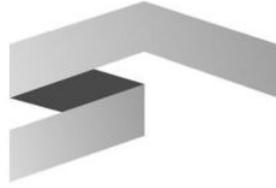


MITGLIED IM BUNDESVERBAND DEUTSCHER GRUNDSTÜCKSSACHVERSTÄNDIGER – BDGS  
MITGLIED IM IMMOBILIENVERBAND DEUTSCHLAND – IVd  
MITGLIED IM GUTACHTERAUSSCHUSS WEIMAR, WEIMARER LAND UND SÖMMERDA / THÜRINGEN



# INGENIEURBÜRO SCHIEBEL

Dipl.-Pol.-Wiss./Hochschulung. CARSTEN SCHIEBEL

von der Industrie- und Handelskammer Erfurt öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

JENAER STR. 2 • 99518 BAD SULZA OT KLEINROMSTEDT • TEL.: 036425 22222

# WERTGUTACHTEN

über die Verkehrswerte (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für die Wertermittlungsobjekte in

**99958 Tonna, OT Gräfentonna, Untervorstadtstraße Nr. 31**  
Flurstück Nr. 157/1  
sowie Gemarkung Gräfentonna, Flur 4, Flurstück Nr. 253

**Aktenzeichen: 16 K 2/23**



Az.: 93/23

\* Tonna, OT Gräfentonna, Untervorstadtstraße Nr. 31 \*  
\* Flurstück Nr. 157/1 \*  
\* Einfamilienwohnhaus mit Scheune \*  
\* sowie Gemarkung Gräfentonna, Flur 4, Flurstück Nr. 253 \*

**Auftraggeber** : Amtsgericht Gotha  
-Zwangsversteigerung-  
Aktenzeichen 16 K 2/23  
Justus-Perthes-Straße Nr. 2  
99867 Gotha

**Bewertungs- und  
Qualitätsstichtag** : 21.08.2023

**Verkehrswerte** : **37.000,00 €** Flurstück Nr. 157/1  
**600,00 €** Flurstück Nr. 253

**Umfang** : Das Gutachten umfasst 30 Seiten und 5  
Anlagen.  
Es wurden 36 Exemplare gefertigt.

## Inhaltsangabe

	Seite
1. Vorbemerkung	4
1.1 Allgemeine Angaben	4
1.2 Grundlagen der Wertermittlung	6
2. Grundstücksbeschreibung	7
2.1 Tatsächliche Eigenschaften	7
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	8
3. Gebäudebeschreibung	11
3.1 Bauwerk / Einfamilienwohnhaus mit Anbauten	11
3.2 Bauwerk / Scheune mit Anbau	14
3.3 Bauwerk / (Waschhaus / Abriss)	15
3.4 Außenanlagen	15
4. Bewertung	16
4.1 Bodenwertermittlung	17
4.1.1 Bewertung der Grundstücke	18
4.2 Ermittlung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	19
4.2.1 Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden (eingeschätzter Instandhaltungsrückstau)	19
4.3 Sachwertermittlung	22
4.3.1 Ermittlung des vorläufigen Grundstückssachwertes	22
4.3.2 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes	27
4.3.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	28
5. Gesamtwürdigung	29

### Anlagen:

Landkarte  
Ortsteilkarte  
Flurkarten  
Bodenrichtwerte  
Fotodokumentation

# 1. Vorbemerkung

## 1.1 Allgemeine Angaben

Grundbuch von	:	Gräfentonna	
Grundbuchblatt	:	765	
Flur	:	1	4
Flurstück Nr.	:	157/1	253/0 (lt. Grundbuch) 253 (lt. Flurkarte)
Fläche [m <sup>2</sup> ]	:	486	640
Nutzungsart (lt. Grundbuchauszug)	:	Gebäude- und Landwirtschaftsfläche Freifläche	
Eigentümer (lt. Grundbuchauszug)	:	siehe Fragebogen	

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Gotha, lt. Beschluss vom 25.07.2023, Geschäftszeichen 16 K 2/23.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes in Tonna, OT Gräfentonna, Untervorstadtstraße Nr. 31, Flurstück Nr. 157/1, nach dem Sachwertverfahren sowie des Grundstückes in der Gemarkung Gräfentonna, Flur 4, Flurstück Nr. 253 nach dem Bodenwertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung.  
Eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte im Beisein des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 21.08.2023.  
Die Verfahrensbeteiligten sind trotz Einladung nicht zum Ortstermin erschienen.  
Die Antragsteller haben eine Besichtigung vor Ort ermöglicht.

Hierbei ist anzumerken, dass das Waschhaus z.T. stark eingestürzt ist und somit nur bedingt besichtigt und begangen werden konnte.

Bei den Nutzungsarten wurde von der derzeitigen Nutzung und z.T. lt. Angaben des Katasteramtes ausgegangen.

Bei der Einschätzung des baulichen Zustandes und des Baualters der Gebäude konnte weder auf die Angaben der Eigentümer noch auf Bauunterlagen zurückgegriffen werden. Aus diesen Gründen wird das Baualter der Gebäude anhand der Bauweise geschätzt.

Auf eventuell auftretende mögliche Ungenauigkeiten wird daher hingewiesen.

- Zwangsverwalter : keiner vorhanden
- Mieter / Pächter : keine vorhanden bzw. bekannt
- Maschinen, Betriebseinrichtungen und sonstiges Zubehör das nicht geschätzt wurde : nicht vorhanden
- Anpflanzungen und Baulichkeiten die Dritten gehören : nicht vorhanden bzw. nicht bekannt
- Gebäudebrandversicherung : nicht bekannt
- Schornsteinfeger : Bezirksschornsteinfegermeister Jansen Berndt, Grabenstraße Nr. 4, 99947 Bad Langensalza
- Straßenbezeichnung und Hausnummer : zutreffend

Die Prüfung der Bauteile erfolgte nur visuell, zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Das zu erstellende Gutachten dient der Verkehrswertermittlung und stellt kein Schadensgutachten dar. Eine fachliche Untersuchung von Baumängeln und Bauschäden sowie des baulichen und vorbeugenden Brandschutzes erfolgte nicht, da dieses nicht in das Sachgebiet des Sachverständigen fällt. Bei Bedarf wird empfohlen einen Sachverständigen entsprechend des jeweiligen Beststellungsgebietes heranzuziehen.

Die Auswirkungen eventuell vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert werden nur pauschal in marktconformer Weise berücksichtigt und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Untersuchungen auf Schwammbefall, gesundheitsschädigende Baumaterialien und Kontamination des Bodens erfolgten nicht.

Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen bzw. Baumaterialien und Schwammbefall grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Für verdeckte, nicht erkennbare und nicht angezeigte Mängel, Schäden und Belastungen sowie fehlerhafte Unterlagen wird Haftungsausschluss erklärt.

Sach-, Ertrags- und Vergleichswertrichtlinie sind mit der Inkraftsetzung der ImmoWertV 2021 zum 01.01.2022 aufgehoben worden, müssen jedoch teilweise angewandt werden, wenn es der Grundsatz der Modellkonformität des jeweiligen Gutachterausschusses erfordert.

## 1.2 Grundlagen der Wertermittlung

- Baugesetzbuch BauGB
- Baunutzungsverordnung BauNVO
- Wertermittlungsrichtlinie, Wert R 2006
- Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021
- Normalherstellungskosten (NHK) 2010
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kleiber 6., 8. und 9. Auflage
- Marktwertmittlung nach ImmoWert V, Kleiber 7. Auflage
- Abschläge für Baugrundstücke von Stannigel, Kremer, Weyers oder Clemens
- Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten nach Rössler/  
Langner/Simon/Kleiber
- Wegweiser Kommune / [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)
- Vergleichspreise bzw. der örtlich geltende Richtwert
- Berichte zum Grundstücksmarkt Thüringen 2022
- IVD Preisspiegel Thüringen 2022 / 2023
- die derzeitige Marktlage
- eigenes Aufmaß
- Baukostendatei des Wingen Verlages
- büroeigene Baukostendatei
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster des Thüringer Landesamtes für  
Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Gotha
- Bodenrichtwertkarten des zuständigen Gutachterausschusses, Stand  
01.01.2022
- unbeglaubigter Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Gotha, Grundbuch von  
Gräfentonna, Blatt 765 vom 25.07.2023 (Seite 1 bis 16 von 18)
- Angaben und Unterlagen des Antragstellers

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit Anbauten, einer Scheune mit Anbau und baulichen Anlagen bebaut.

Standort	:	Freistaat Thüringen, Landkreis Gotha, Gemeinde Tonna mit ca. 2.912 Einwohnern (Stand 31.12.2022), Ortsteil Gräfentonna
Lage	:	nordöstliche Ortslage von Gräfentonna
Straße	:	asphaltierte Ortsstraße mit beidseitigen Fußwegen versehen
Wohn- und Verkehrslage	:	mittlere Wohnlage, gute Verkehrslage
Demografische Entwicklung	:	kein Demografietyt für den Landkreis vorhanden, Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 5 Jahre von - 1,2 % (lt. www.Wegweiser-Kommune.de)
Entfernung	:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfes liegen in unmittelbarer Nähe</li><li>• Verwaltungsgemeinschaft Fahner Höhe ca. 210 m</li><li>• Kreisstadt Gotha ca. 20 km</li><li>• Rosenstadt Bad Langensalza ca. 7,5 km</li><li>• Lutherstadt Eisenach ca. 38 km</li><li>• Reformationsstadt Mühlhausen ca. 28 km</li><li>• Landeshauptstadt Erfurt ca. 29 km</li><li>• Bundesautobahn A 4 ca. 25 km und A 71 ca. 23 km</li><li>• Bundesstraße B 176 führt durch den Ort und B 84 ca. 4 km</li></ul> <p>Hinweis: Alle Entfernungsangaben verstehen sich vom Wertermittlungsobjekt bis zum Zentrum des angegebenen Ortes und dienen lediglich einer groben Orientierung.</p>

Das Grundstück wird als Bauland, Gartenland, Stell- und Verkehrsfläche genutzt. Es hat überwiegend eine normale Höhenlage und ist befahrbar.

Anschlüsse Ver- und Entsorgung (zum Flurstück Nr. 157/1)	:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wasserversorgung nicht vorhanden</li><li>• Kanalisation über Direktsystem (Mischsystem)</li><li>• Strom liegt in der Straße an</li><li>• keine Gasversorgung</li><li>• kein Telefonnetz</li></ul> <p>(Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)</p>
Energieausweis	:	nicht vorhanden

Immission : keine, visuell nicht feststellbar  
Besonnung : gut  
Grenzverhältnisse : geschlossen, Grenzüberbauten konnten visuell nicht festgestellt werden

Das Grundstück (Flurstück Nr. 157/1) hat einen unregelmäßigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 14 m und einer mittleren Tiefe von ca. 34 m. Anhaltspunkte für das Erfordernis besonderer Gründungsmaßnahmen waren visuell nicht erkennbar. Auftragsgemäß wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt.

Bei dem Grundstück in der Gemarkung Gräfentonna, Flur 4, Flurstück Nr. 253 handelt es sich um eine Landwirtschaftsfläche. Es hat eine normale Höhenlage und ist bedingt befahrbar.  
Das Grundstück ist unbebaut und unerschlossen. Es wird als Grünland genutzt.

## 2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Die Grundakte des Grundbuchs wurde nicht eingesehen. Laut unbeglaubigtem Grundbuchauszug ist in Abteilung II lastend auf den Flurstück Nr. 157/1 und 253 folgende Eintragung vorhanden:

Ifd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• Ifd. Nr. 1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Gotha, AZ: 16 K 2/23); eingetragen am 12.06.2023.

Wertmäßig wird diese Eintragung bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

Die etwaigen Belastungen aus dem Grundbuch die in der Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Wertgutachten nicht berücksichtigt.

Eintragung im Baulastenverzeichnis: Gemäß Schreiben des Landratsamtes Gotha (Amt für Bauordnung und Bauleitplanung, Untere Bauaufsichtsbehörde) vom 12.07.2023 sind für das Wertermittlungsobjekt (Flurstück Nr. 157/1) keine Baulasten eingetragen.

Sollte für das weitere Grundstück Baulasten eingetragen sein, müssten diese nachträglich berücksichtigt werden.

---

Eintragung im Altlastenverzeichnis:	Das Altlastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Im Rahmen der Ortsbesichtigung war jedoch kein Verdacht auf Altlasten ersichtlich.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren Denkmalschutz:	Lt. Auskunft des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation vom 11.07.2023 sind die Wertermittlungsobjekte in kein Flurbereinigungsverfahren einbezogen.  Gemäß Schreiben des Landratsamtes Gotha, Untere Denkmalschutzbehörde, vom 19.07.2023 sind im Denkmalbuch keine Eintragungen vorhanden.
Darstellung im Flächen- nutzungsplan:	<u>Flurstück Nr. 157/1</u> Ortslage, MI - Mischgebiet / Ein- und Zweifamilienhäuser  <u>Flurstück Nr. 253</u> Außenbereich, GR - Grünland
Entwicklungszustand, Grundstücksqualität:	<u>Flurstück Nr. 157/1</u> baureifes Land  <u>Flurstück Nr. 253</u> Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Beitragsrechtlicher Zustand:	<u>Flurstück Nr. 157/1</u> erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch (BauGB) und Thüringer Kommunalabgabengesetz (ThürKAG)  <u>Flurstück Nr. 253</u> unerschlossen

Baugenehmigungen, Bauleitplanung und Statik des ausgeführten Vorhabens wurden auftragsgemäß nicht überprüft, formelle und materielle Legalität werden vorausgesetzt.

Eine Überprüfung der Standsicherheit der Gebäude, des Wärme- und Schallschutzes, der Energieeffizienz und der Dichtheit der Dächer erfolgte nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass vom Unterzeichner keine Funktionsprüfungen der technischen Anlagen (Heizung, Elektrik, Sanitär usw.) vorgenommen worden sind.

Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten des Grundstückes wurden dabei, einschließlich der Bebauung und des erkennbaren Bauzustandes, per Fotoapparat dokumentiert.

Die Richtigkeit der Angaben der mir vorgelegten Unterlagen wird, soweit nichts anderes festgestellt wurde, vorausgesetzt.

### 3. Gebäudebeschreibung (Flurstück Nr. 157/1)

Eine vollständige Baubeschreibung lag der Bewertung nicht vor. Die folgende Beschreibung basiert auf den zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und sollen einer überschlägigen, qualitativen Einstufung der Bauwerks- und Ausstattungsmerkmale dienen.

#### 3.1 Bauwerk Einfamilienwohnhaus mit Anbauten

Baujahr/gesch.Baualter: ca.. 1880 / über 140 Jahre

**Gesamtnutzungsdauer:** 80 Jahre  
(nach überwiegender Bauweise)

eingeschätzte  
Restnutzungsdauer (RND): 25 Jahre

Konstruktionsart : z.T. Massiv- und überwiegend Fachwerk-  
konstruktion, eingeschossig, z.T. ausgebaut  
Dachgeschoss mit Drempel, steiles Satteldach  
teilunterkellert, Anbauten eingeschossig, flache  
Pulldächer, nicht unterkellert

Wände : überwiegend Fachwerk mit Lehm- und Steinaus-  
fachung, z.T. Ziegelstein- und z.T. Naturstein-  
mauerwerk

Geschossdecken : Massiv- und Holzbalkendecken, z.T. zwischen Stahl-  
trägern liegend, z.T. Tonnengewölbe

Fußböden : u.a. Terrazzo, Dielen, PVC-Belag, Stabparkett,  
Lehmstampfboden vorhanden

Treppen : KG: massive, viertelgewendelte Treppe ohne  
Handlauf  
EG: gerade Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen,  
ohne Handlauf

Innenansichten : z.T. tapeziert, z.T. Holzverkleidung, z.T. verputzt  
und gestrichen, z.T. Mauer- bzw. Fachwerk sichtbar

Fenster : z.T. thermoisoliertverglaste Kunststofffenster, z.T.  
mit Außenjalousien, z.T. Holzverbundfenster, z.T.  
Glasbaustein

---

Türen	: z.T. Füllungstüren mit Futter und Bekleidung, z.T. mit Glasausschnitten, z.T. thermo-isolierverglast, z.T. Holzkastentüren vorhanden
Elektroinstallation	: z.T. unter Putz liegend, z.T. auf Putz liegend
Sanitäre Installation	
Bad	: im EG mit Badewanne, Waschbecken und Stand-WC ausgestattet
WC separat	: nicht vorhanden
Küche	: nicht vorhanden
Heizung	: keine Heizung vorhanden, 60 l Elektrowarmwasserboiler im Bad von Stiebeltron vorhanden (Funktionsfähigkeit und etwaige Tankinhalte wurden nicht geprüft)
Besondere Einrichtungen	: keine vorhanden
Außenansichten	
Sockel	: z.T. verputzt, z.T. Natursteinsockel vorhanden
Außenputz	: z.T. verputzt, z.T. Fachwerk sichtbar
Schornstein	: vorhanden
Dach	: Satteldach mit Falzziegeldacheindeckung, verkleideter Dachkasten und Dachrinnen vorhanden; Anbauten flache Pultdächer mit Wellasbest- oder Falzziegeldacheindeckung, Dachrinnen vorhanden
Zustand	
Grundrissgestaltung	: zweckmäßig, erweiter- und veränderbar Wohnfläche: (ca.) EG - 71,99 m <sup>2</sup> DG - 6,05 m <sup>2</sup> Gesamt <u>78,04 m<sup>2</sup></u>

- Bauschäden und Baumängel : z.T. defekte vertikale und horizontale Sperrung, z.T. Risserscheinungen, z.T. Korrosionsschäden Stahlträger Decke, z.T. Holzschädlingsbefall, z.T. Schwarzsimmelbefall, z.T. nagelfaule Dachlattung am Dachstuhl, versotteter Schornstein
- Wertminderungen : z.T. Feuchtigkeitsschäden, z.T. Dach, z.T. Putz / Fassade, z.T. Fußböden, z.T. Fenster, z.T. Türen, z.T. Treppen, z.T. Elektro-, z.T. Heizungs- und Sanitärinstallation, malermäßige Instandsetzung

### 3.2 Bauwerk Scheune mit Anbau

Baujahr/gesch.Baualter:	ca. 1880 / über 140 Jahre
<b>Gesamtnutzungsdauer:</b> (nach überwiegender Bauweise)	60 Jahre
eingeschätzte Restnutzungsdauer (RND):	15 Jahre
Konstruktionsart	: Fachwerkkonstruktion, eingeschossig, nicht unterkellert, Satteldach
Wände	: Fachwerk mit Lehm- und Steinausfachung vorhanden
Geschossdecken	: z.T. Holzbalkendecken, z.T. Dach gleich Decke
Fußböden	: Lehmstampfboden, Naturpflaster und Ziegelflächenschicht vorhanden
Innenansichten	: Fachwerk sichtbar, z.T. verputzt, z.T. gestrichen
Fenster	: keine vorhanden
Türen / Tore	: zweiflügliges Holztür, einfache Holztür vorhanden
Elektroinstallation	: keine ersichtlich
Besondere Einrichtungen	: nicht vorhanden
Außenansichten	
Außenputz	: Fachwerk mit Lehmausfachung sichtbar
Dach	: Sattel- und Pultdach mit Falzziegeldacheindeckung, Dachrinnen vorhanden
Zustand	
Grundrissgestaltung	: zweckmäßig
Bauschäden und Baumängel	: z.T. defekte vertikale und horizontale Sperrung, z.T. Risserscheinungen
Wertminderungen	: z.T. Feuchtigkeitsschäden, z.T. Dach, z.T. Putz / Fassade, z.T. Fußböden, z.T. Fenster, z.T. Türen und Tore, z.T. Elektroinstallation, malermäßige Instandsetzung

### 3.3 Bauwerk Waschhaus (Abriss)

Baujahr/gesch.Baualter: ca. 2005 / ca. 17 Jahre

**Gesamtnutzungsdauer:** 40 Jahre  
(nach überwiegender Bauweise)

wirtschaftliche  
Restnutzungsdauer (RND): 23 Jahre

Konstruktionsart : massiv, eingeschossig, nicht unterkellert, flaches  
Pulldach

Wände : Mischmauerwerk in unterschiedlichen Stärken und  
Ausführungen

Geschossdecken : Holzbalkendecke

Außenansichten

Außenputz : verputzt und gestrichen

Dach : flaches Pulldach mit Falzziegeldacheindeckung,  
Dachrinnen vorhanden

### 3.4 Außenanlagen

- Außenbauwerke - Waschhaus (Abriss) vorhanden
- befestigte Flächen - nicht ersichtlich
- Parkplatz - im Hof möglich
- Einfriedung - z.T. grenzbebaut, z.T. Mauer, z.T. zweiflügliges  
Holztor, z.T. Holzlattenzaun, z.T. Stabmattenzaun  
vorhanden
- Grünanlagen - Garten vorhanden
- Bäume - diverse Bäume und Sträucher vorhanden
- Besonderheiten - Grundstück ist befahrbar

## 4. Bewertung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes stehen prinzipiell drei Methoden zur Verfügung:

- I. Der unmittelbare Vergleich des zu bewertenden Objektes mit einem entsprechenden Vergleichsobjekt

### **das Vergleichswertverfahren**

das sich allerdings nur bei sehr ähnlichen Objekten eignet, wie zum Beispiel bei Eigentumswohnungen oder bei der Ermittlung des Wertes eines unbebauten Grundstückes;

- II. die Ermittlung der einzelnen Sachwerte, insbesondere des Bodens, der Bauwerke und der Außenanlagen

### **das Sachwertverfahren**

und

- III. die Ermittlung des Wertes, der sich ergibt, wenn man die Erträge die das zu bewertende Objekt für die üblicherweise noch zu erwartende Restnutzungsdauer erwarten lässt, zum Stichtag kapitalisiert, das heißt, den Wert ermittelt, der entsprechend verzinst, am Ende der zu erwartenden Laufzeit zum ähnlichen Ergebnis führen würde

### **das Ertragswertverfahren**

Der Bodenwert ist vorbehaltlich einiger Ausnahmen ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden, unter Verwendung der Werte einer Bodenrichtwertkarte, die nach entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften von den Gutachterausschüssen der Landkreise oder kreisfreien Städte erstellt wird.

Bei dem Bewertungsobjekt (Flurstück Nr. 157/1 kommt das Sachwertverfahren zur Anwendung, da es sich um ein eigen genutztes Objekt handelt.

Bei dem Bewertungsobjekt (Flurstück Nr. 253) wird der Bodenwert herangezogen.

## 4.1 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), § 14 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Daneben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Wertermittlung herangezogen werden, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstückes hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstückes übereinstimmen.

Der Bodenwert wird als der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (Bodenrichtwertzone) definiert, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Bei Anfrage an die Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses, lagen keine ausreichenden Vergleichspreise aus der unmittelbaren Umgebung vor. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses greift deshalb auf einen Bodenrichtwert zurück und empfiehlt einen Durchschnittswert von **31,00 €/m<sup>2</sup>** für die Region des Wertermittlungsobjektes (**Stand 01.01.2022**).

Für Grünlandflächen greift die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Gemarkung Gräfentonna auf einen Bodenrichtwert zurück und empfiehlt einen Durchschnittswert von 0,99 €/m<sup>2</sup> (Stand 31.12.2022).

Diesen Wertannahmen kann gefolgt werden, bedarf aber einer weiteren differenzierten Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten. Ausgehend von der Lage, Gestalt und Ausnutzungsmöglichkeit des Grundstückes wird von einem Bodenwert von **31,00 €/m<sup>2</sup>** (für Bauland) und **0,99 €/m<sup>2</sup>** (für Grünland) ausgegangen. Abweichungen von diesen Richtwerten, in den wertbeeinflussende Umstände wie u.a. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, Grundstücksgröße, Immissionsbelastungen, Leitungs- und Wegerechte u.a. bewirken entsprechende Zu- bzw. Abschläge vom Bodenwert, ausgehend von Erfahrungssätzen, werden nachfolgend berücksichtigt.

	Flurstück Nr.:	157/1	253
1. Erschließungszustand (keine Wasser, Strom- und Gasversorgung)		- 10 %	+/- 0 %
2. Grundstückslage		+/- 0 %	+/- 0 %
3. Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. Nutzungsmöglichkeiten		+/- 0 %	+/- 0 %
4. Bodenbeschaffenheit		+/- 0 %	+/- 0 %
5. Grundstücksgestalt / Grundstücksgröße		+/- 0 %	+/- 0 %
6. Immissionsbelastung		+/- 0 %	+/- 0 %
7. Leitungsrechte / Belastungen		+/- 0 %	+/- 0 %
8. Vermessungszustand		+/- 0 %	+/- 0 %
Gesamt		<b>- 10 %</b>	<b>+/- 0 %</b>

## Bodenrichtwerte

Bodenrichtwert : Zone 674046 31,00 €/m<sup>2</sup>  
 (für Bauland) MI - EFH - g - II - 600

Diese Ausweisungen bedeuten : 674046 Nr. der Bodenrichtwertzone  
 31,00 €/m<sup>2</sup> Bodenrichtwert je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche  
 MI Mischgebiete  
 EFH Bauweise / Ein- und Zweifamilienhäuser  
 g geschlossene Bauweise  
 II zweigeschossig  
 600 Fläche des Richtwertgrundstückes in m<sup>2</sup>

Bodenrichtwert : Zone 679069 0,99 €/m<sup>2</sup>  
 (für Grünland) GR

Diese Ausweisungen bedeuten : 679069 Nr. der Bodenrichtwertzone  
 0,99 €/m<sup>2</sup> Bodenrichtwert je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche  
 GR Grünland

### 4.1.1 Bewertung der Grundstücke

Aus den o.g. Parametern ergeben sich für die Flurstücke folgende Bodenwerte:

Flur	Flur- stück	Größe [m <sup>2</sup> ]	Nutzungsart	Wert [€/m <sup>2</sup> ]	Abschlag [%]	Wert Gesamt gerundet
1	157/1	486	Bauland	31,00	- 10 %	<b>13.559,00 €</b>
4	253	640	Grünland	0,99	+/- 0 %	<b>634,00 €</b>

## 4.2 Ermittlung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) (Flurstück Nr. 157/1)

### 4.2.1 Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden (eingeschätzter Instandhaltungsrückstau)

Die Kosten in kalkulierter Höhe sind nur in Verbindung mit den berechneten Normalherstellungskosten verwendbar. Sollte der Instandsetzungsrückstau für andere Betrachtungen verwendet werden, ist der Wertansatz der Normalherstellungskosten zu prüfen.

Die ermittelten Kosten sind durchschnittliche altersgeminderte pauschale Werte, sie haben keine eigenständige Außenwirkung und keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die tatsächlichen Aufwendungen können von diesen Kosten / Erfahrungswerten abweichen, da sie regionalen und konjunkturellen Schwankungen des Immobilienmarktes unterliegen oder den vom Bauherrn vorgegebenen Standard nicht entsprechen.

Der Instandhaltungsrückstau wird daher alterswertgemindert in marktkonformer Weise stichtagsbezogen und wertmindernd bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

#### a) Einfamilienwohnhaus

- Abbruch- und Rohbauarbeiten	---
- Putzarbeiten, Vollwärmeschutz	100,00 €/m <sup>2</sup>
- Zimmer- und Schreinerarbeiten	60,00 €/m <sup>2</sup>
- Dachdecker- und Klempnerarbeiten	90,00 €/m <sup>2</sup>
- Sanitärinstallation	90,00 €/m <sup>2</sup>
- Heizungsinstallation	90,00 €/m <sup>2</sup>
- Elektroinstallation	90,00 €/m <sup>2</sup>
- Fenster (inkl. Glas)	50,00 €/m <sup>2</sup>
- Estricharbeiten	30,00 €/m <sup>2</sup>
- Bodenbelagsarbeiten	50,00 €/m <sup>2</sup>
- Fliesenarbeiten	50,00 €/m <sup>2</sup>
- Malerarbeiten (i./a.)	70,00 €/m <sup>2</sup>
- Schlosserarbeiten / Bauwerksisolierung	40,00 €/m <sup>2</sup>
- Außenanlagen	30,00 €/m <sup>2</sup>
- Sonstiges	10,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Baukosten gesamt</b>	<b>850,00 €/m<sup>2</sup></b>

Instandhaltungsrückstau

rd. 78 m<sup>2</sup> (Wfl.) x 850 €/m<sup>2</sup> = rd. **66.300,00 €**

**b) Scheune mit Anbau**

Bauteile (Kleiber/Simon)	Anteil der Bauarbeit (%) B	eingeschätzter Instandhaltungs- rückstau Dr (%)	$D_R = \frac{B \times Dr}{10000}$
Dach	16,0	80,0	0,128
Decken	9,0	70,0	0,063
Wände Be- und Entwässerung Gründung	19,0	50,0	0,095
Fußboden	4,0	80,0	0,032
Putz Elektro Maler	11,0	80,0	0,088
Treppen	2,0	---	---
Fenster Türen	13,0	80,0	0,104
Sonstige	26,0	30,0	0,078
			$D_R = 0,588$

Eingeschätzter Instandhaltungsrückstau als Anteil  
 der Gebäudeherstellungskosten ca. 58,8 %.

3.115,00 € x 58,8 % rd. 1.832,00 € rd. **1.832,00 €**

### c) Waschhaus - Abbruch / Freilegungskosten

Auf Grund der wirtschaftlichen verbrauchten Bausubstanz des Gebäuderestbestandes wird von Abbruch / Freilegung der o.g. baulichen Substanzen ausgegangen. Eventuell noch vorhandene Unterkellerungen und Sondermüll wurden nicht mit berücksichtigt, da nicht erkennbar.

*Kubikmeter umbauter Raum*

#### **Restgebäude / Vorderhaus**

ca. 2,48 m x ca. 4,00 m x ca. 3,00 m **rd. 30,00 m<sup>3</sup>**

Bauwerk nach Rauminhalt abrechnen in Container laden und abfahren inkl. Gebühren(m<sup>3</sup> unbauter Raum, ausschließlich unbelastetes Material)

Bauwerk entrümpeln, leichte Bauart	
Maschineneinsatz	23,00 €/m <sup>3</sup>
plus Kippgebühr Bauschutt	45,00 €/m <sup>3</sup>
	<hr/>
	68,00 €/m <sup>3</sup>

Daraus ergibt sich:

ca. 30,00 m<sup>3</sup> x 68,00 €/m<sup>3</sup> = **2.040,00 €**

#### **Anmerkungen:**

Alle Kostenwerte gelten ausschließlich für unbelastete Bauteile! Beim Auffinden von Schad- und Gefahrstoffen wie Asbest, KMF (Mineralfaser), Schäumen aus EPS, XPS, PU, ... sowie belastetem Holz sind evtl. Erschwernisse beim Abbruch (z.B. Schutzkleidung, Abplanung, Herstellung von Unterdruck) zusätzlich zu kalkulieren.

### **4.3 Sachwertermittlung (Flurstück Nr. 157/1)**

Das Sachwertverfahren ist relevant, da die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Dem Gebäude wird ein fiktives Baujahr unterstellt. Da jedes Gebäude nur eine bedingte Lebensdauer hat, ist es entsprechend linear abzuschreiben. Der Grad der Wertminderung bei Gebäuden unterschiedlicher Nutzung verhält sich differenziert, daher gibt es hierzu entsprechend mannigfache Wertminderungen. Die zu erwartende Restnutzung hängt im hohen Maße vom Pflege- und Unterhaltungszustand des Objektes ab und ist deshalb nicht unbedingt mit der Differenz zwischen dem tatsächlichen Alter und der üblichen Lebenserwartung gleichzusetzen, sondern entsprechend dem vorgefundenen Zustand sachverständig einzuschätzen.

#### **4.3.1 Ermittlung des vorläufigen Grundstückssachwertes**

Es erfolgt die Ermittlung des Herstellungswertes entsprechend der ImmoWertV 2021 anhand der NHK 2010.

In der Anlage 4 der ImmoWertV 2021 werden verschiedene Standardstufen der Gebäude beschrieben, welche sich auf die NHK 2010 und die einzelnen Gebäudearten beziehen. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11 von 2006. Sie enthalten die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten und sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Zu bewerten ist ein Einfamilienwohnhaus und eine Scheune mit Anbau. Das Einfamilienwohnhaus entspricht gemäß NHK 2010 z.T. in etwa der Gebäudeart 1.22 - Einfamilienwohnhaus und die Anbauten zum Einfamilienwohnhaus entsprechen z.T. in etwa der Gebäudeart 2.23 - Doppel- und Reihenendhäuser, daher wird eine Mischkalkulation herangezogen. Die Scheune mit Anbau entspricht in etwa der Gebäudeart 16.1 - Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager.

Nach sachverständiger Einschätzung werden beim Wohnhaus den in Tabelle 1 der NHK 2010 angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Bei der Scheune erfolgt eine Zuordnung des einfachen Standards.

**a) Einfamilienwohnhaus**

	Standardstufen					Wägungs- anteil [%]
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,0					23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster	0,5	0,5				11
Innenwände und Türen	0,5	0,5				11
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0					11
Fußböden		1,0				5
Sanitäreinrichtung		1,0				9
Heizung						9
Sonstige technische Ausstattung	1,0					6

Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.22 (€/m <sup>2</sup> BGF)	585,00	650,00	745,00	900,00	1.125,00

	Rechnung	Ergebnis gerundet [€/m <sup>2</sup> BGF]
Außenwände	$(1,0 \times 23 \% \times 585,00 \text{ €/m}^2) =$	135,00
Dächer	$(1,0 \times 15 \% \times 650,00 \text{ €/m}^2) =$	98,00
Außentüren und Fenster	$(0,5 \times 11 \% \times 585,00 \text{ €/m}^2) +$ $(0,5 \times 11 \% \times 650,00 \text{ €/m}^2) =$	68,00
Innenwände und -türen	$(0,5 \times 11 \% \times 585,00 \text{ €/m}^2) +$ $(0,5 \times 11 \% \times 650,00 \text{ €/m}^2) =$	68,00
Deckenkonstruktion und Treppen	$(1,0 \times 11 \% \times 585,00 \text{ €/m}^2) =$	64,00
Fußböden	$(1,0 \times 5 \% \times 650,00 \text{ €/m}^2) =$	33,00
Sanitäreinrichtung	$(1,0 \times 9 \% \times 650,00 \text{ €/m}^2) =$	59,00
Heizung	$=$	0,00
Sonstige technische Ausstattung	$(1,0 \times 6 \% \times 585,00 \text{ €/m}^2) =$	35,00
	<b>Kostenkennwert (Summe) rd.</b>	<b>560,00</b>

**rd. 168,00 m<sup>2</sup> (Bruttogrundfläche (BGF) lt. Aufmaß)**

*Kostenkennwert:* 560,00 €/m<sup>2</sup> BGF gewichtet (Gebäudeart 1.22)

Ausgangswert: 560,00 €/m<sup>2</sup> x 168,00 m<sup>2</sup> BGF 94.080,00 €

Normalherstellungskosten ermittelt mit einem Quadratmeter-Richtwert auf der Basis der Preise von 2010, NHK 2010, indexiert mit dem am Stichtag entsprechend gültigen Index von 2015 = 100 (entspricht 2010 = 90,0 % bzw. Mai 2023 = 160,2%).

*Indexierung:*

2010	=	90,0%	94.080,00 €
2023	=	160,2%	<b>167.462,00 €</b>

Baujahr (geschätztes Baualter) ca. 1880 / über 140 Jahre

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Restnutzungsdauer (eingeschätzt) 25 Jahre

Alterswertminderungsfaktor (linear) 0,3125

167.462,00 € x 0,3125 rd. **52.332,00 €**

**b) Anbauten zum Einfamilienwohnhaus**

	Standardstufen					Wägungs- anteil [%]
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,0					23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster	0,5	0,5				11
Innenwände und Türen	0,5	0,5				11
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0					11
Fußböden		1,0				5
Sanitäreinrichtung		1,0				9
Heizung						9
Sonstige technische Ausstattung	1,0					6

Kostenkennwerte für Gebäudeart 2.23 (€/m <sup>2</sup> BGF)	865,00	965,00	1.105,00	1.335,00	1.670,00
--	--------	--------	----------	----------	----------

	Rechnung	Ergebnis gerundet [€/m <sup>2</sup> BGF]
Außenwände	$(1,0 \times 23 \% \times 865,00 \text{ €/m}^2) =$	199,00
Dächer	$(1,0 \times 15 \% \times 965,00 \text{ €/m}^2) =$	145,00
Außentüren und Fenster	$(0,5 \times 11 \% \times 865,00 \text{ €/m}^2) +$ $(0,5 \times 11 \% \times 965,00 \text{ €/m}^2) =$	101,00
Innenwände und -türen	$(0,5 \times 11 \% \times 865,00 \text{ €/m}^2) +$ $(0,5 \times 11 \% \times 965,00 \text{ €/m}^2) =$	101,00
Deckenkonstruktion und Treppen	$(1,0 \times 11 \% \times 865,00 \text{ €/m}^2) =$	95,00
Fußböden	$(1,0 \times 5 \% \times 965,00 \text{ €/m}^2) =$	48,00
Sanitäreinrichtung	$(1,0 \times 9 \% \times 965,00 \text{ €/m}^2) =$	87,00
Heizung	$=$	0,00
Sonstige technische Ausstattung	$(1,0 \times 6 \% \times 865,00 \text{ €/m}^2) =$	52,00
	<b>Kostenkennwert (Summe) rd.</b>	<b>828,00</b>

**rd. 20,00 m<sup>2</sup> (Bruttogrundfläche (BGF) lt. Aufmaß)**

*Kostenkennwert:* 828,00 €/m<sup>2</sup> BGF gewichtet (Gebäudeart 2.23)

Ausgangswert: 828,00 €/m<sup>2</sup> x 20,00 m<sup>2</sup> BGF 16.560,00 €

Normalherstellungskosten ermittelt mit einem Quadratmeter-Richtwert auf der Basis der Preise von 2010, NHK 2010, indexiert mit dem am Stichtag entsprechend gültigen Index von 2015 = 100 (entspricht 2010 = 90,0 % bzw. Mai 2023 = 160,2%).

*Indexierung:*

2010	=	90,0%	16.560,00 €
2023	=	160,2%	<b>29.477,00 €</b>

Baujahr (geschätztes Baualter)	ca. 1880 / über 140 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer (eingeschätzt)	25 Jahre
Alterswertminderungsfaktor (linear)	0,3125

29.477,00 € x 0,3125 rd. **9.212,00 €**

**c) Scheune**

**rd. 20,00 m<sup>2</sup> (Bruttogrundfläche (BGF) lt. Aufmaß)**

*Kostenkennwert:* 350,00 €/m<sup>2</sup> BGF gewichtet (Gebäudeart 16.1)

Ausgangswert: 350,00 €/m<sup>2</sup> x 20,00 m<sup>2</sup> BGF 7.000,00 €

Normalherstellungskosten ermittelt mit einem Quadratmeter-Richtwert auf der Basis der Preise von 2010, NHK 2010, indexiert mit dem am Stichtag entsprechend gültigen Index von 2015 = 100 (entspricht 2010 = 90,0 % bzw. Mai 2023 = 160,2%).

*Indexierung:*

2010	=	90,0%	7.000,00 €
2023	=	160,2%	<b>12.460,00 €</b>

Baujahr (geschätztes Baualter)	ca. 1880 / über 140 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer (eingeschätzt)	15 Jahre
Alterswertminderungsfaktor (linear)	0,2500

12.460,00 € x 0,2500 rd. **3.115,00 €**

Bodenwert Flurstück Nr. 157/1 (vgl. 4.1.1) 13.559,00 €

Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten

- Einfamilienwohnhaus	+	52.332,00 €
- Anbauten zum Einfamilienwohnhaus	+	9.212,00 €
- Scheune	+	3.115,00 €

Wertanteil der Außenanlagen

Die Außenanlagen entsprechend DIN 276 (Einfriedung, Geländerverarbeitung und -gestaltung, Abwasser- und Versorgungsanlagen, Wirtschaftsgegenstände, Verkehrsanlagen sowie Grünflächen) sind im üblichen Umfang im Sachwertfaktor enthalten.

+ 0,00 €

Sachwert der baulichen und Sonstigen Anlagen 64.659,00 € 64.659,00 €

**Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung) 78.218,00 €**

#### 4.3.2 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

vorläufiger Sachwert 78.218,00 €

Marktanpassung nach § 35 Abs. 3 ImmoWertV

Vom zuständigen Gutachterausschuss liegt ein Sachwertfaktor vor und wird gewichtet mit 1,37 herangezogen.

Sachwertfaktor 1,37

Daraus ergibt sich:

78.218,00 € x 1,37

**vorläufiger marktangepasster Sachwert 107.159,00 €**

### **4.3.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

vorläufiger marktangepasster Sachwert		107.159,00 €
abzgl. Instandhaltungsstau (vgl. 4.2.1 a)	-	66.300,00 €
abzgl. Instandhaltungsstau (vgl. 4.2.1 b)	-	1.832,00 €
abzgl. Instandhaltungsstau (vgl. 4.2.1 c)	-	2.040,00 €
<b>Sachwert</b>		<b>36.987,00 €</b>

## 5. Gesamtwürdigung

<b>Sachwert (Flurstück Nr. 157/1)</b>	36.987,00 €
<b>Bodenwert (Flurstück Nr. 253)</b>	634,00 €

Nach der Sachwertermittlung wird das Sachwertverfahren für den Verkehrswert herangezogen, da es sich bei dem Wertermittlungsobjekt (Flurstück Nr. 157/1) um ein eigen genutztes Objekt handelt. (Vgl. BGH vom 13.07.1970 VII ZR 189/68)

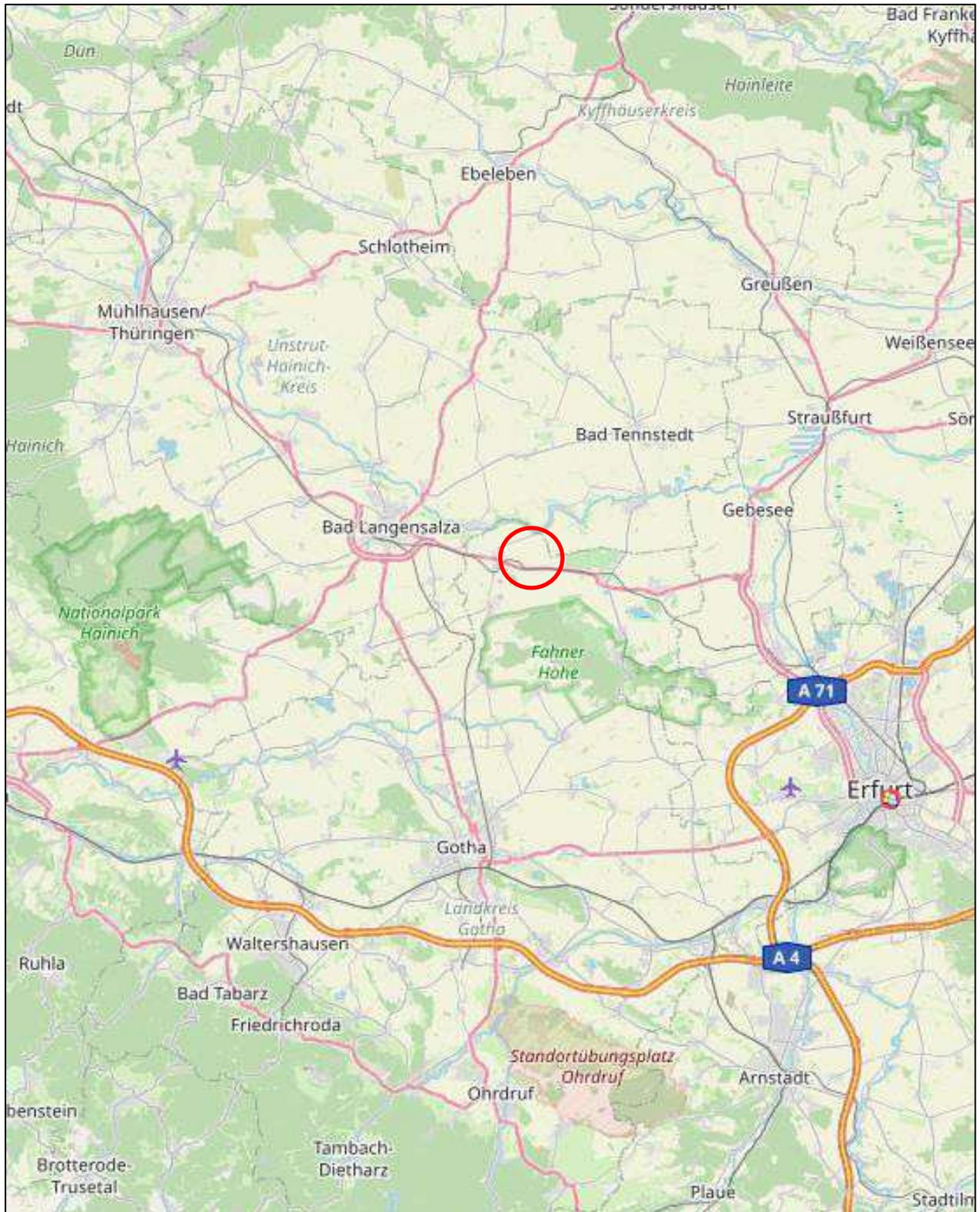
Für das Grundstück in der Gemarkung Gräfentonna, Flur 4, Flurstück Nr. 157/1 wird der Bodenwert für den Verkehrswert herangezogen, da das Grundstück unbebaut ist.

Der Autor ermittelt im Sinne des § 194 BauGB den Verkehrswert.

„Die Verkehrswerte (Marktwerte) werden 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“



## Standort – Tonna, OT Gräfentonna

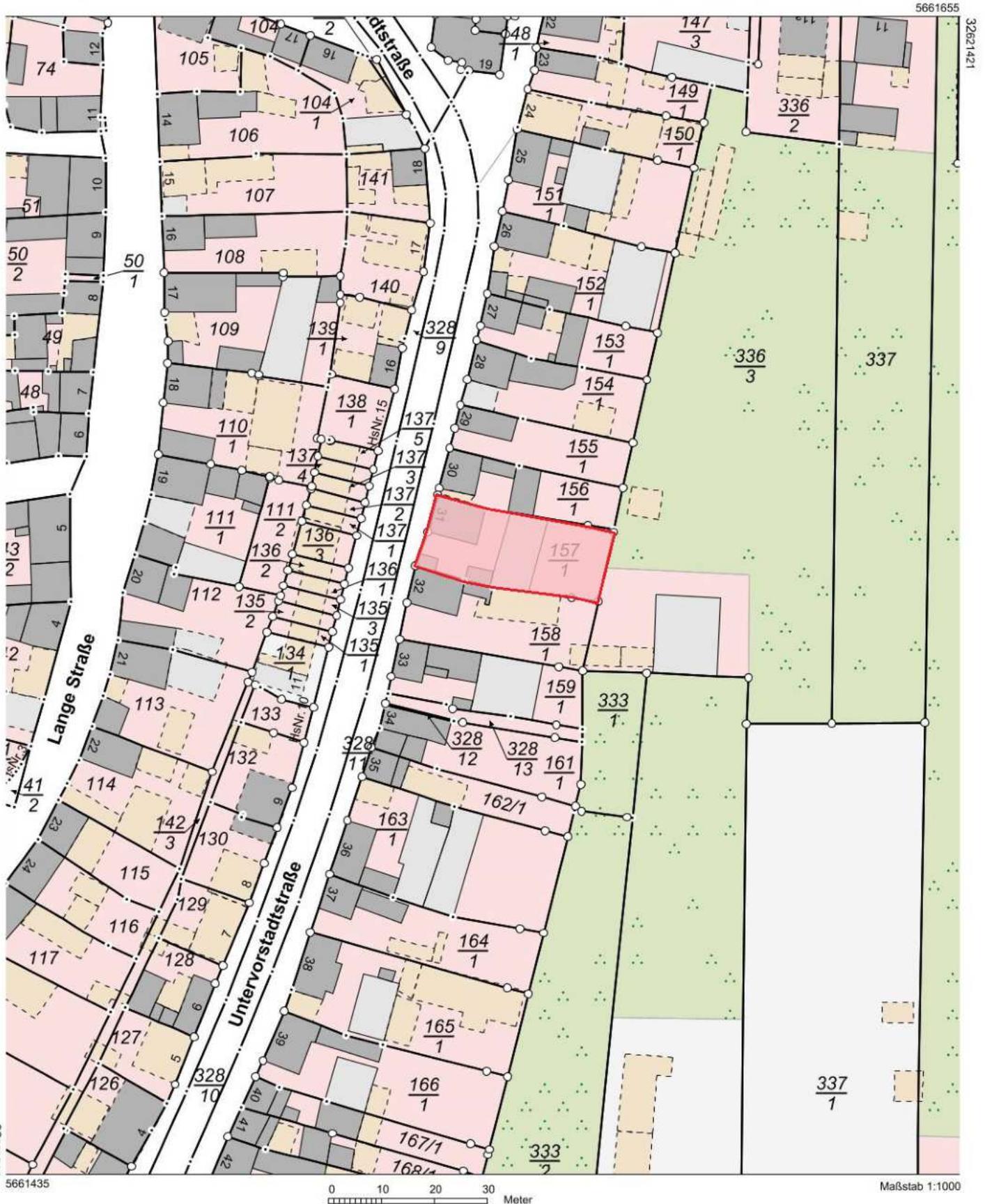


## Standort – Gräfentonna, Untervorstadtstraße Nr. 31





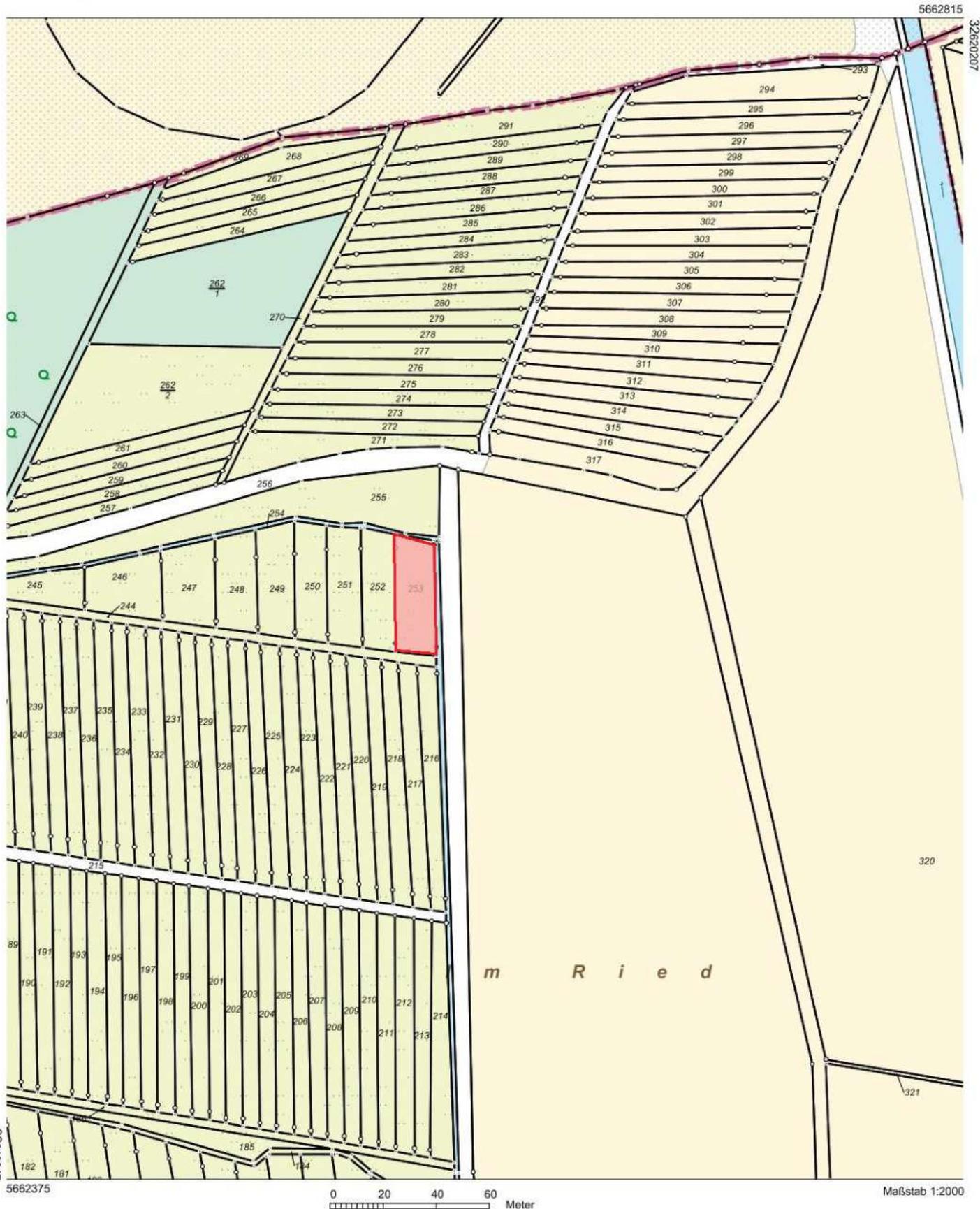
Flurstück: 157/1      Gemeinde: Tonna  
Flur: 1                Kreis: Gotha  
Gemarkung: Gräfontonna



Vervielfältigung ist nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgabe dienen (§ 20 Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S.574) in der jeweils geltenden Fassung). Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Im Kartenauszug dargestellte Gebäude mit gestrichelter Begrenzungslinie wurden ohne Grenzbezug aus Luftbildern erfasst.



Flurstück: 253      Gemeinde: Tonna  
Flur: 4              Kreis: Gotha  
Gemarkung: Gräfontonna



Vervielfältigung ist nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgabe dienen (§ 20 Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S.574) in der jeweils geltenden Fassung). Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Im Kartenauszug dargestellte Gebäude mit gestrichelter Begrenzungslinie wurden ohne Grenzbezug aus Luftbildern erfasst.

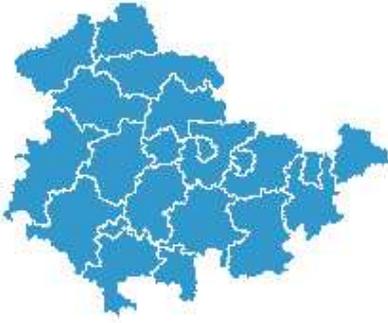


## Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises

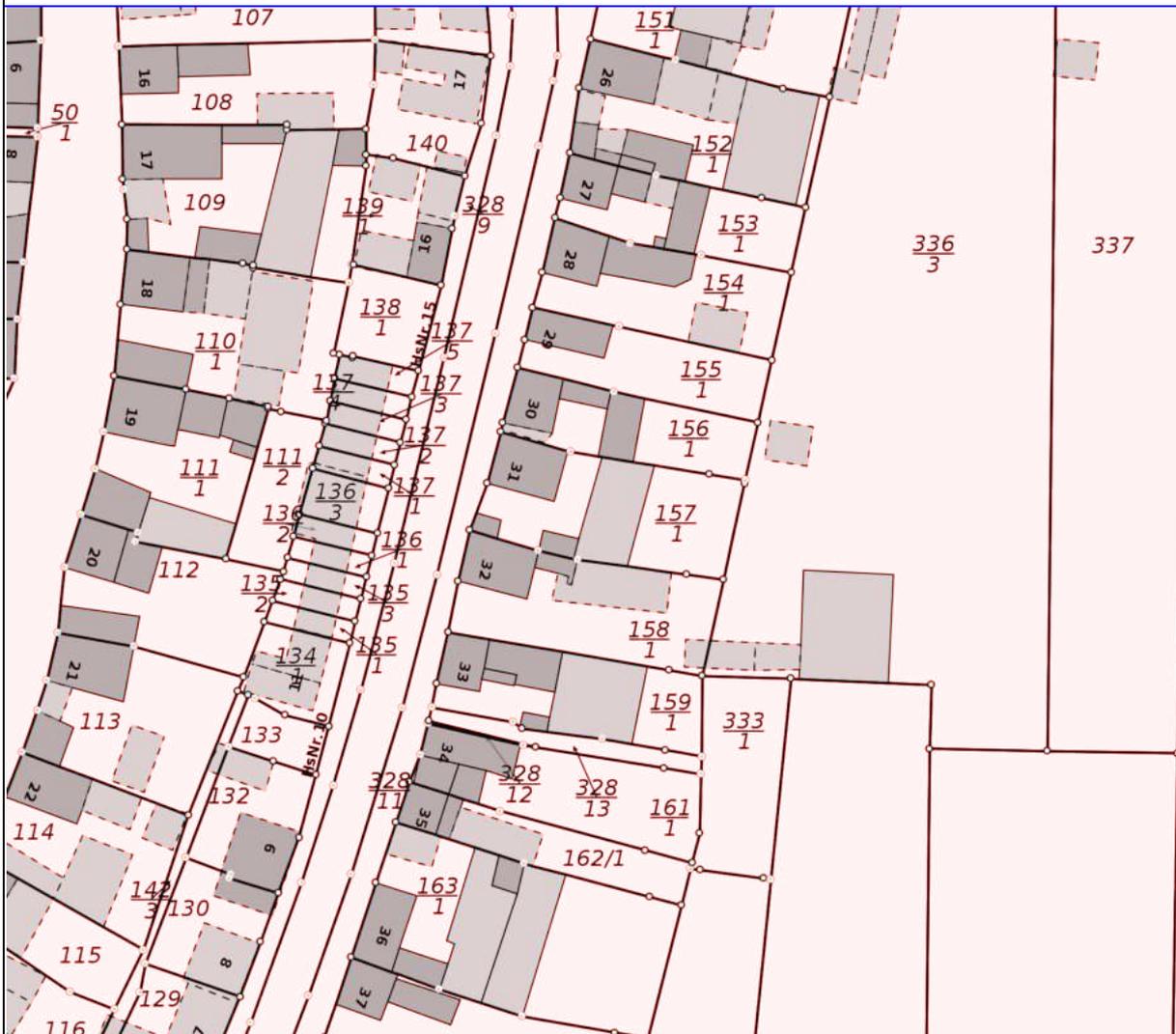
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation  
Schloßberg 1, 99867 Gotha  
Telefon: 0361 57 4016-330, E-Mail: gutachter.gotha@tlbg.thueringen.de

### Bodenrichtwertinformation

#### Übersicht Thüringen



Gemeinde	Tonna
Gemarkung	Gräfontonna
Bodenrichtwertnummer	674046
<b>Bodenrichtwert [Euro/m<sup>2</sup>]</b>	<b>31</b>
Stichtag	01.01.2022
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	Mischgebiet
ergänzende Nutzungsangabe	Ein- und Zweifamilienhäuser
Bauweise	geschlossen
Geschosszahl	2
Fläche [m <sup>2</sup> ]	600



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

[www.bodenrichtwerte-th.de](http://www.bodenrichtwerte-th.de) | [www.gutachterausschuesse-th.de](http://www.gutachterausschuesse-th.de)



Maßstab:  
1 : 1000

erstellt am:  
31.07.2023

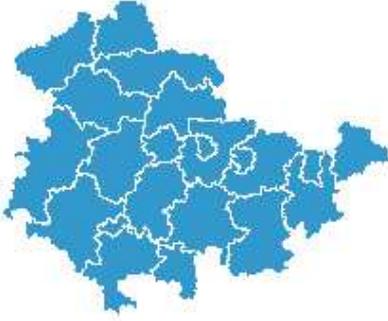


## Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation  
Schloßberg 1, 99867 Gotha  
Telefon: 0361 57 4016-330, E-Mail: [gutachter.gotha@tlbg.thueringen.de](mailto:gutachter.gotha@tlbg.thueringen.de)

### Bodenrichtwertinformation

#### Übersicht Thüringen



Gemarkung

Gräfentonna

Bodenrichtwertnummer

679069

**Bodenrichtwert [Euro/m<sup>2</sup>]**

**0,99**

Stichtag

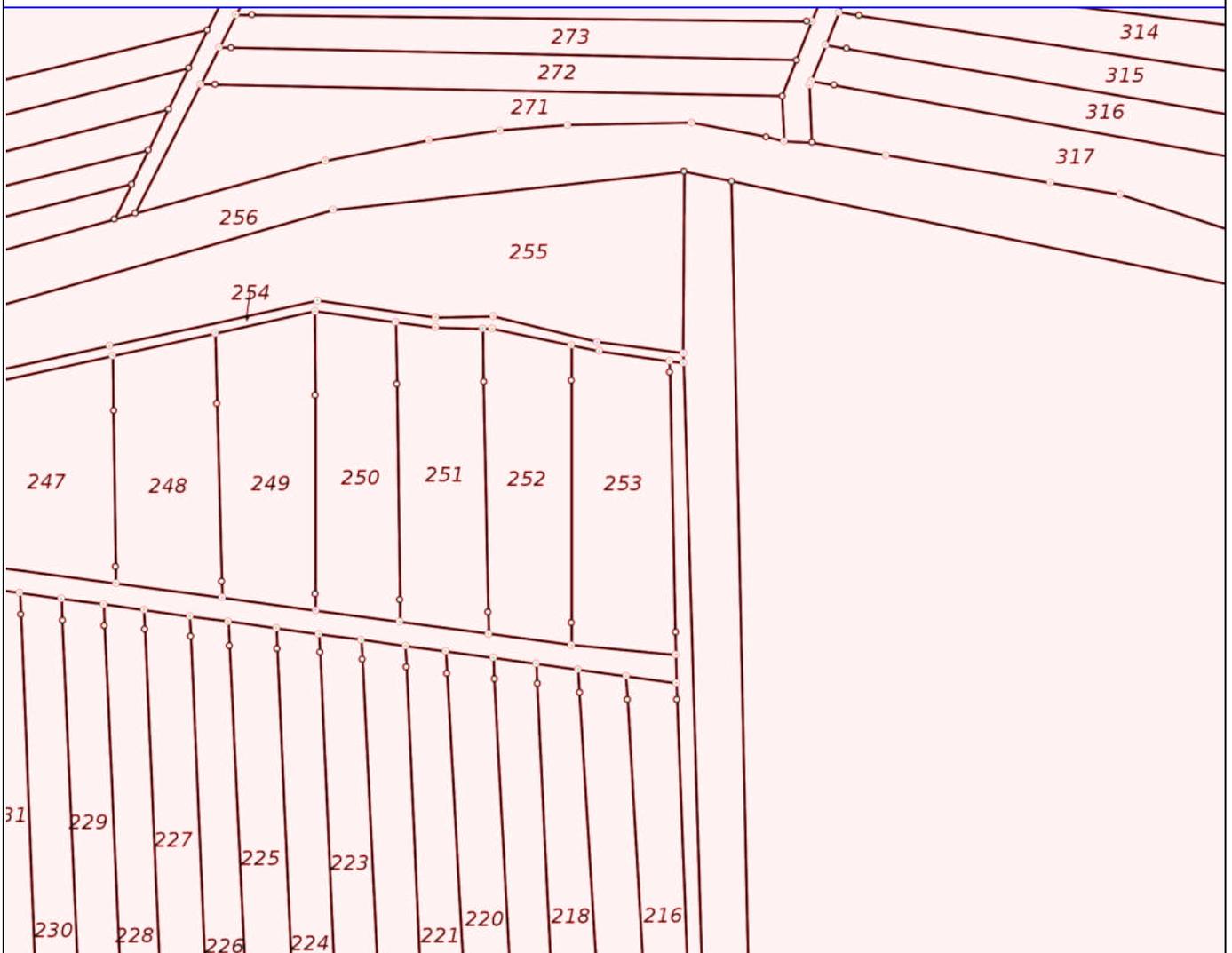
01.01.2022

Entwicklungszustand

Fläche der Land- oder Forstwirtschaft

Nutzungsart

Grünland



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

[www.bodenrichtwerte-th.de](http://www.bodenrichtwerte-th.de) | [www.gutachterausschuesse-th.de](http://www.gutachterausschuesse-th.de)



Maßstab:

1 : 1000

erstellt am:

12.09.2023

**Gräfentonna**  
Untervorstadtstraße Nr. 31

**Flurstück Nr. 157/1**



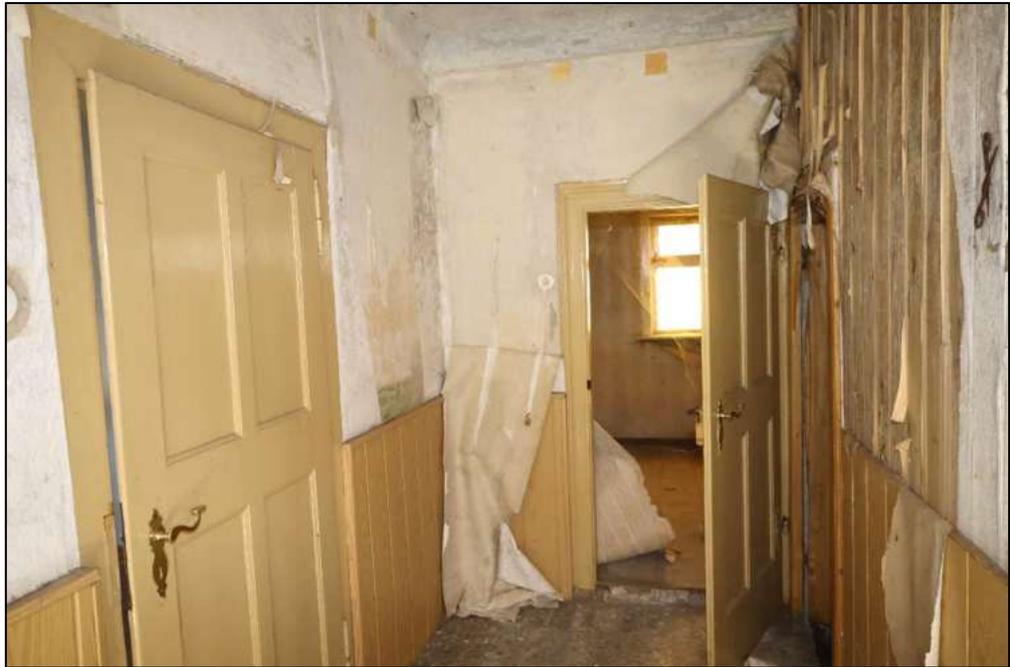
*Westansicht – Einfamilienwohnhaus*



*Südostansicht – Einfamilienwohnhaus*

**Gräfentonna**  
Untervorstadtstraße Nr. 31

**Flurstück Nr. 157/1**



*Flur – Erdgeschoss*



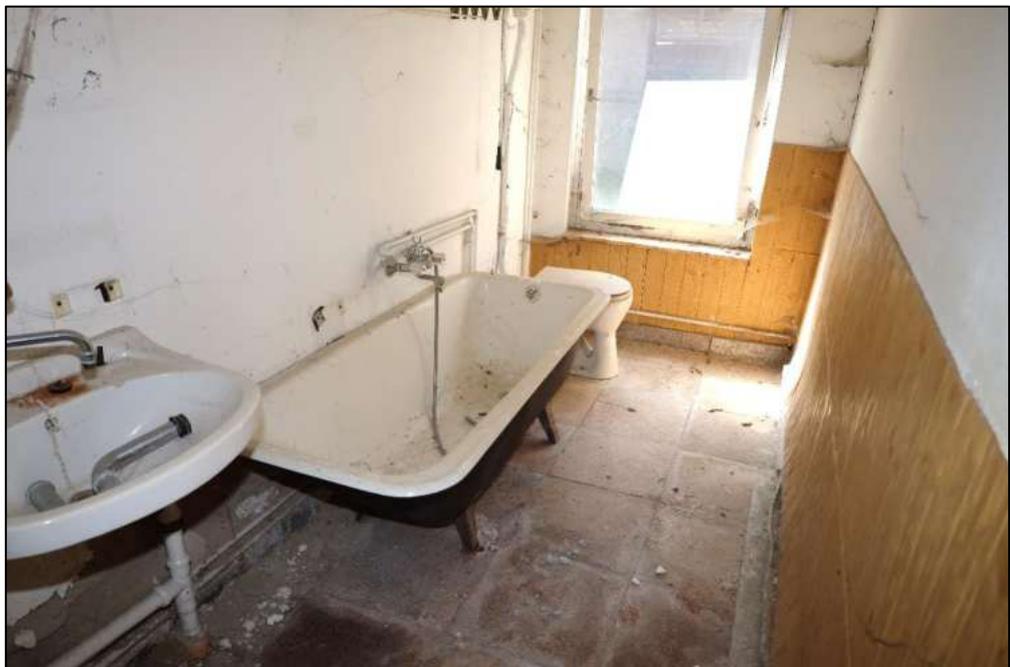
*Zimmer – Erdgeschoss*

**Gräfentonna**  
Untervorstadtstraße Nr. 31

**Flurstück Nr. 157/1**



*Zimmer – Erdgeschoss*



*Bad – Erdgeschoss*

**Gräfentonna**  
Untervorstadtstraße Nr. 31

**Flurstück Nr. 157/1**



*Zimmer – Dachgeschoss*



*unausgebaut – Dachgeschoss*

**Gräfentonna**  
Untervorstadtstraße Nr. 31

**Flurstück Nr. 157/1**



*Treppe zum Kellergeschoss*



*Kellergeschoss*

**Gräfentonna**  
Untervorstadtstraße Nr. 31

**Flurstück Nr. 157/1**



*Westansicht – Scheune*



*Ostansicht – Scheune*

**Gräfentonna**  
Untervorstadtstraße Nr. 31

**Flurstück Nr. 157/1**



*Innenansicht – Scheune*



*Innenansicht – Scheune*

**Gräfentonna**  
Untervorstadtstraße Nr. 31

**Flurstück Nr. 157/1**



*Innenansicht – Scheune*



*Innenansicht – Scheune*

**Gräfentonna**  
Untervorstadtstraße Nr. 31

**Flurstück Nr. 157/1**



*Gartenansicht*



*Gartenansicht*



*Grünland*



*Grünland*