

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

für das nachfolgend bezeichnete Grundstück

Objektadresse: Ortsteil Schackendorf, Eisfelder Str. 4, 98669 Veilsdorf

Grundbuch von Schackendorf, Blatt 319, Lfd. Nr.: 2

Gemarkung: Schackendorf, Flurstücke: 209/6 (Größe: 2.763 m²) und 209/5 (Größe: 1.607 m)

Bebauung / Nutzung Flurstück 209/6: Mit einem freistehenden Wohnhaus mit zwei nicht in sich abgeschlossenen Wohnungen und Nebengelass bebauter Bereich und eine sich hieran anschließende Grünfläche

Bebauung / Nutzung Flurstück 209/5: Unbebaut, Landwirtschaftsfläche (Grünland)

Anmerkung:

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches sind die beiden Flurstück unter einer Lfd. Nr. gebucht und bilden somit im grundbuchrechtlichen Sinne ein Grundstück.

Auftraggeber:

Amtsgericht Sonneberg, Untere Marktstraße 2, 96515 Sonneberg
Zwangsversteigerungssache Aktenzeichen des Gerichts: K17/24

Der **Verkehrs- bzw. Marktwert** für das **Bewertungsgrundstück** wurde auf der Basis der im Gutachten vom 02.10.2025 (GA-Nr.: p25/2609/gp) genannten Grundlagen zum **Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 04.07.2025 geschätzt mit:**
126.000,00 €

Der Verkehrs- bzw. Marktwert setzt sich wie folgt zusammen:

Grundstücksteilfläche	Verkehrswert
bebautes Flurstück 209/6	125.000,00 €
unbebautes Flurstück 209/5	950,00 €
Summe	125.950,00 € rd. 126.000,00 €

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 02.10.2025 (GA-Nr.: g25/2609/gp).

Lage und Erschließung

- Das Bewertungsobjekt liegt am westlichen Ortsrand von Schackendorf an der Bundesstraße B89. Im Bereich des bebauten Flurstücks 209/6 besteht eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h.
- Schackendorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Veilsdorf im Landkreis Hildburghausen im fränkisch geprägten Süden des Freistaates Thüringen nahe zur Grenze zum Freistaat Bayern. Veilsdorf hat insgesamt ca. 2.720 Einwohner.
- Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Banken, öffentliche Einrichtungen, Gaststätten, Post etc. sind über die umliegenden größeren Orte insbesondere Eisfeld (ca. 7 km) und Hildburghausen (ca. 8 km) erreichbar. In Veilsdorf selbst sind nur wenige infrastrukturelle Einrichtungen vorhanden. Eine Bushaltestelle und der Bahnhof sind in fußläufiger Entfernung.
- Es handelt sich um eine dörfliche Wohnlage mit nicht unerheblichen Verkehrsimmissionsbelastungen.
- Die Bebauung ist im Umfeld überwiegend durch wohnbauliche Nutzungen in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern tlw. mit ehemaligen bäuerlichen Nebengelassen geprägt. Ortsauswärts schließt sich beidseitig der Straße Grünland an.
- Nach den zur Verfügung gestandenen im Gutachten benannten Informationsquellen bestehen bez. der Erschließung folgende Gegebenheiten: Das bebaute Flurstück 209/6 ist unmittelbar an die örtlichen Leitungsnetze für Wasser, Elektroenergie (Erdkabel), Telefon und Kanalisation mit Anbindung an eine zentrale Kläranlage angeschlossen. Das unbebaute Flurstück 209/5 verfügt über keine Anschlüsse an örtliche Versorgungsleitungen und die Kanalisation.

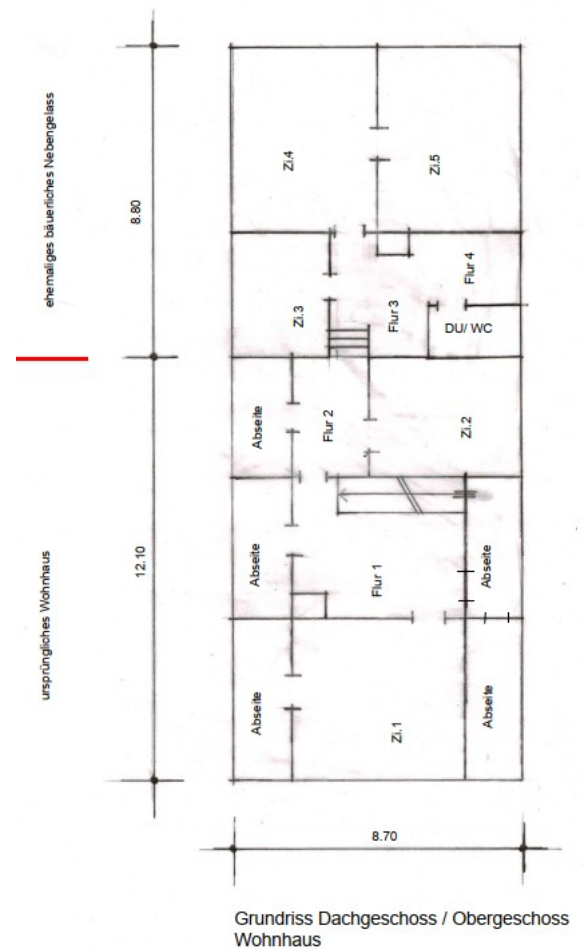
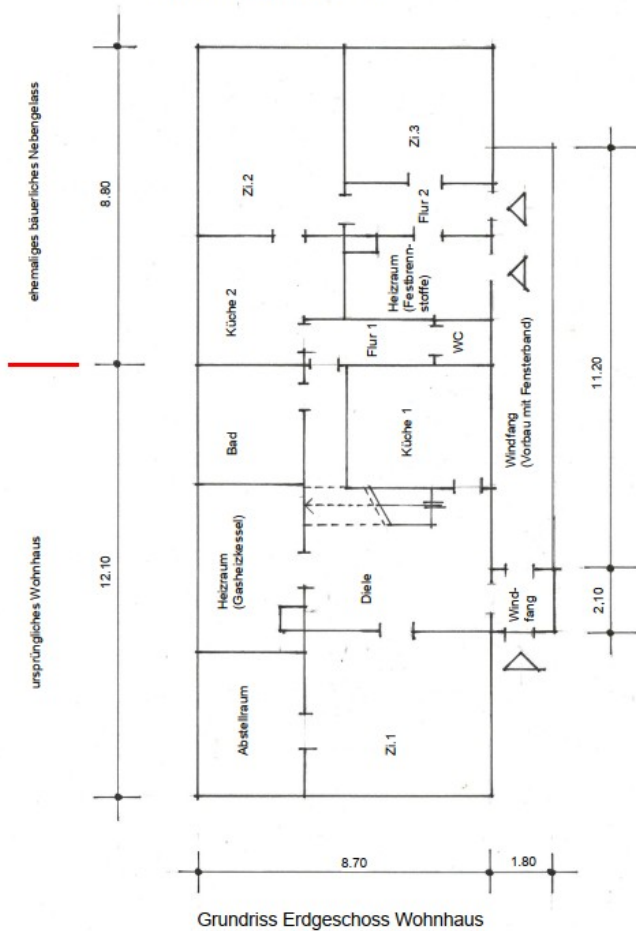
Nutzung / Vermietung und Verpachtung

Nach den zur Verfügung gestandenen im Gutachten benannten Informationsquellen bestehen folgende Gegebenheiten: Das bebaute Flurstück 209/6 wurde zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag zu Wohnzwecken genutzt. Es ist nicht vermietet oder verpachtet. Das unbebaute Flurstück 209/5 ist für die Zwecke der landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland verpachtet.

Wohnhaus

- **Gebäudeart, Wohnfläche:** Das Gebäude ist freistehend. Es besteht aus zwei Gebäudebereichen mit unterschiedlicher Geschossigkeit. Bei dem straßenseitigen Gebäudebereich handelte es sich um das ursprüngliche Wohnhaus. Dieser Gebäudebereich besteht aus: Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss mit Drempel. Bei dem anderen Gebäudebereich handelt es sich um ehemaliges bäuerliches Nebengelass, dass nachträglich zu Wohnzwecken aus- bzw. umgebaut wurde. Er setzt sich aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss zusammen. Das Kellergeschoss ist tlw. als Gewölbekeller ausgebildet. In dem Gebäude befinden sich zwei nicht in sich abgeschlossene Wohnungen. Es bietet sich insofern eine Nutzung als familieninternes Mehrgenerationswohnhaus an. Mit vertretbarem baulichen Aufwand ist die Herstellung zweier in sich abgeschlossener Wohnungen bzw. der Umbau zu einem Zweifamilienhaus möglich. Denkbar ist aber auch eine Nutzung als größeres Einfamilienhaus. Die Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 127 m² und die im Dachgeschoss / Obergeschoss ca. 129 m².
- **Baujahr, Modernisierungen:** Nach den zur Verfügung gestandenen im Gutachten benannten Informationsquellen wurde das Wohnhaus mit angegliedertem bäuerlichen Nebengelass vermutlich um 1900 errichtet und der Um- und Ausbau des bäuerlichen Nebengelasses erfolgte vermutlich Anfang der 1960'er Jahre. An dem Gebäude wurden nach 1990 tlw. Modernisierungen durchgeführt (insbesondere: Fenster, Heizung, Sanitärräume und tlw. Dacheindeckung). Die Modernisierungen liegen größtenteils schon länger als 20 Jahre zurück und sind größtenteils schon wieder mehr oder weniger verbraucht.
- **Gebäudekonstruktion, Fassade, Energieausweis:** größtenteils Mauerwerksbau; EG/OG und OG /DG Holzbalkendecken mit Füllung; zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl; Energieausweis stand nicht zur Verfügung; eingeschätzt wird ein deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz
- **Beheizung:** Zentralheizung (Pumpenheizung), Gasheizkessel (Baujahr 1993 lt. schriftlicher Auskunft Bezirks-schornsteinfeger) kombiniert mit Festbrennstoffkessel (Baujahr 2013 lt. schriftlicher Auskunft Bezirks-schornsteinfeger) mit Pufferspeicher ca. 1.000 l, Gasversorgung über Miettank
- **Raumausstattungen:** überwiegend einfacher tlw. auch mittlerer Ausstattungsstandard
- **Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsrückstände:** zahlreiche Unterhaltungsrückstände; tlw. auch Bauschäden und Baumängel; allgemeiner Renovierungsbedarf; Kellergeschoss in schlechten Zustand

Unmaßstäbliche Prinzipskizzen
Zur Maßentnahme nicht geeignet.
Alle Maßangaben sind ca.-Angaben



Nebengebäude

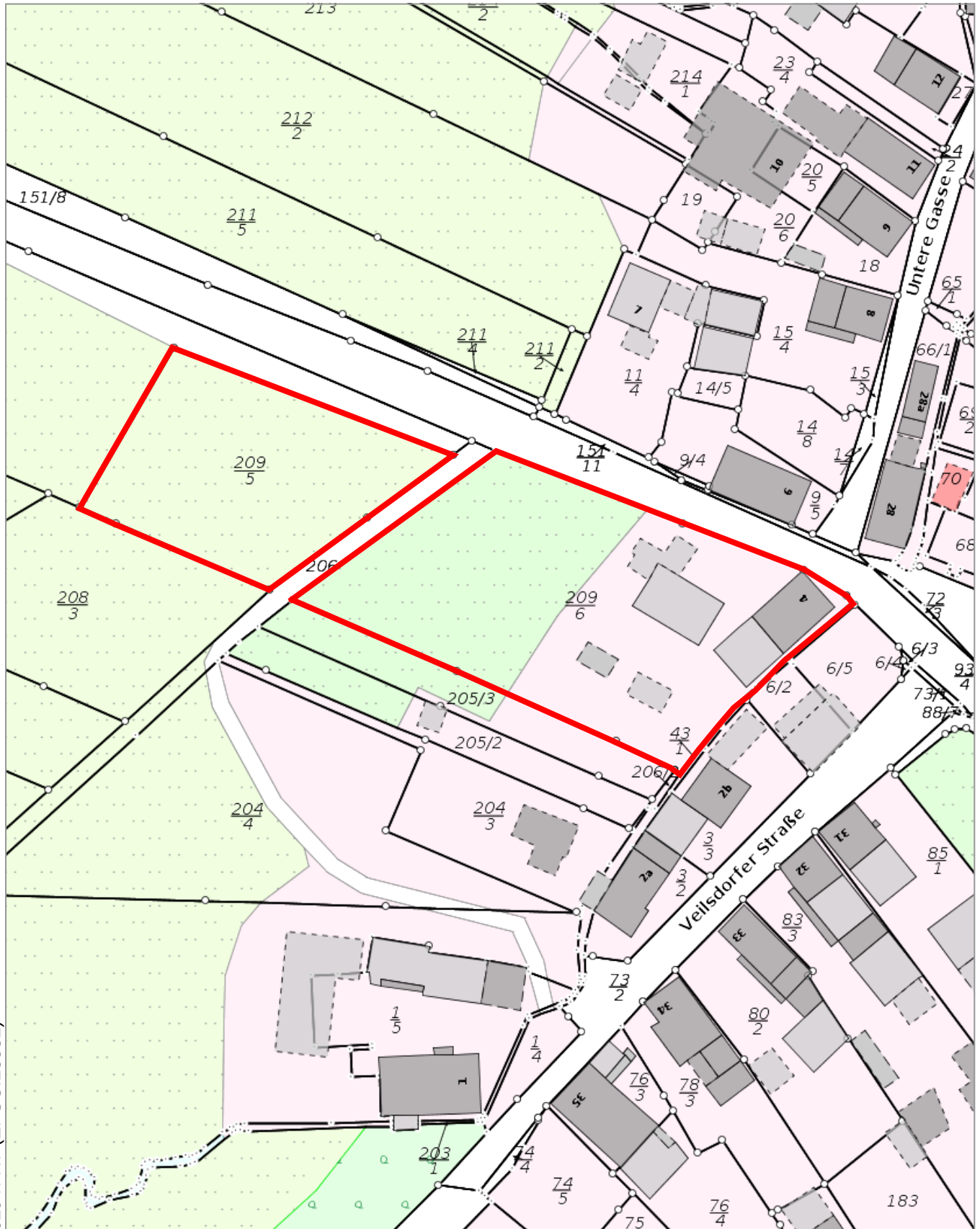
- **Garagen- und Abstellgebäude:** freistehendes aus zwei Gebäudeteilen bestehendes eingeschossiges Gebäude; ein Gebäudeteil mit steilem Satteldach; anderer Gebäudeteil mit leicht geneigtem Pultdach; zwei PKW-Garagen; 4 Abstellräume; einer der Abstellräume einseitig offen; tlw. Dachraum, der über Deckenöffnung und fest installierte Leiter erreichbar ist; Gebäude im befriedigenden baulichen Zustand
- **Abstellgebäude:** eingeschossiges Gebäude mit steilem Satteldach, Dachraum nur mittels Anstellleiter erreichbar. Gebäude im mäßigen baulichen Zustand
- **Schuppen:** freistehendes eingeschossiges Gebäude mit leicht geneigtem Dach; Gebäude im mäßigen baulichen Zustand

Außenanlagen

Der bebaute Bereich des Flurstücks 209/6 verfügt insgesamt betrachtet wertmäßig über Außenanlagen in einem bei entsprechenden Objektarten in der Örtlichkeit üblichen Umfang.

5586485.9

629655.5



629477.7 (EPSG:25832)

5586260.1 (EPSG:25832)

Fotos vom Bewertungsobjekt vom Tag der Ortsbesichtigung

Wohnhaus



Blick von der Bundesstraße in südöstliche Richtung

Garagen- und Abstellgebäude



Blick von der Bundesstraße in südöstliche Richtung

Wohnhaus



Blick von der Bundesstraße in westliche Richtung

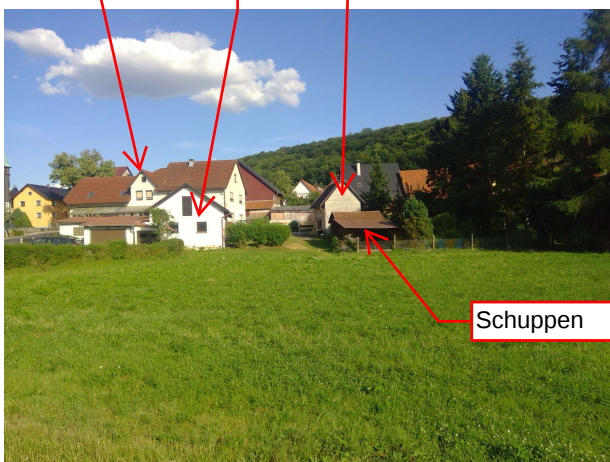


Blick vom Flurstück 209/6 in nördliche Richtung

Wohnhaus

Garagen- und
Abstellgebäude

Abstellgebäude



Schuppen

Blick von der Grünfläche des Flurstücks 209/6
in südöstliche Richtung

zu bewertendes Grünland
(Flurstück 209/5)



Blick von der Bundesstraße in südwestliche Richtung
auf das Flurstück 209/5 (in Feldblockkarte als Grünland
erfasst)