraße in südwestliche Richtung

Zu bewertendes Wohnhaus



Zu bewertendes Wohnhaus



Blick vom Hof in östliche bzw. in südöstliche Richtung

Zu bewertendes Nebengebäude



Blick vom Hof in westliche Richtung