Dipl.-Ing. Juliane Weigand
Neue Straße 16
98724 Neuhaus am Rennweg
Tel. 03679 /724365
Fax 03679/7279586
Mobil 0174/9622895
Juliane.Weigand@t-online.de
www.gutachter-weigand.de

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO WEIGAND

Antragsteller:

Amtsgericht Sonneberg
Untere Marktstraße 2
96515 Sonneberg

Datum: 07.08.2026
Az.: 2026-33

Geschäftsnummer des Gerichts: K 13/26

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für zwei
unbebaute Grundstücke
in 98666 Masserberg, OT Schnett, Gartenweg 7

Der **Verkehrswert der Grundstücke** wurde zum Stichtag 31.07.2026 ermittelt mit rd.

5.100, - €



Flst. 146/3
(503 m² - ehemals Wohnbaugrundstück)
Verkehrswert 4.500,00 €



Flst. 146/1
(37 m² - Lagerfläche)
Verkehrswert 600,00 €

Dieses Gutachten besteht aus 24 Seiten inkl. 3 Anlagen.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**3**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**5**
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**9**
3.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	9
3.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flst. 146/1	10
3.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	10
3.2.2	Bodenwertermittlung	10
3.2.3	Vergleichswertermittlung	11
3.2.4	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	12
3.2.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	12
3.2.5	Wert des Teilgrundstücks Flst. 146/1	12
3.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flst. 146/3	13
3.3.1	Bodenwertermittlung	13
3.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	14
3.3.3	Wert des Teilgrundstücks Flst. 146/3	14
3.4	Verkehrswert	15
4	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**	**17**
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	17
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	17
4.3	Verwendete fachspezifische Software	17
5	**Verzeichnis der Anlagen**	**18**

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Das vorliegende Gutachten umfasst die Bewertung von zwei unbebauten Grundstücken in Schnett, einem Ortsteil von Masserberg in Thüringen. Die Grundstücke liegen sich gegenüber beiderseitig eines schmalen Anliegerweges, sie bilden keine wirtschaftliche Einheit und sind getrennt veräußerbar. **Flst. 146/1** Das Grundstück mit einer Fläche von 37 m² liegt nördlich des Weges und ist als Lager- oder Abstellfläche nutzbar. **Flst. 146/3** Auf dem Grundstück befand sich ehemals ein Wohngebäude, welches im Jahr 2023 abgebrochen wurde. Reste der Bruchsteinfundamente sind erhalten geblieben. Die Fläche ist mit Anflug und Strauchwerk überwuchert, ungepflegt und nicht begehbar.
Objektadresse:	Gartenweg 7 98666 Masserberg, OT Schnett
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schnett, Blatt 1100, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Schnett, Flurstück 146/3, Fläche 503 m²; Gemarkung Schnett, Flurstück 146/1, Fläche 37 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Sonneberg vom 29.06.2026 soll durch schriftliches Gutachten der Verkehrswert für die Insolvenzverwalter-Versteigerung geschätzt werden.
Wertermittlungsstichtag:	05.08.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	05.08.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem für den 03.08.2026 geplanten Ortstermin wurden die Eigentümer und der Insolvenzverwalter durch Schreiben vom 13.07.2026 fristgerecht eingeladen. Eine Teilnahme am Ortstermin wurde von allen Beteiligten telefonisch abgesagt. Daraufhin fand die Ortsbesichtigung ausschließlich durch die Sachverständige am 05.08.2026 statt.
Umfang der Besichtigung etc.:	Aufgrund des Zustandes und Bewuchses ist nur eine Inaugenscheinnahme der Grundstücke vom Weg aus möglich.
Eigentümer:	wird im Gutachten nicht bekannt gegeben

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Beschluss des Amtsgerichtes Sonneberg über die Anordnung der Zwangsversteigerung vom 18.05.2026, Geschäftsnummer K13/26
- Beschluss des Amtsgerichtes Sonneberg über die Einholung eines Verkehrswertgutachtens vom 29.06.2026
- Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Sonneberg vom 01.07.2026
- Auszug aus dem Grundbuch vom 18.05.2026, Seite 1-9
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Angaben des Gutachterausschusses für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landratsamtes Hildburghausen vom 29.05.2026
- Auskunft des Flurneuordnungsamtes Meiningen vom 18.05.2026
- Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 29.05.2026
- Telefonische Auskünfte der Miteigentümerin vom 28.07.2026

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Thüringen – 2,2 Mio. Einwohner
Kreis:	Hildburghausen – 61.000 Einwohner
Ort und Einwohnerzahl:	Schnett ist ein Ortsteil der Gemeinde Masserberg (ca. 8 km entfernt) im Landkreis Hildburghausen in Thüringen und staatlich anerkannter Erholungsort. Der Ort liegt am Südwestrand des Thüringer Waldes am Südhang des rund 780 Meter hohen Simmersbergs in einer Höhe von etwa 720 Metern. Masserberg (ca. 2.000 Einwohner); Ortsteil Schnett (ca. 500 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Landeshauptstadt:</u> Erfurt <u>Verkehrsanbindung</u> Durch Masserberg verläuft die Landesstraße 2052, die Masserberg mit den nächstgelegenen Städten Schleusingen (ca. 15 km westlich), Neuhaus am Rennweg (ca. 35 km östlich), Suhl (ca. 22 km nordwestlich) und Eisfeld (ca. 14 km südwestlich) verbindet. <u>Autobahnzufahrt:</u> A 73 Anschlussstelle Schleusingen ca. 14 km bzw. Anschlussstelle Eisfeld ca. 11 km <u>Bahnhof:</u> Eisfeld, ca. 14 km entfernt <u>Flughafen:</u> Erfurt, Nürnberg
demografische Struktur	Durchschnittsalter ca. 52,2 Jahre. Altersverteilung: • 18 Jahre oder jünger: ca. 13 % • 18 bis 64 Jahre: ca. 53 % • 65 Jahre oder älter: ca. 34 % Bevölkerungsentwicklung: • 2021/2023: 2,71 % Lokaler Immobilienmarkt (Angebot und Nachfrage): niedrig

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	im Ortszentrum unweit der Kirche; Geschäfte des täglichen Bedarfs in Schnett, Masserberg, Schleusingen und Hildburghausen; Hausärzte in Schnett und Masserberg vorhanden; Fachärzte in Hildburghausen; Grundschule in Masserberg, weiterführende Schulen und Gymnasien in Schleusingen und Hildburghausen; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in Ortsmitte; Verwaltung (Gemeindeverwaltung) in Masserberg; einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	leicht hängig; von der Straße abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Flst. 146/1

Straßenfront:
ca. 8 m;

mittlere Tiefe:
ca. 4,5 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 37,00 m²;

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform

Flst. 146/3

Straßenfront:
ca. 31 m;

mittlere Tiefe:
ca. 16 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 503,00 m²;

Bemerkungen:
trapezförmige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	schmaler asphaltierter Weg, nur einspurig befahrbar
Straßenausbau:	Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden; Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden keine Parkmöglichkeiten auf den Grundstücken
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Die Grundstücke sind nicht erschlossen. Medienversorgung für Strom und Frischwasser liegt in der Straße an.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Altlastenverdacht besteht nicht.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.05.2026 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Schnett, Blatt 1100, folgende nicht wertbeeinflussende Eintragungen: • Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Eigentümer, eingetragen am 06.03.2024 • Anordnung der Zwangsversteigerung AZ K 13/26, eingetragen am 18.05.2026
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschvermerke:	nicht bekannt

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 29.05.2026 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Grundstücke sind unbebaut. Für das Wohnbaugrundstück ist eine nachhaltige Nutzung nur nach Freilegung der Fundamente möglich.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die unbebauten Grundstücke in 98666 Masserberg, OT Schnett, Gartenweg 7 zum Wertermittlungsstichtag 05.08.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schnett	1100	2	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Schnett		146/3	503 m²
Schnett		146/1	37 m²
Fläche insgesamt:			**540 m²**

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Flst. 146/1	unbebaut	37 m²
Flst. 146/3	unbebaut	503 m²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		540 m²

3.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flst. 146/1

3.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 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 Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

3.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (einfache Lage) **15,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	400 m²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	05.08.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	37 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.08.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**15,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	05.08.2026	×	1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	einfache Lage	einfache Lage	×	1,000	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	15,00 €/m²	
Fläche (m²)	400	37	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Bauweise	offen	offen	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**15,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**15,00 €/m²**	
Fläche	×	37 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** **rd.**	555,00 € **560,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.08.2026 insgesamt **560,00 €.**

3.2.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Flst. 146/1“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		**560,00 €**
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	**+**	**0,00 €**
vorläufiger Vergleichswert	**=**	**560,00 €**
marktübliche Zu- oder Abschläge	**–**	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	**=**	**560,00 €**
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	**–**	**0,00 €**
Vergleichswert	**=**	**560,00 €**
	rd.	**600,00 €**

3.2.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

3.2.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

3.2.5 Wert des Teilgrundstücks Flst. 146/1

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **600,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flst. 146/1 wird zum Wertermittlungsstichtag 05.08.2026 mit rd.

600,00 €

geschätzt.

3.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flst. 146/3

3.3.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (einfache Lage) **15,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	400,00 m²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	05.08.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	503 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.08.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**15,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	05.08.2026	×	1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	einfache Lage	einfache Lage	×	1,000	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	15,00 €/m²	
Fläche (m²)	400,00	503	×	0,990	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Bauweise	offen	offen	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**14,85 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**14,85 €/m²**	
Fläche	×	503 m²	
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	**=**	**7.469,55 €**	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	–	3.000,00 €	E2
beitragsfreier Bodenwert	**=** **rd.**	4.469,55 € **4.500,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.08.2026 insgesamt **4.500,00 €.**

3.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (GFZ bereinigt)

Objektart: Doppelhaushälfte

	Fläche	**Koeffizient**
Bewertungsobjekt	503,00	0,990
Vergleichsobjekt	400,000	1,000

Anpassungsfaktor = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = **0,990**

E2 - Zu- und Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Freilegungskosten pauschal 3.000,00 €	-3.000,00 €
Summe	-3.000,00 €

Auf dem Bewertungsgrundstück befand sich ein Wohnhaus, welches im Jahr 2023 abgebrochen wurde. Nach den Abrissarbeiten sind die umlaufenden Fundamente aus Bruchsteinen teilweise erhalten geblieben. Um das Grundstück für eine künftige Nutzung herzurichten, müssen die Reste des ehemaligen Gebäudes abgebrochen werden. Zu den Freilegungskosten gehört der Rückbau der baulichen Anlagen sowie die Entsorgung des Bauschutts.

Die Kosten werden pauschal mit 3.000,00 € angesetzt.

Anhand der Konstruktion des Nachbargebäudes (ehemals Doppelhaushälfte) ist davon auszugehen, dass ein Kellergeschoss nicht vorhanden war und sich keine weiteren Abbruchmassen auf dem Grundstück befinden.

3.3.3 Wert des Teilgrundstücks Flst. 146/3

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **4.500,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flst. 146/3 wird zum Wertermittlungsstichtag 05.08.2026 mit rd.

4.500,00 €

geschätzt.

3.4 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert (gerundet)
Flst. 146/1	unbebaut	37,00 m²	600,00 €
Flst. 146/3	unbebaut	503,00 m²	4.500,00 €
Summe		540,00 m²	5.100,00 €

Der Verkehrswert für die unbebauten Grundstücke in 98666 Masserberg, OT Schnett, Gartenweg 7

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schnett	1100	2
Gemarkung	**Flur**	**Flurstücke**
Schnett		146/3, 146/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.08.2026 mit rd.

5.100, - €

in Worten: fünftausendeinhundert Euro

geschätzt.

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Neuhaus am Rennweg, den 7. August 2026

Juliane Weigand
Dipl.-Ing. Bauwesen

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 100.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ThürBO:
Thüringer Bauordnung

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- Mannek, Wilfried, Profi-Handbuch, Wertermittlung von Immobilien, Walhalla-Fachverlag, 3. Auflage, 2005
- Sommer, Goetz und Jürgen Piehler, Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Stand 2005, Freiburg, Haufe Mediengruppe
- WERTIS – Informationssystem
- Kröll, Hausmann, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Luchterhand, 3. überarbeitete und erweiterte Auflage 2006
- Simon, Reinhold, Simon, Wertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, 2006, Luchterhand
- Staudt, Handbuch für den Bausachverständigen, Fraunhofer IRB Verlag, 2007
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 6. Auflage 2010
- Berichte zum Grundstücksmarkt des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen

4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand 08.06.2026) erstellt.

5 Verzeichnis der Anlagen

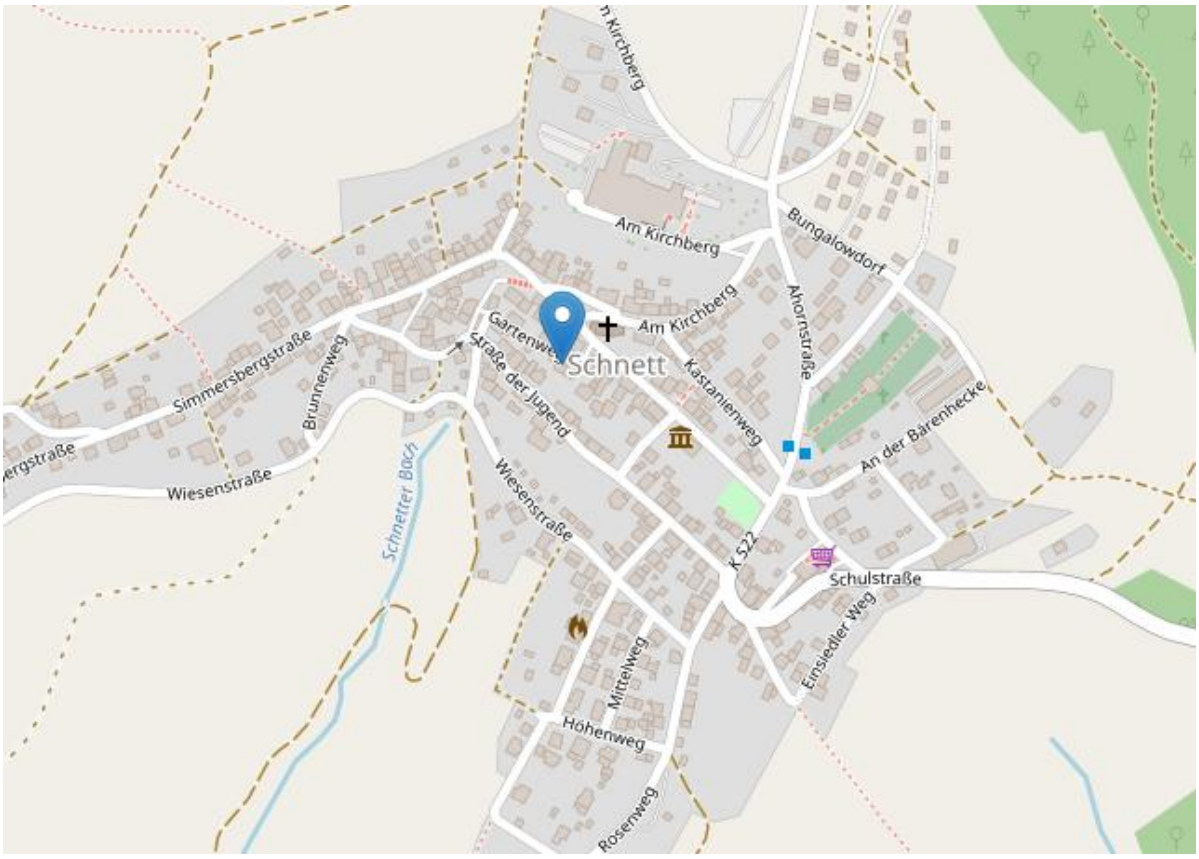
Anlage 1: Auszug aus dem Ortsplan

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 3: Fotos

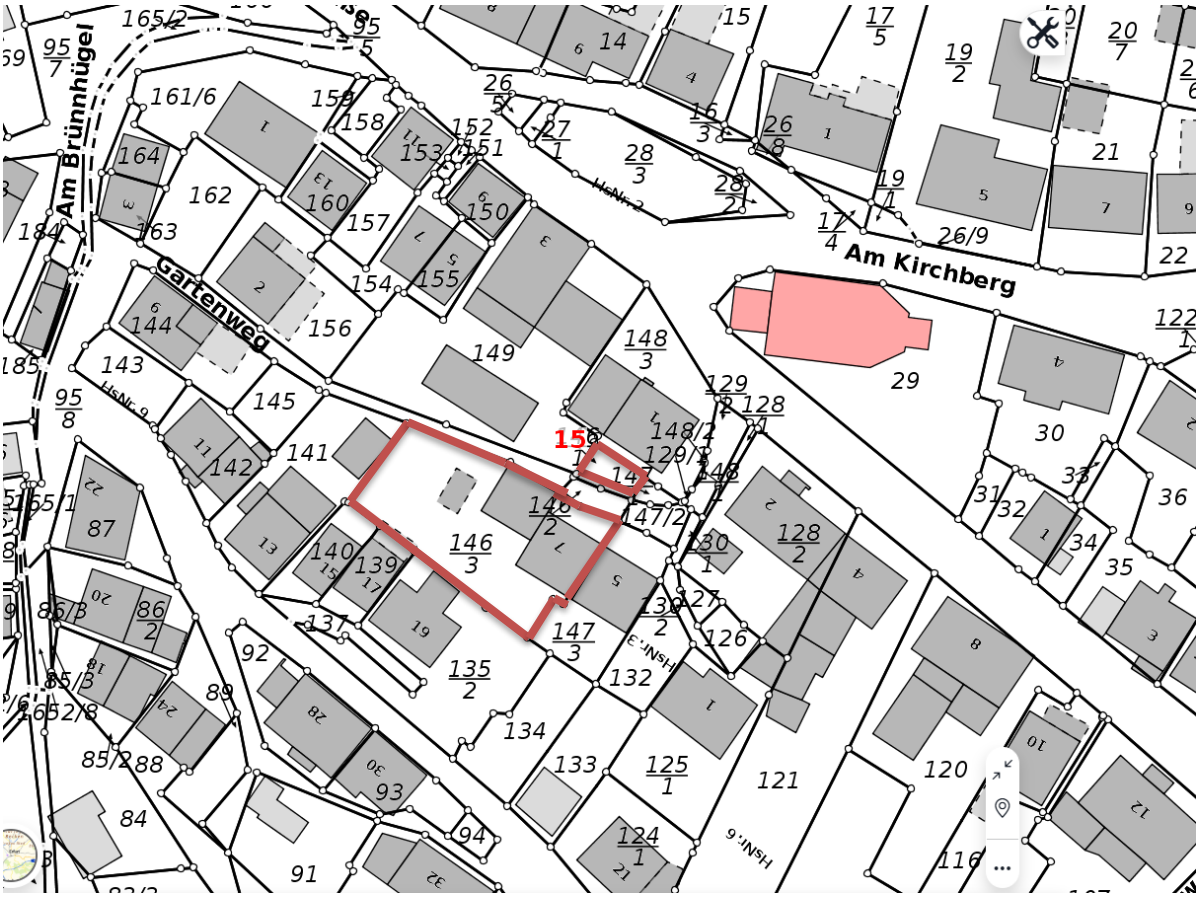
Anlage 1: Auszug aus dem Ortsplan

Seite 1 von 1



Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1



Hinweis: Die Gebäude sind in der Örtlichkeit nicht vorhanden.

Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 4



Bild 1: Zufahrt zum Bewertungsgrundstück über den Gartenweg



Bild 2: Gartenweg vor den Bewertungsgrundstücken

Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 4



Bild 3: Flst. 146/3, Grundstück, auf dem sich ehemals das Wohnhaus befand



Bild 4: Flst. 146/3, Grundstück, auf dem sich ehemals das Wohnhaus befand
im Hintergrund die (ebenfalls abbruchreife) Doppelhaushälfte auf dem Nachbargrundstück

Anlage 3: Fotos

Seite 3 von 4



Bild 5: Reste der Fundamente aus Bruchsteinen



Bild 6: Flst. 146/3, Grundstück, auf dem sich ehemals das Wohnhaus befand

Anlage 3: Fotos

Seite 4 von 4



Bild 7: Flst. 146/1, Lagerfläche



Bild 8: Flst. 146/1, Lagerfläche