

Dipl. Ing. **Thomas Kožlik**

von der Industrie- und Handelskammer
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
sowie Mieten für Grundstücke und Gebäude

Töpfemarkt 5 A
98617 Meiningen

Telefon

Büro: 03693/41206

privat: 03693/8827188

Zusammenfassung des Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes

Flurstück:	1632/6
Gebäudenummer:	4
Straße:	Haselbacher Straße
Ort:	96523 Steinach
Landkreis:	Sonneberg
Land:	Thüringen
Bezeichnung:	Flurstück mit einem Wohnhaus (zweigeschossig, zusätzlich mit einem ausgebauten Dachgeschoss und unterkellert) sowie 3 Garagen und einem Gartenhaus
Suchkriterium:	Mehrfamilienhaus
Nutzung zum Wertermittlungstichtag:	ungenutzt
Zweck der Ermittlung:	Verfahren K 55/25 Amtsgericht Sonneberg
Tag der Besichtigung:	04. 05. 2026, 13:00 Uhr, im Beisein des Schuldners
Wertermittlungstichtag:	04.05.2026 (entspricht dem Qualitätsstichtag)
Unterlagen:	- Angaben der Gläubigerin - Akte des Amtsgerichtes Hildburghausen - Angaben des Schuldners
ermittelte Daten:	- Recherche Katasterbereich Saalfeld (Thür. Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation) - Grundstücks- und Gebäudebesichtigung - Überprüfung Gebäudeaufmaße (Brutto- Grundflächen)

Auftraggeber: Amtsgericht Sonneberg

Eigentümer: nach dem Grundbuch

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen aufgrund der Unterlagen und ermittelten Daten erstellt.

Grundlage für den Verkehrswert gemäß § 194 des Baugesetzbuches ist die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021.

Das Vergleichswertverfahren führt nicht zum Verkehrswert, da keine entsprechenden Vergleichswerte zur Verfügung stehen.

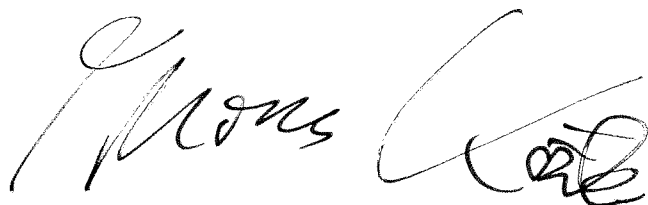
Das Ertragswertverfahren ist nach Punkt 13 keine ausreichende Grundlage für den Verkehrswert.

Damit bildet das Sachwertverfahren nach § 35-39 der ImmoWertV 21 die Grundlage für den Verkehrswert.

Zur Sicherstellung der Modellkonformität sind das bei der Ermittlung des Sachwertfaktors und des Liegenschaftszinssatzes (§ 10 der ImmoWertV 21) verwendete Ableitungsmodell und die zugrunde gelegten Daten zu beachten (Lit.4).

Die Bemerkungen in Pkt. 1 sind zu beachten!

Verkehrswert: 48.000,00 Euro



Meiningen, den 07.05.2026



1. Allgemeines

Grundbuch:	Amtsgericht Sonneberg (Amtlicher Ausdruck vom 21.01.2026) Grundbuch von Steinach Blatt: 1501 Gemarkung: Steinach Flurstück: 1632/6 Fläche: 476 m ² Abteilung II: angeordnete Zwangsversteigerung Abteilung III: keine Angaben
Baulasten:	nein (gemäß der Angabe Amtsgericht Sonneberg)
Denkmalschutz:	nein (gemäß der Angabe Amtsgericht Sonneberg)
Flurbereinigungs- verfahren:	nein (gemäß der Angabe Amtsgericht Sonneberg)
Einordnung:	Innenbereich, gemischte Baufläche (nach Recherche Katasterbereich Saalfeld)
Erschließung:	Erschließung an der Haselbacher Straße (Nordseite) . Straße: ausgebaut und mit Bitumen befestigt nach Angabe des Schuldners zum Termin vor Ort: . Wasser: zentral . Erdgas: zentral . Elektro: zentral . Abwasser: Kleinklägrube
Funktionstüchtigkeit:	bedingt gewährleistet <u>Garagen:</u> 3 PKW- Stellplätze <u>Gartenhaus</u> Kaltlager, Werkstatt

Wohnhaus

- . Heizen: Einzelofen auf Holz/Kohlebasis
örtlich Gasaußenwandheizer nach
ehem. DDR- Standard
- . Sanitär: Bad mit Wanne und Kohlebadeofen
im Kellergeschoss
- Erdgeschoss:
WC mit Handwaschbecken im
Treppenraum,
Bad mit Wanne und Waschbecken in
der Wohnung (über die Küche)
- Obergeschoss:
WC mit Handwaschbecken im
Treppenraum auf „halber“ Treppe,
Dusche im Wohnraum im
Obergeschoss
- WC mit Handwaschbecken im
Treppenraum auf „halber“ Treppe,
Bad mit Wanne und Waschbecken in
der Wohnung (über die Küche)
- . Kochen Gasherde, Beistellherde
- . Warmwasser: Elektroboiler

Nutzung: ursprünglich: Wohnnutzung,
zum Wertermittlungsstichtag ungenutzt

2. Beschreibung der Lage

Lage: nach den Kartenausügen (Anlage)

Steinach ist eine Kleinstadt mit ca. 3.400 Einwohnern
im südthüringischen Landkreis Sonneberg
mit ca. 55.000 Einwohnern.

Steinach befindet sich an der Nahtstelle des Thüringer
Schiefergebirges (ca. 7 km vom Rennsteig) zum
Frankenwald und ist durch Tourismus und
Wintersportanlagen geprägt.

Steinach liegt ca.:

- 12 km nördlich von Sonneberg
- 85 km südlich von Erfurt (Landeshauptstadt)
- 41 km östlich von Hildburghausen
- ca. 10 km südwestlich der Bundesstraße 281
in der Nähe der bayerischen Landegrenze.

Ortslage:	nach den unbeglaubigten Katasterausügen (Anlage) nordöstliche Ortslage von Steinach, ca. 1 km Luftlinie nordöstlich vom Stadtzentrum (Marktplatz), nördlich schließt Außenbereich an <u>mittlere Wohnlage</u>
Vorteile:	relativ ruhige Wohnlage Nähe zum Außenbereich
Nachteile:	relativ geringe Grundstücksgröße unregelmäßiger Grundstückszuschnitt keine Balkone
Höhenlage:	ca. 523 - 525 m ü. NN
Gelände:	leicht in Westrichtung fallend
Baugrund:	zum Wertermittlungsstichtag lag kein Baugrundgutachten vor
Grundstückszuschnitt:	relativ unregelmäßig, annähernd L- förmig, in Nordostrichtung spitz auslaufend

3. Nutzung

Das Objekt wurde als Wohnobjekt genutzt.

Im Einzelnen

Wohnhaus: (siehe auch die Systemgrundrisse der Anlage)

Kellergeschoss: Nebenräume (Lagerräume), Bad

Erdgeschoss: Flur/Treppenraum, WC im Treppenraum, Wohnung mit Innenflur,
Wohnräumen, Küche, Bad (über Küche erreichbar)

Obergeschoss: Flur/Treppenraum, WC im Treppenraum, Wohnung mit Innenflur,
Küche und Wohnräumen

Dachgeschoss: Flur/Treppenraum, WC im Treppenraum, Wohnung mit
Wohnräumen, Küche und Bad (über die Küche erreichbar)

Spitzboden: nicht ausgebaut und nicht ausbaubar

Garagen, Gartenhaus: siehe Punkt 1

4. Baujahr

Zum ursprünglichen Baujahr des Wohngebäudes liegen keine Angaben vor.
Der Unterzeichner schätzt das Baujahr infolge der Bauart und Kubatur auf Mitte der
20er Jahre des 20. Jahrhunderts.

Die Garagen könnten in der Zeit der ehem. DDR errichtet worden sein, ebenso das Gartenhaus.

Nach 1990 wurden am Wohnhaus Investitionen getätigt:

- Fenster, teilweise mit Außenrollläden
- Bäder
- teilweise Innendämmungen.

Nach der ImmoWertV 21 ergibt sich für derartige Wohngebäude eine definierte Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Da die örtlichen werterhöhenden Investitionen zum Wertermittlungstichtag offensichtlich bereits meist über 20 Jahre alt sind und das Gebäude ursprünglich über 80 Jahre alt ist, ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 12 Jahren nach der ImmoWertV 21, also ist das Wohnhaus fiktiv 68 Jahre alt.

Bemerkung: Die modifizierte Restnutzungsdauer ist kein Hinweis auf die tatsächliche Restnutzungsdauer. Der hier angesetzte Wert dient zur Ermittlung der Wertminderung infolge dem Baualter im Sachwertverfahren (vorläufiger Sachwert) bzw. u.a. im Ertragswertverfahren (Vervielfältiger).

Durch werterhöhende Investitionen kann die Nutzungsdauer natürlich verlängert werden, diese reduzieren jedoch dann auch den Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag entsprechend.

5. Brutto-Grundflächen

Grundlagen:

- . DIN 277
- . Systemgrundrisse der Gläubigerin
- . Aufmaß des Unterzeichners

Wohnhaus: $74 \text{ m}^2 \times 4 = \underline{296 \text{ m}^2}$

Raumhöhen: Kellergeschoss: um 2,0 m

Erdgeschoss: um 2,7 m

Obergeschoss: um 2,7 m

Dachgeschoss: um 2,5 m

Spitzboden: um 2,0 m (unter der Firstpfette)

Garagen: 55 m²

Gartenhaus: nicht relevant

6. **Bauart**

(soweit ersichtlich und nach Angabe des Anwesenden zum Tag der Besichtigung)

Garagengebäude

- . eingeschossig, nicht unterkellert
- . offensichtlich Massivmauerwerk (Hohlblocksteine, Ziegel)
- . flache Pultdächer (Sparren mit Schalung und Pappdeckung)
- . 3 Holztore, manuell, Holzfenster
- . überwiegend verputzt
- . Fußboden Terrazzoplatten, Estrich

Gartenhaus

- . eingeschossig und nicht unterkellert
- . offensichtlich Massivmauerwerk (Holzblocksteine ersichtlich)
- . flaches Pultdach (Sparren mit Schalung und Pappdeckung)
- . Holztür, Kunststofffenster
- . teilweise verputzt bzw. mit Asbestplatten verkleidet
- . Fußboden auch Terrazzoplatten

Wohnhaus

Das Wohnhaus ist ein Dreifamilienwohnhaus, es ist zweigeschossig, zusätzlich mit einem ausgebauten Dachgeschoss und mit einer Unterkellerung.

- . Wände: Keller Massivmauerwerk (Natursteine ersichtlich),
ab dem Erdgeschoss Fachwerkwände (Ausfachung nach
Angabe Ziegel und Schwemmsteine)
- . Decken: ab dem Erdgeschoss Holzbalkendecken,
über dem Keller Massivdecke (Stahlträger, Beton)
- . Dachstuhl: Satteldach als Pfettendach, kein Kniestock, Gauben zur
Nord-u. Südseite
- . Dachdeckung: Schieferdeckung
- . Dachentwässerung: vorhanden
- . Wandaufbau: außen: ab dem Erdgeschoss verschiefert, Keller
Sichtmauerwerk bzw. mit Terrazzoplatten verkleidet
innen: Putz, örtlich gefliest (Bäder),
Verkleidungen aus Paneelen, örtlich Innendämmungen
- . Fenster: Kunststoff-Isolierfenster,
teilweise mit Außenrollläden manuell
- . Außentür: Holztür

- . Innentüren: der Bauzeit entsprechend (ursprüngliche Holztüren, bzw. nach ehem. DDR-Standard Wabenkerntüren)
- . Innentreppen: zu den Obergeschossen: Holztreppen, zum Kellergeschoss: Massivtreppe
- . Außentreppe: 8 Stg. eingebaute Massivtreppe
- . Fußbodennutzschichten: meist Kunststoffbelag, Bäder Fliesen, Terrazzoplatten und reine Dielung, örtlich OSB-Platten

Außenanlagen

Grundleitungen/Kanäle/

Schächte/Kleinklärrube: nicht einsehbar

Einfriedung: nur im Gartenbereich örtlich Maschendrahtzaun

Oberfläche: Gartenbereich: Gras, örtlich Platten

7. Zustandsbeschreibung (soweit ersichtlich)

Garagen

Die Garagen entsprechen dem Standard der Bauzeit (offensichtlich ehem. DDR-Standard).

Gravierende Baumängel/Bauschäden sind nicht auffallend, sie besitzen einen Restsachwert.

Gartenhaus

Die Konstruktion entspricht ehem. DDR- Standard.

Auffallend ist der örtliche Asbesteinsatz.

Derartige Gartenhäuser besitzen zwar einen theoretischen Restsachwert aus der Konstruktion, gleichzeitig wirkt sich dieser Wert nicht in einer Erhöhung des Verkehrswertes aus.

Es fallen Instandsetzung-u. Instandhaltungsmaßnahmen an, die Nutzung ist trotzdem nur auf ein Kaltlager bzw. eine Werkstatt beschränkt (eine Nutzung als Gartenhaus wäre nur nach enormen Investitionen denkbar).

Mit dem Ansatz von 0 Euro werden keine theoretischen Restsachwerte unterstellt, gleichzeitig jedoch auch keine Abbruch-u. Entsorgungskosten.

Dieser Ansatz entspricht dem örtlichen Grundstücksmarkt.

Wohnhaus

Während der Rohbau der Bauzeit nach Punkt 4 entspricht, entspricht der Ausbau meist ehem. DDR- Standard, die Investitionen nach 1990 entsprechen der Bauzeit.

Nach der ImmoWertV 21 kann nur eine Standardstufe von 1,5 eingeschätzt werden, im Grunde eine sehr einfache Ausstattung.

Auffallende Baumängel/Bauschäden:

- gemäß den gegenwärtigen Anforderungen kein ausreichender Wärmeschutz
- Gebrauchsabnutzungen
- örtlich kein fertiggestellter Ausbau
- örtliche Feuchtigkeit in den Kellerwänden
- veraltete Installationen nach ehem. DDR-Standard (Gas, Elektro, Wasser).

Die Kubatur und Grundrissaufteilung sind bedingt für eine Weiternutzung geeignet (Abgeschlossenheit, im Erd- bis Dachgeschoss ausreichende Raumhöhen nach Punkt 5), jedoch:

- geringe Raumhöhe im Kellergeschoss (siehe Punkt 5)
- keine Barrierefreiheit (Außentreppe, relativ enge und steile Kellertreppe mit Durchgangshöhen unter 2 m, Stufen, Absätze, geringe Innenflurbreiten, teilweise geringe Türbreiten, Erreichbarkeit der WCs)
- relativ kleine Räume, Bad im Keller, Bäder im Erd-u. Dachgeschoss über die Küche erreichbar, im Obergeschoss nur Dusche in einem Wohnraum
- WCs nur über den Treppenraum erreichbar.

Das Wohnhaus besitzt einen Restsachwert.

8. Sachwert Gebäude

n. Pkt. 5:	296 m ² (Wohnhaus)
Typ:	111 (gemäß der ImmoWertV 21)
Standardstufe im Mittel nach interner Ein- schätzung:	2,1 (für Wohnhaus)
Gesamtnutzungs- dauer:	80 Jahre (nach dem Modell für den Sachwertfaktor)
fiktives Baualter n. Pkt. 4:	68 Jahre (nach Punkt 4)
Wertminderung infolge Baualter:	85 % (linear)

Altersminderungsfaktor:	0,15
Regionalfaktor:	kein Ansatz nach Sachwertmodell gemäß Anlage
nach der ImmoWertV Zuschlag Zweifamilienwohnhaus:	5 %
fehlender Kniestock:	2 % (Abzug nach Lit.4, reduziert um 1 % aufgrund der Gaube)
Kostenkennwert:	689 €/m² BGF im Mittel für das Wohnhauses
Indexierung Basis 2010:	1,934 (Stand I/2026 zum Wertermittlungsstichtag)
Vorläufiger Sachwert Wohnhaus:	$296 \text{ m}^2 \times 689 \text{ €/m}^2 \times 1,934 \times 0,15 \times 1,05 + 0,98 =$ 60.879,91 Euro n. Rundung: 61.000,00 Euro zusätzlich geschätzter Zeitwert Garagen: 3.500,00 Euro Gartenhaus: 0 Euro Summe: 64.500,00 Euro =====

9. Außenanlagen

Der Zeitwert der üblichen Außenanlagen ist nach dem Sachwertmodell im Gebäudesachwert enthalten.

10. Bodenwert

Grundlage für den Bodenwert ist der entsprechende Bodenrichtwert, herausgegeben vom Katasterbereich Saalfeld.

Danach beträgt der Bodenrichtwert 28,00 €/m² (gemischte Baufläche, beitragsfrei, 30 m Tiefe, Stand 1.1.2026).

Infolge der Grundstücksgröße des betreffenden Flurstückes (476 m²) und des unregelmäßigen Zuschnittes wird in Anlehnung an einen Beschluss des Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse des Freistaates Thüringen von 2023 eine Anpassung vorgenommen, Faktor 0,95.

Somit Bodenwert des betreffenden Flurstücks:

$$28,00 \text{ €/m}^2 \times 0,95 \times 476 \text{ m}^2 = 12.661,60 \text{ Euro}$$

n. Rundung: **12.500,00 Euro**
=====

Bemerkung: Erschließungskosten bzw. Anliegerbeiträge, die noch anfallen, sind nicht im Bodenwert enthalten!

11. Vorläufiger Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert)

Bebauungen sowie Außenanlagen:	64.500,00 Euro
Bodenwert:	12.500,00 Euro
Vorläufiger Sachwert:	77.000,00 Euro =====

12. Marktangepasster vorläufiger Sachwert (marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert)

Der betreffende Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises hat 2025 bis freistehende Zweifamilienwohnhäuser Sachwertfaktoren ermittelt.

Sie zeigen, wie sich der Sachwert zum Verkehrswert verhält und berücksichtigen im Grunde die Makrolage in Südthüringen.

Bei einem vorläufigen Sachwert von 77.000,00 € und einem Bodenrichtwert von 28,00 €/m² ergibt sich ein Sachwertfaktor von 1,14 nach einer Berechnung.

Somit marktangepasster vorläufiger Sachwert:

$$1,14 \times 77.000,00 \text{ €} = 87.780,00 \text{ Euro}$$

n. Rundung: **88.000,00 Euro**
=====

13. Ertragswert

Eine Ertragswertberechnung führt auf dem örtlichen Grundstücksmarkt nicht zum Verkehrswert, obwohl das Objekt als Dreifamilienwohnhaus Ertragswertcharakter besitzt.

Aufgrund der Mikrolage, vor allem jedoch aufgrund der Grundrissaufteilung und des Bauzustandes nach Punkt 7, ist eine Nutzung als Mietobjekt eher nicht erwartbar. Bei einer Sanierung und Modernisierung werden die Grundrisse so verändert, dass moderne Nutzeranforderungen eingehalten werden und die Anforderungen der Bauzeit und der ehem. DDR nicht übernommen werden (kleine Räume, enge Innenflure, kleine Bäder, WC über den Treppenraum).

Aufgrund der begrenzten Brutto- Grundfläche ist eher ein Zweifamilienwohnhaus mit einer Maisonette- Wohnung (relativ großer Wohn, Ess- und Kochbereich, ausreichend große Bäder mit einem WC, größere Zimmer) sowie einer kleineren Etagenwohnung erwartbar.

Der Eigennutz wird im Vordergrund stehen, der Ertragswert ist eher sekundär.

14. Verkehrswert (Verfahrenswert)

Grundlage für den Verkehrswert ist der marktangepasste vorläufige Sachwert von 88.000,00 Euro nach Punkt 12.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert wird durch eine objektspezifische Marktanpassung an den Verkehrswert angepasst (nach sachverständiger Einschätzung):

- . Abschlag aufgrund der Mikrolage nach Punkt 2: Faktor 0,95
- . Abschlag infolge der Baumängel und Bauschäden nach Punkt 7: Faktor 0,80
- . Abschlag infolge der Kubatur und Grundrissaufteilung nach Punkt 7: Faktor 0,75
- . überschlägliche Beräumungs-u. Entsorgungskosten, Asbestentsorgung: ca.2.000,00 Euro

Somit Verkehrswert:

$$88.000,00 \text{ €} \times 0,95 \times 0,80 \times 0,75 - 2.000,00 \text{ Euro} = 48.160,00 \text{ Euro}$$

nach Rundung: 48.000,00 Euro

15. Anlagen

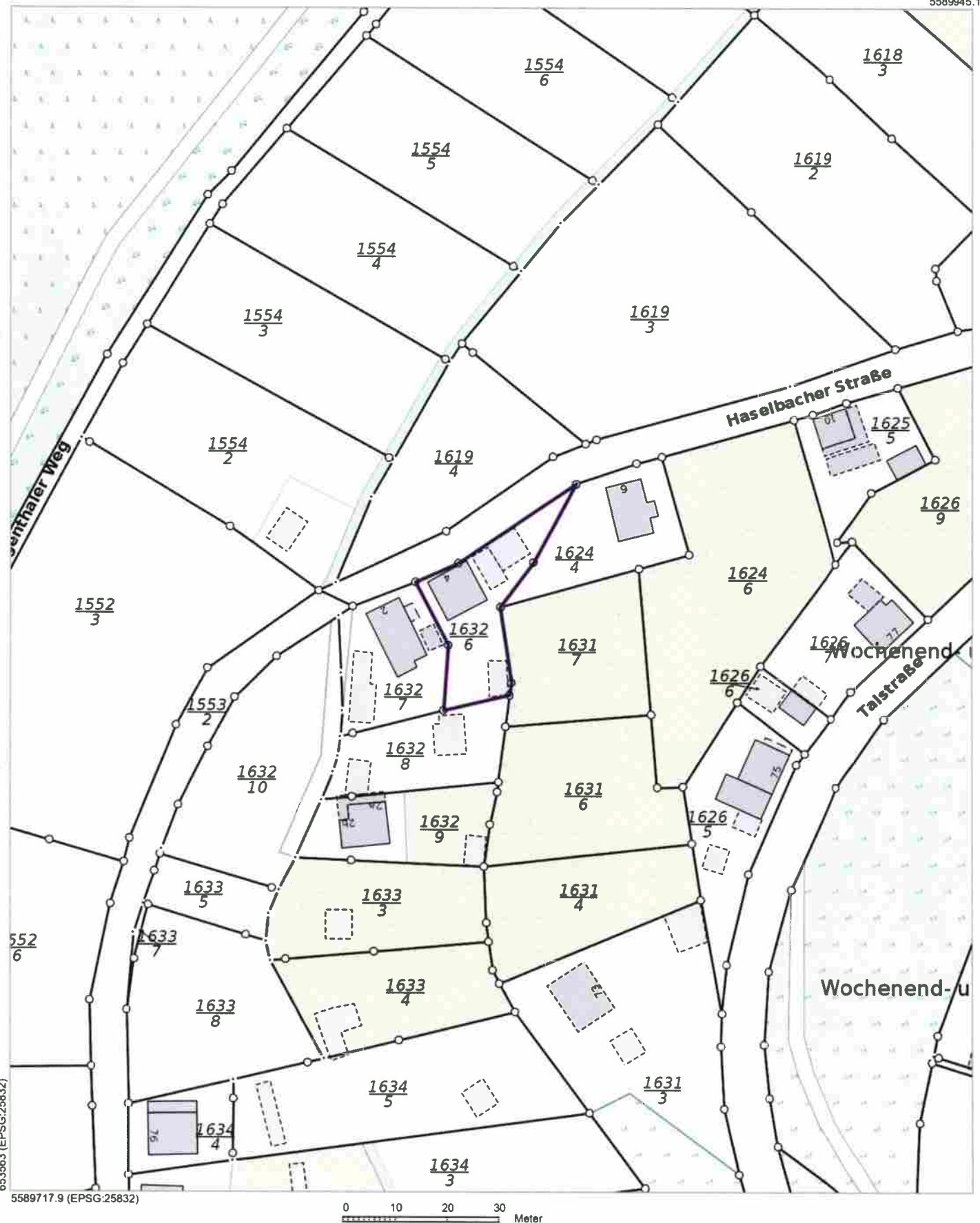
unbeglaubigter Katasterauszug
ungefährer Lageplan
38 Fotos



Flurstück: 1632 / 6
Flur: 0
Gemarkung: Steinach

Gemeinde: Steinach
Kreis: Sonneberg

5589945.1

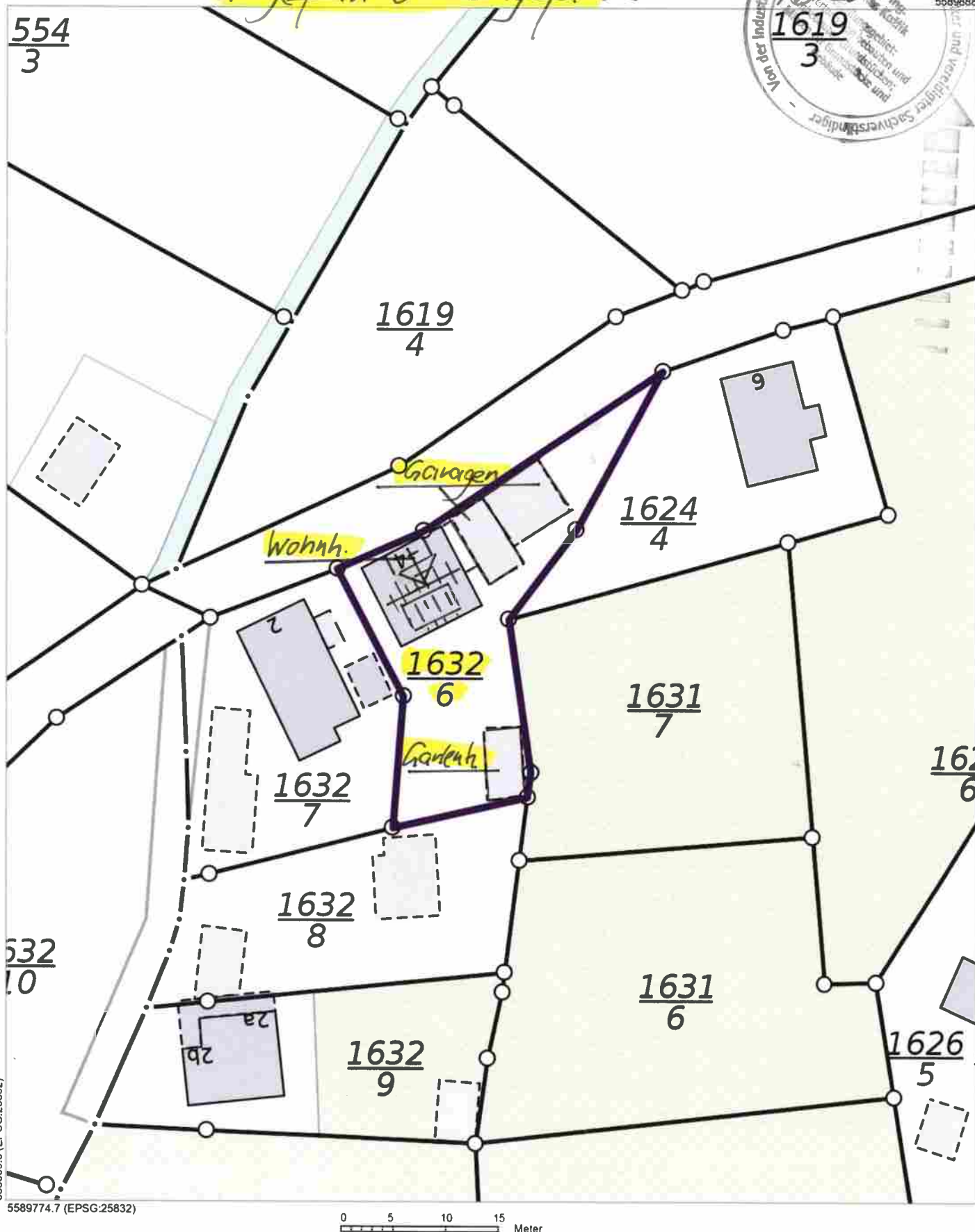




Flurstück: 1632 / 6
Flur: 0
Gemarkung: Steinach

Gemeinde: Steinach
Kreis: Sonneberg

ungefähre Lageplan





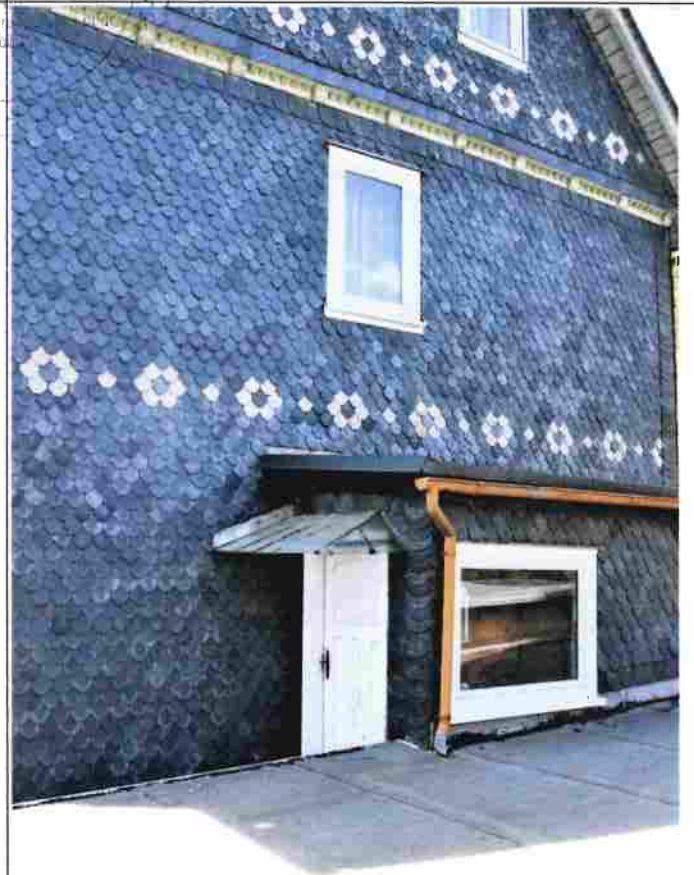
Wohnhaus Nordansicht (Straßenansicht)



Wohnhaus überdachte Eingangstreppe



Wohnhaus Südansicht



Wohnhaus Teil- Nordostansicht



Wohnhaus Kellergeschoss Flur



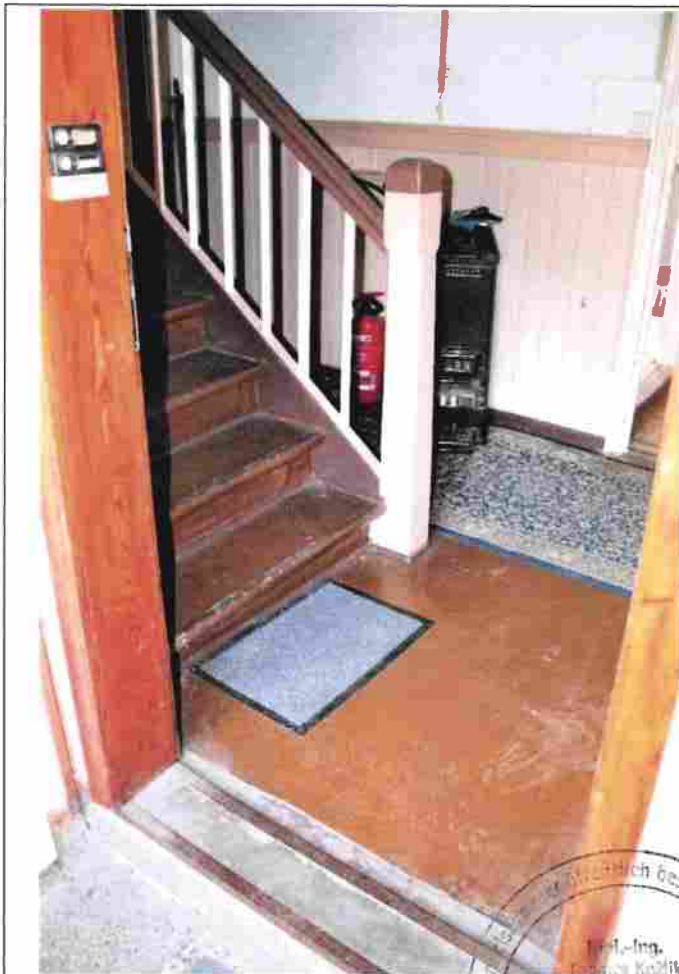
Wohnhaus Kellergeschoss Bad



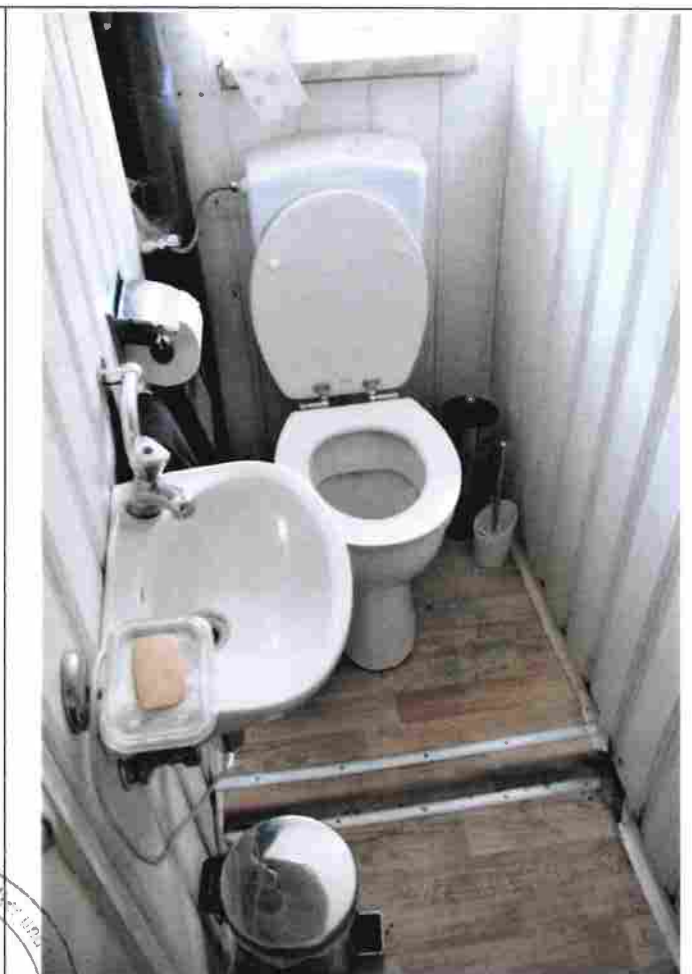
Wohnhaus Kellergeschoss Elektroboiler



Wohnhaus Kellergeschoss Lagerraum



Wohnhaus Erdgeschoss Treppenraum



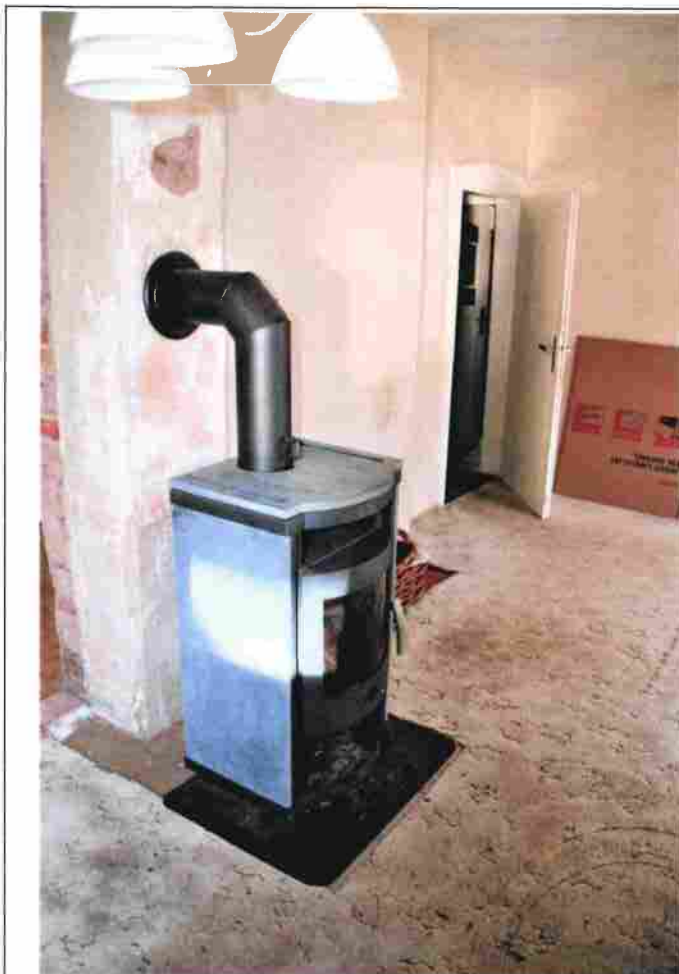
Wohnhaus Erdgeschoss WC unter der Geschosstreppe vom Treppenraum erreichbar



Wohnhaus Erdgeschoss Flur



Wohnhaus Erdgeschoss Wohnraum



Wohnhaus Erdgeschoss Wohnraum



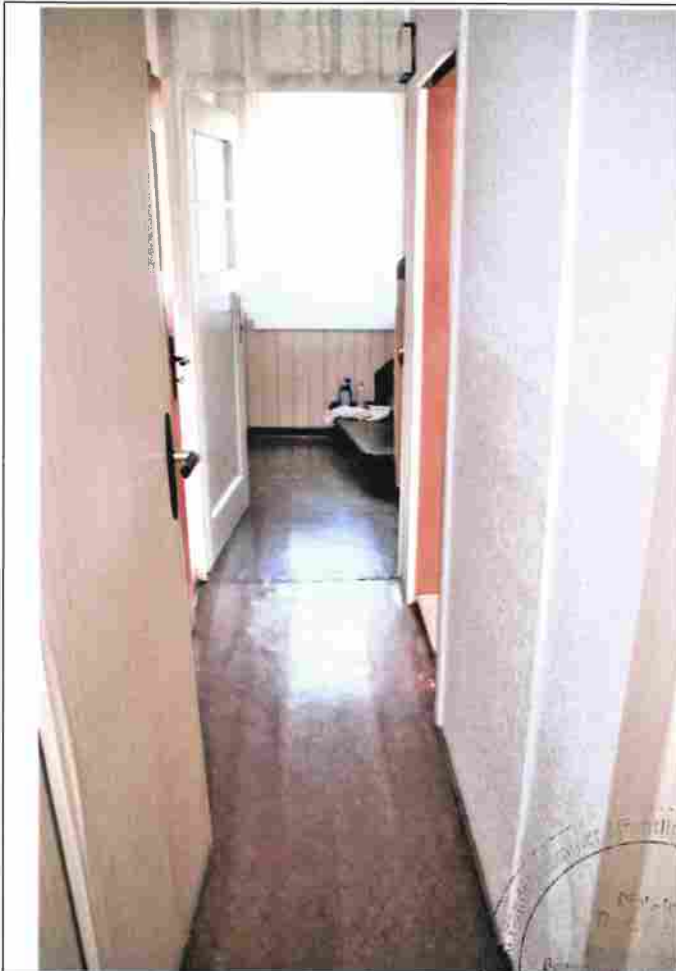
Wohnhaus Erdgeschoss Küche



Wohnhaus Erdgeschoss Bad (von der Küche erreichbar)



Wohnhaus Obergeschoss WC auf „halber“ Treppe vom Treppenraum erreichbar



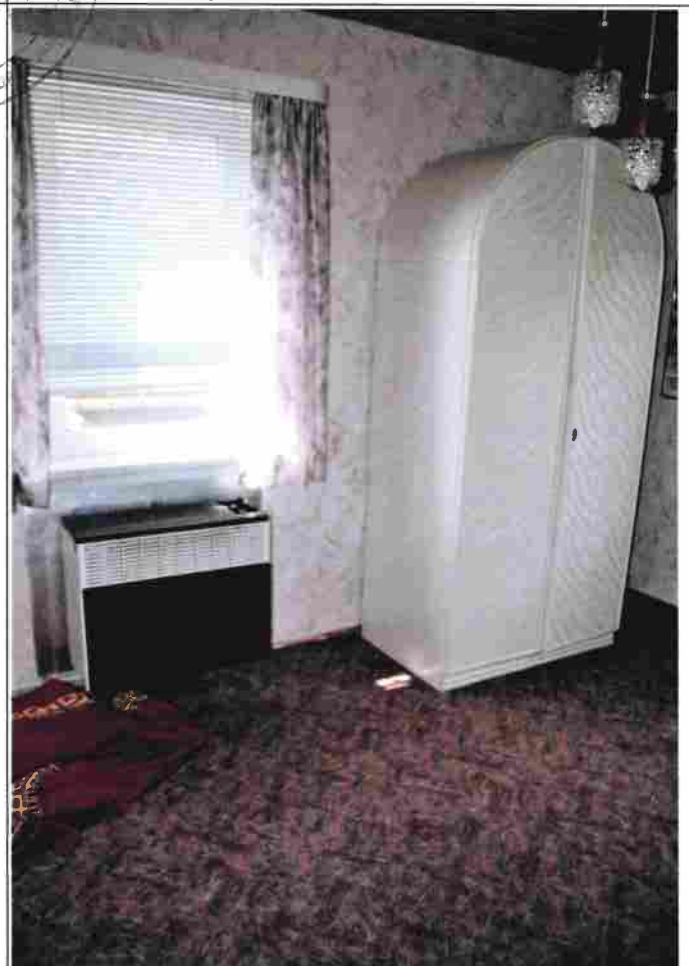
Wohnhaus Obergeschoss Flur



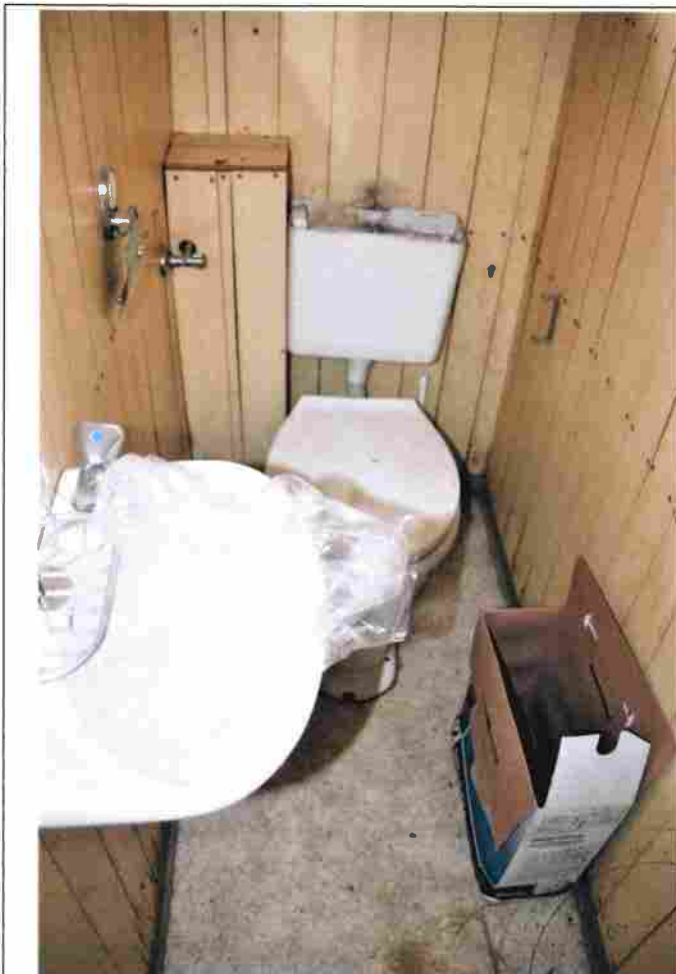
Wohnhaus Obergeschoss Küche



Wohnhaus Obergeschoss Dusche im Wohnraum



Wohnhaus Obergeschoss Wohnraum mit Gasaußenwandheizer



Wohnhaus Dachgeschoss WC auf „halber“ Treppe vom Treppenraum erreichbar



Wohnhaus Dachgeschoss Flur



Wohnhaus Dachgeschoss Wohnraum



Wohnhaus Dachgeschoss Wohnraum



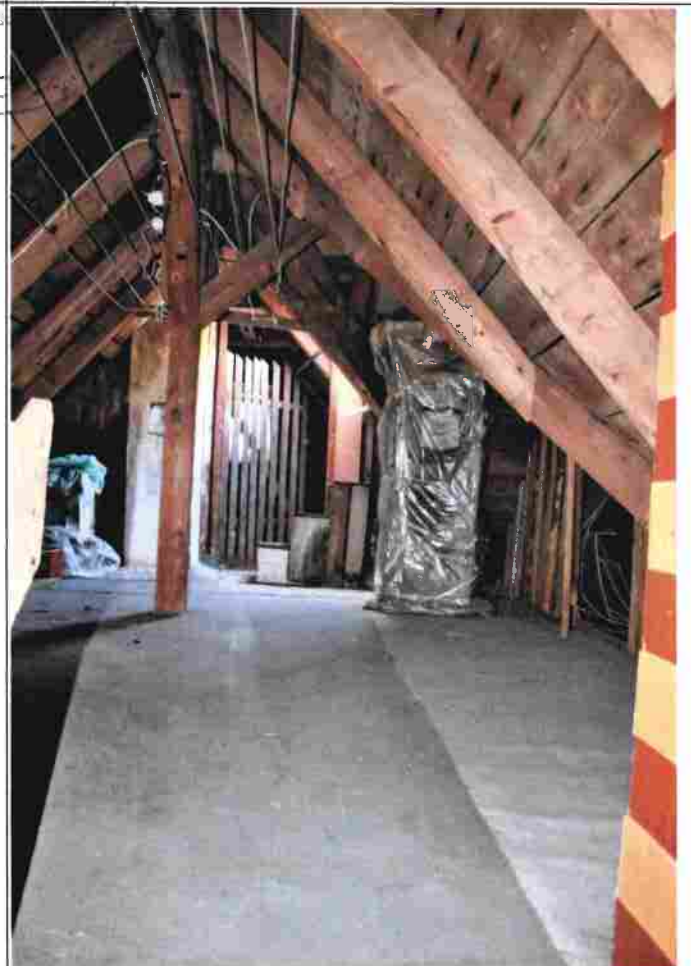
Wohnhaus Dachgeschoss Küche



Wohnhaus Dachgeschoss Bad über die Küche erreichbar



Wohnhaus Dachgeschoss Elektroboiler



Wohnhaus Spitzboden



Gartenhaus Nordansicht/Draufsicht



Gartenhaus Westansicht



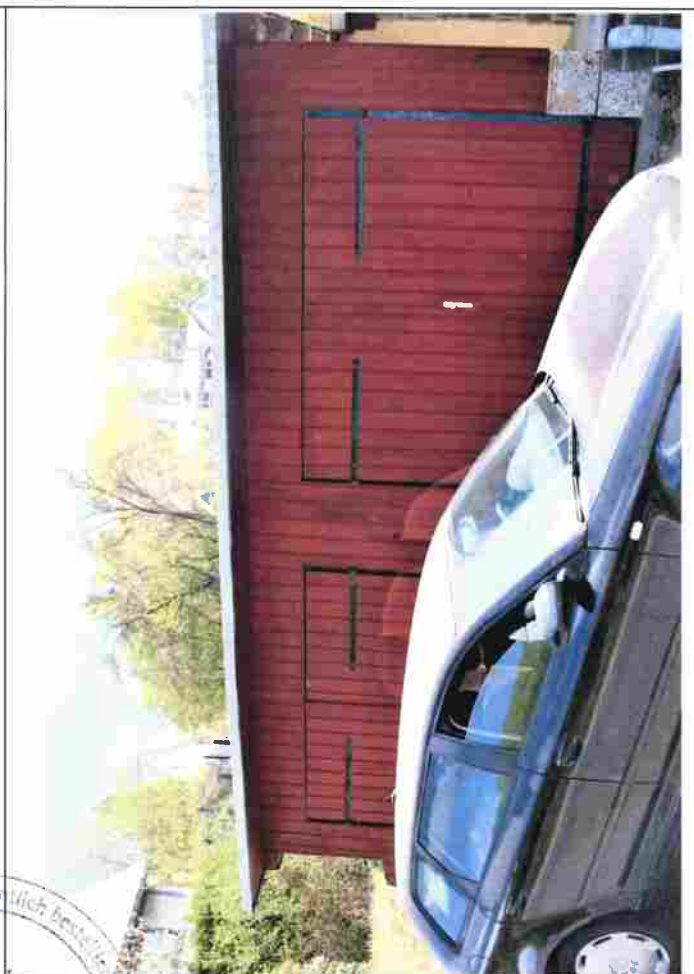
Gartenhaus Innenbereich



Gartenhaus Innenbereich



Garagen Nordwestansicht



Garagen Nordwestansicht



Garagen Innenbereich



Garagen Innenbereich



Garagen Südansicht



Garten

Von der Industrie- und Handelskammer
 - für den Raum München -
 Teilweise kostenlose
 Beratung und
 Vermittlung von
 unentgeltlichen
 Mietern für Gewerbe- und
 Industrie- und
 Gebäude