



von der Industrie- und Handelskammer Ostthüringen zu Gera
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
zuständig: Industrie- und Handelskammer Erfurt

Gutachten

über den Verkehrswert / Marktwert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das bebaute Grundstück in

07422 Bad Blankenburg

Oberer Sonnenberg 1

Gemeinde/Gemarkung	Bad Blankenburg
Flur	2
Flurstück	174
Grundbuch	Bad Blankenburg
Blatt	2461
Eigentümer	xxx
Grundstücksgröße	114 m ²
Wohnfläche, geschätzt	ca.70 m ²
Qualitäts- und Wertermittlungstichtag	07.01.2026
Amtsgericht Rudolstadt	K 86/25

Verkehrswert / Marktwert

1.500,00 €

Ausfertigung - Nr. 1

Dieses Gutachten enthält insgesamt 24 Seiten und 3 Anlagen mit 3 Seiten.

Es wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1.0	Auftrag und Zweck	3
1.1	Ortsbesichtigung und Arbeitsunterlagen	3
1.2	Qualitäts- und Wertermittlungstichtag	4
1.3	Mieter / Nutzer / Pächter	4
1.4	Eintragung im Liegenschaftskataster	5
1.5	Wertermittlungsgrundlagen	5
2.0	Grundstücksbeschreibung	6
2.1	Rechtliche Gegebenheiten	6
2.2	Tatsächliche Eigenschaften	8
3.0	Gebäudebeschreibung	13
3.1	Wohnhaus (Vorderhaus)	14
3.2	Nebengebäude / sonstige Baulichkeiten	16
3.3	Außenanlagen	16
3.4	Allgemeinbeurteilung	17
4.0	Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)	17
4.1	Wertermittlungsverfahren	17
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19
5.0	Bodenwertermittlung	20
5.1	Bodenrichtwert	21
5.2	Wertermittlung des objektspezifischen angepassten Bodenwertes	21
6.0	Vorläufiger Verfahrenswert / Vergleichswert	22
7.0	Verkehrswert / Marktwert	23

Anlagen

lfd. Nr.	Bezeichnung der Anlagen	Anzahl der Seiten
1	Auszug aus der Liegenschaftskarte	1
2	Berechnung, Maßskizze	1
3	Fotodokumentation	1

1.0 Auftrag und Zweck

Auftrag

Das Verkehrswertgutachten wurde vom Amtsgericht Rudolstadt am 02.12.2025 in Auftrag gegeben (Aktenzeichen K 86/25). Die Wertermittlung erstreckt sich auf Grund und Boden, einschließlich der aufstehenden Gebäude und baulichen Anlagen des Flurstücks 174 in der Flur 2 der Gemarkung Bad Blankenburg.

Zweck

Laut Beschluß des Amtsgerichtes vom 07.11.2025 ist im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens der Verkehrswert des v.g. Grundstücks gemäß § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) zu ermitteln.

bewertungsrelevante Anmerkungen

Beim Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein schmales hängiges ungenutztes Grundstück, das ehemals wohnbaulich genutzt wurde.

1.1 Ortsbesichtigung und Arbeitsunterlagen

Ortsbesichtigung

Die im Beschluß vom 07.11.2025 benannten Verfahrensbeteiligten wurden von mir termingerecht eingeladen. Die bautechnische Aufnahme sowie die Ermittlung der für das Gutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Tatbestände erfolgte am 07.01.2026 von mir und meiner Büromitarbeiterin. Die Schuldnerin sagte im Vorfeld den Termin ab.

Aufgrund des baulichen Zustandes und Müllablagerungen war die aufstehende Gebäudesubstanz nur im Keller- und im Erdgeschoß des Vorderhauses zu betreten und zu besichtigen. Ein Grobaufmaß war nicht möglich. Die überwiegenden Maße wurden aus <https://thuringenviewer.thueringen.de/thviewer/boris.html> bzw. aus dem vorhandenen Archivmaterial entnommen.

Arbeitsunterlagen

Außer den vom Amtsgericht zur Verfügung gestellten Unterlagen erhielt ich folgende Unterlagen:

- vom Schuldner

- Schlüsselbund
- Angebot „Abbruch und Entsorgung eines Wohngebäudes mit Anbauten und Klärgrube“ vom 12.09.2024
- undatierte farbige Fotoaufnahmen
- Schriftverkehr aus dem Jahr 2024 mit Referat 24 des Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr, Thüringer Landesamt für Finanzen
- Protokoll Vor-Ort-Prüfung vom 26.06.2024 SG Bauordnung des Landratsamt Saalfeld - Rudolstadt
- Auszug aus der Liegenschaftskarte und Bestandsnachweis vom 06.09.2024
- Schreiben der Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG vom 09.04.2025 zum Abbau Strom und Gas
- Schreiben des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung vom 09.04.2025 zur Still-Legung der Hausanschlüsse.

Folgende Unterlagen bzw. Auskünfte wurden von mir außerhalb des Ortstermins eingeholt:

- <https://thuringenviewer.thueringen.de/thviewer/infolika.html#>: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- <https://thuringenviewer.thueringen.de/thviewer/boris.html>: Auskunft zum Bodenrichtwert, maßgebend für den Bewertungsstichtag
- Stadtverwaltung Bad Blankenburg, Bauamt/Bauverwaltung: Grundstücksaus- kunft u.a. städtebaulicher Gesichtspunkte und Internetrecherche
- https://www.thueringer-energienetze.com/Service_und_Leistungen/Portale/ Planauskunftsportal: Leitungsauskunft, online
- Landentwicklung online - Thüringen: Auskunft zum Flurbereinigungsverfahren.

1.2 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

Als Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung 07.01.2025 benannt.

1.3 Mieter / Nutzer / Pächter

Das Bewertungsgrundstück ist vollständig überbaut mit einem Wohnhaus (Vorder-

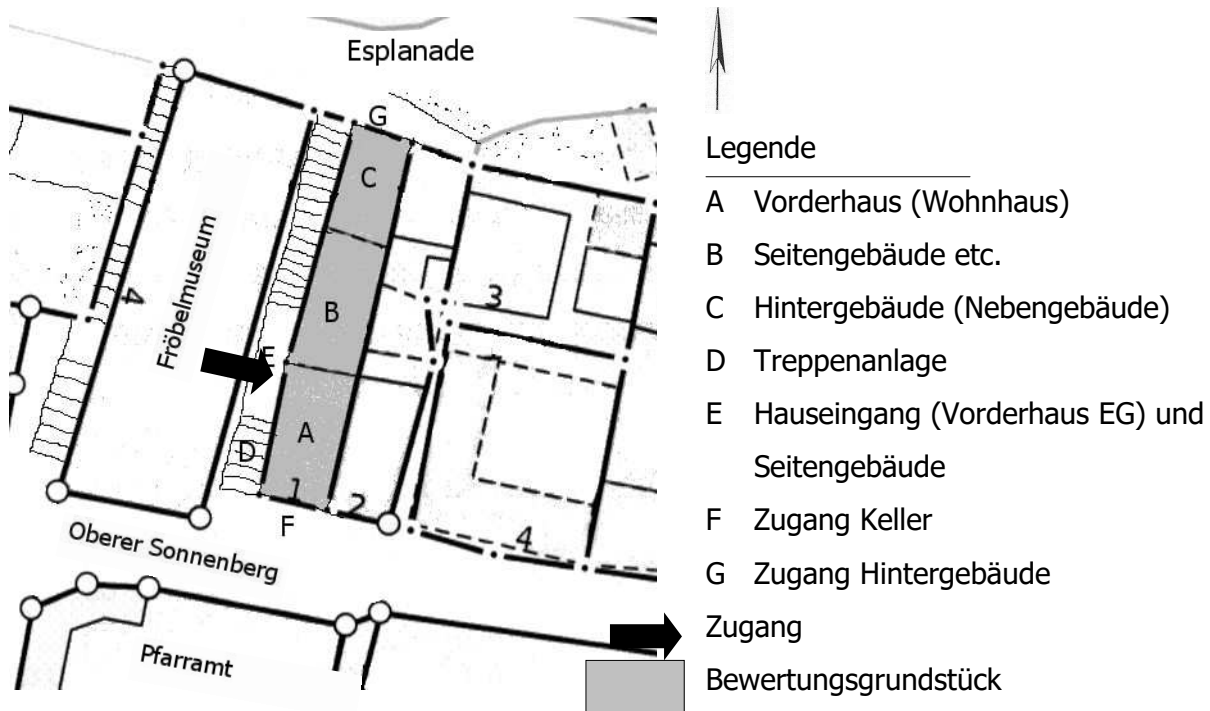
haus) und diversen Nebengebäuden (Anbauten). Es sind weder Miet-, Nutzungs- bzw. Pachtverträge bekannt. Das Bewertungsgrundstück ist seit Jahren leerstehend und ungenutzt.

1.4 Eintragung im Liegenschaftskataster

Das zu bewertende Flurstück wird wie folgt nachgewiesen¹⁾:

Gemeinde/Gemarkung	Bad Blankenburg
Flur	2
Flurstück	174
Lagebezeichnung	Oberer Sonnenberg 1
Nutzungsart ²⁾	Wohnbaufläche
Fläche	114 m ²

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



1.5 Wertermittlungsgrundlagen

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung sowie den geltenden Bestimmungen:

1) laut <https://thuringenvierwer.thuringen.de/thviewer/infolika.html>

2) Die im Liegenschaftskataster ausgewiesene Nutzungsart muß nicht mit der tatsächlichen Nutzung übereinstimmen.

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- ImmoWertV - Anwendungshinweise (ImmoWertA)
- anerkannte Fachliteratur und eigene Seminarunterlagen.

2.0 Grundstücksbeschreibung

2.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch

Laut vorliegenden Grundbuchauszug (Ausdruck vom 15.07.2025) bestehen folgende Eintragungen:

- Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr. 1: Sanierungsverfahren, eingetragen am 16.12.1997

lfd. Nr. 2 und 3: gerötet

lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerung, eingetragen am 15.07.2025

Anhaltspunkte für eventuell weitere vorhandene wertmindernde und werterhöhende Rechte zugunsten oder zulasten des Grundstücks sind nicht bekannt geworden.

- Abteilung III (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden)

Mögliche Eintragungen sind ohne Einfluß auf den Verkehrswert und daher nicht zu berücksichtigen.

Planung und Baurecht

- Flächennutzungsplan (FNP)

Das Bewertungsgrundstück wird laut Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen.^{1),2)}

1) <https://www.bad-blankenburg.de/cms/page/files/se202210261632190102.pdf>

Die Stadt Bad Blankenburg verfügt über einen FNP für die Kernstadt, der am 30. Juni 1993 vom Stadtrat beschlossen wurde. Eine aktuellere, überarbeitete Fassung des FNP, welcher ggf. neuen kommunalen Entwicklungsabsichten darstellt und die zwischenzeitlich eingemeindeten Ortsteile einbezieht, besteht nicht.

2) Die Darstellung in einem Flächennutzungsplan hat keine Rechtsverbindlichkeit bezüglich einer tatsächlichen Nutzung bzw. Bebaubarkeit.

- Bebauungsplan (B – Plan)

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen B – Plans „Altstadt“¹⁾.

- öffentlich rechtliche Verfügungsbeschränkungen

Für die bauliche und sonstige Nutzung gelten die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer und sanierungsrechtlicher Forderungen.²⁾

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich der Sanierungssatzung „Altstadt“³⁾.

- Altlasten

Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen bestehen nicht. Sollten Anhaltspunkte bekannt werden, so sind diese zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

- Baulasten

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussende Eintragungen.⁴⁾

- Denkmalschutz

Denkmalschutz nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) besteht als

1) nach Auskunft der Stadtverwaltung, rechtskräftig seit 2003

2) so z.B. eine Veränderungssperre für das gesamte Sanierungsgebiet. Gleichzeitig bedürfen im Sanierungsgebiet der schriftlichen Genehmigung der Gemeinden

- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes und die Bestellung eines Erbbaurechts,
- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts,
- ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der zuvor genannten Rechtsgeschäfte begründet wird.

Die Gemeinde kann in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil eine Sanierungskonzeption durchführen, die den Regelungen des § 34 BauGB unterliegt. Die Sanierung im Bewertungsbereich soll objektbezogen durchgeführt werden, so daß eine Verbesserung der Lage für das Objekt z. Zt. nicht gegeben ist.

3) <https://www.bad-blankenburg.de/cms/page/files/se202210261632190102.pdf>, S. 21 Tabelle 2: Übersicht über rechtskräftige Satzungen (Integriertes Stadtentwicklungskonzept - ISEK)

4) laut vorliegendem Schreiben des Landratsamtes SG Bauordnung vom 17.07.2025

Denkmalensemble (Stadtkern Bad Blankenburg innerhalb der ehemaligen Stadtmauer).¹⁾ Zudem befindet sich das Bewertungsobjekt im Schutzbereich des Einzeldenkmals Johannisgasse 4 (Haus über dem Keller, Friedrich - Fröbel - Museum, ehemaliges Wohnhaus Friedrich Fröbels).

- Flurbereinigung

Das Flurstück ist nicht von einem Verfahren „Ländliche Bodenordnung / Flurbereinigung“²⁾ betroffen.

Demographische Entwicklung

In Bad Blankenburg leben 5.843³⁾ Einwohner und in der Kreisstadt Saalfeld 29.086³⁾. Laut Wegweiser Kommune wird die Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre mit einem Minus von 6,5 %¹⁾ angegeben. Bad Blankenburg entspricht dem Demografietyt 1 (stark schrumpfende und alternde Gemeinden in strukturschwachen Regionen)¹⁾. Die Arbeitslosenquote im Landkreis Saalfeld – Rudolstadt liegt im Landesdurchschnitt Thüringens (6,2 %)⁵⁾.

Die demographische und wirtschaftliche Entwicklung lässt eine gedämpfte Nachfrage auf dem regionalen Immobilienmarkt erwarten.

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Erschließung

Das Grundstück wird durch die nördlich verlaufende „Esplanade“ bzw. den Oberen Sonnenberg im Süden erschlossen. Zugang kann von Norden, Süden und Westen er-

1) <https://kreis-slf.de/Landkreis-Politik/Bauen-und-Wohnen/Untere-Denkmalenschutzbeh%C3%B6rde>

2) <https://landentwicklung-online.thueringen.de/verfahren/flurbereinigungsverfahren>

<https://landentwicklung-online.thueringen.de/verfahren/bodenordnungsverfahren>

<https://landentwicklung-online.thueringen.de/verfahren/freiwilliger-landtausch>

3) Thüringer Landesamt für Statistik: Statistisches Jahrbuch Thüringen, Ausgabe 2025, Bevölkerung am 31.12.2024

4) <https://www.wegweiser-kommune.de/kommunen/bad-blankenburg> (Stand 20.01.2026)

5) Thüringer Landesamt für Statistik: Statistisches Jahrbuch Thüringen, Ausgabe 2025

<https://www.bad-blankenburg.de/cms/page/files/se202210261632190102.pdf>, S. 101:

Die demografische Entwicklung ist durch einen langfristigen Bevölkerungsrückgang gekennzeichnet, dominiert durch die negative natürliche Bilanz.

folgen. Die westlich angrenzende Treppenanlage befindet sich im kommunalen Eigentum und ist aufgrund des mangelhaften Bauzustands seit Jahren nicht mehr zugänglich¹⁾. Anliegende Straßen sind gepflastert und ohne Gehwege. Straßenbeleuchtung ist vorhanden.

Ortsübliche Versorgungsleitungen (Erdgas, Strom, Trinkwasser, Telefon) liegen am Bewertungsgrundstück bzw. im Straßenkörper an. Hausanschlüsse sind deaktiviert bzw. müssen neu geschaffen werden.

Laut vorliegenden Unterlagen²⁾ befindet sich eine Klärgrube auf dem Bewertungsgrundstück. Zustand und Fassungsvermögen sind unbekannt.

Entfernungen

Bad Blankenburg ist eine Kleinstadt im Landkreis Saalfeld - Rudolstadt, Freistaat Thüringen. Das Bewertungsgrundstück liegt im Stadtzentrum, ca. 150 m fußläufig vom Marktplatz entfernt. Im unmittelbaren Umfeld liegen das Friedrich - Fröbel - Museum, ein Hotel, das evangelische Allianzhaus, Pfarramt mit Gemeindesaal und die evangelische Kirche St. Nikolai. Im Umkreis von ca. 1,5 km sind Apotheken, der Bahnhof, Bushaltestellen, Discounter, das Freibad, eine Förderschule, ein Kindergarten, Gaststätten, die Regelschule, das Gelände der Landessportschule und eine Klinik. Das Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Wald“ und das Naturschutzgebiet „Schwarzatal“ sind ebenfalls in ca. 1,5 km erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Dienstleistungs- und ärztliche Einrichtungen und die Stadtverwaltung sind entsprechend der regionalen Bedeutung von Bad Blankenburg vorhanden bzw. in den naheliegenden Städten wie Rudolstadt (in ca. 9 km) und in der Kreisstadt Saalfeld (ca. 10 km) erreichbar.

Die Anbindung an das Straßennetz ist über die umliegenden Verkehrswege gegeben (Bundesstraße 88 in ca. 400 m erreichbar). Die nächste Autobahnauffahrt zur A71 liegt in ca. 26 km (Auffahrt Stadtilm) und zur A4 in ca. 39 km bei Jena.

1) Protokoll Vor-Ort-Prüfung vom 26.06.2024 SG Bauordnung des Landratsamt Saalfeld - Rudolstadt

2) laut Angebot „Abbruch und Entsorgung eines Wohngebäudes mit Anbauten und - Klärgrube“ vom 12.09.2024

Gemeinsamkeiten / Verquickungen

Gemeinsamkeiten bzw. Verquickungen mit umliegenden Grundstücken wurden zum Ortstermin wie folgt festgestellt:

- Grundstücksverlauf

Das Flurstück ist fast komplett überbaut. Inwieweit der Grundstücksverlauf der Flurstücksgrenze entspricht, konnte zum Ortstermin nicht geklärt werden. Im Folgenden gehe ich davon aus, dass im Wesentlichen eine Übereinstimmung besteht.

- Grenzbebauung

Grenzbebauungen bestehen grundstückseigen bzw. nachbarlich. Hier kann von einer Ortsüblichkeit ausgegangen werden.

Grenzüberbauungen wurden zum Ortstermin grundstückseigen festgestellt, speziell durch Dachüberstände und -entwässerungen nach Norden, Süden und Westen. Vereinbarungen wurden diesbezüglich zum Ortstermin nicht bekannt.

- Erreichbarkeit, Zugang, Zufahrt

Zugänge zum Bewertungsobjekt bestehen im

- Norden durch die „Esplanade“
- Süden durch den „Oberen Sonnenberg“
- Westen durch die im städtischen Eigentum befindliche vom „Oberen Sonnenberg“ zur „Esplanade“ führende Treppenanlage.

Eine Innentreppe ist für das zweigeschossige Vorderhaus nicht vorhanden. Der Zugang zum Obergeschoß erfolgt über einen zweiten Hauseingang mit einer geringen Durchgangshöhe (ca. 1,80 m).

Zufahrt zum Bewertungsobjekt besteht von der Straße „Oberen Sonnenberg“ bzw. von der „Esplanade“. Pkw - Stellplätze befinden sich begrenzt im öffentlichen Straßenraum.

- Leitungen

Laut vorliegenden Schreiben bzw. Leitungsauskünften der Ver- und Entsorgungsunternehmen wurden die Hausanschlüsse deaktiviert. Inwieweit weitere Leitungen

unterflurig das Bewertungsgrundstück queren, konnte im Rahmen dieser Wertermittlung nicht festgestellt werden. Ggf. sind im Rahmen künftiger Planungsmaßnahmen entsprechende weitere Recherchen zu tätigen.

- Sonstiges

An der südlichen Fassade befinden sich Hinweiszeichen^{1),2)}.

Die südliche Dachentwässerung verläuft gemeinsam mit dem Nachbargrundstück (Oberer Sonnenberg 2) auf dem Bewertungsgrundstück. Weitere Gemeinsamkeiten können nicht ausgeschlossen werden.

Umgebung

Das Umfeld wird durch das Museum, die anliegenden Straßen und Wohnbebauung geprägt. Das Bewertungsgrundstück grenzt im

- Norden an die „Esplanade“ (Sackgasse und ausgewiesen als Olitätenrundwanderweg) und daran an zweigeschossige freistehende Gebäude (Hotel, Gaststätte, Wohnbebauung)
- Osten an ein Wohnhaus
- Süden an die Straße „Oberer Sonnenberg“ mit unmittelbar angrenzenden Gebäuden (St. Niklas, Pfarramt mit Gemeindesaal etc.)
- Westen an die gesperrte Treppenanlage zwischen „Oberer Sonnenberg“ und „Esplanade“ und daran an das Friedrich - Fröbel - Museum.

Lage / Standort

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtzentrum in steiler Hanglage. Blickbeziehungen sind von der Esplanade zur Kirche und zur Altstadt vorhanden. Störende Emissionen waren zum Ortstermin nicht auffällig. Positiv zu bewerten sind die ruhige Lage, der Ausblick und der annähernd gute Zustand der anliegenden öffentlichen Straße zu bewerten, negativ dagegen der schmale Grundstückszuschnitt (ca. 4 m bis 4,50 m), die im schlechten Zustand befindliche Treppenanlage (Hauszugang) und der fehlende barrierefreie Zugang.

1) Straßenschild (schwarze Schrift auf weißen Untergrund): „Oberer Sonnenberg“

2) rechteckiges Schild (weiße Schrift auf blauen Untergrund): „HA Wasser, 3,5 m gerade vor dem Schild“

Eine Revitalisierung des Bewertungsobjektes erscheint nach den örtlichen Gegebenheiten im derzeitigen Bauzustand und möglichen Verquickungen mit dem Nachbargrundstück als unwahrscheinlich. Konkrete Entwicklungschancen und Risiken des Bewertungsobjektes sind derzeitig nur schwer einschätzbar.

Die Lage wird für eine wohnbauliche Nutzung als mittel eingeschätzt.

Grundstücksmerkmale

- Beschaffenheit und Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist rechteckig geschnitten und hängig, d.h. von Süd (227 m ü NHN)^{*)} nach Nord (237 m ü NHN)^{*)} steigend. Die Grundstückstiefe beträgt ca. 25 m^{*)}, zum Oberen Sonnenberg ca. 4,5 m^{*)} und zur Esplanade ca. 4 m^{*)}.

Die Grundstücksfläche wird mit 114 m² angegeben. Diese Angabe konnte von mir nicht überprüft werden. Form und Ausmaße des Grundstücks können dem in der Anlage befindlichen Kartenauszug (Maßstab 1 : 500) entnommen werden.

Ich gehe von normal tragfähigem Grund aus. Bodenuntersuchungen liegen nicht vor. Eine gewerbliche (Vor-) Nutzung mit Bodenverunreinigungen sowie meldepflichtigen Altlasten ist nicht bekannt. Im Rahmen dieser Wertermittlung erfolgten durch mich diesbezüglich keine weitergehenden Recherchen. Ich gehe davon aus, daß Kontaminationen oberhalb der polizeilichen Gefahrenschwelle nicht bestehen. Sollten weitergehende Erkenntnisse vorliegen, so sind diese zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem kleinen Wohnhaus (Vorderhaus) mit Anbauten (Seiten- und Hintergebäuden) bebaut und seit Jahren leerstehend und ungenutzt. Anpflanzungen und Baulichkeiten Dritter wurden zum Ortstermin nicht bekannt bzw. festgestellt.

Entwicklungszustand

Unter Berücksichtigung der planungs- und erschließungsrechtlichen Gegebenheiten ist das Bewertungsgrundstück als baureifes bzw. bebautes Land zu beurteilen.

^{*)} Maßentnahme laut <https://thuringenviewer.thueringen.de/thviewer/boris.html#>

3.0 Gebäudebeschreibung

Die Gebäudebeschreibung wurde anhand der vorgenommenen Ortsbesichtigung am 07.01.2026 und den vorhandenen Unterlagen (Protokoll, undatierten Luftaufnahmen) nach besten Wissen und Gewissen angefertigt und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und zugesicherte Eigenschaft des Bewertungsobjektes.

Der zum Stichtag maßgebliche bauliche Zustand des Objektes ergibt sich im Wesentlichen aus der Fotodokumentation und der nachfolgenden Beschreibung. Die tatsächliche Ausführung kann ggf. von der Beschreibung abweichen. Vielmehr stellt diese Gebäudebeschreibung nur eine grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit ich dies einsehen konnte. Dies betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist, etwa wie Deckenkonstruktionen, Wandaufbau, Gründungen, Wärmedämmungen, Abdichtungen, Dränagen usw. Auch erfüllt die Baubeschreibung nicht den Zweck eines Bauschadensgutachtens; nur solche Mängel oder Schäden, die visuell erkennbar waren, sind hier aufgeführt.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß von mir keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden bzw. werden konnten

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Die Immobilie konnte zum Ortstermin nur mit einem Blick in den Keller besichtigt werden, so auch das Erdgeschoß des Vorderhauses. Weitere Räumlichkeiten/ Gebäuden waren aufgrund des Bauzustandes bzw. der Vermüllung nicht zugänglich. Bauunterlagen sind nicht vorhanden.

*) <http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control>

Allgemeine Angaben

<u>Treppen</u>	unbekannt
<u>Dachkonstruktion</u>	Holz
<u>Haustechnik</u>	Funktionsfähigkeit nicht gegeben
<u>Wärme- und Schallschutzmaßnahmen</u>	ohne
<u>Barrierefreiheit¹⁾</u>	Die vorhandenen Treppen, Stufen und Türen sind so angeordnet und bemessen, dass sie eine Barriere bilden und eine Rollstuhlnutzung nicht möglich ist.
<u>Grundrißgestaltung/ Raumaufteilung</u>	einfach
<u>Belichtung / Besonnung</u>	mangelhaft
<u>baulicher Zustand</u>	- sehr schlecht, nicht nutzbar für eine Folgenutzung - stark verschlissen - Befall mit Echtem Hausschwamm ist nicht auszuschließen

3.1 Wohnhaus (Vorderhaus)

<u>Art des Gebäudes</u>	einseitig angebaut, zweigeschossig, teilunterkellert, Dachgeschoß nicht ausgebaut
<u>Baujahr</u>	unbekannt, vor 1900
<u>Instandhaltung zu DDR - Zeiten</u>	Erneuerung der Fenster und Hauseingangstür, Fassadenputz und Sockelverkleidung
<u>nach 1990</u>	teilweise Erneuerung der Dacheindeckung und Sanitärinstallation (Einbau einer Dusche), Futtertüren, Wechselsprechanlage
<u>Ausführung und Ausstattung</u>	
<u>Konstruktionsart</u>	Holzfachwerk auf massivem Sockelgeschoß
<u>Fundamente</u>	vermutlich Streifenfundamente aus Bruchstein
<u>Umfassungswände</u>	Bruchstein (im Keller), darüber Holzfachwerk
<u>Innenwände</u>	Holzfachwerk mit ortsüblicher Ausfachung
<u>Geschoßdecken</u>	Holzbalken, Tonnengewölbe (Keller)

1) DIN 18040-2, barrierefreies Bauen, Planungsgrundlage - Teil 2, Wohnungen

<i>Fußböden</i>	KG unbekannt, da Vermüllung, EG u.a. Estrich, Fliesen, Teppichbelag, sonst unbekannt
<i>Innenansichten</i>	Fliesen raumhoch (Bad), Putz, Anstrich
<i>Deckenflächen</i>	Trockenbau unverputzt (Bad), sonst Putz, Anstrich
<i>Fenster</i>	Holzverbundfenster
- <i>Fensterbänke</i>	innen - u.a. Holz, außen – mit Fassade bündig
- <i>Verschattung</i>	ohne
<i>Türen</i>	
- <i>Hauseingang</i>	Blendrahmen, Holzwerkstoff mit Lichtausschnitt und Vergitterung
- <i>sonstige</i>	Füttertüren aus Holzwerkstoff
<i>Haustechnik</i>	einfachste Ausstattung und Qualität
- <i>Elektroinstallation</i>	-
- <i>Sanitärinstallation</i>	Dusche, WC, Waschbecken
- <i>Heizung</i>	Einzelofenheizung
- <i>Warmwasserversg.</i>	unbekannt
<i>Fassade</i>	Rauputz, Sockel mit Spaltplatten
<i>Dachform</i>	Satteldach
<i>Dacheindeckung</i>	Dachziegel bzw. Betondachsteine
<i>Dachrinnen/ Regenfallrohre</i>	Zinkblech
<i>besondere Bauteile</i>	Gaube (Süden), sonst ohne Wertrelevanz
 <u><i>funktionelle / konstruktive Gegebenheiten, u.a.</i></u>	
	- kleine Räume im EG
	- Hausein- und Kellerzugang mit Stufen (Stolpergefahr)
	- geringe Durchgangshöhe zum Seitengebäude etc. (ca. 1,80 m)
	- einfachste Haustechnik
 <u><i>Baumängel / Bauschäden, u.a.</i></u>	
	- Vermüllung, Schimmelbefund
	- Abnutzungs- und Verschleißerscheinungen (Fußböden, Wände, Decken, Türen)
	- Fassade mit Putzschäden, Abplatzungen, Ausbauchung
	- Schornsteinkopf schadhaft (Rißbildung, fehlende Fugen etc.)
	- Dachrinne mit Korrosionsschäden

3.2 Nebengebäude / sonstige Baulichkeiten

Anmerkung: Eine Innenbesichtigung war zum Ortstermin nicht möglich (Bauzustand, kein Zugang). Für die Gebäudebeschreibung werden die vorliegenden undatierten Fotoaufnahmen zu Hilfe genommen.

allgemeine Angaben zu

Seiten- und Hintergebäuden:

<u>Art der Gebäude</u>	ein- bzw. zweigeschossig
<u>Baujahr</u>	unbekannt
<u>Ausführung und Ausstattung</u>	
<u>Konstruktionsart</u>	Massivbau (Mauerwerksbau) und Holzfachwerk
<u>Fundamente</u>	vermutlich Streifenfundamente aus Bruchstein
<u>Geschoßdecken</u>	vermutlich Holzbalken
<u>Treppen</u>	unbekannt
<u>Fußböden</u>	unbekannt
<u>Innenansichten/ Deckenflächen</u>	unbekannt
<u>Fenster</u>	Holz, 1- fach verglast bzw. Holzverbundfenster
<u>Türen</u>	
- Hauseingang	Blendrahmen, Holzwerkstoff mit Lichtausschnitt (ca. 1,80 m)
- Nordzugang	Holzbretter
<u>Fassade</u>	Rauputz
<u>Dachform</u>	Pultdächer
<u>Dacheindeckung</u>	Bitumenbahnen, Wellasbest u.a.
<u>Dachrinnen/ Regenfallrohre</u>	Zinkblech bzw. unbekannt
<u>besondere Bauteile</u>	ohne Wertrelevanz

3.3 Außenanlagen

<u>Ver- und Entsorgungsanlagen</u>	ohne
<u>Hof- und Wegebefestigung</u>	ohne
<u>Einfriedung, Bewuchs</u>	ohne

3.4 Allgemeinbeurteilung

Leerstand, Nichteinhaltung von Instandhaltungszyklen und nicht sachgerechte Unterhaltung führten zu dem Ergebnis, dass der bauliche Zustand der Gebäude als sehr schlecht (ruinös) zu bezeichnen ist. Die haustechnischen Anlagen sind nicht mehr funktionsfähig. Fast alle Bauteile an den Gebäuden sind als schadhaft anzusehen, eine Wiederinnutzungnahme ist meines Erachtens nicht mehr zu erwarten. Laut vorliegenden Luftaufnahmen sind Teilbereiche bereits eingestürzt.

Das Bewertungsobjekt macht einen stark verwahrlosten Eindruck. Der vorgefundene Bauzustand in Verbindung mit nicht zeitgemäßen Raumstrukturen läßt eine Sanierung bzw. Nutzung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten als nicht vertretbar erscheinen, da die Kosten unter den gegebenen Umständen, die eines Neubaus übersteigen dürften. Im Rahmen dieser Wertermittlung gehe ich von einer Freilegung und ggf. Neuorientierung für eine künftige Nutzung des Grundstücks aus.

Befall mit pflanzlichen (Pilze) und tierischen Holzschädlingen (Anobien) war erkennbar.

Ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) für Wohnbestand zum Energieverbrauch lag zum Bearbeitungszeitraum nicht vor.

4.0 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)

Der Verkehrswert (Marktwert) ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

„Der Verkehrswert wird 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

4.1 Wertermittlungsverfahren

Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV21), das Ertrags-

wertverfahren (§§ 27 bis 30 ImmoWertV21) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 38 ImmoWertV21) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Abs. 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwertwert im Sinne des § 26 Abs. 2 herangezogen werden.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert (vorwiegend Kosten der Bausubstanz) und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Das ist insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Dieses trifft z.B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Grundstücken zu.

In der ImmoWertV21 finden sich zu Liquidationsobjekten Regelungen in § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 sowie in § 40 Absatz 5 Nummer 3 und in § 43. Liquidationsobjekte werden definiert als bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind. Stehen Liquidationsobjekte zur alsbaldigen Freilegung an, sind die Freilegungskosten in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bei Ermittlung des Verfahrenswerts und nicht bereits beim Bodenwert zu berücksichtigen.

Ist mit der Freilegung erst zu einem späteren Zeitpunkt zu rechnen oder ist sie dauerhaft ausgeschlossen, ist die Regelung des § 43 ImmoWertV21 zum nutzungsabhängigen Bodenwert zu beachten (vgl. auch § 40 Absatz 5 Nummer 3 ImmoWertV21), siehe entsprechende Regelungen in § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 und

§ 43 ImmoWertV21. Auf eine ausdrückliche Regelung zur „Unterausnutzung“ im Zusammenhang mit Liquidationsobjekten wird jedoch verzichtet. Denn ist bei einer erheblichen Unterausnutzung eine Anpassung rechtlich und tatsächlich möglich sowie wirtschaftlich vorteilhaft, wird der Bodenwert in der Regel nicht beeinflusst. Wenn eine Anpassung dagegen rechtlich oder tatsächlich nicht möglich oder wenn sie unwirtschaftlich ist, handelt es sich um ein Liquidationsobjekt. Für diesen Fall gelten die Regelungen des § 43 ImmoWertV21.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei nicht mehr nutzungs- oder sanierungsfähigen Gebäuden kann der Verkehrswert mit Hilfe des Liquidationswertverfahrens ermittelt werden. Das Liquidationswertverfahren wird bei unwirtschaftlichen Immobilienobjekten angewandt, z.B. abrißreife Häuser, die aufgrund der mangelhaften Bausubstanz keinen Ertrag mehr liefern bzw. keine nachhaltige Nutzung mehr erwarten lassen.

Als typischer Anwendungsfall gilt ein bebautes Grundstück, bei dem die Bebauung und deren Reinertrag in einem Mißverhältnis zur Wertigkeit des Grund und Bodens steht bzw. wie im Bewertungsfall die baulichen Anlagen nicht mehr nachhaltig nutzbar sind.

Ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer würde grundsätzlich danach trachten, die Bebauung abzureißen und eine der Wertigkeit des Grund und Bodens angemessene Bebauung neu zu errichten bzw. eine anderweitig wirtschaftlich nützliche Verwendung anstreben. Im vorliegenden Bewertungsfall ist aber damit zu rechnen, dass die aufwendigen Freilegungsaufwendungen, in Verbindung mit der Wertigkeit des Grund und Bodens kein wirtschaftliches Ergebnis zulassen.

Inwieweit eine öffentliche Förderung für die Maßnahme in Frage kommt, ist im Rahmen dieser Wertermittlung nicht zu beantworten. Ich schätze den Sanierungsaufwand unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten auf dem Grundstück als wirtschaftlich nicht vertretbar ein. Somit gehe ich im Rahmen dieser Wertermittlung von einer Freilegung und ggf. Neuorientierung für eine künftige Nutzung des Grundstücks aus.

Im Bewertungsfall rechne ich mit der möglichen Beseitigung der aufstehenden Bau-

substanz. Rechtliche Gründe, die diese verhindern, sind auch unter denkmal-spezifischen Gesichtspunkten bei Erreichen der Zumutbarkeitsgrenze für eine Erhaltung der unrentablen und nicht nachhaltig nutzbaren Bausubstanz nicht zwingend anzunehmen. Daher ist nach der ImmoWertV21 der Bodenwert, des als unbebaut anzusehenden Grundstücks, um die Freilegungskosten zu mindern. Abbruch und Entsorgung der vorhandenen Bauschuttmassen soll zeitnah zum Wertermittlungstichtag erfolgen und die hierfür erforderlichen Kosten direkt abgezogen werden. Eine zeitliche Verzögerung der Freilegung infolge derzeitig nicht konkret fassbarer Restriktionen ist möglich, wird aber im Rahmen der Schätzgenauigkeit unter den gegebenen Umständen als vernachlässigbar erachtet. Das heißt, eine Abzinsung der geschätzten Freilegungskosten sowie der Ansatz weiterer Unterhaltungskosten bei nicht vorhandenen als vernachlässigbar anzusetzenden Mieterträgen wird von mir nicht vorgenommen.

Bei der Ermittlung des nach § 24 Abs. 1 bis 4 in Verbindung mit § 40 Abs. 1 bis 3 ImmoWertV21 anzusetzenden Bodenwerts wird üblicherweise von Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke oder von entsprechenden Bodenrichtwerten ausgegangen. Hierbei muß berücksichtigt werden, daß Objekte mit abbruchreifer Bausubstanz insoweit geringwertig sind, da die Bausubstanz noch beseitigt werden muß.

Wird zur Ermittlung des objektspezifischen Bodenwerts von Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke oder von Bodenrichtwerten ausgegangen, so sind deshalb die Freilegungskosten im weiteren Verfahren als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abzug zu bringen.

5.0 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 Abs. 1 bis 4 i.V. mit § 40 Abs. 1 bis 3 ImmoWertV21). Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 24 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefaßt werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter

Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstückes vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

5.1 Bodenrichtwert

Da keine ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen aus der Kaufpreissammlung vorliegen, greife ich auf den vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte ermittelten Bodenrichtwert zurück. Bei der Ableitung des Bodenwertes vom Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des Richtwertgrundstücks auf den sich der Bodenrichtwert bezieht, ggf. zu berücksichtigen.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Bodenrichtwertzone, deren Bodenrichtwert sich laut „<http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control>“ in den letzten Jahren verändert hat. Der Bodenrichtwert wurde vom 31.12.2008 bis 31.12.2018 mit 40 €/m², zum 31.12.2020 erfolgten 42 €/m² und zum 01.01.2022 wurden 46 €/m² ausgewiesen. Zum 01.01.2024 erfolgte eine weitere Erhöhung.

Nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Bodenrichtwertinformationssystem (Kurzform Boris) beträgt der Bodenrichtwert in der Lage des Bewertungsobjektes zum letzten Feststellungszeitpunkt (01.01.2024) vor dem Wertermittlungstichtag:

Bodenrichtwertzone	332001
Bodenrichtwert (€/m ²)	50
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch und Thüringer Kommunalabgabengesetz (ThürKAG)
Nutzungsart	Gemischte Baufläche
Tiefe (m)	30

5.2 Wertermittlung des objektspezifischen angepaßten Bodenwertes

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag

sowie das Verhältnis des Maßes der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt und der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden Grundstücksqualität insbesondere bezüglich

- der baulichen Ausnutzbarkeit
- der Grundstücksform
- der Grundstücksgröße

wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 07.01.2026 nach sachverständigem Ermessen wie folgt geschätzt (Grundstücksgröße x angepasster Bodenwert/m² = Bodenwert):

$$\text{ca. } 114,00 \text{ m}^2 \times 52,00 \text{ €/m}^2 \text{*)} = 5.928,00 \text{ €} \approx 6.000,00 \text{ €} \text{^1)}$$

6.0 Vorläufiger Verfahrenswert / Vergleichswert

Es ist zu erwarten, dass die Freilegung und Abtransport der Gebäude- und Bauschuttmassen erfolgen kann, d.h. es sind keine dem entgegenstehende Gründe wie z.B. Denkmalschutz (da Erreichen der Zumutbargrenze anzunehmen ist) oder besondere städteplanerische Gesichtspunkte bekannt. Ergänzend zum reinen Bodenwert sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertrelevante Außenanlagen sind nicht vorhanden. Da die gegenwärtige Bebauung / Abbruchmassen nicht mehr nachhaltig wirtschaftlich nutzbar sind und von einer alsbaldigen Freilegung auszugehen ist, sind die ortsüblichen Freilegungskosten, abzüglich möglicher Erlöse zu ermitteln. Die Freilegungskosten (Abbruch, Abtransport, Deponie, Entsorgung) für die vorhandenen Massen betragen nach meinen Erfahrungswerten für Bauschutt / Baumischabfall, verunreinigt ca. 50 €/m³ bis 70 €/m³.

Die vor Ort vorhandenen Gebäudemassen wurden von mir mittels Grobaufmaß für

*) Anpassung des letzten Bodenrichtwertes von 01.01.2024 an den Wertermittlungsstichtag, geschätzt mit einem Zuschlag von ca. 4,0 %, d.h. 50 €/m² x 1,04 = 52 €/m²

1) Dieser Bodenwert gilt unter der Annahme, daß keine wesentlichen, eine bauliche oder sonstige Nutzung verhandelten Kontaminationen oder Altlasten vorhanden sind.

das Bewertungsobjekt mit ca. 900 m³ Bruttorauminhalt - BRI (siehe Anlage) geschätzt. Erlöse für in den Abbruchmassen vorhandene wiederverwendungsfähige Materialien, w.z.B. Sandsteine etc. werden nicht angenommen. Somit ergeben sich die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

• Freilegungskosten ¹⁾	-	72.000,00 €
• Altlastenproblematik ²⁾ , geschätzt mit ca.		0,00 €
• zuzüglich Erlös aus Abrißmaterial, geschätzt mit ca.		<u>± 0,00 €</u>
• Summe besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale		72.000,00 €

Vorläufiger Verfahrenswert / Vergleichswert

• objektspezifischer Bodenwert des Grundstücks		6.000,00 €
• besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ³⁾		<u>- 72.000,00 €</u>
• Vergleichswert / vorläufiger Verfahrenswert		n e g a t i v

7.0 Verkehrswert / Marktwert

Der Wert des im gegenwärtigen Zustand wirtschaftlich nicht nutzbaren Objektes wurde vom Bodenwert, abzüglich der Freilegungskosten abgeleitet und zum Wertermittlungsstichtag mit einem negativen Wert ermittelt. Ein derartig unwirtschaftliches Grundstück ist am Markt, besonders bei regional schwacher Nachfrage kaum zu platzieren. Aus Bewertungssicht war daher das Liquidationswertverfahren anzunehmen.

Für den Katasterbereich Zeulenroda – Triebes (Landkreis Greiz, Altenburger Land, Stadt Gera) wurden für sogenannte „Abbruchgrundstücke“ im ländlichen Bereich, also Grundstücke, die wirtschaftlich unrentabel sind (sanierungsunrentabel), Kaufpreisanalysen für den Erhebungszeitraum 2017 bis 2023 durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass zwischen den gezahlten Kaufpreisen und dem Wert des Grund und Bodens Abhängigkeiten bestehen.

Für den Katasterbereich des Landkreises Saalfeld - Rudolstadt liegen diesbezüglich

1) ca. 900 m³ BRI x 80 €/m³ BRI = 72.000 €, laut Angebot aus 2024 rund 70.000 €, ggf. Sicherung des Nachbargebäudes notwendig

2) Kenntnisse zu Belastungen durch Altlasten aus der Vornutzung liegen nicht vor.

3) Mehrkosten durch Entsorgung von weiterem Müll, Hausschwamm etc. können ggf. noch entstehen.

keine Angaben vor, so dass ich mich hilfsweise an der Kaufpreisanalyse des Katasterbereiches Zeulenroda – Triebes orientiere.

Für solche Grundstücke werden Kaufpreise erzielt, die ca. 20,0 % bis 80,0 % des Bodenwertes betragen. Im Bewertungsfall halte ich aber aufgrund der Risiken für eine Folgenutzung einen Anerkennungswert in Höhe von 25,0 % des Wertes von Grund und Boden für angemessen, d.h. 25,0 % v. 6.000 € = 1.500 €.

Für eine Folgenutzung sind Aufwendungen (Abriß etc.) in einer Größenordnung erforderlich, die in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zur Wertigkeit des Grund und Bodens stehen. Somit wird eine Folgenutzung als stark risikobehaftet beurteilt.

Der Verkehrswert einer Immobilie kann im Hinblick auf zahlreiche Imponderabilien nicht exakt mathematisch bestimmt werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Bei freier Abwägung aller mir bekannten Vor - und Nachteile, schätze ich den Verkehrswert / Marktwert für das bebaute Grundstück in

07422 Bad Blankenburg
Oberer Sonnenberg 1

<i>Gemarkung</i>	Bad Blankenburg
<i>Flur</i>	2
<i>Flurstück</i>	174
<i>Grundstücksgröße</i>	114 m ²
<i>Qualitäts- und Wertermittlungstichtag</i>	07.01.2026
<i>mit</i>	1.500,00 €^{*)}
<i>in Worten</i>	Eintausendfünfhundert Euro

Gesondert zu bewertendes Zubehör wurde nicht festgestellt.

xxx, den 22.01.2026

Sachverständiger

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Zustimmung gestattet.