Unter Beachtung der Lage des Grundstücks, des baulichen Zustandes der Gebäude sowie unter Berücksichtigung der angewandten Verfahren wird auf der Grundlage der derzeit geltenden Bestimmungen und Orientierungen sowie anhand der aktuellen Marktlage für das zu bewertende**, belastete Grundstück (Berücksichtigung Leitungsrecht)** in

98631 Grabfeld/ OT Wölfershausen, Wölfershäuser Straße 54

- Flurstück Nr. 1393 –

der **Verkehrswert**
(zum Bewertungsstichtag 20.11.2025)

auf **73 000,00 €**
(in Worten: dreiundsiebzigtausend Euro)

geschätzt.

Ich weise darauf hin, dass ich der Meinung bin, dass ein Kaufinteressent mit besonderer Interessenlage auch bereit ist, höhere Preise zu bezahlen, sehe aber aufgrund der gesamten Nutzungssituation, Größe und des wirtschaftlichen Umfeldes derzeitig kein derartiges Marktverhalten.
Unterzeichnender versichert hiermit, das Wertermittlungsobjekt persönlich besichtigt und das Gutachten eigenverantwortlich erstellt zu haben.

Meiningen, den 30.12.2025



Dipl.-Ing. J. Müller
- Sachverständiger –

6. LITERATURVERZEICHNIS

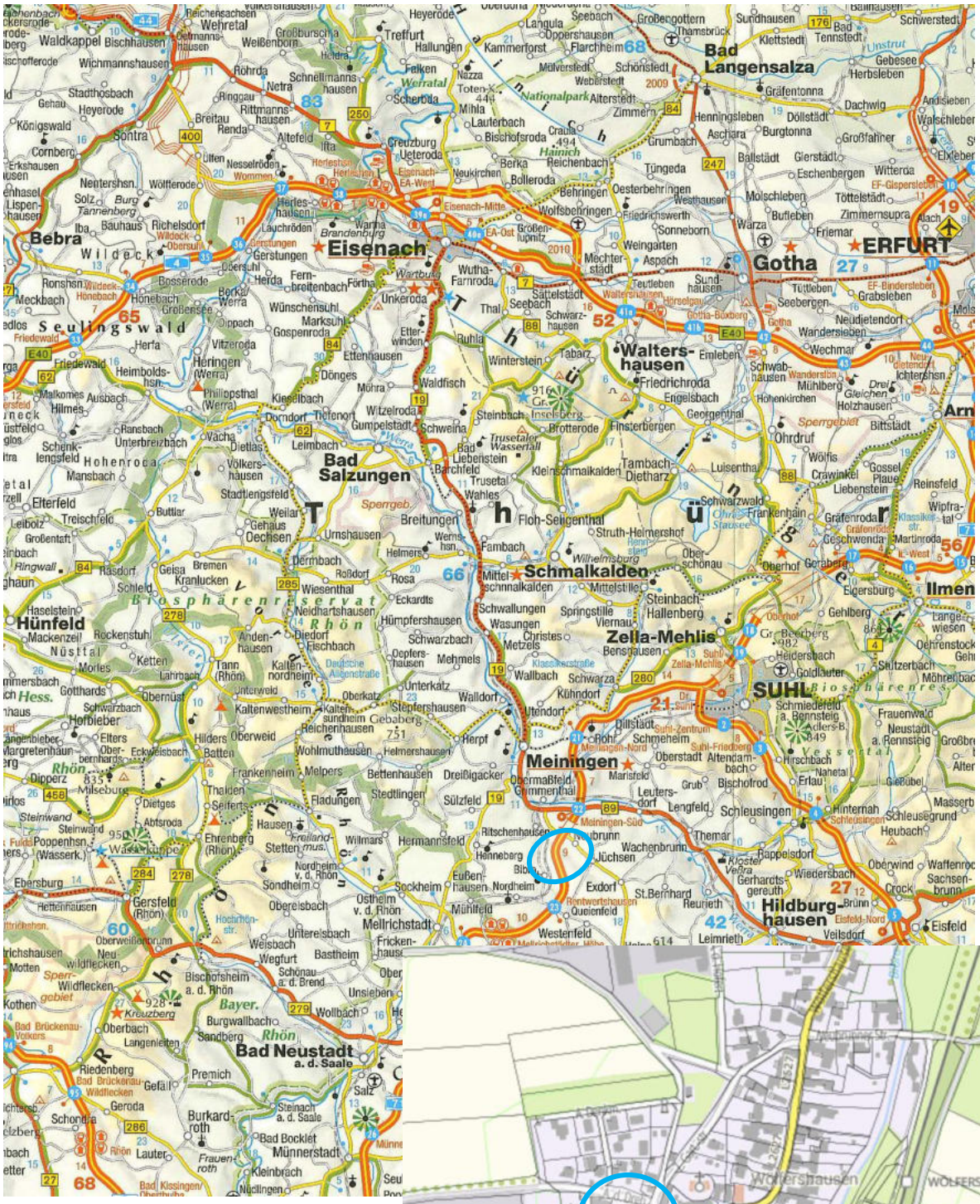
KLEIBER	Verkehrswertermittlung von Grundstücken 8. Auflage 2017
ROSS, BRACHMANN, HOLZER	Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage
VOGELS	Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht 5. Auflage
BRACHMANN	Bauwert von Industriebauten 3. Auflage
BauGB	Baugesetzbuch §§ 194 ff
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990
Baukosten 2020/2021	Instandsetzung/ Sanierung Schmitz/ Krings/ Dahlhaus/ Meisel, 24. Auflage
BKI Baupreise 2021	BKI Baukosteninformationssystem 2020
POHNERT/ EHRENBERG/ HAASE/ HORN	Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 6. Auflage, Verlag Luchterhand 2005
IVD	Immobilienverband Deutschland, Freistaat Thüringen Preisspiegel
ImmoWertV2021	**Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021**
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 01.07.2010
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinien 2006
ErbbauVO	Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.01.1919 (RGBI. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBI. I S. 2850)
Wohnungseigentumsgesetz	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBI. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 25 vom 23.07.2002 (BGBI. I 1994, S. 2850)
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBI. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 Verordnung vom 25.11.2003 (BGBI. I S)
SWRL	vom 05.09.2012
Immobilienmarktbericht 2021 Sachwertfaktoren 2021	Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Schmalkalden- Meiningen
Vergleichswertrichtlinie	VW- RI vom 20.03.2014

7. ANLAGEN

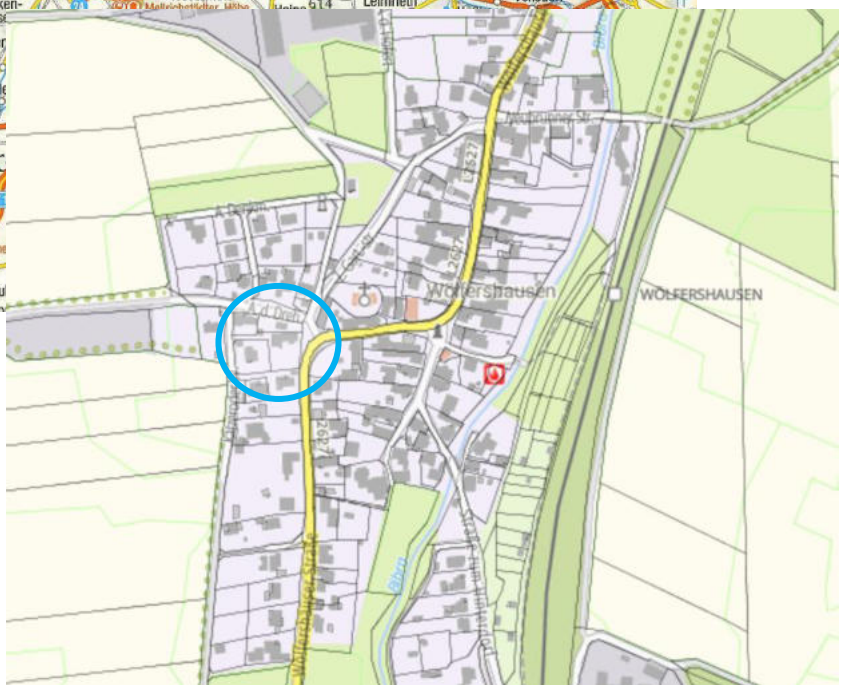
7.1. Großräumige Lage

Bundesland: Thüringen

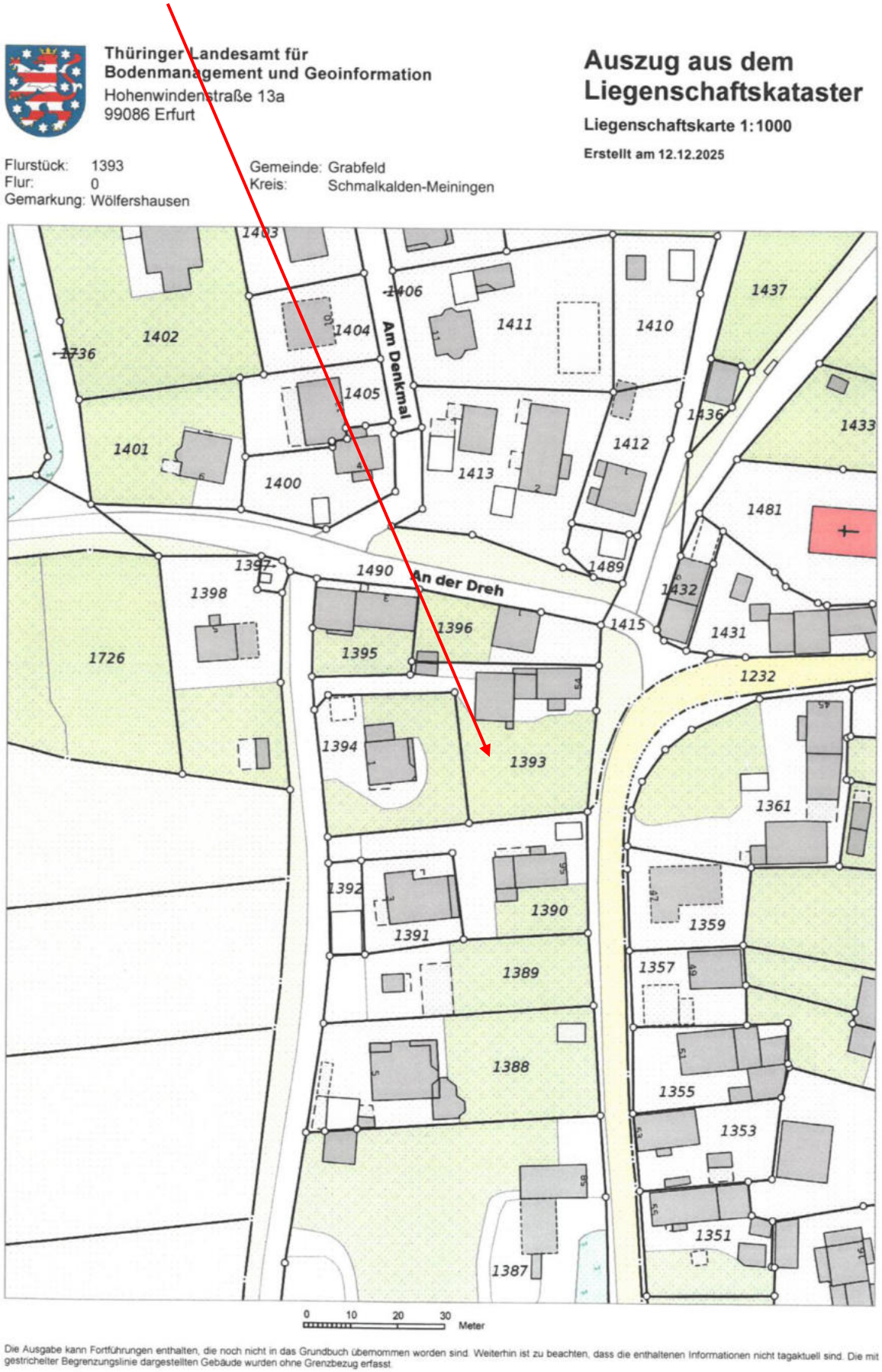
Landkreis: Schmalkalden- Meiningen **98631Grabfeld/ OT Wölfershausen**



7.2. Örtliche Lage



7.3. Liegenschaftskarte



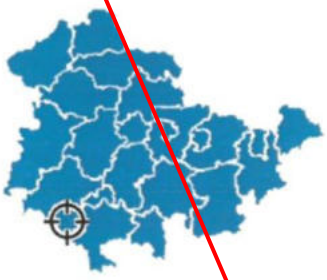
7.4. Bodenrichtwertinformation (ohne Umbenennung Flst. Nr.)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Hoffnung 30, 98574 Schmalkalden
Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: gutachter.schmalkalden@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Grabfeld
Gemarkung	Wölfershausen
Bodenrichtwertnummer	660121
Bodenrichtwert [Euro/m²]	**22**
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Bauweise	offen
Fläche [m²]	800



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag
www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de

Maßstab: 1 : 1000

erstellt am: 14.10.2025

7.5. Fotoanlage



BEBAUTES GRUNDSTÜCK
FOTO 1
WOHNHAUS IM STRAßENRAUM
NORD- OST- ANSICHT



FOTO 2
WOHNHAUS MIT ANBAU, SÜD-
OST- ANSICHT



FOTO 3
BLICK AUF DAS NEBENGEBÄUDE,
ZWISCHENBAU, WOHNHAUS MIT
ANBAU



FOTO 4
DACHRAUM



FOTO 5
BAD IM OBERGESCHOSS



FOTO 6
RAUM IM OBERGESCHOSS



FOTO 7
BALKONBEREICH



FOTO 8
RAUM IM OBERGESCHOSS, ZWISCHENBAU



FOTO 9
TREPPENRAUM



FOTO 10
EHEMALIGE KÜCHE IM ERDGESCHOSS



FOTO 11
BAD



FOTO 12
HÖHER LIEGENDES WOHNZIMMER IM ERDGESCHOSS



FOTO 13
KLEINER KELLERRAUM VOM BAD AUS ZUGÄNGLICH



FOTO 14
NEBENGEBÄUDE VOM HINTERRAUM



FOTO 15
ZWISCHENDECKE ZUM DACHRAUM



FOTO 16
HEIZUNGSRAUM



FOTO 17
INNENRAUM, GARAGENBEREICH



FOTO 18
EHEMALIGE WERKSTATT



FOTO 19
ZUFAHRT IM HINTERRAUM UND EINFACHE HOLZHÜTTE



FOTO 20
GARTENBEREICH



FOTO 21
WEGE- UND ZUGANGSBEREICH

UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE



FOTOS 22, 23
GAULSHAUSEN
FLURSTÜCKE 47/ 6 UND 47/ 7
BLICK AUF DEN FLÄCHENBEREICH



FOTO 23



FOTOS 24, 25, 26
JÜCHSEN
BEREICH FLURSTÜCKE 633, 634, 635
BLICK AUF DAS UMFELD DER FLÄCHEN



FOTO 25



FOTO 26



FOTOS 27, 28
FLURSTÜCK 602
BLICK AUF DEN FLÄCHENBEREICH



FOTO 28



FOTOS 29, 30
FLURSTÜCK 1065
BLICK AUF DEN GROßRÄUMIGEN FLÄCHENBEREICH



FOTO 30



FOTOS 31, 32
FLURSTÜCK 2864
BLICK AUF DEN FLÄCHENBEREICH



FOTO 32



FOTOS 33-36
GRUNDSTÜCK WALD –FLST. NR. 1515/14, GEMARKUNG BIBRA
ERSCHLIEßUNGSSTRAßE



FOTO 34



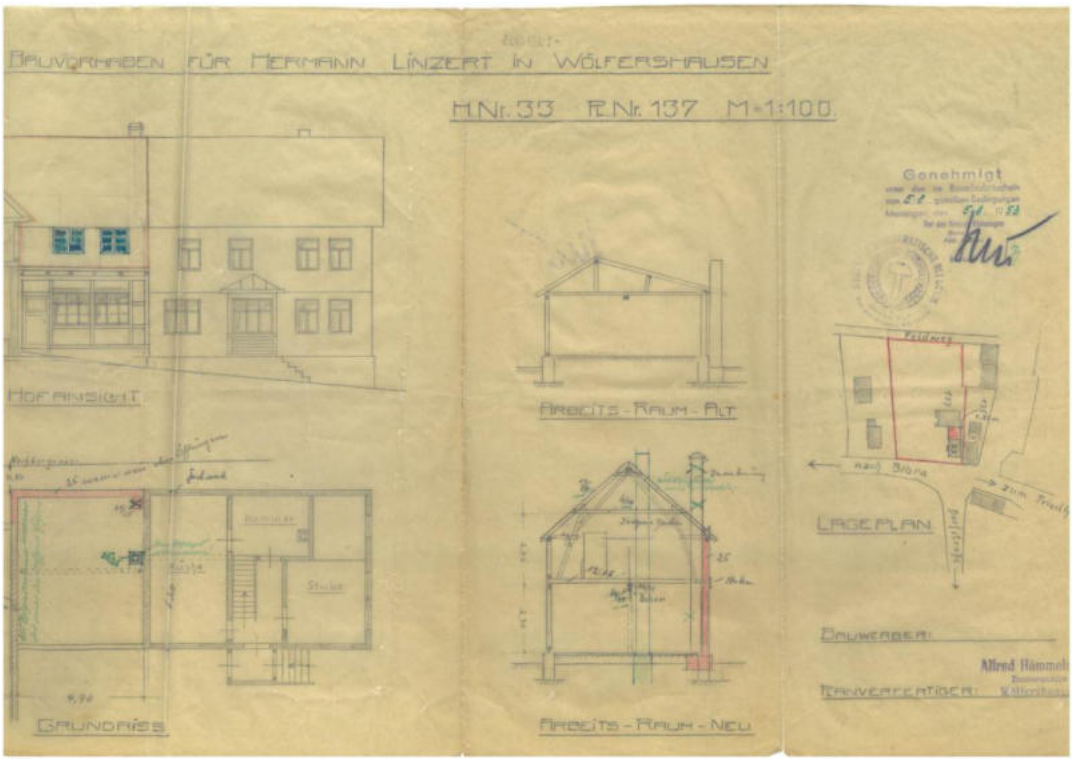
FOTO 35

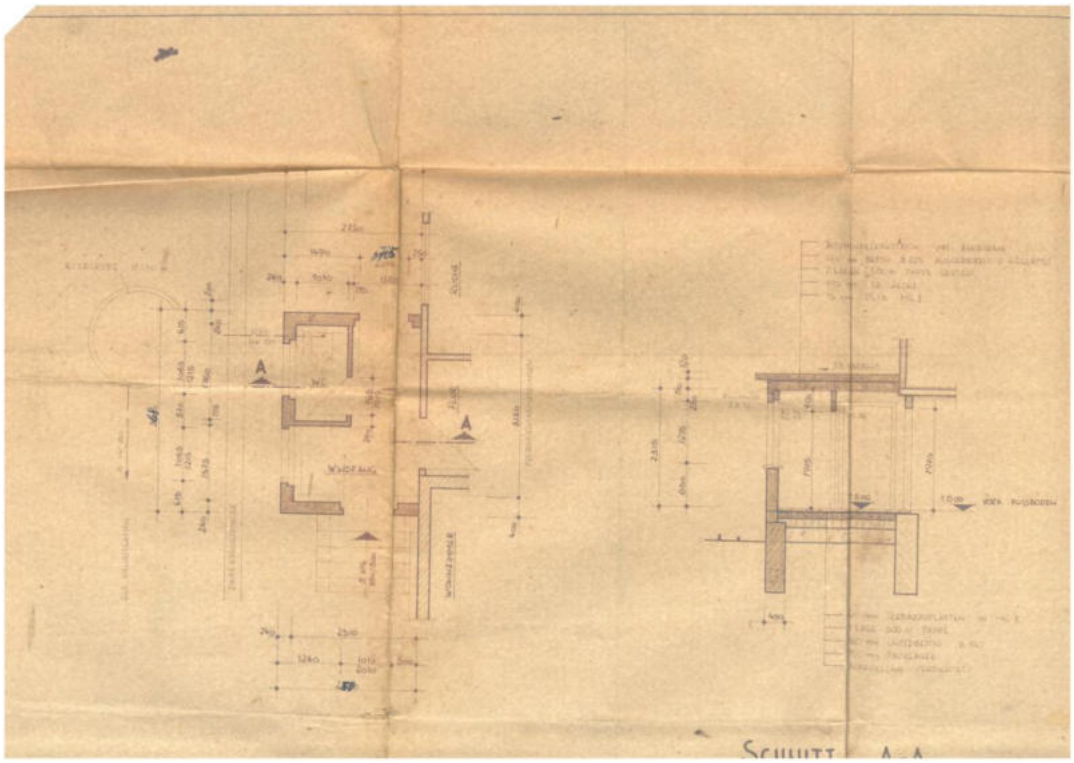


FOTO 36

7.5. Prinzipskizzen Grundrisse Wohnbereich

(NUR WOHNBEREICH, UNMAßSTÄBLICH)

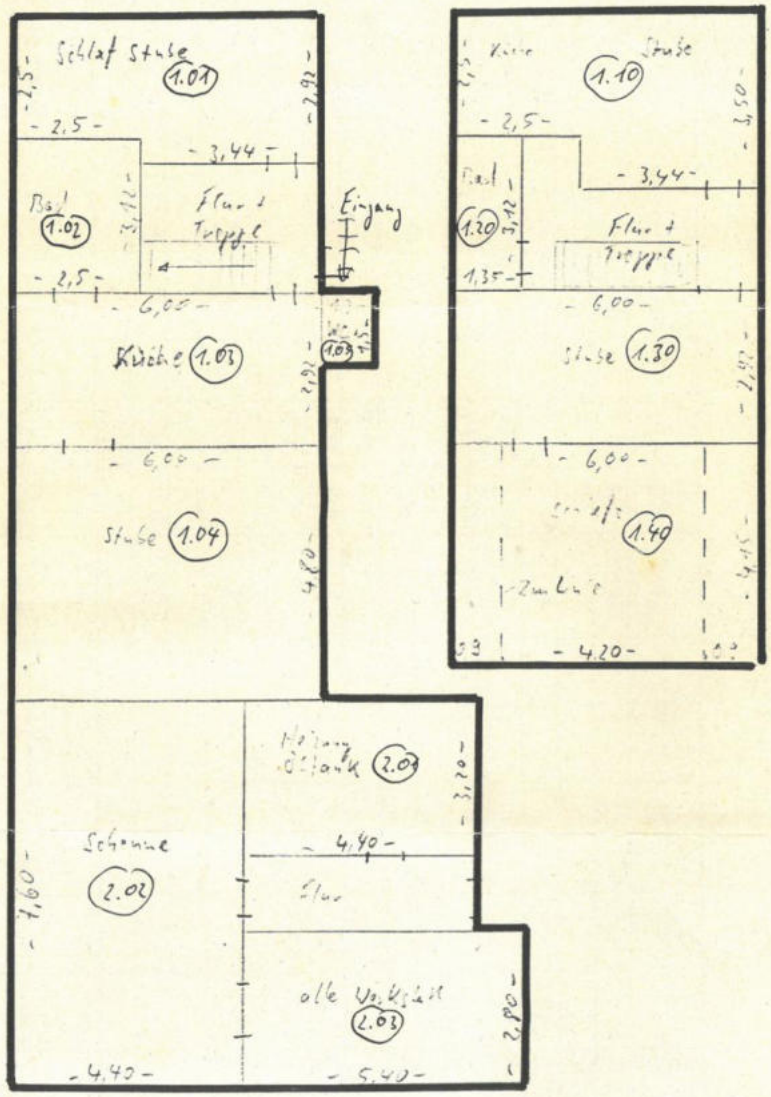




Aufmaßskizze Wölfershausen Hauptstr. 33

Grundriß EG

Grundriß 1.OG



1.01	Stube/Schlaf.	St. 91
1.02	Bad	91
1.03	Küche	91
1.04	Stube	91
1.05.	WC	91

1.10.	Küche/Stube	St. 91
1.20	Bad	St. 98
1.30	Stube	St. 91
1.40	Schlaf.	St. 91
2.01.	Heizung	St. 97
2.02.	Scheune	St. 91
2.03.	Werkstatt	St. 91

7.6. Info zur Lage der Baulast

