

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl sowie des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)



für das nachfolgend bezeichnete bebaute Grundstück

Objektadresse: Ortsteil Steinfeld, Coburger Str. 19, 98646 Straufhain

Bebauung: im schlechten baulichen Zustand befindliches leerstehendes Wohnhaus (vermutlich Einfamilienhaus) mit angegliedertem historischen bäuerlichen Nebengelass

Grundbuch von Steinfeld, Blatt: 64, Lfd. Nr.: 1
Gemarkung: Steinfeld, Flurstück: 69, Größe: 340 m²

Auftraggeber des Gutachtens:

Amtsgericht Sonneberg, Untere Marktstraße 2, 96515 Sonneberg
Zwangsversteigerungssache Aktenzeichen des Gerichts: K45/24

Besonderheit: 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. Der ermittelte Verkehrswert beruht deshalb auf zahlreichen Annahmen und Unterstellungen bez. der Merkmale des Gebäudes und ist mit starken Unsicherheiten verbunden. Abweichungen der tatsächlichen Situation von den bei dieser Wertermittlung unterstellten Gegebenheiten können ggf. einen erheblichen Werteeinfluss haben.

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 36 Seiten und 5 Anlagen.

Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen des Sachverständigen.

Eisfeld, den 19.08.2025

GA-Nr.: g25/1908/go

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Angaben.....	3
2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes.....	7
2.1 Lage und Erschließung.....	7
2.2 Bodenbeschaffenheit und Form des Grundstücks.....	10
2.3 Rechtliche Gegebenheiten.....	11
2.4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	13
2.4.1 Vorbemerkungen zu den Beschreibungen.....	13
2.4.2 Wohnhaus.....	13
2.4.3 Historisches bäuerliches Nebengelass.....	15
2.4.4 Außenanlagen.....	16
3 Wertermittlung.....	17
3.1 Zum Begriff des Verkehrswertes (Marktwertes).....	17
3.2 Allgemeine Vorgehensweise und Verfahrenswahl.....	17
3.3 Sachwertermittlung.....	19
3.3.1 Allgemeines.....	19
3.3.2 Sachwertkalkulation.....	19
3.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertkalkulation.....	22
3.4 Plausibilitätskontrolle des ermittelten Sachwerts.....	31
3.5 Verkehrswert (Marktwert).....	32
4 Feststellungen, um die im Auftrag gesondert gebeten wurde.....	33
5 Schlusserklärung.....	34
6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	35
7 Verzeichnis der Anlagen.....	36

1 Allgemeine Angaben

a) Hinweis

Der Verkehrswert wurde auf der Basis der im Gutachten beschriebenen Grundlagen ermittelt. Dem Anwender des Gutachtens wird dringend empfohlen, nicht allein den abschließend festgestellten Wert, sondern das Gutachten inhaltlich vollständig zur Kenntnis zu nehmen.

Zur besseren Lesbarkeit und Vereinfachung wird in diesem Gutachten überwiegend die grammatisch männliche Form verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

b) Auftraggeber des Gutachtens

Amtsgericht Sonneberg
Untere Marktstraße 2
96515 Sonneberg

Aktenzeichen des Gerichts: K45/24

c) Grund der Gutachtenerstellung / Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Ermittlung des Verkehrswerts für das im nächsten Unterpunkt bezeichnete Grundstück zum Zwecke der Vorbereitung des Versteigerungstermins in dem Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Sonneberg mit dem Aktenzeichen K45/24 (Beschluss des Amtsgerichts Sonneberg vom 17.04.2025).

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 08.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen)

d) Bezeichnung des Bewertungsgrundstücks

Bewertungsgrundstück ist das nachfolgend bezeichnete bebaute Grundstück

- Objektadresse: Ortsteil Steinfeld, Coburger Straße 19, 98646 Straufhain
- Grundbuch von Steinfeld, Blatt: 64 Lfd. Nr.: 1
- Gemarkung: Steinfeld, Flurstück: 69, Größe: 340 m²
- Bebauung: im schlechten baulichen Zustand befindliches leerstehendes Wohnhaus (vermutlich Einfamilienhaus) mit angegliedertem historischen bäuerlichen Nebengelass (Scheune und vermutlich ehemaliger Stall)

e) Ortstermin / Ortsbesichtigung

Vom Sachverständigen wurde die Ortsbesichtigung auf den 08.07.2025 (Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag) mit Beginn um 10.00 Uhr und Treffpunkt vor dem zu besichtigenden Objekt festgelegt. Die Parteien wurden mit gleichlautendem Einschreiben vom 10.06.2025 jeweils zu dem Ortstermin geladen. Das Schreiben zur Ladung zum Ortstermin enthielt auch die Bitte eine Innenbesichtigung der Gebäude am Ortstermin zu ermöglichen. Darüber hinaus wurden die Parteien in dem Schreiben um sofortige Benachrichtigung gebeten, wenn sie aus dringenden Gründen an dem festgelegtem Termin verhindert sind.

Ein Einschreiben-Rückschein, mit dem der betreibende Gläubiger den Empfang der Sendung bestätigt, liegt vor.

Der Schuldner bzw. Eigentümer des zu bewertenden Grundstücks hat seinen Wohnsitz im Vereinigten Königreich. Lt. Sendungsverfolgung der Deutschen Post / DHL / (www.deutschepost.de/briefstatus) bestehen bezüglich der Sendung an den Schuldner bzw. Eigentümer folgende Gegebenheiten: Die Sendung hatte am 19.06.2025 im Zielland Vereinigtes Königreich den Bereich der Zustellung erreicht. Der Empfänger konnte aber nicht erreicht werden. Die Sendung wurde am 19.06.2025 erfasst und zur Abholung bei der zuständigen Stelle bereit gelegt. Eine Abholung durch den Schuldner bzw. Eigentümer erfolgte bis zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht.

Andere Wege zur Kontaktaufnahme mit dem Schuldner bzw. Eigentümer (wie insbesondere telefonisch oder per E-Mail) standen dem Sachverständigen auch nach entsprechenden Recherchen nicht zur Verfügung.

Zum Ortstermin am 08.07.2025 waren am festgelegten Treffpunkt neben dem unterzeichnenden Sachverständigen zwei Vertreter des Gläubigers anwesend. Die Namen und die Positionen der beiden Vertreter des Gläubigers sind dem Sachverständigen bekannt, werden aus Gründen des Datenschutzes aber nicht in diesem Gutachten angegeben. Andere Personen waren nicht anwesend.

Auf Klopfen an den Außentüren und an Fenstern der Gebäude kamen keine Reaktionen.

Da eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Gebäude insofern nicht möglich war und gemäß Auftrag für diesen Fall das Gutachten nach dem äußeren Eindruck erstellt werden soll, wurde im Weiteren vom Sachverständigen gemeinsam mit den anwesenden Vertretern des Gläubigers eine Außenbesichtigung der Objekte vorgenommen. Die Außenbesichtigung war teilweise durch auf dem Grundstück befindlichen Wildwuchs und die Nachbarbebauung eingeschränkt.

f) Nutzung / Vermietung und Verpachtung

Das Gebäude wurde am Ortstermin leerstehend vorgefunden. Nach Auskunft der bei der Ortsbesichtigung anwesenden Vertreter des Gläubigers und zweier befragter Nachbarn besteht der Leerstand bereits seit ca. 1998. Lt. der Liegenschaftsverwaltung der Verwaltungsgemeinschaft „Heldburger Unterland“ wurde in den Steuerunterlagen bereits im Jahre 2000 das Anwesen als „nicht bewohnbar“ eingeschätzt¹. Bestätigt wird ein langjähriger Leerstand auch durch Auskünfte des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters² und des Wasser- und Abwasserverbandes Hildburghausen³.

Mit Schreiben zur Ladung zum Ortstermin wurden von den Parteien für den Fall einer Vermietung oder Verpachtung aktuelle Miet- oder Pachtverträge angefordert. Von den Parteien wurden jedoch keine Miet- bzw. Pachtverträge übergeben und keine Angaben zur Vermietungs- und Verpachtungssituation gemacht. Anhaltspunkte für eine Vermietung oder Verpachtung waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar. Es wird bei dieser Wertermittlung insofern unterstellt, dass zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag kein Miet- oder Pachtverhältnis bestand.

g) grundbuchlich gesicherte Belastungen des Bewertungsgrundstücks

Bei Verkehrswertermittlungen für ein Zwangsversteigerungsverfahren bleiben in Abteilung II und III des Grundbuchs eingetragene Belastungen unberücksichtigt bzw. wird der diesbezüglich unbelastete Verkehrswert ermittelt.

Informatorisch:

Lt. der vom Amtsgericht Sonneberg zur Verfügung gestellten beglaubigten Grundbuchabschrift (Grundbuch von Steinfeld, Blatt 64) vom 05.03.2025 besteht bezüglich des Bewertungsgrundstücks in Abteilung II des Grundbuchs neben der Eintragung bez. der angeordneten Zwangsversteigerung keine Eintragung. In Abteilung III ist nach v.g. Grundbuchabschrift eine Zwangssicherungshypothek vorhanden. Auf eine Wiedergabe der in Abteilung III des Grundbuchs bezüglich des Bewertungsgrundstücks eingetragenen Zwangssicherungshypothek wird an dieser Stelle verzichtet.

Die Angaben über den Inhalt des Grundbuches beziehen sich auf den Tag, an dem die Grundbuchabschrift angefertigt wurde. Ggf. können danach noch Änderungen an dem Grundbuchinhalt erfolgt sein, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind. Belastungen in Abteilung II und/oder III des Grundbuches können im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen. Welche Belastungen am Versteigerungstermin bestehen sowie die Beantwortung der Frage ob oder welche Belastungen erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.

1 E-Mail der Verwaltungsgemeinschaft „Heldburger Unterland“ vom 23.07.2025

2 E-Mail des zuständigen Bezirksschornsteinfegers vom 03.07.2025

3 Schreiben des WAVH vom 02.07.2025

h) Herangezogene objektspezifische Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

h1) Von den Parteien bereit gestellte objektspezifische Unterlagen und erteilte objektspezifische Informationen:

Mit Schreiben zur Ladung zum Ortstermin wurden von den Parteien gleichzeitig ggf. vorhandene und für die Bewertung benötigte objektspezifische Unterlagen und Informationen (z.B. Bauzeichnungen, Miet- und Pachtverträge, Energieausweis, etc.) angefordert. Beim Ortstermin wurden von den anwesenden Vertretern des betreibenden Gläubigers daraufhin zu folgenden Punkten Angaben gemacht: vermutetes ungefähres Baujahr der Gebäude und Zeitdauer des Leerstandes. Unterlagen wurden nicht übergeben. Der Schuldner bzw. Eigentümer des zu bewertenden Grundstücks konnte wie unter dem Unterpunkt e) dieses Abschnitts bereits ausgeführt durch den Sachverständigen nicht kontaktiert werden, so dass von ihm keine Unterlagen und Informationen zur Verfügung standen.

h2) Vom Amtsgericht Sonneberg wurden für diese Gutachtenerstellung mit Auftragserteilung folgende objektspezifische Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.03.2025 bezüglich des zu bewertenden Grundstückes (Grundbuch von Steinfeld, Blatt 64)
- schriftliche Auskunft vom Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, - Flurbereinigungsbereich Meiningen (Frankental 1, 98617 Meiningen) vom 04.03.2025 zur Frage, ob das Grundstück in ein Flurbereinigungsverfahren einbezogen ist (als Kopie)
- schriftliche Auskunft des Landratsamtes Hildburghausen, Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde vom 10.03.2025 bezüglich Baulasten im Zusammenhang mit dem Grundstück (als Kopie)
- schriftliche Auskunft des Landratsamtes Hildburghausen, Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde vom 27.02.2025 zu der Frage, ob bezüglich des Bewertungsgrundstücks Eintragungen im Denkmaltbuch vorliegen.

h3) Folgende objektspezifische Informationen und Unterlagen wurden vom Sachverständigen für die Gutachtenerstellung im Wesentlichen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (nicht amtlicher Auszug, Geoproxy Kartenauszug), (vgl. Anlage 3a)
- Schriftliche Auskunft des Landratsamtes Hildburghausen -Bauamt-, Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde vom 17.07.2025 zur Frage, ob Bauakten (Bauzeichnungen, Baubeschreibung, Angabe Baujahr etc.) vorliegen und ob Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.
- Auskunft per E-Mail des Landratsamtes Hildburghausen, Kreisarchiv vom 08.07.2025 zur Frage, ob Bauakten vorhanden sind
- Schriftliche Auskunft des Landratsamtes Hildburghausen - Amt für Umwelt und Abfallwirtschaft , Untere Bodenschutzbehörde vom 02.07.2025 zu Altlasten und Altlastenverdacht (Auskunft aus dem Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS))
- Schriftliche Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Heldburger Unterland vom 03.07.2025 bezüglich bauplanungsrechtlicher Gegebenheiten (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Innenbereichssatzung etc.), Bodenordnungsverfahren, des Beitrags- und Abgabenzustandes für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und ThürKAG die in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde fallen, der Verwaltungsgemeinschaft bekannter Bauauflagen oder baubehördlicher Beschränkungen etc. sowie ggf. vorhandener Bauakten und Kenntnis des Baujahres
- Schriftliche Auskunft vom Wasser- und Abwasserverband Hildburghausen vom 02.07.2025 bezüglich der Erschließungssituation mit Abwasser und bezüglich des Beitrags- und Abgabenzustandes der in den Verantwortungsbereich des Verbandes fallenden Erschließungseinrichtungen
- Auskunft per E-Mail des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters vom 03.07.2025 bez. Auskünfte zu Feuerstätten
- Bei der Ortsbesichtigung der Bewertungsobjekte gewonnene Erkenntnisse.
- Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek und Sammlung

h4) Folgende Unterlagen wurden vom Sachverständigen für die Gutachtenerstellung im Wesentlichen angefertigt:

- Außenfotos von dem Bewertungsobjekt vom Tag der Ortsbesichtigung, (vgl. Anlage 4)
- unmaßstäbliche Skizze bez. der äußeren überschlägigen Abmessungen der Grundfläche der Gebäude, (vgl. Anlage 5)
- Berechnung der Brutto-Grundfläche des Wohnhauses in einer für die Zwecke der Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit auf der Grundlage der vom Sachverständigen überschlägig ermittelten Gebäudeabmessungen, [vgl. Gliederungspunkt 3.3.3, Unterpunkt c)]
- Überschlägige Abschätzung der realisierbaren Wohnfläche auf der Grundlage der vom Sachverständigen ermittelten Brutto-Grundfläche des Gebäudes und des bei vergleichbaren Objekten üblichen Verhältnisses von Wohnfläche des jeweiligen Geschosses zur Bruttogrundfläche (BGF) des jeweiligen Geschosses. [vgl. Gliederungspunkt 3.3.3, Unterpunkt: k)]

j) Wesentliche Bestandteile einer Liegenschaft / bewegliche Gegenstände

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um die Bewertung einer Liegenschaft mitsamt der wesentlichen Bestandteile nach den §§ 93 und 94 BGB. Wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind danach die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen. Zu den wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen, wie zum Beispiel Türen, Fenster, Heizkörper, Heizkessel sowie i.d.R. auch Einbauküchen.

Da der Zugang zum Innenraum des Gebäudes nicht gegeben war, konnte nicht festgestellt werden, ob im Gebäude bewegliche Sachen vorhanden sind. Es wird bei dieser Wertermittlung unterstellt, dass keine wertbeeinflussende Beräumung des Gebäudes erforderlich ist.

2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

2.1 Lage und Erschließung

a) Politische Zugehörigkeit / Landschaft

- Bundesland: Thüringen (fränkisch geprägter Süden Thüringens, an der Grenze zu Bayern)
- Landkreis: Hildburghausen
- Verwaltungsgemeinschaft: Heldburger Unterland (Sitz Stadt Heldburg)
- Gemeinde: Straufhain (9 Ortsteile)
- Ortsteil: Steinfeld (selbständige Ortslage)
Der Ort liegt direkt an der Grenze zu Bayern (Oberfranken, Landkreis Coburg)
- Landschaft¹: fränkisches Hügelland, umliegend sind die gebietsprägenden Anhöhen der Gleichberge und des Straufhain;
- Höhe²: 339 m über NHN

b) Kennziffern / Gebietsstruktur

- Einwohnerzahl Straufhain mit seinen 9 Ortsteilen³: ca. 2.677
- Einwohnerzahl Ortsteil Steinfeld⁴: ca. 299
- Größte Stadt des Landkreises ist die Kreisstadt Hildburghausen mit ca. 11.700 Einwohnern
- Bevölkerungsdichte Straufhain⁵: ca. 47 Einwohner je km²
- Arbeitslosenquote Landkreis Hildburghausen⁶: 4,6 % (Quote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, Jahresdurchschnitt 2024) Der Landkreis Hildburghausen weist innerhalb Thüringens eine besonders niedrige Arbeitslosenquote auf. Eine Ursache hierfür dürfte auch in dem Arbeitsplatzangebot des angrenzenden Bundeslandes Bayern liegen.
- Kaufkraftindex (Deutschland = 100)⁷: Landkreis Hildburghausen 90,5 (2024)
- Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung im Landkreis⁸: 2015 bis 2035 Abnahme um ca. 18 %
- Raumstruktur: Gemäß der Klassifizierung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung gehört der Landkreis zum Raumtyp Ländlicher Raum, sowie zum siedlungsstrukturellen Kreistyp dünn besiedelte Ländliche Kreise⁹.
- Im Gesamtranking 2022 des „Prognose Zukunftatlases“ der Prognose AG mit Sitz in Basel und Filialen in Deutschland¹⁰ ist der Landkreis Hildburghausen in die Kategorien „ausgeglichene Chancen und Risiken“, „mittlere Stärke“, „geringste Dynamik“ eingeordnet. Die Prognose AG berät Entscheidungsträger aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft.

1 Quelle: Wikipedia, URL: <https://de.wikipedia.org/wiki/Steinfeld>, (Stand: Zeitpunkt der Gutachtgenerstellung)

2 Quelle: Wikipedia, URL: <https://de.wikipedia.org/wiki/Steinfeld>, (Stand: Zeitpunkt der Gutachtgenerstellung)

3 Quelle: Freistaat Thüringen, Landesamt für Statistik, Thüringer Daten, URL: <https://statistik.thueringen.de/datenbank>, Stand: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung

4 Quelle: Wikipedia, URL: [https://de.wikipedia.org/wiki/Seinfeld_\(Straufhain\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Seinfeld_(Straufhain)); Stand: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung

5 Quelle: Wikipedia, URL: <https://de.wikipedia.org/wiki/Straufhain>; Stand: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung

6 Quelle: Freistaat Thüringen, Landesamt für Statistik, Thüringer Daten, URL: <https://statistik.thueringen.de/datenbank>, Stand: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung

7 Quelle: MB Research, Kaufkraft 2023; Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2023

8 Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Thüringer Daten (<https://statistik.thueringen.de/datenbank>)

9 Quelle: Freistaat Thüringen, Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz; Umwelt regional, URL: <https://umweltinfo.thueringen.de/umweltregional/hbn> (Stand: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung)

10 Prognose Zukunftsatlas 2022, Prognose AG Georgstraße 85, 10623 Berlin, 2022

- Klein- und mittelständige Unternehmen des produzierenden Gewerbes, des Handwerks, der Land- und Forstwirtschaft und des Dienstleistungsbereichs prägen das wirtschaftliche Profil der Region. Der Landkreis Hildburghausen verfügt über eine gefestigte Wirtschaftsstruktur. Das Lohnniveau im Landkreis Hildburghausen ist aber niedrig. Die in ca. 26 km Entfernung in Bayern gelegene Kreisfreie Stadt Coburg (ca. 42.000 Einwohner) sowie der an den Landkreis Hildburghausen auf bayrischen Gebiet angrenzende Landkreis Coburg haben ein höheres Lohnniveau. Sie bilden einen abweichenden eigenständigen hochpreisigen Grundstücksmarkt.
- landschaftlich reizvolles Gebiet

c) überörtliche Anbindungen / Erreichbarkeit

(vgl. die als Anlage 1 beigefügte Straßenkarte)

- nächstgelegene größere Orte: Bad Rodach (Bayern) ca. 6 km, Hildburghausen ca. 7 km, Eisfeld ca. 20 km, Schleusingen ca. 20 km, Coburg (Bayern) 26 km, Suhl 35 km, Meiningen ca. 40 km, Bad Neustadt (Saale) ca. 45 km, Schweinfurt ca. 78 km, Frankfurt am Main ca. 187 km, Nürnberg ca. 138 km
- Landeshauptstadt: Erfurt ca. 101 km
- Landstraßen: L1134 und L 1153 durch den Ort führend
- Bundesstraßen: nächst gelegener Anschluss an die B 89 über Hildburghausen
- Autobahnanschluss: A73 über die Anschlussstellen Eisfeld, Schleusingen und Coburg
- Bahnanschluss: nächste Bahnanschlüsse in Bad Rodach und Hildburghausen
- Flughafen: nächstgelegene Flughäfen Nürnberg, Frankfurt am Main und Erfurt
- Straufhain ist an den öffentlichen Personennahverkehr durch Buslinien angeschlossen.

d) innerörtliche Lage

(vgl. den als Anlage beigefügten Ortsplan)

- Das Bewertungsgrundstück liegt im Ortskern.
- Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, Kindergärten, öffentliche Einrichtungen, Post und Banken etc.: Die diesbezügliche Versorgung erfolgt über die umliegenden größeren Orte insbesondere über die Kreisstadt Hildburghausen und Bad Rodach. In Steinfeld selbst sind keine diesbezüglichen Infrastrukturellen Einrichtungen vorhanden.
- Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar.

e) Erschließung

e1) verkehrsmäßige Erschließung

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eckgrundstück. Es liegt an der Landstraße L 1153 und einer Gemeindestraße an. Die Landstraße ist rege und zu Hauptverkehrszeiten auch stark befahren. Bei der Gemeindestraße herrscht nur sehr wenig Verkehr. Im Bereich des Bewertungsgrundstücks hat die Landstraße eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h. Bürgersteige und ausgewiesene öffentliche Parkplätze sind im Umfeld des Bewertungsgrundstücks nicht vorhanden. Die Landstraße hat einen Bitumenbelag. Bei der Gemeindestraße ist im Einmündungsbereich Betonpflaster und daran anschließend ebenfalls ein Bitumenbelag vorhanden.

e2) Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung

- Lt. schriftlicher Auskunft des Wasser- und Abwasserverbandes Hildburghausen vom 02.07.2025 besteht bez. Wasser und Abwasser folgende Situation: Aktuelle besteht kein Anschluss an das Trinkwasserversorgungsnetz. Der ursprüngliche Anschluss wurde 2011 stillgelegt. Eine Neuerstellung muss bei Bedarf dann neu beantragt werden. Abwasserseitig ist das Grundstück mit Anschluss an die Kanalisation (Mischwasserkanal) in der Coburger Straße versehen. Zur Abwasserbehandlung ist eine Grundstückskläranlage vorhanden. Ein Anschluss des Grundstücks an eine Sammelkläranlage ist nach aktuellem Planungsstand in Kürze nicht zu erwarten. Als Voraussetzung hierzu ist geplant, die Kanalisation in der Ortslage neu im Trennsystem zu erstellen.
- Grundstücksanschlüsse an das örtliche Stromnetz und das Telefonnetz sind nicht mehr vorhanden. Ein Gasanschluss besteht nicht. Im Bereich des Bewertungsgrundstücks ist keine Gasleitung vorhanden.

f) Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung

- historisch gewachsenes dörfliches Wohngebiet
- ein- bis zweigeschossige Bebauung
- Die Wohnhäuser sind größtenteils nahe oder an der straßenseitigen Grundstücksgrenze errichtet.
- Größtenteils ist umfangreiches ehemaliges bäuerlich genutztes historisches Nebengelass vorhanden.
- Bebauungen an und nahe der Grenzen zu den nicht öffentlichen Nachbargrundstücken sind typisch. Teilweise sind Gebäude benachbarter Grundstücke auch aneinander angebaut.
- Im Einmündungsbereich der Gemeindestraße zur Landstraße befindet sich der historische Dorfbrunnen.
- Auf der gegenüberliegenden Seite der Landstraße befindet sich im unmittelbaren Umfeld die Tanzlinde des Ortes. Die Tanzlinde steht lt. Wikipedia¹ in der Liste der Naturdenkmale im Landkreis Hildburghausen.

g) Immissionsbelastungen

Am Ortstermin waren Verkehrsimmissionsbelastungen durch die angrenzende rege und zu Hauptverkehrszeiten auch stark befahrene auf eine Geschwindigkeit von 30 km/h begrenzte Landstraße feststellbar.

h) Grenzverhältnisse

(Siehe ergänzend den als Anlage 3a beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte.)

Grenzsteine oder andere Abmarkungen waren bei der Ortsbesichtigung im Bereich der Bewertungsobjekte augenscheinlich nicht erkennbar. Nach den Darstellungen in der Liegenschaftskarte bestehen folgende Gegebenheiten:

- Von dem Bewertungsgrundstück ausgehende Bauungen nahe bzw. an den Grundstücksgrenzen / Überbauten zu Lasten von Nachbargrundstücken: Sowohl das Wohnhaus als auch das Nebengelass sind an bzw. nahe der jeweiligen Grenze zur Straße und tlw. an bzw. nahe zu den Grenzen privater Nachbargrundstücke gebaut. Überbauten zu Lasten von Nachbargrundstücken bestehen nicht.
- Von Nachbargrundstücken ausgehende Bauungen nahe bzw. an den Grundstücksgrenzen zum Bewertungsgrundstück / Überbauten zu Lasten des Bewertungsgrundstückes: Die Gebäude der Nachbargrundstücke sind tlw. an bzw. nahe der Grundstücksgrenzen errichtet. Auch im Bereich des Wohnhauses des des Bewertungsgrundstückes besteht eine grenznahe Bauung.

i) Topografie des Grundstücks

weitestgehend eben

1 Wikipedia, URL: https://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_Naturdenkmale_im_Landkreis_Hildburghausen

j) insgesamt Lagebeurteilung

- dörfliche Wohnlage im Ortskern mit Verkehrsimmissionsbelastungen durch die angrenzende rege und zu Hauptverkehrszeiten auch stark befahrene auf eine Geschwindigkeit von 30 km/h begrenzte Landstraße
- als Geschäftslage nicht geeignet

2.2 Bodenbeschaffenheit und Form des Grundstücks

Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen einschließlich Kampfmitteln, Grundwassersituation) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch entsprechende Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Lt. Schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Hildburghausen - Amt für Umwelt und Abfallwirtschaft, Unter Bodenschutzbehörde vom 02.07.2025 ist das Grundstück nicht als altlastenverdächtige Fläche im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) registriert und es bestehen keine Hinweise auf Altlasten.

Entsprechend der o.g. Ausführungen wird eine lageübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt. Eine lageübliche Bodenbeschaffenheit ist in dieser Wertermittlung insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Gestalt und Form

(vgl. den als Anlage 3a beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte)

- Grundstücksform: nahezu trapezförmig
- Straßenfront zur Landstraße: ca. 22 m
- Straßenfront zur Gemeindestraße: ca. 13 m
- mittlere Breite: ca. 17 m
- mittlere Tiefe ca. 21 m

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

a) Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Siehe diesbezügliche Ausführungen unter Gliederungspunkt 1, Unterpunkt: g).

b) Bodenordnungsverfahren

Lt. vom Amtsgericht Sonneberg bereitgestellter schriftlicher Auskunft des Thüringer Landesamts für Bodenmanagement und Geoinformation - Flurbereinigungsbereich Meiningen – vom 04.03.2025 ist das Grundstück in kein Flurbereinigungsverfahren einbezogen. In dem vom Amtsgericht Sonneberg übergebenen Grundbuchauszug sowie in der beim Thüringen Viewer¹ online abrufbaren Liegenschaftskarte ist kein Vermerk über eine Einbeziehung des Grundstücks in ein sonstiges Bodenordnungsverfahren (Sanierungsverfahren, Umlegungsverfahren) eingetragen. Auch nach der vom Sachverständigen eingeholten schriftlichen Auskunft des Bauamts der Verwaltungsgemeinschaft vom 03.07.2025 besteht keine Einbeziehung in ein sonstiges Bodenordnungsverfahren. In diesem Gutachten wird gemäß der v.g. Auskunftsquellen davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

c) Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Lt. vom Amtsgericht Sonneberg zur Verfügung gestellter schriftliche Auskunft des Landratsamtes Hildburghausen, Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde vom 10.03.2025 bestehen an dem Bewertungsgrundstück keine Baulasten.

d) Denkmalschutz

Lt. vom Amtsgericht Sonneberg zur Verfügung gestellter schriftliche Auskunft des Landratsamtes Hildburghausen, Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde vom 27.02.2025 enthält das Denkmalbuch für das Bewertungsgrundstück keine Eintragung.

Anmerkung:

Die auf der gegenüberliegenden Seite der Landstraße befindliche Tanzlinde steht lt. Wikipedia² in der Liste der Naturdenkmale im Landkreis Hildburghausen. Ggf. muss hier entsprechender Umgebungsschutz beachtet werden.

e) Bauplanungsrecht

Lt. vom Sachverständigen eingeholter schriftliche Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Heldburger Unterland vom 03.07.2025 bestehen folgende Gegebenheiten:

- Flächennutzungsplan: nicht vorhanden
- Bebauungsplan: nicht vorhanden
- sonstige das Bauplanungsrecht betreffende Satzungen: nicht vorhanden

Zulässigkeit von Bauvorhaben: Gemäß den oben gemachten Angaben ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Zusammenhang mit dem Bauplanungsrecht nach § 34 (Bebaubarkeit: gemäß umliegender Bebauung) zu beurteilen.

1 *Freistaat Thüringen, Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Thüringen Viewer URL: [URL=https://thuringenvviewer.thueringen.de](https://thuringenvviewer.thueringen.de), Aufruf: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung*
Beim Thüringen Viewer handelt es sich um ein online-Informationssystem des Freistaates Thüringen für Geodaten.

2 *Wikipedia, URL: https://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_Naturdenkmale_im_Landkreis_Hildburghausen*

f) Bauordnungsrecht

Auf eine schriftliche Anfrage des Sachverständigen beim Landratsamt Hildburghausen, Bauamt, Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde bezüglich Bauakten (insbesondere Bauzeichnungen, Angaben zum Baujahr und Baubeschreibung) und bez. Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen wurde von der Behörde mit Schreiben vom 17.07.2025 diesbezüglich folgendes mitgeteilt: „... möchte ich Ihnen mitteilen, dass uns derzeit keine Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen bekannt sind. Lediglich gibt es hinsichtlich der Bausubstanz des Gebäudes eine derzeit noch in unserm Amt laufende Ordnungsverfügung -Schlechte Bausubstanz-... .. Hinsichtlich evtl. vorhandenen Bauunterlagen müssen wir eine Negativmeldung erteilen. Weder im Archiv der Bauaufsicht noch im Kreisarchiv konnten Unterlagen zu den von Ihnen angegebene Grundstücksdaten ausfindig gemacht werden...“

Auf eine Nachfrage des Sachverständigen bei der Unteren Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde bez. der Ordnungsverfügung - Schlechte Bausubstanz- wurde telefonisch sinngemäß folgendes mitgeteilt: Das Verfahren ruht derzeit bzw. wurde nicht weiter verfolgt. Vor Jahren wurde das Objekt von der Bauaufsicht auch von innen besichtigt und seinerzeit keine akute Einsturzgefahr festgestellt. Aus diesem Grund ruht das Verfahren seit dem.

Weitere Informationen zu dem Objekt können durch die Bauaufsicht nicht gegeben werden.

Auch durch eine schriftliche Anfrage des Sachverständigen beim Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Heldburger Unterland vom 03.07.2025 bezüglich bekannter Bauauflagen oder baubehördlicher Beschränkungen etc. sowie ggf. vorhandener Bauakten konnten keine weiteren Erkenntnisse gewonnen werden.

Die Übereinstimmung des Gebäudes mit dem Bauordnungsrecht und dem Bauplanungsrecht wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt und ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass einer Kernsanierung des zu bewertenden Wohnhauses für den Zweck einer Nutzung als Ein- oder Zweifamilienhaus bauordnungsrechtliche oder bauplanungsrechtliche Gegebenheiten nicht entgegen stehen.

g) abgabenrechtliche Situation für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und ThürKAG

Nach den schriftlichen Auskünften der jeweils maßgeblichen Stellen* bestehen folgende Gegebenheiten: Für die vorhandene Erschließungssituation und die vorhandene Bebauung sind die Bewertungsgrundstücke, bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach ThürKAG beitrags- und abgabefrei.

* Verwaltungsgemeinschaft, schriftliche Auskunft vom 03.07.2025

Wasser- und Abwasserverband Hildburghausen; schriftliche Auskunft vom 02.07.2025

Hinweise:

Das ein Grundstück zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag bezüglich der vorhandenen Erschließungssituation beitrags- und abgabefrei ist, schließt zukünftige Beiträge und Abgaben nicht aus. So können ggf. bei der Erneuerung und Erweiterung der Erschließungseinrichtungen Beiträge und Abgaben anfallen. Diesbezüglich fallen insbesondere bei dem Ausbau der Kanalisation und dem Anschluss an eine zentrale Kläranlage Kosten an. An dieser Stelle sei auch darauf hingewiesen, dass für die Herstellung der nicht mehr vorhandenen oder still gelegten Grundstücksanschlüsse und für die Herstellung heutigen Standards genügender Abwasserentsorgung Kosten (Grundstücksanschlusskosten) entstehen.

i) sonstige Rechte und Lasten

Beim Ortstermin und bei der Sichtung der vorliegenden Unterlagen ergaben sich keine Hinweise auf

- nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte (z.B. Geh- und Fahrrechte etc.),
- besondere Wohnungs- und Mietbindungen, Zweckbindefristen
- Überbauten und
- auf Verunreinigungen von Bauteilen der baulichen Anlagen und des Bodens (z.B. Altlasten einschließlich Kampfmittel).

Bei dieser Wertermittlung wird insofern unterstellt, dass keine der oben genannten Besonderheiten bestehen.

2.4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

2.4.1 Vorbemerkungen zu den Beschreibungen

Dem Sachverständigen war nur eine Außenbesichtigung der Gebäude möglich. Bauzeichnungen und eine Bauakte konnten vom Sachverständigen nicht eingeholt werden bzw. standen für die Gutachtenerstellung nicht zur Verfügung. Grundlage für die Beschreibung der baulichen Anlagen sind die Erhebungen im Rahmen der Außenbesichtigung am Ortstermin. Da eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht möglich war, mussten bezüglich des Innenraumes für die Bewertung Annahmen getroffen bzw. wertbeeinflussende Merkmale unterstellt werden. Die Annahmen bez. des Innenraumes sowie die Angaben zu sonstigen nicht sichtbaren Bauteilen der baulichen Anlagen wurden auf der Grundlage des äußeren Eindrucks und / oder der üblichen Ausführung zum gemutmaßten Bauzeitpunkt getroffen. Soweit Annahmen getroffen werden mussten, ist dies in der Baubeschreibung benannt. 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 insofern auch bei der durch eine Außenbesichtigung erkennbaren Situation Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsrückstände wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich durch eine Außenbesichtigung erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, über gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie auf Belastungen der Bauteile mit Schadstoffen bzw. Verunreinigungen wurden nicht durchgeführt.

Es sei an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Abweichungen der tatsächlichen Situation von der bei dieser Wertermittlung unterstellten Situation ggf. einen erheblichen Werteeinfluss haben können.

2.4.2 Wohnhaus

Gebäudeart / Raumaufteilung / Raumhöhen

Gebäudeart

Bei dem mit den Giebelseiten parallel zur Landstraße errichteten Baukörper handelt es sich bei dem straßenseitigen Teil erkennbar um das Wohnhaus. Der rückwärtige Teil des Baukörpers ist vermutlich ehemaliger Stall mit Heuboden. Das Wohnhaus besteht erkennbar aus Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und einem Dachgeschoss. Ein Drempel ist nicht vorhanden. Der Fußboden des Erdgeschoss liegt ca. 1,00 m bis 1,50 m über der Geländeoberfläche und wird über einen seitlichen Vorbau erschlossen. Der Vorbau besteht offensichtlich aus Erdgeschoss, 1. Obergeschoss mit flach geneigtem Dach. Die Haustür ist straßenseitig angeordnet.

Darüber hinaus wird auf der Grundlage des von außen gewonnenen Eindrucks folgendes vermutet bzw. bei dieser Wertermittlung unterstellt:

- Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein Einfamilienhaus. Der dem Wohnhaus zuzuordnende Teil des mit der Giebelseite zur Landstraße errichteten Baukörpers erstreckt sich über eine Tiefe von ca. 8,60 m.
- Das Wohnhaus verfügt über eine Teilunterkellerung in Form eines nicht aufrecht begehbaren Gewölbekellers. Das Dachgeschoss ist aufrecht begehrbar aber nicht ausgebaut.

Raumaufteilung / Raumhöhen

Auf der Grundlage des von außen gewonnenen Eindrucks wird folgendes vermutet bzw. bei dieser Wertermittlung unterstellt:

- Die Grundrissgestaltung ist auf Grund des vermuteten Bauzeitpunktes unzweckmäßig. Tlw. bestehen Höhenversätze des Fußbodens.
- Die lichten Raumhöhen bewegen sich in einem für Wohnnutzungen heute üblichen Rahmen.

Energieausweis

Mit Schreiben zur Ladung zum Ortstermin wurden von den Parteien ein Energieausweis angefordert. Von den Parteien wurde jedoch kein Energieausweis übergeben.

Baujahr

Unterlagen aus denen Rückschlüsse auf den Bauzeitpunkt gezogen werden können sowie Auskünfte zum Bauzeitpunkt konnten durch den Sachverständigen nicht eingeholt werden. Die zuständige Bauaufsicht, das Kreisarchiv und die Verwaltungsgemeinschaft verfügen über keine Bauakten.

- * schriftliche Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft vom 03.07.2025
- schriftliche Auskunft des Landratsamtes Hildburghausen, Unter Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde vom 17.07.2025
- Auskunft per E-Mail des Landratsamtes Hildburghausen, Kreisarchiv vom 08.07.2025

Nach Sachwertrichtlinie liegt die übliche Gesamtnutzungsdauer entsprechender Gebäude bei 80 Jahren. Auf der Grundlage des von außen gewonnenen Eindrucks wird bei dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass das Gebäude ein Alter aufweist, das über der nach Sachwertrichtlinie üblichen Gesamtnutzungsdauer liegt. Nach den Vermutungen des Sachverständigen wurde das Gebäude um 1900 errichtet. Bekräftigt wird diese Vermutung durch vom Sachverständigen befragter Nachbarn und den bei der Ortsbesichtigung neben dem Sachverständigen Anwesenden.

Gebäudekonstruktion, Ausstattung und Zustand des Gebäudes

Das Wohnhaus selbst hat ein Satteldach und der Eingangsvorbau ein leicht geneigtes Pultdach. Als Dacheindeckung wurden Dachziegel verwendet. Das Erdgeschoss hat größtenteils eine Putzfassade und das 1. OG, der Dachgiebel und der Eingangsvorbau sind größtenteils mit Holzbrettern bekleidet. An der grenznah errichteten Traufwand ist größtenteils keine Fassadenbekleidung vorhanden bzw. die Rohbaukonstruktion sichtbar. Erkennbar ist hier im Erdgeschoss größtenteils Betonblocksteinmauerwerk und im 1. OG Holzfachwerk mit Ausmauerungen und tlw. mit Lehmausfachungen. Betonblocksteinmauerwerk ist bei den Außenwänden des Erdgeschosses auch straßenseitig und an der anderen Traufwand bei großflächigen Stellen mit abgeplatzten Putz erkennbar. Der Sockel des Gebäudes ist größtenteils in sichtbaren Naturbruchsteinmauerwerk ausgeführt. Bei den Fenstern handelt es sich um Holzfenster mit Einfachverglasung. Auf eine schriftliche Anfrage des Sachverständigen beim zuständigen Bezirksschornsteinfeger bez. Beheizung bzw. Feuerstätten hat dieser mit Schreiben vom 03.07.2025 mitgeteilt, dass keine Informationen erteilt werden können, da dieses Gebäude seit Jahren unbewohnt ist und im Kkehrbuch keine Einträge über Feuerstätten vorhanden sind. Wie in diesem Gutachten unter Gliederungspunkt 2.1, Unterpunkt: e2) bereits ausgeführt, sind bei dem Gebäude Anschlüsse an das örtliche Wasserleitungsnetz, das Telefonleitungsnetz das örtliche Stromleitungsnetz nicht mehr vorhanden oder wurden stillgelegt und die Abwasserbeseitigung erfolgte über eine heutigen Standrads nicht mehr entsprechende Grundstückskläranlage mit an den örtliche Kanalisation angeschlossenem Überlauf.

Das nach mehreren Auskunftsquellen¹ seit Jahren leerstehende Gebäude hinterlässt von außen einen verwahrlosten Eindruck. Die von außen sichtbaren Bauteile befinden sich in einem heruntergekommenen Zustand. Über einen langen Zeitraum hinweg wurden an diesen Bauteilen keine werterhaltenden Maßnahmen durchgeführt. Die Fassadenbekleidungen, die Dacheindeckungen und die Fenster weisen eine Vielzahl von Bauschäden und Baumängeln auf und sind insgesamt als verbraucht einzustufen.

Durch die grenznahe Bebauung des zu bewertenden Wohnhauses selbst und der grenznahen Bebauung der Gebäude auf den Nachbargrundstücken kommt es zu Einschränkungen in der Besonnung und Belichtung und damit auch zu Einschränkungen bei den allgemeinen Wohnverhältnissen.

1 vgl. Gliederungspunkt 1, Unterpunkt f)

Darüber hinaus wird auf der Grundlage des von außen sichtbaren, des von außen gewonnenen Eindrucks und / oder der üblichen Ausführung zum gemutmaßten Bauzeitpunkt unter Beachtung des längeren Leerstandes folgendes vermutet bzw. bei dieser Wertermittlung unterstellt:

Im EG wurden die ursprünglich vorhandenen Umfassungswände tlw. ausgetauscht. Die ausgetauschten Umfassungswände sind aus Betonblocksteinen oder Backsteinen. Ansonsten handelt es sich bei den Umfassungswänden im Erdgeschoss um Naturbruchsteinmauerwerk oder Holzfachwerk mit Ausmauerungen oder Lehmausfachungen. Die Innenwände des Gebäudes und die Umfassungswände im 1. OG und im DG sind ausschließlich aus Holzfachwerk mit Ausmauerungen oder Lehmausfachungen. Die Decken sind als Holzbalkendecken mit Lehmfüllung ausgebildet und die Dachkonstruktion ist als zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl realisiert. Als Treppen sind Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung verbaut. Die Baukonstruktion ist sowohl technisch wie wirtschaftlich überaltert. Die Elektro-, die Wasser- und Abwasserinstallationen sowie die Beheizungseinrichtungen sind nicht mehr funktionstüchtig. Der gesamte bauliche und technische Ausbau (Sanitäreinrichtungen, Wasser- Abwasserinstallationen, Fußboden, Wand- und Deckenbekleidungen, Türen, Fenster, Heizung, Elektro, Treppen etc.) entspricht nicht mehr zeitgemäßen Anforderungen und oder ist verbraucht. Der Wärmedämmstandard des gesamten Gebäudes entspricht in starkem Maße nicht heutigen Anforderungen. Es besteht ein mangelnder Schallschutz. Der Zustand des Gebäudes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag lässt keine wirtschaftliche Nutzung mehr zu bzw. ist das Gebäude als wirtschaftlich verbraucht einzustufen. Für eine nachhaltige wirtschaftlich sinnvolle Nutzbarkeit ist eine Kernsanierung erforderlich. Die Grundsubstanz des Gebäudes befindet sich in einem Zustand, der eine Kernsanierung zulässt.

2.4.3 Historisches bäuerliches Nebengelass

vermutlich ehemaliger Stall mit Heuboden

Wie bereits ausgeführt handelt es sich bei dem mit der Giebelseite zur Landstraße errichteten Baukörper bei dem straßenseitigen Teil erkennbar um das Wohnhaus und der rückwärtige Teil des Baukörpers ist vermutlich ehemaliger Stall und Heuboden. Das historische bäuerliche Nebengelass wurde vermutlich im Zusammenhang mit dem Wohnhaus errichtet. Der vermutete ehemalige Stall mit Heuboden hat die gleiche Trauf- und Firsthöhe wie das Wohnhaus. Das Dach des Wohnhauses und das Dach des vermuteten Stalles bilden eine ganzheitliche Dachfläche. Als Dacheindeckung wurden wie beim Wohnhaus Dachziegel verwendet. Großteils ist keine Fassadenbekleidung vorhanden bzw. die Rohbaukonstruktion sichtbar, tlw. besteht eine Bretterbekleidung und tlw. ist sichtbares Holzfachwerk mit verputzten Fachwerfeldern vorhanden. Bei den Bereichen ohne Fassadenbekleidung ist tlw. Natursteinmauerwerk, tlw. Backsteinmauerwerk und tlw. Mischmauerwerk und tlw. Holzfachwerk mit Ausmauerungen oder Lehmausfachungen erkennbar. Der vermutete ehemalige Stall hinterlässt von außen einen verfallenen Eindruck. Die von außen sichtbaren Bauteile befinden sich in einem heruntergekommenen Zustand. Über einen langen Zeitraum hinweg wurden an diesen Bauteilen keine werterhaltenden Maßnahmen durchgeführt. Die sichtbaren Wandbereiche weisen eine Vielzahl von Bauschäden und Baumängeln auf. Die Fassadenbekleidungen und die Dacheindeckungen sind insgesamt als verbraucht einzustufen.

Darüber hinaus wird auf der Grundlage des von außen sichtbaren, des von außen gewonnenen Eindrucks und / oder der üblichen Ausführung zum gemutmaßten Bauzeitpunkt folgendes vermutet bzw. bei dieser Wertermittlung unterstellt:

Der dem vermuteten Stall zuzuordnende Teil des mit der Giebelseite zur Landstraße errichteten Baukörpers erstreckt sich über eine Tiefe von ca. 4,80 m. Die Innenwände sind tlw. aus Mauerwerk und tlw. aus Holzfachwerk mit Ausmauerungen oder Lehmausfachungen. Bei den Decken handelt es sich um Holzbalkendecken. Das Dach ist als zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl ausgebildet. Der Ausbau ist verbraucht. Der Zustand des Gebäudes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag lässt keine wirtschaftliche Nutzung mehr zu bzw. ist das Gebäude als wirtschaftlich verbraucht einzustufen. Für eine nachhaltige wirtschaftlich sinnvolle Nutzbarkeit ist eine Kernsanierung erforderlich. Die Grundsubstanz des Gebäudes befindet sich in einem Zustand, der im Rahmen einer Kernsanierung, einen Um- und Ausbau für die Zwecke der Wohnhauserweiterung zulässt.

angebaute Hofscheune

Die Scheune ist an die Traufseite des vermutlich ehemaligen Stalles angebaut. Bei dem Dach der Scheune handelt es sich um ein einhäufiges Satteldach (Frackdach). Die Satteldächer der beiden Gebäude sind rechtwinklig mit einander verschnitten. Als Dacheindeckung wurden Dachziegel verwendet. Die zur Landstraße rückwärtige Dachfläche ist fast vollständig mit Kletterpflanzen bewachsen. Der Dachgiebel ist mit Naturschiefer versehen. Ansonsten ist außenseitig sichtbares Holzfachwerk mit sichtbaren Backsteinausmauerungen und tlw. mit nicht bekleideten Lehmausfachungen vorhanden. Die Außentüren und Tore sind als einfache Holzbretterkonstruktionen ausgeführt. Der Scheune hinterlässt von außen einen verahrlosten Eindruck. Die von außen sichtbaren Bauteile befinden sich in einem heruntergekommenen Zustand. Über einen langen Zeitraum hinweg wurden an diesen Bauteilen keine werterhaltenden Maßnahmen durchgeführt. Der Baukörper ist tlw. „verschoben“ bzw. die Wände nicht lotrecht. Die Dacheindeckung und die sichtbaren Wandbereiche befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand. Die Scheune weist ein großes Bauvolumen auf. Im Allgemeinen besteht bei Wohnhausgrundstücken für die bestimmungsgemäße Nutzung zur heutigen Zeit keine Nachfrage. Unter heutigen Gesichtspunkten kommt nur eine Nutzung als Abstell- bzw. Lagerfläche in Betracht. Wobei auch in ländlich geprägten Gebieten für entsprechende Nutzungen heute weitaus geringere Flächen als die hier zur Verfügung stehenden üblich sind bzw. hierfür i.d.R. benötigt werden.

Darüber hinaus wird auf der Grundlage des von außen sichtbaren, des von außen gewonnenen Eindrucks und / oder der üblichen Ausführung zum gemutmaßten Bauzeitpunkt folgendes vermutet bzw. bei dieser Wertermittlung unterstellt:

Die Scheune hat zwei Zwischenebenen, die als Holzbalkenlage mit Bretterbelag ausgebildet sind. Die Innenwände sind ebenfalls in Holzfachwerk mit Ausmauerungen oder Lehmausfachungen. Das Gebäude befindet sich in der Gesamtbetrachtung im schlechten baulichen Zustand.

2.4.4 Außenanlagen

Große Teile der Grundstücksfläche sind mit Gebäuden überbaut. Die wenigen vorhandenen einfachen Außenanlagen sind verbraucht. Es ist vielerlei Wildwuchs vorhanden. Hinter dem vermuteten ehemaligen Stall befinden sich ca. 1,00 m bis 1,5 m hohe Wandreste sowie Bauschuttalagerungen. Der Bereich nimmt eine Fläche von ca. 25 m² ein. Vermutlich handelt es sich hier um die Reste eines abgebrochenen oder eingestürzten weiteren historischen bäuerlichen Nebengelasses.

3 Wertermittlung

3.1 Zum Begriff des Verkehrswertes (Marktwertes)

Nach der Definition des Gesetzes (§ 194 BauGB) wird der Verkehrswert (Marktwert) „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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Kleiber schreibt hierzu:¹

„Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB als ein nach den vorgegebenen Normen verobjektivierter Preis definiert, der unabhängig von der angewandten Wertermittlungsmethodik in der Synthese aller Wertmomente im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten zu erzielen ist. Unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird dabei der Handel auf dem freien Markt verstanden, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind...

...Als der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr „am wahrscheinlichsten“ zu erzielende Kaufpreis kann der Verkehrswert ermittlungstechnisch als statistischer Durchschnittswert angesehen werden.“

3.2 Allgemeine Vorgehensweise und Verfahrenswahl

Bei dieser Wertermittlung wird von Folgendem ausgegangen: Der Zustand des Wohnhauses zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag lässt keine wirtschaftliche Nutzung mehr zu. Das Wohnhaus und der angebaute vermutlich ehemalige Stall ist als wirtschaftlich verbraucht einzustufen. Für eine nachhaltige wirtschaftlich sinnvolle Nutzbarkeit ist eine Kernsanierung erforderlich. Die Grundsubstanz des Wohnhauses befindet sich in einem Zustand, der eine Kernsanierung zulässt. Die Grundsubstanz des vermutlich ehemaligen Stalles hat einen Zustand, der im Rahmen einer Kernsanierung, einen Um- und Ausbau für die Zwecke einer Wohnhauserweiterung zulässt. (vgl. Gliederungspunkt 2.4.2, Unterpunkt: „Gebäudekonstruktion, Ausstattung und Zustand des Gebäudes“ und Gliederungspunkt 2.4.3).

Die Verkehrswert- bzw. Marktwertdefinition stellt auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall ab (Prinzip Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall). Dementsprechend ist die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ebenfalls auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten Kauffall abzustellen².

Bei dem Wohnhaus und dem vermutlich ehemaligen angegliederten Stall stellt nach einer entsprechenden Kernsanierung ausgehend von den zur Verfügung stehenden Flächen, der Lage, der umgebenen Bebauung und Nutzungen und der örtlichen Nachfragesituation sowie der vermuteten Situation im Inneren beider Gebäude eine Nutzung in Form eines größeren Einfamilienhauses oder in Form eines Zweifamilienhauses die nach dem nächsten Kauffall wahrscheinlichste Nutzung dar. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl wird deshalb auf eine entsprechende Nutzung abgestellt.

Die Verfahren zur Verkehrswertermittlung sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen (vgl. § 6 Abs. 1, Satz 2 ImmoWertV).

1 Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB, 3. Auflage, Köln: Bundesanzeiger, 1998, S. 96 Rn. 15

2 vgl. Kleiber, Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch, 5. Auflage 2007, S. 450 Rn 47 ff.

Grundstücke mit der bei dem Bewertungsgrundstück unterstellten Nutzbarkeit sind üblicherweise nicht vorrangig zur Erzielung von Erträgen, sondern vorrangig zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen auf der Grundlage von Baukosten ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) möglich. Für die Anwendung des Sachwertverfahrens steht im vorliegenden Fall auch die geeignetste Datengrundlage zur Verfügung.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meinigen und der kreisfreien Stadt Suhl hat für seinen Zuständigkeitsbereich das Verhältnis der Kaufpreise von wirtschaftlich verbrauchten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken zu den jeweiligen Bodenwerten der Grundstücke untersucht. Die diesbezüglichen Untersuchungsergebnisse sind in dem von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses herausgegebenen Bericht „Grundstücke mit wirtschaftlich verbrauchten Wohnimmobilien 2023“ veröffentlicht¹. Ausgewertet wurden 371 Kauffälle des Zuständigkeitsgebietes aus den Jahren 2018 bis 2023. In der Örtlichkeit sind keine Anhaltspunkte feststellbar, dass das Verhältnis der Kaufpreise von wirtschaftlich verbrauchten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken zu den jeweiligen Bodenwerten der Grundstücke sich gegenüber dem Untersuchungszeitraum des Gutachterausschusses wesentlich verändert hat. Es bietet sich an, die v.g. Untersuchungsergebnisse zur Plausibilitätsprüfung des ermittelten Sachwerts heranzuziehen.

Als Ergebnis und Konsequenz bleibt festzuhalten, dass im vorliegenden Fall der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet wird und die Untersuchungsergebnisse des zuständigen Gutachterausschusses zum Verhältnis Kaufpreis / Bodenwert bei wirtschaftlich verbrauchten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken zur größenordnungsmäßigen Plausibilitätskontrolle des ermittelten Sachwerts herangezogen werden.

¹ *Grundstücke mit wirtschaftlich verbrauchten Wohnimmobilien 2023* © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meinigen und der kreisfreien Stadt Suhl; Schmalkalden, 17.05.2023; S.4 ff.

3.3 Sachwertermittlung

3.3.1 Allgemeines

Die Ermittlung des Sachwertes basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Die Systematik für die Ermittlung des Sachwertes ist in den §§ 35 bis 39 i.V.m. dem § 6 Abs. 2 und 3 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert wird demnach unter Berücksichtigung der örtlichen Grundstücksmarktverhältnisse (Marktanpassung) aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie den Auswirkungen ggf. bestehender besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale abgeleitet. Im Nachfolgendem wird aus Gründen der Übersichtlichkeit zunächst die komplette Sachwertkalkulation mit den gewählten Wertermittlungsansätzen durchgeführt. Die einzelnen Wertermittlungsansätze sind Grau hinterlegt und werden dann im Anschluss erläutert. Die sich nach den Regelungen der ImmoWertV und den herangezogenen Daten ergebende Systematik des Sachwertverfahrens kann der Sachwertkalkulation entnommen werden.

3.3.2 Sachwertkalkulation

Vorbemerkungen

Zur Wertfindung wird bei den Wertermittlungsansätzen bis zum „vorläufigen Sachwert“ unter Beachtung des Grundsatzes, dass die Bewertung auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (notigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen ist, folgendes unterstellt:

- Das Wohnhaus und der angebaute vermutete Stall wurden für die Zwecke einer Nutzung als Einfamilienhaus kernsaniert. Das Gebäude weist einen heute üblichen durchschnittlichen Ausstattungsstandard bzw. einen Gebäudestandard der den Standardstufen 3 bis 4 der Gebäudestandardtabellen für Ein- und Zweifamilienhäuser der Anlage 2 zur Sachwertrichtlinie entspricht auf. (Bzw. gewichteter Standard 3,5.)
- Die Außenanlagen wurden im Zusammenhang mit der Kernsanierung mit saniert und vom Umfang an den in der Örtlichkeit bei entsprechenden Objekten üblichen Umfang angepasst. Alle notwendigen Grundstücksanschlüsse an die örtlichen Versorgungsleitungen wurden entsprechend der Erfordernisse entweder wieder aktiviert oder neu hergestellt.

Die Wertminderung aufgrund der noch durchzuführenden Kernsanierung und der unterstellten Arbeiten an den Außenanlagen werden dann im Anschluss als besonderes objektspezifisches Merkmal berücksichtigt.

Differenzierte Ermittlung des vorläufigen Sachwerts des Wohnhauses und des angebauten vermuteten Stalles nach unterstellter Kernsanierung und Um- und Ausbau zu einem Einfamilienhaus		
a) Normalherstellungskosten im Basisjahr (2010) je m² Brutto-Grundfläche		873,00 €/m²
b) Anpassung der Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) an die Wertverhältnisse am Stichtag		
Anpassungsfaktor = $\frac{\text{Baupreisindex* (Basisjahr 2010 = 100) Stichtag}}{100}$	x	$\frac{188,6}{100} = 1,886$
* für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffender Preisindex		
Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag je m² Brutto- Grundfläche	=	1.646,48 €/m²
c) Brutto-Grundfläche (rd.)	x	315,00 m²
Zwischenwert	=	518.641,20 €
d) Zu- / Abschläge		
● Herstellungskosten bes. Bauteile	+	0,00 €
● Herstellungskosten bes. Einrichtungen	+	0,00 €
● sonstiges	+	0,00 €
Zwischenwert	=	518.641,20 €
e) Regionalfaktor	x	1,00
regionalisierte Herstellungskosten (modellspezifisch)	=	518.641,20 €
f) Alterswertminderungsfaktor = $\frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$	x	$\frac{60 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} = 0,75$
vorläufiger Sachwert des Gebäudes	=	388.980,90 €

vorläufiger Sachwert Nebengebäude pauschale Wertschätzung	
(Im Hinblick auf die allgemeine Schätzgenauigkeit und den geringen Wert bzw. den geringen Werteeinfluss auf den Gesamtwert des Bewertungsobjektes wird auf eine detailliertere Ermittlung verzichtet.)	
vorläufiger Sachwert historische Scheune mit angebautem Schuppen	0,00 €
Die historische Scheune mit angebautem Schuppen weist ein vergleichsweise großes Bauvolumen auf. Sie befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. Im Allgemeinen besteht bei Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücken für die bestimmungsgemäße Nutzung zur heutigen Zeit keine Nachfrage. Unter heutigen Gesichtspunkten kommt nur eine Nutzung als Abstell- bzw. Lagerfläche in Betracht. Wobei auch in ländlich geprägten Gebieten für entsprechende Nutzungen heute weit-aus geringere Flächen als die hier zur Verfügung stehenden üblich sind bzw. hierfür i.d.R. benötigt werden. Das Nebengebäude weist insofern eine Übergröße auf. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Nachteile aufgrund der künftig zu erwartenden Aufwendungen (insbesondere Abrisskosten, erhöhte Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungskosten gegenüber üblich großen Nebengebäuden) und die Vorteile aufgrund der kurzfristig noch verbleibenden Nutzungsmöglichkeiten sich wertmäßig aufheben und vom Markt im Allgemeinen diesen baulichen Anlagen kein Wert mehr beigemessen wird.	

Sachwert der Gebäude insgesamt (Übertrag)	388.980,90 €
--	---------------------

vorläufiger Sachwert der Gebäude insgesamt		388.980,90 €
g) vorläufiger Sachwert der Außenanlagen Anmerkung: Außenanlagen im üblichen Umfang werden durch den an späterer Stelle herangezogenen Marktanpassungsfaktor berücksichtigt.		0,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und der Außenanlagen	=	388.980,90 €
h) Bodenwert	+	4.400,00 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	393.380,90 €
i) objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	x	0,68
Zwischenwert	=	267.499,01 €
j) marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	267.499,01 €
k) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Wertminderung wegen Kernsanierung und Um- und Ausbau zu einem Einfamilienhaus sowie Sanierung und Anpassung der Außenanlagen	+	264.000,00 €
Sachwert des Grundstücks	= rd.	3.499,01 € 3.500,00 €

3.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertkalkulation

a) Normalherstellungskosten im Basisjahr (2010)

Für die differenzierte Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der Gebäude werden deren durchschnittlichen Herstellungskosten benötigt. Die durchschnittlichen Herstellungskosten stehen im Sachwertverfahren für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen modellhaft ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind. Diese modellhaften Kostenkennwerte werden als Normalherstellungskosten bezeichnet. Normalherstellungskosten basieren auf der Auswertung von Baukosten für Gebäude mit im wesentlichen gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Veröffentlichte Normalherstellungskostenkennwerte beziehen sich auf die Preisverhältnisse eines bestimmten Jahres (Index-Basisjahr). Die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ermöglicht es über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Basiswerten zu arbeiten.

Die Normalherstellungskosten (NHK) wurden unter Berücksichtigung des unterstellten Gebäudestandards auf der Grundlage der in der Anlage 1 zur Sachwertrichtlinie für die entsprechende Gebäudeart angegebenen Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) bestimmt. Bei den Normalherstellungskosten 2010 der ImmoWertV handelt es sich um bundesweit einheitliche Daten. Sie besitzen die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“, (Bruttogrundfläche gemäß ImmoWertV, Anlage 4, Abschnitt I; Nr. 2), verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer und Nebenkosten und beziehen sich auf die Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr).

Für den kernsanierten Zustand wird ein gewichteter Standard von 3,5 nach Gebäudestandardtable für Ein- und Zweifamilienhäuser der Anlage 2 zur Sachwertrichtlinie unterstellt.

Anmerkung:

Es wird vermutet, dass das Gebäude über eine Teilunterkellerung in Form eines nicht aufrecht begehbaren historischen Gewölbekellers verfügt. Für entsprechende Unterkellerungen besteht zur heutigen Zeit i.d.R. kein Bedarf für eine sinnvolle wirtschaftliche Nutzung. Die Sachwertansätze sind auf die Substanzwertanteile bezüglich der Nutzbarkeit abzustellen (vgl. § 35 Abs. 1 ImmowertV). Es wird bei der Bewertung deshalb von einem nicht unterkellerten Gebäude ausgegangen.

Bestimmung der NHK 2010

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Gebäudetyp:	Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Anpassung an die Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	620,00	0,0	0,00
2	690,00	0,0	0,00
3	790,00	50,0	395,00
4	955,00	50,0	477,50
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			872,50

erforderliche Korrekturen		
gewogene, standardbezogene NHK 2010		872,50 €/m ² BGF
erforderliche Korrekturen		
	x	1,00
NHK 2010 für das Gebäude	=	872,50 €/m ² BGF
	rd.	873,00 €/m ² BGF

b) Anpassung der Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) an die Wertverhältnisse am Stichtag

Allgemeine Erläuterungen:

Da die Normalherstellungskosten sich auf die Preisverhältnisse eines bestimmten Jahres (Index- Basisjahr) beziehen, müssen sie an die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages angepasst werden. Die Anpassung hat mittels geeigneter Baupreisindexreihen zu erfolgen.

Zur Anpassung der Normalherstellungskosten aus dem Basisjahr 2010 an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag wurde die vom statistischen Bundesamt abgeleitete und veröffentlichte für die Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindexreihe herangezogen. Für den Wertermittlungsstichtag wurde der zuletzt vor dem Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Indexstand (II Quartal 2025) zugrunde gelegt. Der Baupreisindex wird vom Statistischen Bundesamt vierteljährig abgeleitet.

c) Brutto-Grundfläche (BGF) (Bezugseinheit der Normalherstellungskosten)

Gemäß der den herangezogenen Normalherstellungskosten zugrunde liegenden Bezugseinheit wurde die Brutto-Grundfläche (BGF) i.S.d. der ImmoWertV, Anlage 4, Abschnitt I; Nr. 2 der Ermittlung der Herstellungskosten zugrunde gelegt. Die Berechnung erfolgte durch den Sachverständigen auf der Grundlage eines überschlägigen örtlichen Aufmaßes. Auf Grund der eingeschränkten Zugänglichkeit (durch beengte Bauweise und Wildwuchs) konnten einige Maße tlw. nur grob überschlägig ermittelt werden. Aufgrund des überschlägigen Charakters der Ermittlungen sind die Flächenangaben in diesem Gutachten nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Anmerkung / Hinweis:

Die Bewertung des Einfamilienhauses wird aus den beim Unterpunkt: „a) Normalherstellungskosten“ beschriebenen Gründen auf ein nicht unterkellertes Gebäude abgestellt. Die Teilunterkellerung blieb deshalb bei der Berechnung der Brutto-Grundfläche unberücksichtigt.

Brutto-Grundfläche Einfamilienhaus

(ursprüngliches Wohnhaus und in die Wohnnutzung mit eingebundener nachträglich ausgebauter Stall)

Erdgeschoss	$7,55 \text{ m} \times 13,40 \text{ m} = 101,17 \text{ m}^2$ (Bereich a)	
	$4,35 \text{ m} \times 1,35 \text{ m} = 5,87 \text{ m}^2$ (Bereich a)	
	<hr/>	
	107,04 m ²	107,04 m ²
1. Obergeschoss	$7,55 \text{ m} \times 13,40 \text{ m} = 101,17 \text{ m}^2$ (Bereich a)	
	$4,35 \text{ m} \times 1,35 \text{ m} = 5,87 \text{ m}^2$ (Bereich a)	
	<hr/>	
	107,04 m ²	107,04 m ²
Dachgeschoss	$7,55 \text{ m} \times 13,40 \text{ m} = 101,17 \text{ m}^2$ (Bereich a)	
	<hr/>	
	101,17 m ²	101,17 m ²
BGF Bereich a/b insgesamt		315,25 m ²
		<u>rd. 315,00 m²</u>

d) Zu- / Abschläge

Allgemeine Erläuterungen:

Bei dem durch Multiplikation der Normalherstellungskosten mit der entsprechenden Bezugseinheit ermittelten Herstellungskostenzwischenwert nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

besondere Bauteile

Bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche werden einige Gebäudeteile, wie z.B. Dachgauben und Balkone nicht erfasst. Diese nicht erfassten Gebäudeteile werden i.d.R. als „besondere Bauteile“ bezeichnet. Soweit diese Gebäudeteile den üblicherweise vorhandenen Umfang überschreiten und den Gebäudewert wesentlich beeinflussen, müssen diese zusätzlich berücksichtigt werden. Im vorliegenden Fall sind keine besonderen Bauteile, die den üblicherweise vorhandenen Umfang überschreiten zu berücksichtigen.

besondere Betriebseinrichtungen

Unter besonderen Betriebseinrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden üblicher Weise nicht vorhanden sind. Die Normalherstellungskosten berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu den durch Multiplikation der Normalherstellungskosten mit der Bruttogrundfläche ermittelten Herstellungskosten zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind keine besonderen Einrichtungen zu berücksichtigen.

sonstiges

Im vorliegenden Fall sind keine sonstigen Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

e) Regionalfaktor

Bei den herangezogenen Normalherstellungskosten 2010 der ImmoWertV handelt es sich bundesdurchschnittliche Daten. Der Regionalfaktor ist ein Modellparameter zur Anpassung der bundesdurchschnittlichen Daten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Bei dieser Wertermittlung wird der Regionalfaktor verwendet, der auch der Ermittlung des an späterer Stelle bei der Sachwertkalkulation herangezogenen Sachwertfaktors zugrunde lag. Der Sachwertfaktor wird im vorliegenden Fall auf der Grundlage der vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss im Bericht „Sachwertfaktoren 2025“ veröffentlichten Untersuchungsergebnisse¹ ermittelt. Lt. den Angaben im Bericht „Sachwertfaktoren 2025“ liegt den Untersuchungsergebnissen ein Regionalfaktor = 1,00 zugrunde.

f) Alterswertminderungsfaktor

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust entsteht, weil die Bauteile im Laufe der Zeit einer Abnutzung unterliegen und / oder die Nutzung eines älteren bzw. eines „gebrauchten“ Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neueren Gebäudes mit zunehmenden Alter immer unwirtschaftlicher wird. Zudem entsprechen die verwendeten Bau- und Ausstattungsmaterialien eines gebrauchten Gebäudes oftmals nicht mehr den modernen Vorstellungen. Der Wertverlust wird durch den Alterswertminderungsfaktor im Sachwertverfahren berücksichtigt.

Der Alterswertminderungsfaktor ist gem. § 38 ImmoWertV das Verhältnis aus Restnutzungsdauer und Gesamtnutzungsdauer. Dies entspricht einer linearen Abschreibung.

Einfamilienhaus

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} = \frac{60 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} = 0,75$$

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

¹ Sachwertfaktoren 2025 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Laut den Modellansätzen der ImmoWertV, Anlage 1 liegt die Gesamtnutzungsdauer von Ein-uns Zweifamilienhäusern bei 80 Jahren.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Bei nicht wesentlich modernisierten Objekten wird als Grundlage bei der Bestimmung der Restnutzungsdauer i.d.R. die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag herangezogen. Eine Kernsanierung führt zu einer "Verjüngung" des Gebäudes. Bei der Bestimmung der Restnutzungsdauer von kernsanierten Objekten wird i.d.R. die Differenz aus der üblichen "Gesamtnutzungsdauer" und einem der "Verjüngung" entsprechenden "fiktiven Alter" zugrunde gelegt.

Zur Wertfindung wird bei den Wertermittlungsansätzen unterstellt, dass das Wohnhaus und der angebaute vermutete Stall für die Zwecke einer Nutzung als Einfamilienhaus kernsaniert wurden.

Zur differenzierten Bestimmung der Restnutzungsdauer für den kernsanierten Zustand des Gebäudes wird im Nachfolgenden das in Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025, Kapitel 3.02.4 beschriebene Ermittlungsmodell für kernsanierte Objekte angewendet.

Bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) bleiben einige Gebäudeteile erhalten. Geht man von ca. 25 % erhalten bleibender Gebäudeteile aus, ergibt sich bei zu Grundlegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren nach dem v.g. Modell folgendes „fiktives Alter“ im Jahr der Kernsanierung.

25 % von 80 Jahren (Gesamtnutzungsdauer) = rd. 20 Jahre.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem fiktiven Alter des Gebäudes von 20 Jahren ergibt sich nachdem v.g. Modell eine Restnutzungsdauer von (80 Jahre - 20 Jahre =) 60 Jahren

Gegebenheiten, die ein Abweichen von der zuvor für den unterstellten kernsanierten Zustand schematisch ermittelten Restnutzungsdauer rechtfertigen, sind nicht feststellbar. Für das zu bewertende Gebäude wird bei dieser Sachwertermittlung deshalb eine Restnutzungsdauer von 60 Jahren zugrunde gelegt.

g) vorläufiger Sachwert der Außenanlagen

Allgemeine Erläuterungen:

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (z.B. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Weg- und Platzbefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Der bei dieser Sachwertermittlung an späterer Stelle zum Ansatz gebrachte Sachwertfaktor wurde auf der Grundlage der vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss im Bericht „Sachwertfaktoren 2025“ veröffentlichten Untersuchungsergebnisse¹ ermittelt. Die Untersuchungen des Gutachterausschusses erfolgten auf der Grundlage eines Datenmodells, bei dem Außenanlagen im üblichen Umfang nicht durch einen gesonderten Ansatz berücksichtigt wurden. Der Werteinfluss durch Außenanlagen im üblichen Umfang wird bei dieser Vorgehensweise der Ableitung von Sachwertfaktoren durch den Sachwertfaktor selbst erfasst und darf deshalb an dieser Stelle nicht berücksichtigt werden.² Bei dieser Sachwertermittlung wird unterstellt, dass nach der Kernsanierung Außenanlagen im üblichen Umfang vorhanden sind. Ein gesonderter Ansatz für Außenanlagen erfolgt deshalb nicht. Durch diese Vorgehensweise wird die für marktkonforme Bewertungen erforderliche Modelltreue eingehalten.

¹ Sachwertfaktoren 2025 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

² Sachwertfaktoren 2025 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

h) Bodenwert

Der Bodenwert ist innerhalb der Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke i.d.R. im Vergleichsverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Dabei können anstelle oder ergänzend zu Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer Grundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche). Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein unbebautes Grundstück, dessen Grundstückszustand für diese Bodenrichtwertzone typisch ist (Richtwertgrundstück). Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die im Rahmen einer hinreichenden Vergleichbarkeit ggf. bestehenden wertrelevanten Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstückes von den Vergleichsgrundstücken bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück, aber auch Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde müssen bei der Bodenwertermittlung durch entsprechende Anpassungen der Vergleichskaufpreise bzw. des Bodenrichtwertes berücksichtigt werden (vgl. § 26 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwert

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein i.S.d. § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter Bodenrichtwert vor. Der vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss abgeleitete und veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts.

Der vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss zuletzt abgeleitete und veröffentlichte Bodenrichtwert für die Lage des zu bewertenden Grundstücks beträgt 12,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:¹

Entwicklungsstufe	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	dörfliches Wohngebiet (MDW)
Größe	700 m ²
Bauweise	offen
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG

¹ Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte TH 2025, URL: <https://thuringenviewer.thueringen.de/thviewer/boris.html>, Stand: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung

Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts:

Bodenrichtwert		12,00 €/m ²
zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes		
Richtwertstichtag: 01.01.2024 / Wertermittlungsstichtag: 08.07.2025 Eine hinreichend geeignete Bodenpreisindexreihe zur zeitlichen Anpassung des Bodenrichtwerts steht nicht zur Verfügung. Die zeitliche Anpassung erfolgt im vorliegenden Fall auf der Grundlage der Entwicklung des Bodenrichtwerts für die Lage des Bewertungsgrundstücks über die letzten Jahre.	x	1,05
zeitlich angepasster Bodenrichtwert	=	12,60 €/m ²
Berücksichtigung wertrelevanter Abweichungen von den definierten Merkmalen des Richtwertgrundstückes bzw. den durchschnittlichen Merkmalen aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone		
Fläche Richtwertgrundstück: 700 m ² , Bewertungsgrundstück: 340 m ² Grundsätzlich gilt: Bei kleineren Grundstücken mit der Nutzbarkeit des zu bewertenden Grundstückes werden gewöhnlich höhere Quadratmeterpreise (relativer Bodenpreis €/m ²) gezahlt als bei größeren Grundstücken (je kleiner Grundstück => je niedriger sein Gesamtwert => im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicher Weise Zahlung höher Quadratmeterpreise). Die Anpassung des Bodenrichtwerts an die Größe des Bewertungsgrundstücks erfolgt auf der Grundlage der vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaues abgeleiteten und im Heft 3, Liegenschaftszinssätze / Umrechnungskoeffizienten 2011 veröffentlichten regionalen Umrechnungskoeffizienten (UK) ¹ unter Hinzuziehung der örtlichen Erfahrungswerte des Sachverständigen (eigene Auswertungen, Mitarbeit im örtlich zuständigen Gutachterausschuss).	x	1,03
Sonstige wesentliche und damit zu berücksichtigende Abweichungen von den definierten Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstückes bzw. dem Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone waren nicht feststellbar.	x	1,00
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	=	12,98 €/m²

Gesamtbodenwert

relativer Bodenwert (€/m ²)		12,98 €/m ²
Fläche (m ²) des Bewertungsgrundstückes	x	340,00 m ²
Bodenwert	=	4.413,20 €
	rd.	4.400,00 €

1 Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen (Hrsg.): Berichte zum Grundstücksmarkt, Heft 3, Liegenschaftszinssätze / Umrechnungskoeffizienten 2011; Schmalkalden, September 2011

i) objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Der „vorläufige Sachwert“ ist ein herstellungskostenorientiertes Rechenergebnis, das in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch ist. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Sie werden aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise und den ihnen entsprechend ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte) abgeleitet.

Der für das Bewertungsgrundstück angesetzte Sachwertfaktor wurde auf der Grundlage

- der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl in der Veröffentlichung „Sachwertfaktoren 2025“¹, mitgeteilten regionalen Untersuchungsergebnisse zu Sachwertfaktoren bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken i.V.m.
- eigenen Erfahrungswerten des Sachverständigen (Mitarbeit im örtlich zuständigen Gutachterausschuss, eigene Ableitungen)

bestimmt.

In der Örtlichkeit sind keine Anhaltspunkte feststellbar, dass bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken das durchschnittliche Verhältnisse von Kaufpreis zu vorläufigen Sachwert sich gegenüber dem Untersuchungszeitraum des Gutachterausschusses wesentlich verändert hat. Der sich nach den Untersuchungsergebnissen des Gutachterausschusses ergebende Sachwertfaktor kann somit ohne zeitliche Anpassung für die Bestimmung des objektspezifischen Sachwertfaktors herangezogen werden. Anmerkung: Die allgemeine Preisentwicklung ist bei dem Ansatz der Herstellungskosten durch die Verwendung des zum Stichtag aktuellen Baupreisindex berücksichtigt.

Nach den v.g. Untersuchungsergebnissen des zuständigen Gutachterausschusses ergibt sich in der Örtlichkeit der Sachwertfaktor für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken bei vorläufigen Sachwerten um die 393.000 € und Lagen mit einem Bodenwertniveau in der Größenordnung des Bodenrichtwerts (12 €/m²) zu ca. 0,68. Besonderheiten des Bewertungsobjektes, die eine Korrektur des v.g. Sachwertfaktors erforderlich machen, sind nicht feststellbar. Ein Sachwertfaktor von 0,68 für das Bewertungsobjekt entspricht in der Größenordnung auch den Erfahrungswerten des Sachverständigen. Der Sachwertermittlung wird somit ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 0,68 zugrunde gelegt.

j) marktübliche Zu- oder Abschläge

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall konnten die allgemeinen Wertverhältnisse bei der Sachwertermittlung bereits abschließend berücksichtigt werden. Zu- oder Abschläge sind an dieser Stelle deshalb nicht erforderlich.

k) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Allgemeine Erläuterungen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können z.B. vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Bauschäden und Baumängeln, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen. (§ 8 Abs. 3 Satz 1 und 2 ImmoWertV) Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. (§ 8 Abs. 3, Satz 3 ImmoWertV).

¹ „Sachwertfaktoren 2023“ © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl; Schmalkalden

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen bis zum marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer, Mieter etc. mitgeteilt worden sind.

Wertminderung wegen Kernsanierung und Um- und Ausbau zu einem Einfamilienhaus sowie Sanierung und Anpassung der Außenanlagen

Die Wertminderung aufgrund zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen für die als schon durchgeführt unterstellten Maßnahmen wurde unter Berücksichtigung der marktüblichen Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeiten und Erstnutzung, eingesparter Schönheitsreparaturen sowie des Einflusses sonstiger zusätzlicher investitionsbedingter Werteinflüsse auf der Grundlage der in [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung 2024, Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH, Kap. 3.03/5 beschriebenen Modells bzw. der in gleicher Literatur Kap. 3.02.2 diesbezüglich mitgeteilten Erfahrungswerte bestimmt.

Wertminderung je m ² Wohnfläche (WF) wegen unterstellter Maßnahmen			1.545,00 €/m ²																			
Wohnfläche Bei den Wertermittlungsansätzen wird eine Kernsanierung für den Zweck einer Nutzung als Einfamilienhaus unterstellt. Ohne ein konkretes Nutzungskonzept, ist unabhängig von dem Umstand das keine Bauzeichnungen zur Verfügung standen und der Innenraum nicht besichtigt werden konnte, eine differenzierte Bestimmung der Gesamtwohnfläche für die in der Bewertung unterstellte allgemeine Situation nicht möglich. Die Bewertung wird deshalb auf die bei vergleichbaren Gebäuden durchschnittlich realisierte Wohnfläche abgestellt. Die Ermittlung der Wohnfläche (WF) erfolgt in einer für die Zwecke der Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit auf der Grundlage des bei vergleichbaren Objekten üblichen Verhältnisses von Wohnfläche des jeweiligen Geschosses zur Bruttogrundfläche (BGF) des jeweiligen Geschosses. Dabei wurde, wie in den bisherigen Wertermittlungsansätzen, davon ausgegangen, dass das Dachgeschoss nicht ausgebaut ist. Bezüglich der zum Ansatz gebrachten Brutto-Grundflächen siehe Unterpunkt c) in diesem Abschnitt.		x	171,00 m ²																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Gebäude</th> <th>Geschoss</th> <th>BGF Geschoss rd. [m²]</th> <th>übliches Verhältnis WF / BGF [m²]</th> <th>WF überschlägig [m²]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Einfamilienhaus</td> <td>EG</td> <td>107,00</td> <td>0,80</td> <td>85,60</td> </tr> <tr> <td>1.OG</td> <td>107,00</td> <td>0,80</td> <td>85,60</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: right;">Summe Wohnfläche (WF)</td> <td>171,20 rd. 171,00</td> </tr> </tbody> </table>				Gebäude	Geschoss	BGF Geschoss rd. [m ²]	übliches Verhältnis WF / BGF [m ²]	WF überschlägig [m ²]	Einfamilienhaus	EG	107,00	0,80	85,60	1.OG	107,00	0,80	85,60	Summe Wohnfläche (WF)				171,20 rd. 171,00
Gebäude	Geschoss	BGF Geschoss rd. [m ²]	übliches Verhältnis WF / BGF [m ²]	WF überschlägig [m ²]																		
Einfamilienhaus	EG	107,00	0,80	85,60																		
	1.OG	107,00	0,80	85,60																		
Summe Wohnfläche (WF)				171,20 rd. 171,00																		
geschätzte Wertminderung auf Grund der als bereits durchgeführt unterstellten Maßnahmen		= rd.	264.195,00 € 264.000,00 €																			
Beachte: Wertminderung nicht Kosten! Die Kosten für die Realisierung der als bereits durchgeführt unterstellten Maßnahmen sind wesentlich höher. Dies ist u.a. darin begründet das bei der zum Ansatz gebrachten Wertminderung auch die bei gestaltbaren Maßnahmen marktübliche Werterhöhung aufgrund von Gestaltungsmöglichkeiten, die Werterhöhung wegen Erstnutzung und eingesparte Schönheitsreparaturen erfasst sind.																						

Hinweise

Es handelt sich im vorliegendem Fall um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten! Eine differenzierte Bestandsaufnahme und eine hierauf aufbauende Vorplanung und differenzierte Kostenschätzung oder Kostenberechnung übersteigt den Rahmen eines Verkehrswertgutachtens und wird von dem Sachverständigen in diesem Rahmen auch nicht geschuldet. Die in diesem Gutachten zum Ansatz gebrachte Wertminderung aufgrund der in den Wertermittlungsansätzen bis zum vorläufigen Sachwert als durchgeführt unterstellten Maßnahmen beruht daher auch nicht auf einer Kostenschätzung oder einer Kostenberechnung oder einem Kostenanschlag oder einer Kostenfeststellung i.S.d. DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern auf pauschalierten modellbezogenen Erfahrungswerten. Die herangezogenen Erfahrungswerte berücksichtigen die Wertminderung durch die noch durchzuführende

Maßnahmen in dem Umfang und in der Höhe wie sie ein potentieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung i.d.R. vermutlich einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise vermutlich i.d.R. durchsetzen kann.

So sind bei den zum Ansatz gebrachten Erfahrungswerten u.a. auch die bei gestaltbaren Maßnahmen marktübliche Werterhöhung aufgrund von Gestaltungsmöglichkeiten, die Werterhöhung wegen Erstnutzung und eingesparte Schönheitsreparaturen erfasst. Unter anderem aus den vorgenannten Gründen entspricht der Wertermittlungsansatz nicht den Kosten, welche für die Durchführung der in den Wertermittlungsansätzen bis zum vorläufigen Sachwert unterstellten Maßnahmen aufzuwenden wären. Die Kosten für die entsprechende Maßnahmen sind wesentlich höher. Darüber hinaus können voneinander abweichende konkrete Modernisierungs- und Sanierungskonzepte stark voneinander abweichende Kosten verursachen. Insbesondere bei alten Gebäuden können im Laufe von Sanierungsarbeiten unvorhersehbare Kosten entstehen, die, ohne eingehende Überprüfung des baulichen Zustandes in Verbindung mit einer Bauteilöffnung, vom Sachverständigen im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht abschätzbar sind. Dies gilt in verstärktem Maße, wenn keine Innenbesichtigung möglich war. Um im individuellen Einzelfall Fehlentscheidungen zu vermeiden, wird aufgrund des Alters und des augenscheinlich ersichtlichen Zustandes des Gebäudes, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes eine differenzierte Untersuchung des Bauzustandes und eine darauf aufbauende Ermittlung der zur Realisierung des konkret geplanten Nutzungs-, Modernisierungs- und Sanierungskonzepts notwendigen Kosten empfohlen.

3.4 Plausibilitätskontrolle des ermittelten Sachwerts

Nach den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meinigen und der kreisfreien Stadt Suhl durchgeführten Untersuchungen werden bei Grundstücken mit wirtschaftlich verbrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern im Durchschnitt noch 69 % des jeweiligen Bodenwertes als Kaufpreis gezahlt. Der Untersuchung liegen 371 Kauffälle des Zuständigkeitsgebietes des Gutachterausschusses aus den Jahren 2018 bis 2023 zugrunde.¹ In der Örtlichkeit sind keine Anhaltspunkte feststellbar, dass das Verhältnis der Kaufpreise von wirtschaftlich verbrauchten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken zu den jeweiligen Bodenwerten der Grundstücke sich gegenüber dem Untersuchungszeitraum des Gutachterausschusses wesentlich verändert hat.

Mit dem Untersuchungsergebnis des Gutachterausschusses ergibt sich der Wert des zu bewertenden Grundstücks wie folgt:

69 % vom Bodenwert (Zum Bodenwert siehe Gliederungspunkt 3.3.3, Unterpunkt: h)
69 % von 4.400 € = 3.036 € , rd. 3.000,00 €

Der mittels des Untersuchungsergebnisses des Gutachterausschusses ermittelte Wert von rd. 3.000 € weicht nur um 500 € von dem ermittelten Sachwert (rd. 3.500 €) nach unten ab, womit der ermittelte Sachwert in seiner Größenordnung bestätigt wird.

¹ veröffentlicht im Bericht: Grundstücke mit wirtschaftlich verbrauchten Wohnimmobilien 2023 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meinigen und der kreisfreien Stadt Suhl; Schmalkalden, 17.05.2023; S.4 ff.

3.5 Verkehrswert (Marktwert)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren. Der marktangepasste Sachwert des Grundstückes (Sachwert des Grundstückes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt) wurde mit rd. 3.500,00 € ermittelt.

Durch die zur Plausibilitätskontrolle herangezogenen Untersuchungsergebnisse des örtlichen Gutachterausschusses zum Verhältnis der Kaufpreise von Grundstücken mit wirtschaftlich verbrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern zu den jeweiligen Bodenwerten der Grundstücke wurde der Sachwert in seiner Größenordnung bestätigt. Da keine weiteren bisher unberücksichtigt gebliebenen Abweichungen zu erkennen sind, kann der ermittelte Sachwert als Verkehrswert übernommen werden.

Der **Verkehrs- bzw. Marktwert** für das mit einem leerstehenden, im schlechten baulichen Zustand befindlichen Wohnhaus (vermutlich Einfamilienhaus) mit angegliederten historischen bäuerlichen Nebengelaß (Scheune und vermutlich ehemaliger Stall) bebaute Grundstück

- Objektadresse: Ortsteil Steinfeld, Coburger Straße 19, 98646 Straufhain
- Grundbuch von Steinfeld, Blatt: 64 Lfd.Nr.: 1
- Gemarkung: Steinfeld, Flurstück: 69, Größe: 340 m²

wird auf der Basis der innerhalb des Gutachtens beschriebenen Grundlagen **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 08.07.2025** geschätzt mit

3.500,00 €

in Worten: dreitausendfünfhundert Euro

Es sei an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass durch den Sachverständigen der Innenraum des Gebäudes nicht besichtigt werden konnte und Bauzeichnungen sowie eine Bauakte für die Gutachtenerstellung nicht zur Verfügung standen. Der ermittelte Verkehrswert beruht deshalb auf zahlreichen Annahmen und Unterstellungen bez. der Merkmale des Gebäudes und ist mit starkem Unsicherheiten verbunden. Abweichungen der tatsächlichen Situation von den bei dieser Wertermittlung unterstellten Gegebenheiten können ggf. einen erheblichen Werteeinfluss haben.

4 Feststellungen, um die im Auftrag gesondert gebeten wurde

- Verdacht auf ökologische Altlasten: Lt. Schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Hildburghausen - Amt für Umwelt und Abfallwirtschaft, Unter Bodenschutzbehörde vom 02.07.2025 ist das Grundstück nicht als altlastenverdächtige Fläche im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) registriert und es bestehen keine Hinweise auf Altlasten. Auch bei der Außenbesichtigung waren keine Indikatoren für einen Verdacht auf ökologische Altlasten augenscheinlich feststellbar.
- Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger: Herr Roman Gern, Am Wieglebsteig 5, 96476 Bad Rodach, Tel. 01520 4260366
- Mieter und Pächter / Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG¹: Bei der Außenbesichtigung und den sonstigen durchgeführten Recherchen zu dem Bewertungsgrundstück ergaben sich keine Anhaltspunkte für eine Vermietung oder Verpachtung sowie Wohnpreisbindung. Das Gebäude wurde am Ortstermin leerstehend vorgefunden.
- Ggf. vorhandener Gewerbebetrieb¹: Bei der Außenbesichtigung und den sonstigen durchgeführten Recherchen zu dem Bewertungsgrundstück ergaben sich keine Hinweise, dass ein Gewerbebetrieb vorhanden ist bzw. war.
- Energieausweis bzw. Energiepass im Sinn des GEG: Ein ggf. vorhandener Energieausweis bzw. Energiepass konnte nicht eingeholt werden¹.
- Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen: Auf eine schriftliche Anfrage des Sachverständigen beim Landratsamt Hildburghausen, Bauamt, Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde bezüglich Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen wurde von der Behörde mit Schreiben vom 17.07.2025 diesbezüglich folgendes mitgeteilt: „... möchte ich Ihnen mitteilen, dass uns derzeit keine Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen bekannt sind. Lediglich gibt es hinsichtlich der Bausubstanz des Gebäudes eine derzeit noch in unserem Amt laufende Ordnungsverfügung -Schlechte Bausubstanz-...“ Auf eine Nachfrage des Sachverständigen bei der Unteren Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde bez. der Ordnungsverfügung - Schlechte Bausubstanz- wurde telefonisch sinngemäß folgendes mitgeteilt: Das Verfahren ruht derzeit bzw. wurde nicht weiter verfolgt. Vor Jahren wurde das Objekt von der Bauaufsicht auch von innen besichtigt und seinerzeit keine akute Einsturzgefahr festgestellt. Aus diesem Grund ruht das Verfahren seit dem. Weitere Informationen zu dem Objekt können durch die Bauaufsicht nicht gegeben werden. Auch durch eine schriftliche Anfrage des Sachverständigen beim Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Heldburger Unterland vom 03.07.2025 bezüglich bekannter Bauauflagen oder baubehördlicher Beschränkungen etc. konnten keine weiteren Erkenntnisse gewonnen werden.
- Verdacht auf Hausschwamm: Bei der Außenbesichtigung war soweit ohne Bauteilöffnung und durch eine Stichprobenartige Inaugenscheinnahme möglich kein Hausschwamm erkennbar. Auf Grund des schlechten baulichen Zustandes der Gebäude und ggf. eindringenden Wassers besteht im Innenraum aber ein erhöhtes Risiko auf das Vorhandensein auf Hausschwamm.

¹ Mit Schreiben zur Ladung zum Ortstermin wurden von den Parteien gleichzeitig Angaben bzw. Unterlagen u.a. zu folgenden Fragen angefordert: Welche Mieter oder Pächter sind vorhanden? Besteht eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG? Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden? Liegt ein Energieausweis vor? Von der Seite des Gläubigers wurde bezüglich der v.g. Fragen beim Ortstermin durch die anwesenden Vertreter mitgeteilt, dass die Gebäude vermutlich bereits seit ca. 1998 leerstehen. Darüber hinaus wurden vom Gläubiger zu den v.g. Fragen keine weiteren Angaben gemacht und keine Unterlagen bereitgestellt. Vom Schuldner konnten aus den unter Gliederungspunkt 1, Unterpunkt: e) aufgeführten Gründen keinerlei Informationen oder Unterlagen eingeholt werden.

5 Schlusserklärung

Der unterzeichnende Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt hat.

Eisfeld, 19.08.2025




Jens-Uwe Bandekow
Dipl.-Ing.(FH) / Dipl.-Wirtsch.-Ing.(FH)
Architekt

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen dieser Verkehrswertermittlung finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise- ImmoWertA)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Verwendete Literatur / Internetquellen

- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV; 10. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, 2023
- Kleiber / Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BelWertV, 5. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, 2007
- Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB, 3. Auflage, Köln: Bundesanzeiger, 1998
- Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag, Köln 2015, S. 276
- Prognose AG (Hrsg.): Prognose Zukunftsatlas 2022, Prognose AG Georgstraße 85, 10623 Berlin, 2022
- IVD- Preisspiegel Thüringen 2024/2025: Preisspiegel Thüringen 2024/2025, Immobilienverband Deutschland IVD, Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen · Region Mitte e.V., Zeil 46, 60313 Frankfurt am Main
- MB Research: Kaufkraft 2023; Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2024
- Freistaat Thüringen, Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation: Bodenrichtwert- Informationssystem Boris- TH; URL: <http://www.bodenrichtwerte-th.de> (Stand: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung)
- Freistaat Thüringen, Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Thüringen Viewer, URL: <https://thueringenvviewer.thueringen.de>; Aufruf: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung
- Freistaat Thüringen, Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz: Umwelt regional, URL: <https://umweltinfo.thueringen.de> (Stand: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung)
- Wikipedia, Die freie Enzyklopedie, URL: <https://de.wikipedia.org/wiki> (Stand: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung)
- Immobilienmarktbericht Thüringen 2025- Kaufpreise, © Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen, Stand: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen (Hrsg.): Berichte zum Grundstücksmarkt, Heft 3, Liegenschaftszinssätze / Umrechnungskoeffizienten 2011; Schmalkalden, September 2011
- Sachwertfaktoren 2025, © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Auszug aus der Straßenkarte* mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsgrundstückes (Geoproxy Kartenauszug), (1 Seite)
Anlage 2	Ortsplan* (Ausschnitt) mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsgrundstückes (Geoproxy Kartenauszug), (1 Seite)
Anlage 3	a) Auszug aus dem Liegenschaftskataster* (nicht amtlicher Auszug, Geoproxy Kartenauszug) mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks, (1 Seite)
	b) Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit hinterlegtem Luftbild* (nicht amtlicher Auszug, Geoproxy Kartenauszug) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts; (1 Seite)
Anlage 4	Fotos des Bewertungsobjektes vom Tag der Ortsbesichtigung, (12 Seiten)
Anlage 5	Vom Sachverständigen angefertigte unmaßstäbliche Skizze bez. der äußeren überschlägigen Abmessungen der Grundfläche der Gebäude, (1Seite)

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



Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur

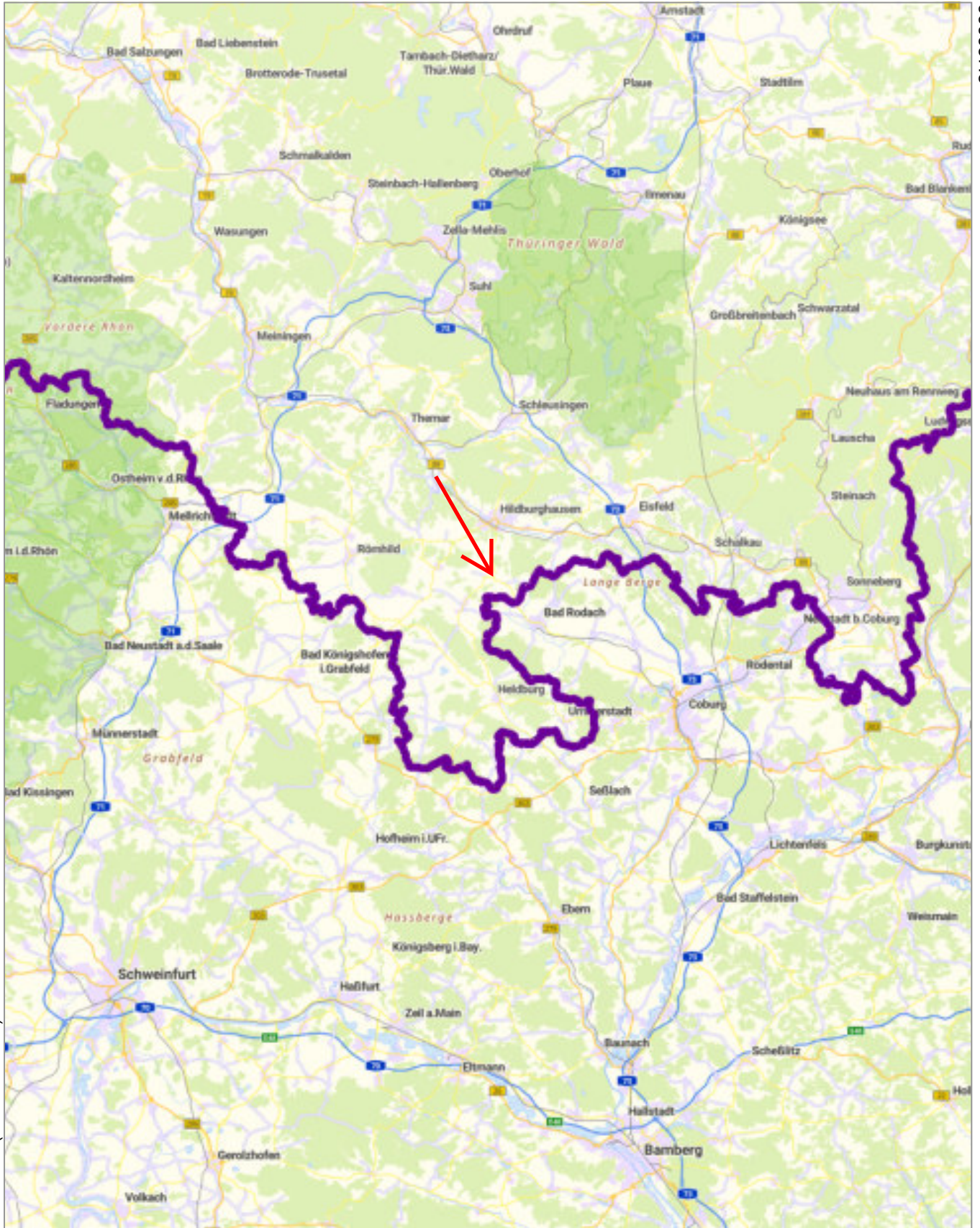
Geoproxy Kartenauszug

Ca. 1 : 500000

07.07.2025

5635159.8

666657.8



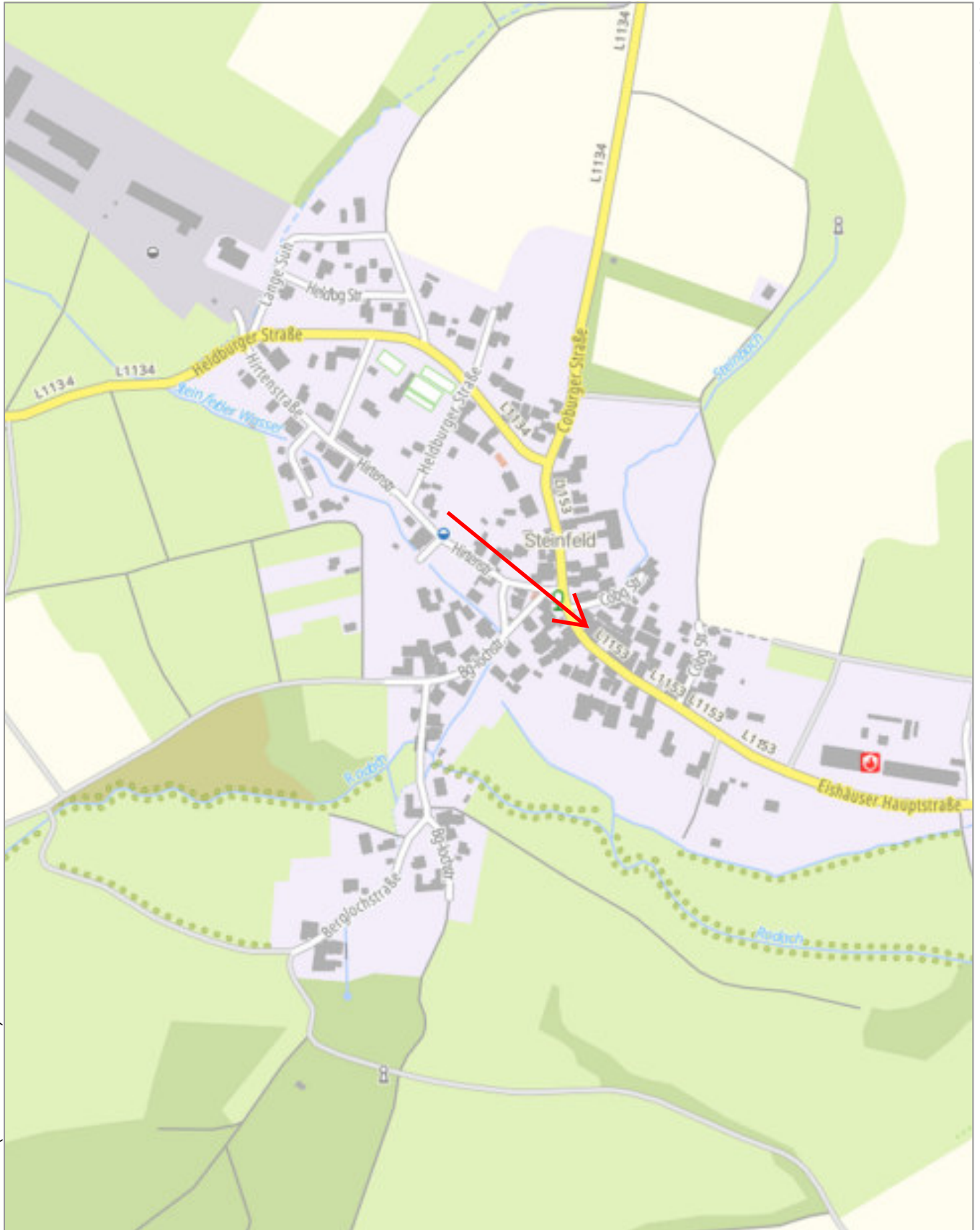
577757.7 (EPSG:25832)

552270.7 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann. © GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2-0



5582582.5



623143.2

622254.2 (EPSG:25832)

5581453.6 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann. © GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2-0



Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur

Geoproxy Kartenauszug

Ca. 1 : 1000

07.07.2025

5582108.5



622892.4

622704.6 (EPSG:25832)

5581882.7 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann. © GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2-0



5582064.6



622837.8

622748.9 (EPSG:25832)

5581951.8 (EPSG:25832)

Bewertungsobjekt



Blick von der Coburger Straße in nordöstliche Richtung

Bewertungsobjekt



Blick in nordwestliche Richtung



Blick in nordwestliche Richtung



Blick von der Coburger Straße in nordöstliche Richtung



Blick von der Coburger Straße in südöstliche Richtung



Blick von der Coburger Straße in östliche Richtung



Blick von der Coburger Straße in nordöstliche Richtung



Blick von der Coburger Straße in südöstliche Richtung



Blick von der Coburger Straße in südöstliche Richtung



Blick von der Coburger Straße in südöstliche Richtung

Bewertungsobjekt



Blick von der Gemeindestraße in südöstliche Richtung



Blick von der Gemeindestraße in südwestliche Richtung

Beispielhaft baulicher Zustand







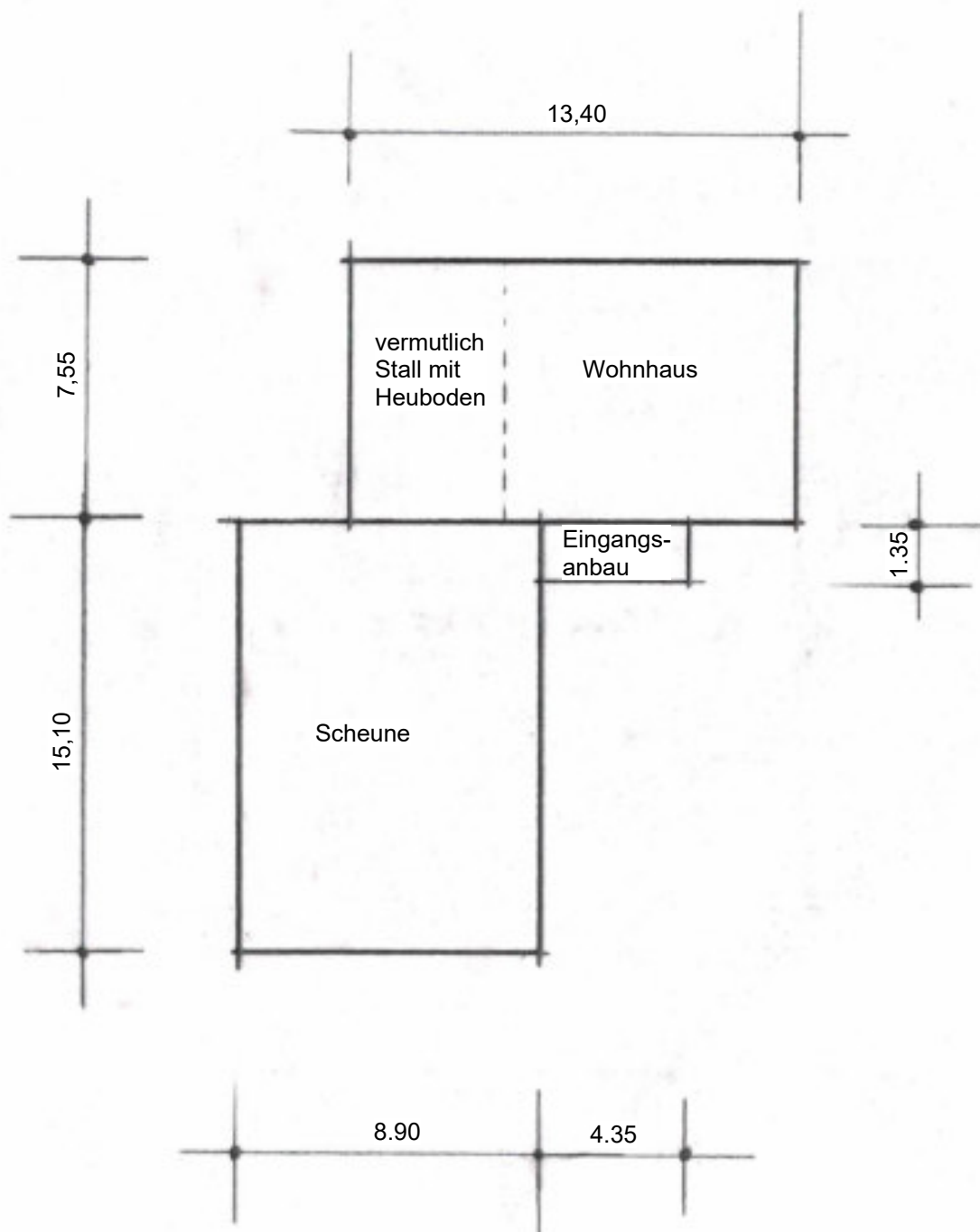
Fotos vom Bewertungsobjekt vom Tag der Ortsbesichtigung







Reste des eingestürzten bzw. abgerissenen Stalls



Unmaßstäbliche Prinzipskizze
Ungefähre äußere Abmessungen der Gebäudegrundflächen