

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./Hochschuling. 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 den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das Wertermittlungsobjekt in

**99880 Waltershausen OT Schmerbach, Untergasse Nr. 16**

Flurstück Nr. 25/7, 25/8 und 25/9

**Aktenzeichen: 16 K 6/24**



Az.: 95/24

**\* Waltershausen OT Schmerbach, Untergasse Nr. 16 \***  
**\* Flurstück Nr. 25/7, 25/8 und 25/9 \***  
**\* ländliches Wohnhaus mit Nebengebäude \***

**Auftraggeber** : Amtsgericht Gotha  
-Zwangsversteigerung-  
Aktenzeichen 16 K 6/24  
Justus-Perthes-Straße Nr. 2  
99867 Gotha

**Bewertungs- und  
Qualitätsstichtag** : 23.05.2024

**Verkehrswerte** : rd. **89.000,00 €** (Flurstück Nr. 25/9)  
rd. **100,00 €** (Flurstück Nr. 25/7)  
rd. **400,00 €** (Flurstück Nr. 25/8)

**Umfang** : Das Gutachten umfasst 26 Seiten  
und 5 Anlagen.  
Es wurden 6 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	10
3.1 Bauwerk / ländliches Wohnhaus mit Anbau	10
3.2 Bauwerk / Nebengebäude (Scheune)	13
3.3 Außenanlagen	14
4. Bewertung	15
4.1 Bodenwertermittlung	16
4.1.1 Bewertung der Grundstücke	17
4.2 Ermittlung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	18
4.2.1 Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden (eingeschätzter Instandhaltungsrückstau)	18
4.2.2 Berechnung Fahrrecht lt. Grundbuch Abt. II	19
4.3 Sachwertermittlung	20
4.3.1 Ermittlung des vorläufigen Grundstückssachwertes	20
4.3.2 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes	25
4.3.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	25
5. Gesamtwürdigung	26

Anlagen:

Landkarte  
Ortsteilkarte  
Flurkarte  
Bodenrichtwert  
Fotodokumentation

# 1. Vorbemerkung

## 1.1 Allgemeine Angaben

Grundbuch von	:	Schmerbach		
Grundbuchblatt	:	654		
Gemarkung	:	Schmerbach		
Flur	:	1		
Flurstück Nr.	:	25/7	25/8	25/9
Fläche [m <sup>2</sup> ]	:	2	12	677
Nutzungsart (lt. Grundbuchauszug)	:	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche	Gebäude- und Freifläche
Eigentümer (lt. Grundbuchauszug)	:	siehe Fragebogen		

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Gotha, lt. Beschluss vom 30.04.2024, Geschäftszeichen 16 K 6/24.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung der Verkehrswerte der Grundstücke in Waltershausen OT Schmerbach, Untergasse Nr. 16, Flurstück Nr. 25/7, 25/8 und 25/9, nach dem Sachwert- und Bodenwertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung, eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Flurstücke 25/7, 25/8 und 25/9 bilden eine wirtschaftliche Einheit, sie werden nachfolgend als ein Grundstück bezeichnet und sollten zusammen veräußert werden.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte im Beisein von (siehe Fragebogen), des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 23.05.2024.

Trotz Einladung war keine der geladenen Parteien zum Ortstermin erschienen.

Bei der Einschätzung des baulichen Zustandes und des Baualters der Gebäude wurde z.T. auf Bauunterlagen zurückgegriffen.

Zwangsverwalter	:	nicht vorhanden
WEG-Verwalter	:	nicht relevant
Mieter / Pächter	:	keine vorhanden
Wohnpreisbindung (nach § 17 WoBindG)	:	liegt nicht vor
Maschinen, richtungen und sonstiges Zubehör das nicht geschätzt wurde	Betriebsein- :	nicht vorhanden

Anpflanzungen und Baulich- : nicht vorhanden  
keiten die Dritten gehören

Gebäudebrandversicherung : nicht bekannt

Schornsteinfeger : siehe Fragebogen

Straßenbezeichnung und : noch zutreffend  
Hausnummer

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 Bestellungsgebietes heranzuziehen.

Die Auswirkungen eventuell vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert werden nur pauschal in marktkonformer 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
- Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertA
- Normalherstellungskosten (NHK) 2010
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kleiber 6., 8. und 9. Auflage
- Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 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 2023
- IVD Preisspiegel Thüringen 2023 / 2024
- die derzeitige Marktlage
- eigenes Aufmaß
- Baukostendatei des Wingen Verlages
- büroeigene Baukostendatei
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Thüringer Landesamtes für  
Bodenmanagement und Geoinformation Erfurt
- Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses, Stand  
01.01.2024
- unbeglaubigter Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Gotha, Grundbuch von  
Schmerbach, Blatt 654 vom 30.04.2024
- Angaben und Unterlagen des Auftraggebers

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Das Grundstück ist mit einem ländlichen Wohnhaus mit Anbau, einem Nebengebäude (Scheune) und baulichen Anlagen bebaut.

Standort	:	Freistaat Thüringen, Landkreis Gotha, Gemeinde Waltershausen, OT Schmerbach, ca. 673 Einwohnern (Stand 30.06.2024, lt. Auskunft Einwohnermeldeamt), im Naturparadies des Thüringer Waldes, am Fuße des Inselberges gelegen
Lage	:	östliche Ortsrandlage
Straße	:	asphaltierte Anliegerstraße mit gepflastertem Seitenstreifen zur Entwässerung
Wohn- und Verkehrslage	:	mittlere Wohn- und Verkehrslage
Demografische Entwicklung	:	kein Demografietyt vorhanden, lt. Demografiebericht 2022 leicht sinkende Einwohnerzahl, Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 5 Jahre von -2,9 % (lt. <a href="http://www.Wegweiser-Kommune.de">www.Wegweiser-Kommune.de</a> )
Entfernung	:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in mittelbarer Nähe</li><li>• Waltershausen ca. 10 km</li><li>• Wartburgstadt Eisenach ca. 15 km</li><li>• Kreisstadt Gotha ca. 23 km</li><li>• Kurstadt Bad Salzungen ca. 30 km</li><li>• Landeshauptstadt Erfurt ca. 55 km</li><li>• Bundesautobahn A 4 ca. 9 km und A 71 ca. 42 km</li><li>• Bundesstraße B 88 führt direkt durch den Ort und B 19 ca. 15 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, Stell- und Verkehrsfläche genutzt. Es hat überwiegend eine normale Höhenlage und ist befahrbar.

Anschlüsse Ver- und Entsorgung	:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wasserversorgung vorhanden</li><li>• Kanalisation über 3-Kammer-Klärgrube</li><li>• Strom liegt mit 230/400 Volt an</li><li>• Gasversorgung liegt in der Straße an</li><li>• Telefonnetz vorhanden</li></ul> <p>(Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)</p>
--------------------------------	---	---

Energieausweis	:	nicht vorhanden
----------------	---	-----------------

Immission : keine, visuell nicht feststellbar  
Besonnung : gut  
Grenzverhältnisse : offen, z.T. grenzbebaut, Grenzüberbauten konnten visuell nicht festgestellt werden

Das Grundstück hat einen nahezu rechteckigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 23 m und einer mittleren Tiefe von ca. 31 m. Anhaltspunkte für das Erfordernis besonderer Gründungsmaßnahmen waren visuell nicht erkennbar. Auftragsgemäß wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt.

## 2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Die Grundakte des Grundbuchs wurde nicht eingesehen. Laut unbeglaubigtem Grundbuchauszug ist in Abteilung II lastend auf dem Flurstück Nr. 25/7, 25/8 und 25/9 folgende Eintragung vorhanden:

Ifd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• Ifd. Nr. 1	Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks hat zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des auf Blatt 706 dieses Buches eingetragenen Grundstücks ein Fahrtrecht zu dulden und zwar von der Straße bis zur hinteren Grenze des Stallgebäudes. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 13.05. und 21.08.1930, umgeschrieben am 01.02.1938 und von Schmerbach Blatt 45 über Blatt 472 hierher übertragen am 11.03.2019.
• Ifd. Nr. 2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gotha, AZ: 16 K 6/24; eingetragen am 13.03.2024.

Die Grunddienstbarkeit in Abt. II wird auftragsgemäß separat bewertet.  
Es wird empfohlen dieses Recht zu überprüfen.

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 (Untere Bauaufsichtsbehörde) vom 13.05.2024 sind für das Wertermittlungsobjekt Flst.-Nr. 25/9 keine Baulasten eingetragen.

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:

Das Grundstück mit der Flst.-Nr. 25/9 ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Weitere Umstände sind diesbezüglich nicht bekannt.

Denkmalschutzrechtliche Einschränkungen sind dem Auftraggeber und dem Eigentümer ebenfalls nicht bekannt.

Darstellung im Flächen-  
nutzungsplan:

Ml - Mischgebiet / Ein- und Zweifamilien-  
häuser

Entwicklungszustand,  
Grundstücksqualität:

baureifes Land

Beitragsrechtlicher Zustand:

erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch (BauGB) und Thüringer Kommunalabgabengesetz (ThürKAG)

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

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 ländliches Wohnhaus mit Anbau

Baujahr/gesch.Baualter: vor 1900 / über 100 Jahre  
Teilsanierung ca. 2018

**Gesamtnutzungsdauer:** 65 Jahre  
(nach überwiegender Bauweise)

eingeschätzte  
Restnutzungsdauer (RND): 25 Jahre

Konstruktionsart : Massiv, zweigeschossig, ausgebautes  
Dachgeschoss mit Drempel, steiles Satteldach,  
unterkellert  
Anbau flaches Satteldach einseitig angehoben,  
Teilunterkellerung vorhanden, von außen begehbar

Wände : massiv, Mischmauerwerk in unterschiedlichen  
Ausführungen und Stärken, z.T.  
Natursteinmauerwerk, z.T. Leichtbaukonstruktion,  
z.T. Dämmung vorhanden

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

Fußböden : z.T. Beton- und Holzdielenboden, überwiegend mit  
unterschiedlichen Belägen u.a. Laminat, PVC-  
Belag, Fliesen, Terrazzoplatten, OSB-Platten

Treppen : KG: massive gerade Treppe  
EG bis DG:  
Holzpodesttreppe z.T. mit einseitigen Handlauf

Innenansichten : überwiegend tapeziert, z.T. Decken- und  
Wandverkleidung, z.T. geputzt und gestrichen, z.T.  
gefliest, z.T. Mauerwerk, Trockenbau und  
Holzkonstruktion sichtbar

- 
- Fenster : überwiegend thermoisolierverglaste PVC- Fenster (ca. 2018), z.T. mit Rollläden, z.T. isolierverglaste Dachflächenfenster und Dachausstiegslukn im Spitzboden vorhanden
- Türen : überwiegend einfache Holztüren, z.T. mit Glasausschnitten, z.T. Holzkasten- und Holzbrettertüren, z.T. Füllungstüren mit Futter und Bekleidung, z.T. Metalltüren, z.T. thermoisolierverglast, z.T. keine vorhanden, z.T. Hauseingangstüren aus Holz mit Isolierverglasung
- Elektroinstallation : überwiegend auf Putz liegend, z.T. unter Putz liegend
- Sanitäre Installation
- Bad : im EG mit Dusche, Waschbecken und Stand-WC mit wandhängenden Spülkasten, raumhoch gefliest im OG mit Wanne, Waschbecken und Stand-WC mit wandhängenden Spülkasten
- WC separat : Stand-WC mit wandhängendem Spülkasten und Waschbecken im EG  
Stand-WC mit wandhängendem Spülkasten und Waschbecken im EG/ Anbau
- Küche : Einbauküche im EG vorhanden, bleibt bei der Bewertung unberücksichtigt (Annahme: abgeschrieben)  
Einbauküche im OG vorhanden, bleibt bei der Bewertung unberücksichtigt (Annahme: abgeschrieben)
- Heizung : Buderus 6124X-20 Gaszentralheizung, BJ ca. 1995, ca. 20 - 21,7 kW, Wasserspeicher 150 l Inhalt, 2x Ofen für feste Brennstoffe im EG und OG vorhanden  
(Funktionsfähigkeit wurde nicht geprüft)
- Besondere Einrichtungen : keine vorhanden
- Außenansichten
- Sockel : z.T. verputzt und gestrichen, z.T. verkleidet
- Außenputz/ Fassade : z.T. verputzt und gestrichen, z.T. mit Schindeln verkleidet

---

Schornstein	: vorhanden
Dach	: steiles Satteldach mit Falzziegeldacheindeckung, Dachflächenfenster und Dachausstiegsluke vorhanden Anbau: flaches Satteldach einseitig angehoben, Bitumenbahn- und Bitumenschindeldach- eindeckung, Dachausstiegsluke vorhanden alle Dächer z.T. Dachkasten verkleidet, Schneefanggittern und Dachrinnen vorhanden
Zustand	
Grundrissgestaltung	: zweckmäßig, erweiter- und veränderbar Wohnfläche: (ca.) EG - 83,46 m <sup>2</sup> OG - 78,99 m <sup>2</sup> DG - 43,08 m <sup>2</sup> Gesamt 205,53 m <sup>2</sup>
Bauschäden und Baumängel	: z.T. defekte vertikale und horizontale Sperrung, z.T. Risserscheinungen, z.T. Korrosionsschäden Stahlträger Decke, z.T. Holzschädlingsbefall
Wertminderungen	: z.T. Feuchtigkeitsschäden, z.T. Dach, z.T. Putz / Fassade, z.T. Außenverkleidung, 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 Nebengebäude (Scheune)

Baujahr/gesch.Baualter: ca. 1900 / über 100 Jahre

**Gesamtnutzungsdauer:** 50 Jahre  
(nach überwiegender Bauweise)

eingeschätzte  
Restnutzungsdauer (RND): 20 Jahre

Konstruktionsart : Massiv- Fachwerk- und Holzbalkenkonstruktion,  
eingeschossig mit Satteldach, Garageneinbau  
vorhanden

Wände : massiv, überwiegend Mischmauerwerk in  
unterschiedlichen Stärken und Ausführungen  
(Fachwerkkonstruktion), Lehm- und  
Ziegelausfachungen

Geschossdecken : z.T. Holzbalkendecken, z.T. Massivdecken  
vorhanden

Fußböden : überwiegend Beton- und Holzbretterboden

Treppen : gerade Holzstiege, nicht begehbar (defekt)

Innenansichten : überwiegend ungeputzt, z.T. geputzt und  
gestrichen, z.T. Holzkonstruktion, z.T. OSB-  
Plattenverkleidung, z.T. Fach- und Mauerwerk,  
Dach gleich Decke sichtbar

Fenster : z.T. einfaches PVC-Fenster, z.T. einfache  
Holzfenster, z.T. Holzbretterluke und  
Dachausstiegsluke vorhanden

Türen / Tore : einfache Holzbrettertür, mechanisches  
Sektionalrolltor vorhanden

Elektroinstallation : überwiegend auf Putz liegend  
Sanitäre Installation

Heizung : Ofen für feste Brennstoffe vorhanden  
(Funktionsfähigkeit wurde nicht geprüft)

Besondere Einrichtungen : keine vorhanden

## Außenansichten

Sockel	: überwiegend geputzt, z.T. gestrichen
Außenputz	: verputzt, z.T. gestrichen, z.T. nicht gestrichen, z.T. Verkleidung
Schornstein	: nicht vorhanden
Dach	: steiles Satteldacher mit Falzziegeldacheindeckung, Dachrinnen vorhanden
Zustand	
Grundrissgestaltung	: zweckmäßig
Bauschäden und Baumängel	: z.T. defekte vertikale und horizontale Sperrung
Wertminderungen	: z.T. Feuchtigkeitsschäden, z.T. Dach, z.T. Putz / Fassade, z.T. Fußböden, z.T. Fenster, z.T. Türen/Tore, z.T. Treppen, z.T. Elektroinstallation, malermäßige Instandsetzung

### 3.3 Außenanlagen

- Außenbauwerke - überdachter Freisitz mit flachen Pultdach an Nebengebäude angebaut, weitere Überdachungen und Treppenanlagen, doppelflügelige Toranlage, Gartentor aus Metall zw. Pfeilern vorhanden
- befestigte Flächen - gepflasterte Hoffläche und Wege, z.T. Beton, z.T. bekiesete Flächen
- Parkplatz - auf dem Grundstück vorhanden
- Einfriedung - Holzlatten- und Drahtzaun, z.T. keine
- Grünanlagen - Rasenfläche, z.T. Sträucher und Stauden
- Bäume - Obstbaum vorhanden
- Besonderheiten - werterhaltungsmäßig vernachlässigtes Grundstück

## 4. Bewertung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes stehen im Wesentlichen 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 mit der Flurstücks Nr. 25/9 kommt das Sachwertverfahren zur Anwendung, da es sich um ein eigen genutztes Objekt handelt. Bei den Bewertungsobjekten mit der Flurstücks Nr. 25/7 und 25/8 kommt das Bodenwertverfahren zur Anwendung, da es sich um unbebaute Grundstücke handelt. Auf weitere Verfahren wird verzichtet.

## 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 **36,00 €/m<sup>2</sup>** für die Region des Wertermittlungsobjektes (**Stand 01.01.2024**).

Dieser Wertannahme 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 **36,00 €/m<sup>2</sup>** ausgegangen. Abweichungen von diesem Richtwert, 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.

	Flurstück Nr.: 25/7	25/8	25/9
1. Erschließungszustand	+/- 0 %	+/- 0 %	+/- 0 %
2. Grundstückslage	+/- 0 %	+/- 0 %	+/- 0 %
3. Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. Nutzungsmöglichkeiten	+/- 0 %	+/- 0 %	+/- 0 %
4. Bodenbeschaffenheit	+/- 0 %	+/- 0 %	+/- 0 %
5. Grundstücksgestalt / Grundstücksgröße	+/- 0 %	+/- 0 %	+/- 0 %
6. Immissionsbelastung	+/- 0 %	+/- 0 %	+/- 0 %
7. Leitungsrechte / Belastungen	+/- 0 %	+/- 0 %	+/- 0 %
8. Vermessungszustand	+/- 0 %	+/- 0 %	+/- 0 %
Gesamt	<b>+/- 0 %</b>	<b>+/- 0 %</b>	<b>+/- 0 %</b>



## Bodenrichtwert

Bodenrichtwert : Zone 674200 36,00 €/m<sup>2</sup>  
 MI-EFH-o-II-650-40

Diese Ausweisungen  
 bedeuten

: 674200	Nr. der Bodenrichtwertzone
36,00 €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
MI	Mischgebiete
EFH	Bauweise / Ein- und Zweifamilienhäuser
o	offene Bebauung
II	zweigeschossig
650	Größe des Richtwertgrundstückes in m <sup>2</sup>
40	Tiefes des Richtwertgrundstückes in m

### 4.1.1 Bewertung der Grundstücke

Aus den o.g. Parametern ergibt sich für die Flurstücke folgender Bodenwert:

Flur	Flur- stück	Größe [m <sup>2</sup> ]	Nutzungsart	Wert [€/m <sup>2</sup> ]	Abschlag [%]	Wert Gesamt gerundet
1	25/7	2	Bauland	36,00	+/- 0 %	<b>72,00 €</b>
	25/8	12	Bauland	36,00	+/- 0 %	<b>432,00 €</b>
	25/9	677	Bauland	36,00	+/- 0 %	<b>24.372,00 €</b>

## 4.2 Ermittlung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

### 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) ländliches Wohnhaus mit Anbau

- Abbruch- und Rohbauarbeiten	---
- Putzarbeiten, Vollwärmeschutz	70,00 €/m <sup>2</sup>
- Zimmer- und Schreinerarbeiten	50,00 €/m <sup>2</sup>
- Dachdecker- und Klempnerarbeiten	50,00 €/m <sup>2</sup>
- Sanitärinstallation	50,00 €/m <sup>2</sup>
- Heizungsinstallation	60,00 €/m <sup>2</sup>
- Elektroinstallation	40,00 €/m <sup>2</sup>
- Fenster (inkl. Glas)	10,00 €/m <sup>2</sup>
- Estricharbeiten	20,00 €/m <sup>2</sup>
- Bodenbelagsarbeiten	50,00 €/m <sup>2</sup>
- Fliesenarbeiten	50,00 €/m <sup>2</sup>
- Malerarbeiten (i./a.)	60,00 €/m <sup>2</sup>
- Schlosserarbeiten / Bauwerksisolierung	30,00 €/m <sup>2</sup>
- Außenanlagen	30,00 €/m <sup>2</sup>
- Sonstiges	10,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Baukosten gesamt</b>	<b>580,00 €/m<sup>2</sup></b>

Instandhaltungsrückstau

rd. 206 m<sup>2</sup> (Wfl.) x 580 €/m<sup>2</sup> = rd. **119.480,00 €**

#### b) Nebengebäude (Scheune)

- Abbruch- und Rohbauarbeiten	---
- Putzarbeiten	90,00 €/m <sup>2</sup>
- Zimmer- und Schreinerarbeiten	100,00 €/m <sup>2</sup>
- Dachdecker- und Klempnerarbeiten	50,00 €/m <sup>2</sup>
- Sanitärinstallation	---
- Heizungsinstallation	---
- Elektroinstallation	40,00 €/m <sup>2</sup>
- Fenster (inkl. Glas)	30,00 €/m <sup>2</sup>
- Estricharbeiten	30,00 €/m <sup>2</sup>
- Bodenbelagsarbeiten	60,00 €/m <sup>2</sup>
- Fliesenarbeiten	---
- Malerarbeiten (i./a.)	70,00 €/m <sup>2</sup>
- Schlosserarbeiten / Bauwerksisolierung	30,00 €/m <sup>2</sup>
- Außenanlagen	30,00 €/m <sup>2</sup>
- Sonstiges	10,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Baukosten gesamt</b>	<b>540,00 €/m<sup>2</sup></b>

Instandhaltungsrückstau

rd. 58 m<sup>2</sup> (Nfl.) x 540 €/m<sup>2</sup> = rd. **31.320,00 €**

#### 4.2.2 Fahrrecht (Ifd. Nr. 1, Grundbuch Abt. II)

Auf Anfrage beim Grundbuchamt waren keine Eintragungsbewilligungen vom 13.05. und 21.08.1930 auffindbar. Es wird empfohlen die Eintragungen zu überprüfen, ob noch eine Relevanz besteht. Die Berechnung der Wertminderung wird daher pauschal bzw. an Hand der Örtlichkeit vorgenommen.

Berechnung eines Fahrtrechtes für den jeweiligen Grundstückseigentümer des Grundstückes Schmerbach Blatt 45 über Blatt 472 übertragen, von der Straße bis zur hinteren Grenze des Stallgebäudes. Die betroffene Grundstücksfläche hat in seiner baulichen Ausnutzung stark eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten.

Wertminderung der vom Schutzstreifen bedeckten Fläche durch das Leitungsrecht wegen mäßig eingeschränkter Nutzungsmöglichkeiten (hier 50 % nach Erfahrungswerten, Stannigel, Kremer, Weyers.)

Daraus ergibt sich:

ca. 10,00 m<sup>2</sup> x 36,00 €/m<sup>2</sup> x 50,0 % rd. **180,00 €**

## **4.3 Sachwertermittlung**

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

Den Gebäuden werden fiktive Baujahre 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 ländliches Wohnhaus mit Anbau und ein Nebengebäude. Bei dem Wohnhaus wird eine Mischkalkulation herangezogen. Das ländliche Wohnhaus entspricht gemäß NHK 2010 in etwa der Gebäudeart 1.11 - freistehende Einfamilienhäuser, der Anbau in etwa der Gebäudeart 1.01 - freistehende Einfamilienhäuser, das Nebengebäude in etwa der Gebäudeart 16.1 - Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager.

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

**a) ländliches Wohnhaus**

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

Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.11 (€/m <sup>2</sup> BGF)	655,00	725,00	835,00	1.005,00	1.260,00

	Rechnung		Ergebnis gerundet [€/m <sup>2</sup> BGF]
Außenwände	(0,5 x 23 % x 655,00 €/m <sup>2</sup> )	+	159,00
	(0,5 x 23 % x 725,00 €/m <sup>2</sup> )	=	
Dächer	(0,5 x 15 % x 725,00 €/m <sup>2</sup> )	+	117,00
	(0,5 x 15 % x 835,00 €/m <sup>2</sup> )	=	
Außentüren und Fenster	(0,5 x 11 % x 725,00 €/m <sup>2</sup> )	+	86,00
	(0,5 x 11 % x 835,00 €/m <sup>2</sup> )	=	
Innenwände und -türen	(0,5 x 11 % x 655,00 €/m <sup>2</sup> )	+	76,00
	(0,5 x 11 % x 725,00 €/m <sup>2</sup> )	=	
Deckenkonstruktion und Treppen	(1,0 x 11 % x 655,00 €/m <sup>2</sup> )	=	72,00
Fußböden	(0,5 x 5 % x 655,00 €/m <sup>2</sup> )	+	35,00
	(0,5 x 5 % x 725,00 €/m <sup>2</sup> )	=	
Sanitäreinrichtung	(0,5 x 9 % x 655,00 €/m <sup>2</sup> )	+	62,00
	(0,5 x 9 % x 725,00 €/m <sup>2</sup> )	=	
Heizung	(1,0 x 9 % x 725,00 €/m <sup>2</sup> )	=	65,00
Sonstige technische Ausstattung	(0,5 x 6 % x 655,00 €/m <sup>2</sup> )	+	41,00
	(0,5 x 6 % x 725,00 €/m <sup>2</sup> )	=	
	Kostenkennwert (Summe) rd.		<b>713,00</b>

**rd. 247,00 m<sup>2</sup> (Bruttogrundfläche (BGF) lt. Aufmaß)**

*Kostenkennwert:* 713,00 €/m<sup>2</sup> BGF gewichtet (Gebäudeart 1.11)

Ausgangswert: 713,00 €/m<sup>2</sup> x 247,00 m<sup>2</sup> BGF 176.111,00 €

Normalherstellungskosten ermittelt mit einem Quadratmeter-Richtwert auf der Basis der Preise von 2010, NHK 2010, indexiert mit dem am Stichtag entsprechend gültigen Index von 2021 = 100 (entspricht 2010 = 70,8 % bzw. Mai 2024 = 129,4%).

*Indexierung:*

2010 = 70,8% 176.111,00 €  
 2024 = 129,4% **321.875,00 €**

Baujahr (geschätztes Baualter) vor 1900 / über 100 Jahre  
 Gesamtnutzungsdauer 65 Jahre  
 Restnutzungsdauer (eingeschätzt) 25 Jahre  
 Alterswertminderungsfaktor (linear) 0,3846

321.875,00 € x 0,3846 rd. **123.793,00 €**

**b) Anbau**

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

Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.01 (€/m <sup>2</sup> BGF)	655,00	725,00	835,00	1.005,00	1.260,00
--	--------	--------	--------	----------	----------

	Rechnung	Ergebnis gerundet [€/m <sup>2</sup> BGF]
Außenwände	(0,5 x 23 % x 655,00 €/m <sup>2</sup> ) +	159,00
	(0,5 x 23 % x 725,00 €/m <sup>2</sup> ) =	
Dächer	(0,5 x 15 % x 655,00 €/m <sup>2</sup> ) +	104,00
	(0,5 x 15 % x 725,00 €/m <sup>2</sup> ) =	
Außentüren und Fenster	(0,5 x 11 % x 725,00 €/m <sup>2</sup> ) +	86,00
	(0,5 x 11 % x 835,00 €/m <sup>2</sup> ) =	
Innenwände und -türen	(0,5 x 11 % x 655,00 €/m <sup>2</sup> ) +	76,00
	(0,5 x 11 % x 725,00 €/m <sup>2</sup> ) =	
Deckenkonstruktion und Treppen	(1,0 x 11 % x 655,00 €/m <sup>2</sup> ) =	72,00
Fußböden	(0,5 x 5 % x 655,00 €/m <sup>2</sup> ) +	35,00
	(0,5 x 5 % x 725,00 €/m <sup>2</sup> ) =	
Sanitäreinrichtung	(0,5 x 9 % x 655,00 €/m <sup>2</sup> ) +	62,00
	(0,5 x 9 % x 725,00 €/m <sup>2</sup> ) =	
Heizung	(1,0 x 9 % x 725,00 €/m <sup>2</sup> ) =	65,00
Sonstige technische Ausstattung	(0,5 x 6 % x 655,00 €/m <sup>2</sup> ) +	41,00
	(0,5 x 6 % x 725,00 €/m <sup>2</sup> ) =	
Kostenkennwert (Summe) rd.		<b>700,00</b>

**rd. 143,00 m<sup>2</sup> (Bruttogrundfläche (BGF) lt. Aufmaß)**

*Kostenkennwert:* 700,00 €/m<sup>2</sup> BGF gewichtet (Gebäudeart 1.01)

Ausgangswert: 700,00 €/m<sup>2</sup> x 143,00 m<sup>2</sup> BGF 100.100,00 €

Normalherstellungskosten ermittelt mit einem Quadratmeter-Richtwert auf der Basis der Preise von 2010, NHK 2010, indexiert mit dem am Stichtag entsprechend gültigen Index von 2021 = 100 (entspricht 2010 = 70,8 % bzw. Mai 2024 = 129,4%).

*Indexierung:*

2010	=	70,8%	100.100,00 €
2024	=	129,4%	<b>182.951,00 €</b>

Baujahr (geschätztes Baualter)	vor 1900 / über 100 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre
Restnutzungsdauer (eingeschätzt)	25 Jahre
Alterswertminderungsfaktor (linear)	0,3846

182.951,00 € x 0,3846 rd. **70.363,00 €**

**c) Nebengebäude (Scheune)**

**rd. 134,00 m<sup>2</sup> (Bruttogrundfläche (BGF) lt. Aufmaß)**

*Kostenkennwert:* 350,00 €/m<sup>2</sup> BGF gewichtet (Gebäudeart 1.01)

Ausgangswert: 350,00 €/m<sup>2</sup> x 134,00 m<sup>2</sup> BGF 46.900,00 €

Normalherstellungskosten ermittelt mit einem Quadratmeter-Richtwert auf der Basis der Preise von 2010, NHK 2010, indiziert mit dem am Stichtag entsprechend gültigen Index von 2021 = 100 (entspricht 2010 = 70,8 % bzw. Mai 2024 = 129,4 %).

*Indexierung:*

2010	=	70,8%	46.900,00 €
2024	=	129,4%	<b>85.718,00 €</b>

Baujahr (geschätztes Baualter)	ca. 1900 / über 100 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre
Restnutzungsdauer (eingeschätzt)	20 Jahre
Alterswertminderungsfaktor (linear)	0,4000

85.718,00 € x 0,4000 rd. **34.287,00 €**

**Zusammenfassung**

Bodenwert (vgl. 4.1.1) 24.372,00 €

Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten

- ländliches Wohnhaus	+	123.793,00 €
- Anbau Wohnhaus	+	70.363,00 €
- Nebengebäude (Scheune)	+	34.287,00 €

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 228.443,00 € 228.443,00 €

**Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung) 252.815,00 €**



### 4.3.2 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

vorläufiger Sachwert 252.815,00 €

Marktanpassung nach § 35 Abs. 3 ImmoWertV

Vom zuständigen Gutachterausschuss liegt ein Sachwertfaktor vor und wird gewichtet mit 0,95 herangezogen.

Daraus ergibt sich:

252.815,00 € x 0,95

**vorläufiger marktangepasster Sachwert 240.174,00 €**

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

vorläufiger marktangepasster Sachwert 240.174,00 €

abzgl. Instandhaltungsstau (vgl. 4.2.1 a) - 119.480,00 €

abzgl. Instandhaltungsstau (vgl. 4.2.1 b) - 31.320,00 €

**Sachwert 89.374,00 €**

## 5. Gesamtwürdigung

<b>Sachwert (Flurstück Nr. 25/9)</b>	89.374,00 €
<b>Bodenwert (Flurstück Nr. 25/7)</b>	72,00 €
<b>Bodenwert (Flurstück Nr. 25/8)</b>	432,00 €
<b>Fahrtrecht (Abt. II)</b>	180,00 €

Für die Grundstücke in der Gemarkung Schmerbach, Flur 1, Flurstück Nr. 25/7 und 25/8 werden die Bodenwerte für die Verkehrswerte herangezogen, da die Grundstücke unbebaut sind.

Nach der Sachwertermittlung wird auch das Sachwertverfahren für den Verkehrswert herangezogen, da es sich bei dem Wertermittlungsobjekt mit der Flurstücks Nr. 25/9 um ein eigen genutztes Objekt handelt. (Vgl. BGH vom 13.07.1970 VII ZR 189/68)

Die in Abteilung II des Grundbuchblattes 654 aufgeführte Dienstbarkeit wird auftragsgemäß separat ausgewiesen.

Der Autor ermittelt im Sinne des § 194 BauGB die Verkehrswerte.

„Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Verkehrswerte (Marktwerte) der Grundstücke Waltershausen OT Schmerbach, Untergasse Nr. 16, Flurstück Nr. 25/7, 25/8 und 25/9, wurden nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten, tatsächlichen, marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten und zu dem am Bewertungsstichtag geltenden Bestimmungen mit nachstehenden Werten ermittelt.

<b>Flurstück Nr. 25/9</b>	<b>gerundet 89.000,00 €</b>
<b>Flurstück Nr. 25/7</b>	<b>gerundet 100,00 €</b>
<b>Flurstück Nr. 25/8</b>	<b>gerundet 400,00 €</b>

**Schlussbemerkung**

Die Verwendung unvollständiger Gutachtenauszüge erfolgt in jeglicher Hinsicht auf alleiniges Risiko des Verwenders.

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen und unvoreingenommen, den bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Tatsachen entsprechend, erstellt.

Zu den prozessbeteiligten Personen bestehen keinerlei verwandtschaftliche, geschäftliche oder sonstige Beziehungen, die die Unvoreingenommenheit des Sachverständigen einschränken.

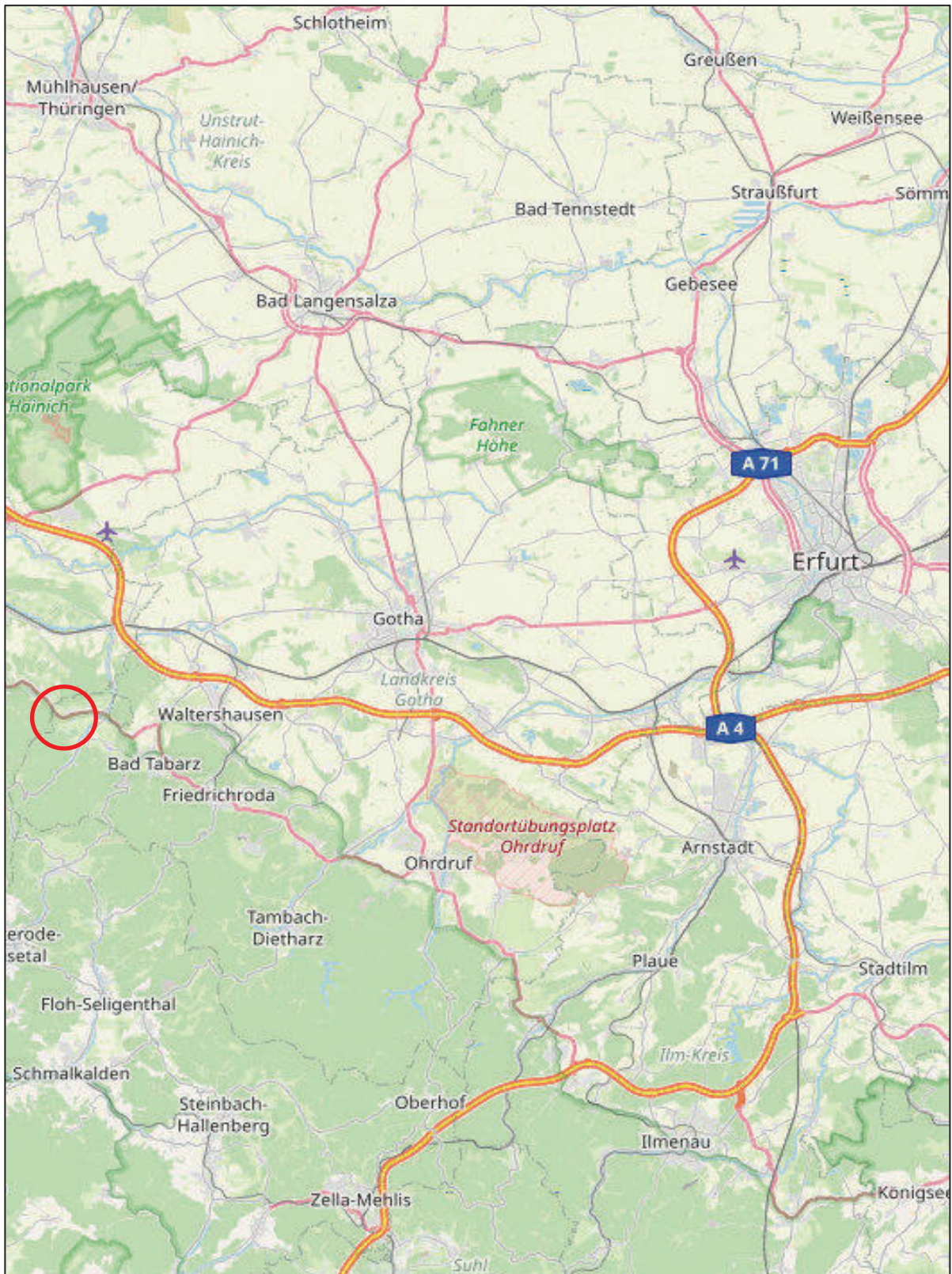
Das Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, eine Weitergabe von Kopien und die Internetveröffentlichung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens durch den Auftraggeber ist gestattet.

Kleinromstedt, 08.11.2024

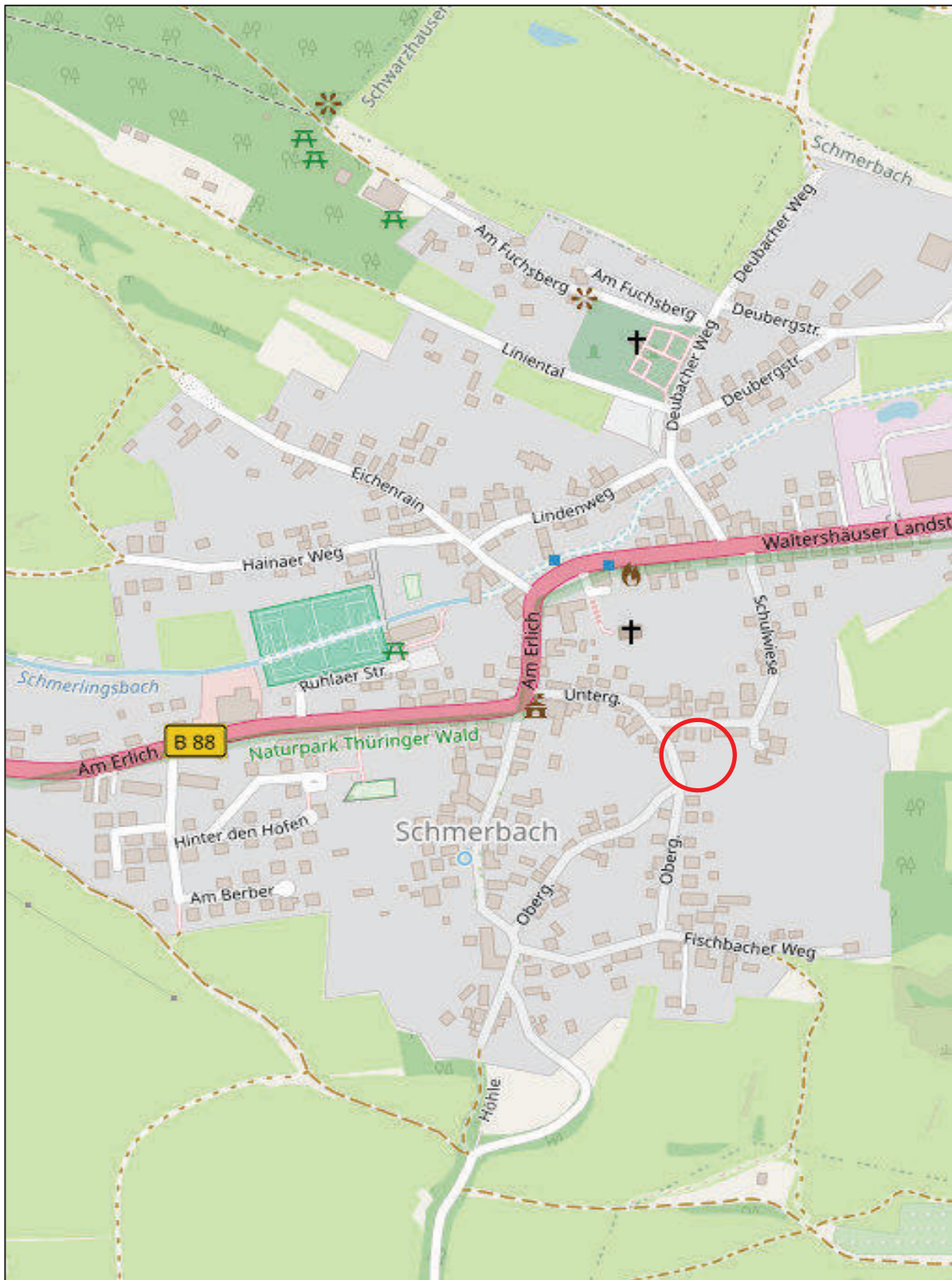
---

Carsten Schiebel

## Standort – Waltershausen OT Schmerbach



## Standort – Schmerbach, Untergasse Nr. 16

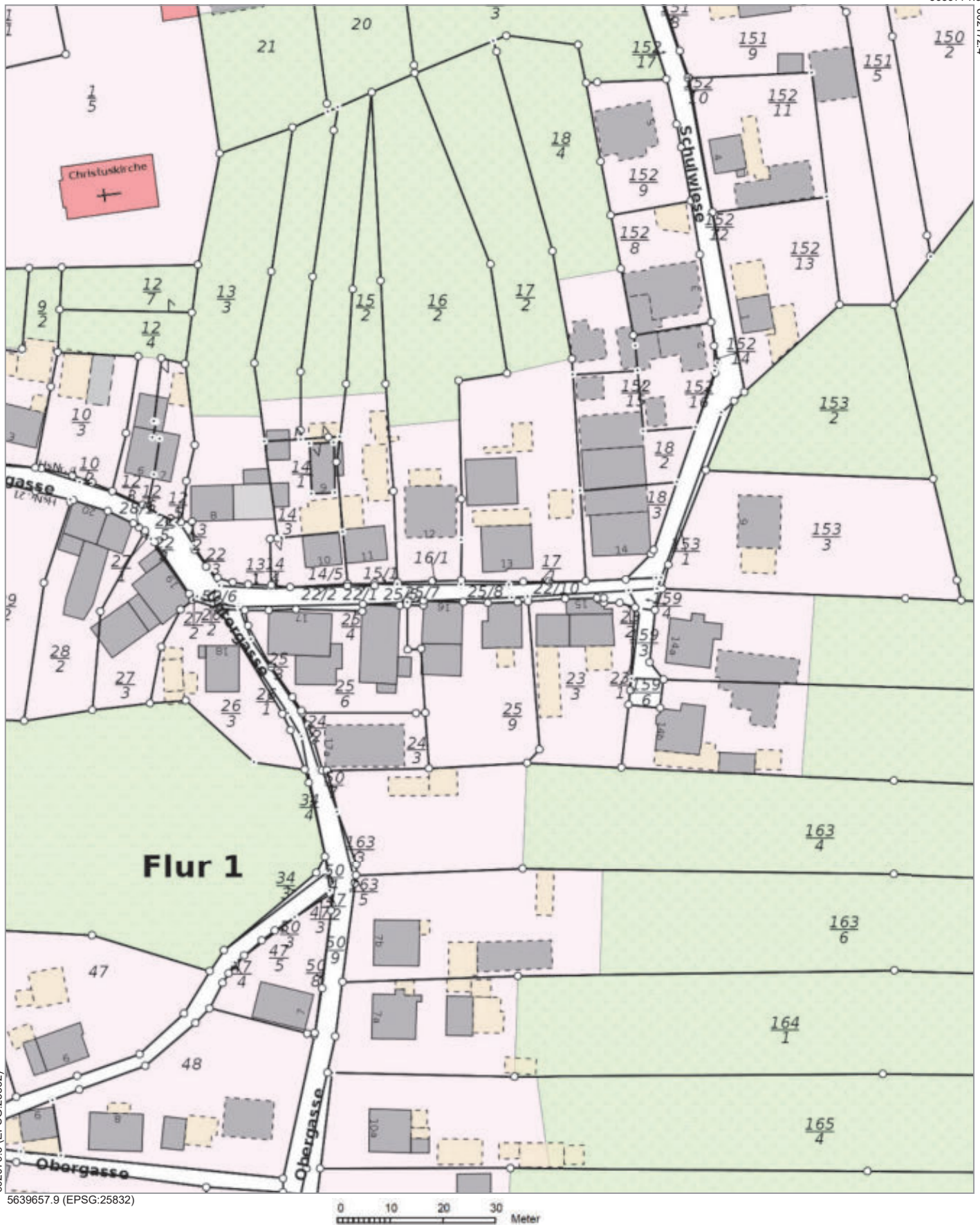




Flurstück: 25 / 9  
Flur: 1  
Gemarkung: Schmerzbach

Gemeinde: Waltershausen  
Kreis: Gotha

5639771.5  
602172.4



Kostenfreier Auszug aus dem Liegenschaftskataster entsprechend Onlinezugangsgesetz (OZG)

602079.8 (EPSG:25832)  
5639657.9 (EPSG:25832)

Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Weiterhin ist zu beachten, dass die enthaltenen Informationen nicht tagaktuell sind. Die mit gestrichelter Begrenzungslinie dargestellten Gebäude wurden ohne Grenzbezug erfasst.



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

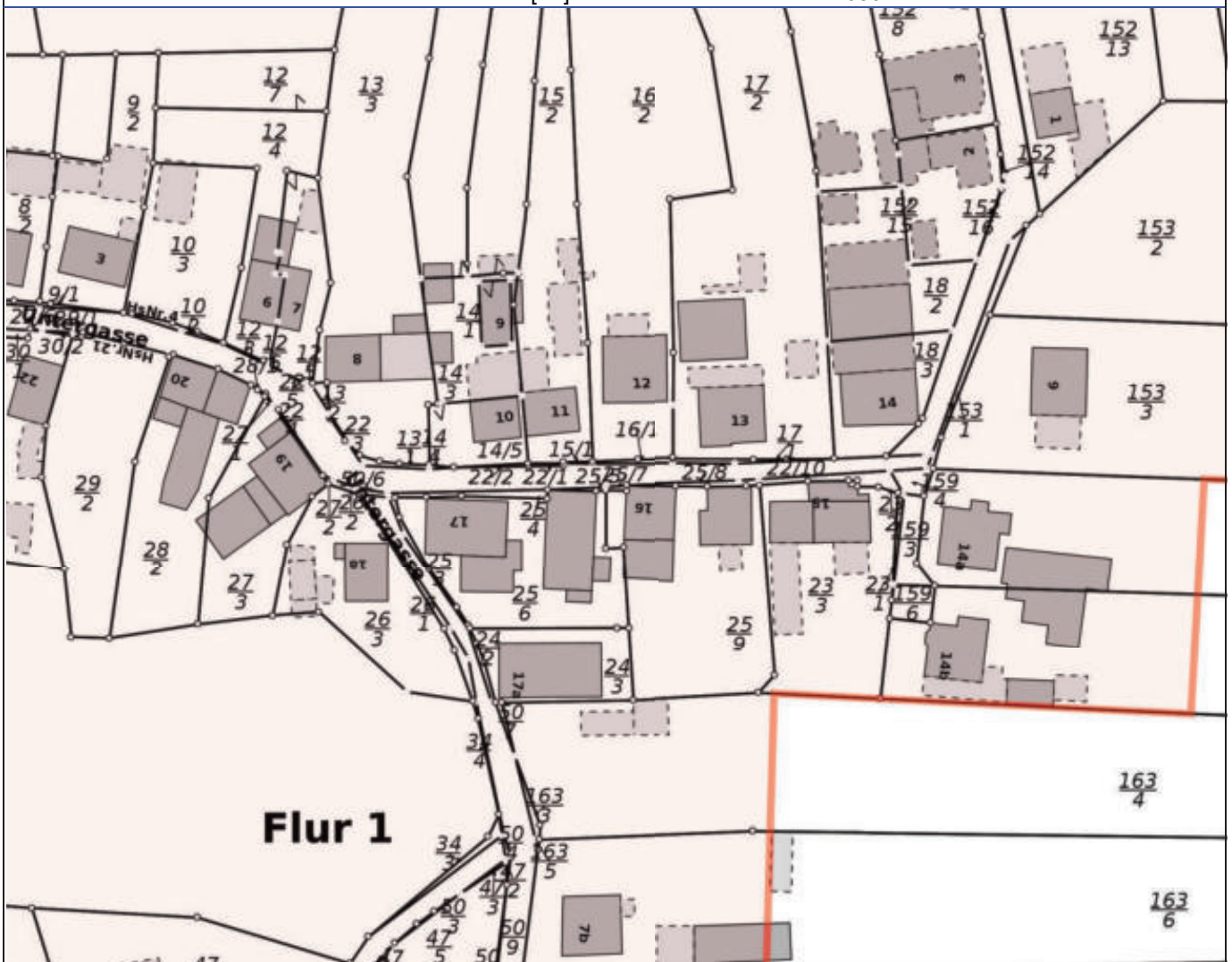
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation  
Schloßberg 1, 99867 Gotha  
Telefon: 0361 57 4016-330, E-Mail: [gutachter.gotha@tlbg.thueringen.de](mailto:gutachter.gotha@tlbg.thueringen.de)

### Bodenrichtwertinformation

#### Übersicht Thüringen



Gemeinde	Waltershausen
Gemarkung	Schmerbach
Bodenrichtwertnummer	674200
<b>Bodenrichtwert [Euro/m<sup>2</sup>]</b>	<b>36</b>
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	Mischgebiet
ergänzende Nutzungsangabe	Ein- und Zweifamilienhäuser
Bauweise	offen
Geschosszahl	II
Tiefe [m]	40
Fläche [m <sup>2</sup> ]	650



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:  
08.05.2024

**Schmerbach**  
Untergasse Nr. 16

**Flurstück Nr. 25/7, 25/8 u. 25/9**



*Nordwestansicht – Einfamilienwohnhaus*



*Westansicht – Einfamilienwohnhaus*



**Schmerbach**  
Untergasse Nr. 16

**Flurstück Nr. 25/7, 25/8 u. 25/9**



*Südostansicht – Einfamilienwohnhaus*



*Nordostansicht – Einfamilienwohnhaus*

**Schmerbach**  
Untergasse Nr. 16

**Flurstück Nr. 25/7, 25/8 u. 25/9**



*Südostansicht – Einfamilienwohnhaus*



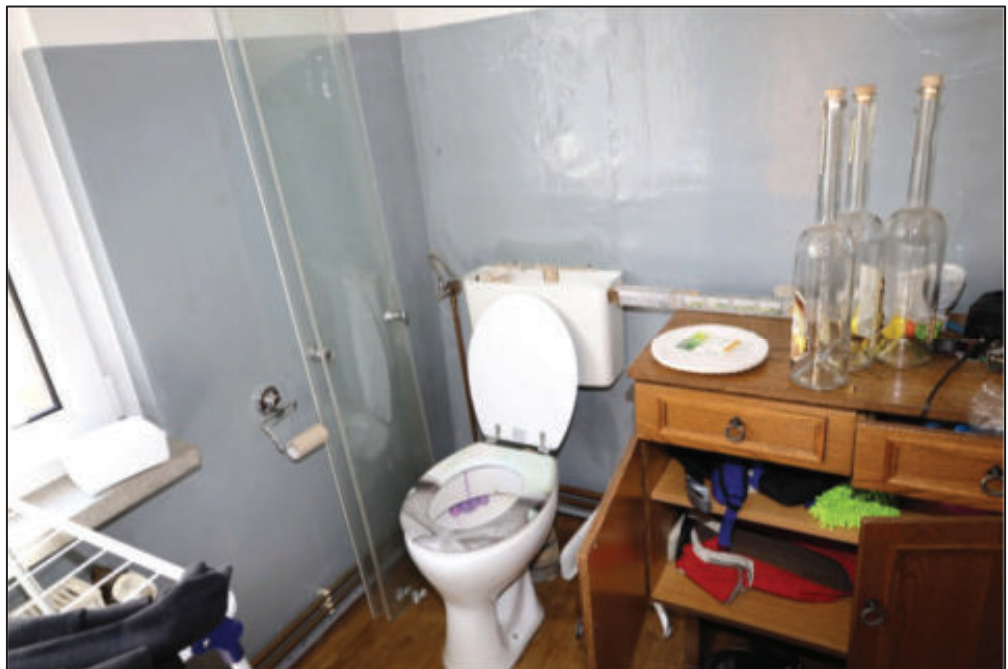
*Hauseingang*

**Schmerbach**  
Untergasse Nr. 16

**Flurstück Nr. 25/7, 25/8 u. 25/9**



*Eingangsbereich - EG*



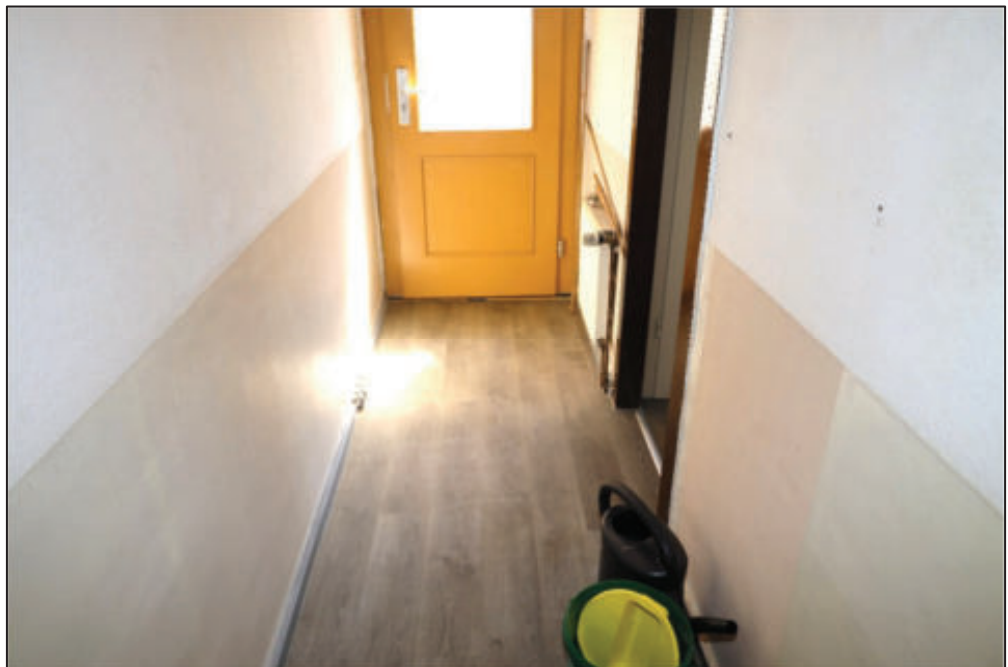
*HWR mit WC-separat - EG*

**Schmerbach**  
Untergasse Nr. 16

**Flurstück Nr. 25/7, 25/8 u. 25/9**



*Zimmer - EG*



*Nebeneingang - EG*

**Schmerbach**  
Untergasse Nr. 16

**Flurstück Nr. 25/7, 25/8 u. 25/9**



*WC-separat - EG*



*Küche - EG*

**Schmerbach**  
Untergasse Nr. 16

**Flurstück Nr. 25/7, 25/8 u. 25/9**



*Duschbad - EG*



*Treppe zum Obergeschoss*

**Schmerbach**  
Untergasse Nr. 16

**Flurstück Nr. 25/7, 25/8 u. 25/9**



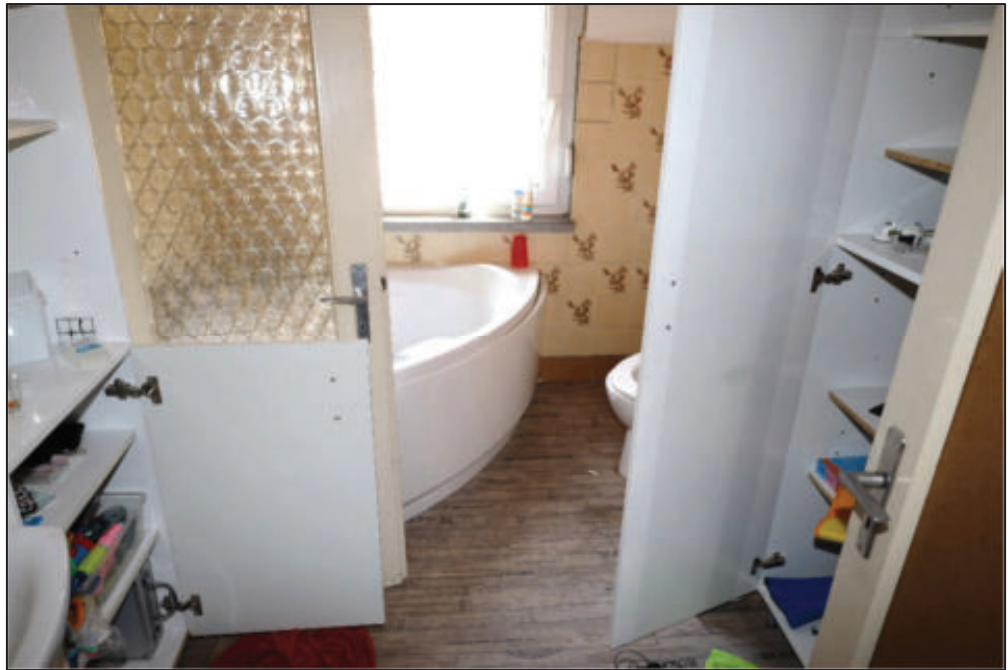
*Wohnzimmer mit Ofen f. feste Brennstoffe - OG*



*Küche - OG*

**Schmerbach**  
Untergasse Nr. 16

**Flurstück Nr. 25/7, 25/8 u. 25/9**



*Bad - OG*



*Zimmer - OG*



**Schmerbach**  
Untergasse Nr. 16

**Flurstück Nr. 25/7, 25/8 u. 25/9**



*Bad - OG*



*Treppe zum DG mit Holzschädlingsbefall*

**Schmerbach**  
Untergasse Nr. 16

**Flurstück Nr. 25/7, 25/8 u. 25/9**



*Zimmer - DG*



*Zimmer - DG*

**Schmerbach**  
Untergasse Nr. 16

**Flurstück Nr. 25/7, 25/8 u. 25/9**



*Kellertreppe*



*Tonnengewölbe - KG*

**Schmerbach**  
Untergasse Nr. 16

**Flurstück Nr. 25/7, 25/8 u. 25/9**



*Außentreppe zu Kellerraum (Anbau)*



*Gaszentralheizung*

**Schmerbach**  
Untergasse Nr. 16

**Flurstück Nr. 25/7, 25/8 u. 25/9**



*Nordwestansicht – Nebengebäude (Scheune)*



*Südwestansicht – Nebengebäude (Scheune)*

**Schmerbach**  
Untergasse Nr. 16

**Flurstück Nr. 25/7, 25/8 u. 25/9**



*Garageneinbau - EG*



*Lagerraum - EG*

**Schmerbach**  
Untergasse Nr. 16

**Flurstück Nr. 25/7, 25/8 u. 25/9**



*provisorische Treppe zum DG*



*Dachgeschoss*

**Schmerbach**  
Untergasse Nr. 16

**Flurstück Nr. 25/7, 25/8 u. 25/9**



*Gartenansicht*



*Außenanlagen*