

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

Exposé

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:

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

Der **Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks** wurde auf der Basis der im Gutachten vom 19.08.2025 (GA-Nr.: g25/1908/go) genannten Grundlagen zum **Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 08.07.2025** geschätzt mit:

3.500,00 €

Hinweise

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

Das vorliegende Exposé stellt eine stark zusammenfassende Darstellung dar. Die Angaben sind unvollständig. Eine Haftung für die Angaben in diesem Exposé kann nicht übernommen werden. Maßgeblich sind die Ausführungen und Angaben in dem für das Bewertungsgrundstück erstellten Verkehrswertgutachten vom 19.08.2025 (GA-Nr.: g25/1908/go) .

Lage und Erschließung

Das Bewertungsgrundstück liegt im Ortskern von Steinfeld. Steinfeld ist ein kleiner Ort der Gemeinde Straufhain im Landkreis Hildburghausen im fränkisch geprägten Süden des Freistaates Thüringen nahe zur Grenze zum Freistaat Bayern. Größte Stadt des Landkreises ist die Kreisstadt Hildburghausen mit ca. 11.700 Einwohnern. Hildburghausen ist in ca. 7 km erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, Kindergärten, öffentliche Einrichtungen, Post und Banken etc. sind nur über die umliegenden größeren Orte erreichbar. Es handelt sich um eine dörfliche Wohnlage mit Verkehrsimmissionsbelastungen durch die angrenzende rege und zu Hauptverkehrszeiten auch stark befahrene auf eine Geschwindigkeit von 30 km/h begrenzte Landstraße. Als Geschäftslage ist der Standort nicht geeignet. Bebauungen an oder nahe der Grundstücksgrenzen sind im Umfeld typisch. Teilweise sind Gebäude benachbarter Grundstücke auch aneinander angebaut. Die Bebauung ist im Umfeld historisch gewachsen und durch ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser geprägt. Größtenteils ist umfangreiches ehemaliges bäuerlich genutztes historisches Nebengelass vorhanden. Grundstücksanschlüsse an das örtliche Stromnetz, das Telefonnetz und das Wasserleitungsnetz sind nicht mehr vorhanden.

Nutzung / Leerstand

Die Gebäude sind nach den zur Verfügung gestandenen Informationsquellen vermutlich bereits seit ca. 1998 leerstehend.

Gebäude

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und angegliederten historischen bäuerlichen Nebengelass bebaut. Die Bebauung besteht aus einem mit den Giebelseiten parallel zur angrenzenden Landstraße aufstehenden Baukörper und einem hieran rechtwinklig angebauten mit den Traufseiten parallel zur Landstraße aufstehenden Baukörper. Bei dem mit den Giebelseiten parallel zur Landstraße errichteten Baukörper handelt es sich bei dem straßenseitigen Teil erkennbar um das Wohnhaus. Der rückwärtige Teil dieses Baukörpers ist vermutlich ehemaliger Stall mit Heuboden. Der mit den Traufseiten parallel zur Landstraße errichtete Baukörper stellt sich von außen als Scheune dar.

Wohnhaus mit angegliedertem vermutlich als Stall und Heuboden genutzten Gebäude (Mit den Giebelseiten parallel zur angrenzenden Landstraße aufstehender Baukörper)

Der Baukörper hat ein Satteldach. Das Wohnhaus besteht erkennbar aus Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und einem Dachgeschoss. Ein Drempel ist bei dem Wohnhaus nicht vorhanden. Der vermutete ehemalige Stall mit Heuboden hat die gleiche Trauf- und Firsthöhe wie das Wohnhaus. Als Dacheindeckung wurden Dachziegel verwendet. Der Baukörper hinterlässt von außen einen verwehrlosen 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.

Auf der Grundlage des von außen sichtbaren, des von außen gewonnenen Eindrucks und / oder der üblichen Ausführung zum gemutmaßten Bauzeitpunkt wird darüber hinaus folgendes vermutet:

- Der Baukörper wurden um 1900 errichtet.
- Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein Einfamilienhaus.
- Das Wohnhaus verfügt über eine Teilunterkellerung in Form eines nicht aufrecht begehbaren Gewölbekellers. Das Dachgeschoss ist aufrecht begehbar aber nicht ausgebaut.
- Die Grundrissgestaltung des Wohnhauses ist auf Grund des vermuteten Bauzeitpunktes unzuweckmäßig. Tlw. bestehen Höhenversätze des Fußbodens.
- Die lichten Raumhöhen des Wohnhauses bewegen sich in einem für Wohnnutzungen heute üblichen Rahmen.

- Im EG des Wohnhauses wurden die ursprünglich vorhandenen Umfassungswände tlw. ausgetauscht. Die ausgetauschten Umfassungswände sind aus Betonblocksteinen oder Backsteinen. Ansonsten handelt es sich bei den Umfassungswänden in Erdgeschoss des Baukörpers um Naturbruchsteinmauerwerk oder Mischmauerwerk oder Holzfachwerk mit Ausmauerungen oder Lehmausfachungen. Die Innenwände des Baukörpers und die Umfassungswände im 1. OG und im DG sind aus Holzfachwerk mit Ausmauerungen oder Lehmausfachungen.
- Die Decken sind als Holzbalkendecken ausgebildet und die Dachkonstruktion ist als zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl realisiert.
- Bei den Fenstern handelt es sich um Holzfenster mit Einfachverglasung.
- 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 Wohnhauses entspricht in starkem Maße nicht heutigen Anforderungen. Der Zustand des Wohnhauses 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.
- Bei dem Baukörper bietet sich nach einer entsprechenden Kernsanierung insbesondere eine Nutzung als größeres Einfamilienhauses oder in Form eines Zweifamilienhauses an.
- Ausgehend von den bei entsprechenden Gebäudearten üblichen Verhältnisses von Wohnfläche des jeweiligen Geschosses zur Brutto-Grundfläche des jeweiligen Geschosses dürften bei einer Kernsanierung des Wohnhauses und des vermuteten Stalles zu Wohnzwecken max. um die 170 m² Wohnfläche realisierbar sein.

Scheune (Mit den Traufseiten parallel zur angrenzenden Landstraße aufstehenden Baukörper)

Bei dem Dach der Scheune handelt es sich um ein einhäufiges Satteldach (Frackdach). Als Dacheindeckung wurden Dachziegel verwendet. 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 verwahten Eindruck. Die von außen sichtbaren Bauteile befinden sich in einem heruntergekommenen Zustand. 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:

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.

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.



Fotos vom Bewertungsobjekt vom Tag der Ortsbesichtigung

Wohnhaus



Blick von der Landstraße in nordwestliche Richtung

Wohnhaus



Blick von der Landstraße in nördliche Richtung

Scheune

Wohnhaus



Blick von der Landstraße in östliche Richtung

Scheune

Wohnhaus



Blick von der Landstraße in ost-südöstliche Richtung

Scheune



Blick von der Landstraße in südöstliche Richtung

vermutlich ehemaliger
Stall mit Heuboden

Scheune



Blick von der Gemeindestraße in südliche Richtung