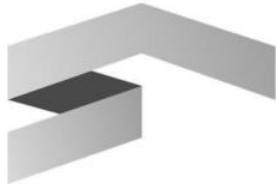


MITGLIED IM BUNDESVERBAND DEUTSCHER GRUNDSTÜCKSSACHVERSTÄNDIGER – BDGS  
MITGLIED IM IMMOBILIENVERBAND DEUTSCHLAND – IVD  
MITGLIED IM GUTACHTERAUSSCHUSS WEIMAR, WEIMARER LAND UND SÖMMERDA / THÜRINGEN



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

**99894 Friedrichroda, Engelsbacher Straße Nr. 8**

Flurstück Nr. 129/3 sowie Gemarkung Friedrichroda, Flur 10, Flurstück Nr. 2128/4

**Aktenzeichen: 16 K 25/23**



Az.: 07/24

- \* Friedrichroda, Engelsbacher Straße Nr. 8 \*
- \* Flurstück Nr. 129/3 sowie Gemarkung Friedrichroda, Flur  
10, Flurstück Nr. 2128/4 \*
- \* Wohnhaus und Scheune \*

**Auftraggeber** : Amtsgericht Gotha  
-Zwangsversteigerung-  
Aktenzeichen 16 K 25/23  
Justus-Perthes-Straße Nr. 2  
99867 Gotha

**Bewertungs- und  
Qualitätsstichtag** : 26.10.2023

**Verkehrswerte** : **39.000,00 €** (Flurstück Nr. 129/3)  
**17.000,00 €** (Flurstück Nr. 2128/4)

**Umfang** : Das Gutachten umfasst 28 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 / Wohnhaus	10
3.2 Bauwerk / Scheune	12
3.3 Außenanlagen (Flurstück Nr. 129/3)	13
3.4 Außenanlagen (Flurstück Nr. 2128/4)	13
4. Bewertung	14
4.1 Bodenwertermittlung	15
4.1.1 Bewertung der Grundstücke	16
4.2 Ermittlung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	17
4.2.1 Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden (eingeschätzter Instandhaltungsrückstau)	17
4.2.2 Wertermittlung des Herrschvermerkes (Abt. I)	19
4.2.3 Wertermittlung des Geh- und Fahrtrechtes (Abt. II)	19
4.3 Sachwertermittlung (Flurstück Nr. 129/3)	20
4.3.1 Ermittlung des vorläufigen Grundstückssachwertes	20
4.3.2 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes	23
4.3.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	23
4.4 Sachwertermittlung (Flurstück Nr. 2128/4)	24
4.4.1 Ermittlung des vorläufigen Grundstückssachwertes	24
4.4.2 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes	26
4.4.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	26
5 Gesamtwürdigung	27

Anlagen:

- Landkarte
- Ortsteilkarte
- Flurkarte
- Bodenrichtwerte
- Fotodokumentation

## 1. Vorbemerkung

### 1.1 Allgemeine Angaben

Grundbuch von : Friedrichroda  
Grundbuchblatt : 2489  
Flur : 1 10  
Flurstück Nr. : 129/3 2128/4  
Fläche [m<sup>2</sup>] : 116 404  
Nutzungsart : Gebäude- und Landwirtschaftsfläche  
(lt. Grundbuchauszug) Freifläche  
Herrschvermerk : Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) an dem  
(zu Flurstück Nr. 2128/4) Grundstück Friedrichroda Blatt 2490, BestVerz. Nr. 1,2,  
dort eingetragen in Abt. II Nr. 1; hier vermerkt am  
20.05.1996.  
Eigentümer : siehe Fragebogen  
(lt. Grundbuchauszug)

Die Auftragerteilung erfolgte durch das Amtsgericht Gotha, lt. Beschluss vom  
21.09.2023 , Geschäftszeichen 16 K 25/23.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung der  
Verkehrswerte der Grundstücke in Friedrichroda, Engelsbacher Straße Nr. 8,  
Flurstück Nr. 129/3 sowie Gemarkung Friedrichroda, Flur 10, Flurstück Nr.  
2128/4, nach dem Sachwertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung.  
Eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Flurstücke 129/3 und 2128/4 werden als wirtschaftliche Einheit betrachtet  
und sollten zusammen veräußert werden

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte z.T. im  
Beisein der Verfahrensbeteiligten, des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin  
am 26.10.2023.

Hierbei bleibt anzumerken, dass eine Innenbesichtigung der Objekte nicht  
möglich war und die Schuldner trotz Einladung zum Ortstermin nicht anwesend  
waren. Die Bewertung erfolgte nach dem äußereren Anschein.

Die Einschätzung des baulichen Zustandes und des Baualters der Gebäude  
erfolgt aus Erfahrungswerten des Sachverständigen.

Die Wohn- und Nutzflächen wurden z.T. anhand des eigenen Aufmaßes ermittelt  
und über Nutzflächenfaktoren berechnet.

Auf eventuell auftretende mögliche Ungenauigkeiten wird daher hingewiesen.

Zwangsverwalter : nicht vorhanden

Mieter / Pächter : nicht bekannt, vermutlich Eigennutzung

Maschinen, Betriebseinrichtungen und sonstiges Zubehör das nicht geschätzt wurde

Anpflanzungen und Baulichkeiten die Dritten gehören

Gebäudebrandversicherung : nicht bekannt

Schornsteinfeger : Bezirksschornsteinfegermeister  
Jens Gräfenhahn, Leinaer Weg Nr. 9a,  
99880 Waltershausen

Straßenbezeichnung und Hausnummer : noch 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 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
- Wertermittlungsrichtlinie, Wert R 2006
- Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021
- Normalherstellungskosten (NHK) 2010
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kleiber 6., 8. und 9. Auflage
- Marktwertermittlung 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
- Auszug 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 Friedrichroda, Blatt 2489 vom 21.09.2023 (Seite 1 bis 6 von 9)

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Das Grundstück (Flurstück Nr. 129/3) ist mit einem Wohnhaus und baulichen Anlagen bebaut und das Flurstück Nr. 2128/4 ist mit einer Scheune und baulichen Anlagen bebaut.

Standort	: Freistaat Thüringen, Landkreis Gotha, Kleinstadt Friedrichroda mit ca. 7.127 Einwohnern (Stand 31.12.2022), Heilklimatischer Kurort gelegen im Thüringer Wald
Lage	: südöstliche Lage in Friedrichroda
Straße	: direkt an der B 88 mit Fußwegen versehen
Wohn- und Verkehrslage	: mittlere Wohnlage, gute Verkehrslage
Demografische Entwicklung	: Demografiertyp 1, stark schrumpfende und alternde Gemeinden in strukturschwachen Regionen, Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre von - 4,8 % (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 Bedarfes liegen in unmittelbarer Nähe</li><li>• Bahnhof Friedrichroda ca. 750 m</li><li>• Kreisstadt Gotha ca. 20 km</li><li>• Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau ca. 40 km</li><li>• Waffenstadt Suhl ca. 44 km</li><li>• Wartburgstadt Eisenach ca. 33 km</li><li>• Landeshauptstadt Erfurt ca. 49 km</li><li>• Bundesautobahn A 4 ca. 9 km und A 71 ca. 30 km</li><li>• Bundesstraße B 88 führt durch den Ort und B 247 ca. 13 km</li></ul>

Hinweis: Alle Entfernungswerte verstehen sich vom Wertermittlungsobjekt bis zum Zentrum des angegebenen Ortes und dienen lediglich einer groben Orientierung.

Das Grundstück (Flurstück Nr. 129/3) wird als Bauland, Stell- und Verkehrsfläche genutzt. Es hat überwiegend eine normale Höhenlage und ist befahrbar.

Das Grundstück (Flurstück Nr. 2128/4) wird als Bauland und Gartenfläche genutzt. Es hat überwiegend eine normale Höhenlage und ist bedingt begehbar.

Anschlüsse Ver- und Entsorgung (Flurstück Nr. 129/3)	: <ul style="list-style-type: none"><li>• Wasserversorgung</li><li>• Kanalisation über Direktanschluss</li><li>• Strom liegt mit 230/400 Volt an</li><li>• vmtl. Gasversorgung</li><li>• Telefonnetz nicht bekannt</li></ul> <p>(Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)</p>
---	---

Energieausweis	: nicht erforderlich
Immission	: keine, visuell nicht feststellbar
Besonnung	: gut
Grenzverhältnisse	: geschlossen, Grenzüberbauten konnten für das Flurstück Nr. 129/3 visuell nicht festgestellt werden. Bei dem Flurstück Nr. 2128/4 liegt ein Grenzüberbau vom Flurstück Nr. 2127/1 vor.

Das Grundstück (Flurstück Nr. 129/3) hat einen nahezu quadratischen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 11 m und einer mittleren Tiefe von ca. 10 m. Anhaltspunkte für das Erfordernis besonderer Gründungsmaßnahmen waren visuell nicht erkennbar. Auftragsgemäß wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt.

Das Flurstück Nr. 2128/4 hat einen unregelmäßigen Grundriss, mit einer Breite von ca. 11 m und einer mittleren Länge von ca. 38 m.

## 2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Die Grundakte des Grundbuchs wurde nicht eingesehen. Laut unbeglaubigtem Grundbuchauszug sind in Abteilung II lastend auf Flurstück Nr. 129/3 und 2128/4 folgende Eintragungen vorhanden:

Ifd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• Ifd. Nr. 1 (betrifft beide Flurstück)	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Friedrichroda Blatt 2490 Flur 1 Flst. 129/1; gemäß Bewilligung vom 04.10.1955, UR.-Nr.: 2258/95 Notarin Thomas in Tambach-Dietharz; eingetragen nach § 9 GBO vermerkt am 20.05.1996.
• Ifd. Nr. 2 (betrifft beide Flurstück)	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gotha; AZ: 16 K 25/23); eingetragen am 28.08.2023.

Die Grunddienstbarkeit in Abt. II, Nr. 1 wird auftragsgemäß separat bewertet.

Wertmäßig wird die Eintragung Abt. II Nr. 2 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 (Untere Bauaufsichtsbehörde) vom 16.10.2023 sind für die Wertermittlungsobjekte keine Baulisten 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 ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Weitere Umstände sind diesbezüglich nicht bekannt.
Darstellung im Flächen- nutzungsplan:	MI - Mischgebiet / Mehrfamilienhäuser
Entwicklungszustand, Grundstücksqualität:	baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch (BauGB) und Thüringer Kommunalabgabegesetz (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	Wohnhaus
Baujahr/gesch.Baualter:	vmtl. 1900 / über 120 Jahre
<b>Gesamtnutzungsdauer:</b> (nach überwiegender Bauweise)	70 Jahre
eingeschätzte Restnutzungsdauer (RND):	25 Jahre
Konstruktionsart	: Fachwerkkonstruktion, zweigeschossig, unausgebautes Dachgeschoss, Satteldach mit Flachdachgaube, eingeschossiger Anbau flaches Pultdach, vmtl. Teilunterkellerung vorhanden
Wände	: Fachwerkkonstruktion mit Ausfachung
Geschossdecken	: Holzbalkendecken
Fußböden	: nicht bekannt
Treppen	: nicht bekannt
Innenansichten	: nicht bekannt
Fenster	: überwiegend Holzverbundfenster, z.T. Dachflächenfenster, Ausstiegsluke im Spitzboden vorhanden
Türen	: Füllungstür mit Futter und Bekleidung, z.T. mit Glasausschnitt, z.T. thermoisolierverglast
Elektroinstallation	: vmtl. unter Putz liegend, z.T. auf Putz liegend
Sanitäre Installation	
Bad	: vmtl. vorhanden
WC separat	: vmtl. vorhanden

Küche	: nicht bekannt
Heizung	: nicht bekannt (Funktionsfähigkeit und etwaige Tankinhalte wurden nicht geprüft)
Besondere Einrichtungen	: nicht bekannt
Außenansichten	
Sockel	: farblich abgesetzter Sockel vorhanden
Außenputz / Fassade	: z.T. verputzt und gestrichen mit farblich abgesetzten Fensterfaschen, z.T. mit Blechschindeln und Schiefer verkleidet
Schornstein	: vorhanden
Dach	: steiles Satteldach mit Flachdachgaube und Anbau mit Pultdach mit Falzziegeldacheindeckungen, Dachrinnen vorhanden
Zustand	
Grundrissgestaltung	: erweiter- und veränderbar Wohnfläche: (ca.) EG -                51,23 m <sup>2</sup> OG -                51,23 m <sup>2</sup> Gesamt            102,46 m <sup>2</sup>
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. 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 Scheune

Baujahr/gesch.Baulalter: vmtl. 1900 / über 120 Jahre

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

eingeschätzte Restnutzungsdauer (RND): 10 Jahre

Konstruktionsart : Fachwerkkonstruktion, eingeschossig, nicht unterkellert, asymmetrisches Satteldach

Wände : Fachwerkkonstruktion mit Tuffsteinausfachung, z.T. mit Holz verbrettert

Geschossdecken : Dach gleich Decke

Fußböden : nicht bekannt

Innenansichten : nicht bekannt

Fenster : einfach verglaste Holzfenster vorhanden

Türen / Tore : einfache Holztüren vorhanden

Elektroinstallation : auf Putz liegend

Besondere Einrichtungen : Überdachung vorhanden

Außenansichten

Außenputz / Fassade : z.T. Fachwerkkonstruktion mit Tuffsteinausfachung, z.T. mit Asbestplatten, Holz und Schiefer verkleidet

Dach : asymmetrisches Satteldach mit Wellblechdach-eindeckung, Attika und Dachrinnen vorhanden

Zustand

Grundrissgestaltung : zweckmäßig, veränderbar

Bauschäden und Baumängel : z.T. defekte vertikale und horizontale Sperrung, z.T. Risserscheinungen

Wertminderungen : z.T. Feuchtigkeitsschäden, z.T. Dach, z.T. Fassade, z.T. Fußböden, z.T. Fenster, z.T. Türen, z.T. Elektroinstallation, malermäßige Instandsetzung

### 3.3 Außenanlagen (Flurstück Nr. 129/3)

- Außenbauwerke - Überdachung vorhanden
- befestigte Flächen - z.T. geschotterte Zuwegung, z.T. mit Betonsteinpflaster versehener Innenhof
- Parkplatz - nicht vorhanden
- Einfriedung - z.T. grenzbebau, z.T. keine Einfriedung vorhanden
- Grünanlagen - nicht vorhanden
- Bäume - nicht vorhanden
- Besonderheiten - nicht vorhanden

### 3.4 Außenanlagen (Flurstück Nr. 2128/4)

- Außenbauwerke - Überdachung vorhanden
- befestigte Flächen - z.T. mit Betonplatten verlegte Flächen und Wege vorhanden
- Parkplatz - nicht vorhanden
- Einfriedung - z.T. Stabmattenzaun und z.T. Holzlattenzaun vorhanden
- Grünanlagen - Rasenflächen vorhanden
- Bäume - verschiedene Bäume und Sträucher vorhanden
- Besonderheiten - nicht vorhanden

## 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 kommt das Sachwertverfahren zur Anwendung, da es sich um ein eigen genutztes Objekt 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 **32,00 €/m<sup>2</sup>** (Flurstück Nr. 129/3) und einen Durchschnittswert von **42,00 €/m<sup>2</sup>** (Flurstück Nr. 2128/4) für die Region der Wertermittlungsobjekte (**Stand 01.01.2022**).

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 **32,00 €/m<sup>2</sup>** (Flurstück Nr. 129/3) und **42,00 €/m<sup>2</sup>** (Flurstück Nr. 2128/4) 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.:	129/3	2128/4
1. Erschließungszustand (z.T. erschlossen)	+/- 0 %	- 10 %	
2. Grundstückslage (gefangesenes Grundstück)	+/- 0 %	- 10 %	
3. Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. Nutzungsmöglichkeiten (gemeinsame bzw. keine Zufahrt)	- 5 %	- 10 %	
4. Bodenbeschaffenheit	+/- 0 %	+/- 0 %	
5. Grundstücksgestalt / Grundstücksgröße (kleines Grundstück)	- 5 %	+/- 0 %	
6. Immissionsbelastung	+/- 0 %	+/- 0 %	
7. Leitungsrechte / Belastungen	+/- 0 %	+/- 0 %	
8. Vermessungszustand	+/- 0 %	+/- 0 %	
<b>Gesamt</b>	<b>- 10 %</b>	<b>- 30 %</b>	

## Bodenrichtwerte

Bodenrichtwert	: Zone	674071	32,00 €/m <sup>2</sup>
MI - MFH - o - II - 20 - 250			

Diese Ausweisungen bedeuten : 674071 Nr. der Bodenrichtwertzone  
32,00 €/m<sup>2</sup> Bodenrichtwert je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche  
MI Mischgebiet  
MFH Bauweise / Mehrfamilienhäuser  
o offene Bauweise  
II zweigeschossig  
20 Tiefe des Richtwertgrundstückes in m  
250 Größe des Richtwertgrundstückes in m<sup>2</sup>

Bodenrichtwert	: Zone	674063	42,00 €/m <sup>2</sup>
MI - MFH - o - II - 20 - 400			

Diese Ausweisungen bedeuten : 674063 Nr. der Bodenrichtwertzone  
42,00 €/m<sup>2</sup> Bodenrichtwert je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche  
MI Mischgebiet  
MFH Bauweise / Mehrfamilienhäuser  
o offene Bauweise  
II zweigeschossig  
20 Tiefe des Richtwertgrundstückes in m  
400 Größe des Richtwertgrundstückes in m<sup>2</sup>

### 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	129/3	116	Bauland	32,00	- 10 %	<b>3.341,00 €</b>
10	2128/4	404	Bauland	42,00	- 30 %	<b>11.878,00 €</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 Instandsetzungsstau 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) Wohnhaus

- Abbruch- und Rohbauarbeiten	---
- Putzarbeiten, Vollwärmeschutz	100,00 €/m <sup>2</sup>
- Zimmer- und Schreinerarbeiten	40,00 €/m <sup>2</sup>
- Dachdecker- und Klempnerarbeiten	80,00 €/m <sup>2</sup>
- Sanitärinstallation	40,00 €/m <sup>2</sup>
- Heizungsinstallation	40,00 €/m <sup>2</sup>
- Elektroinstallation	40,00 €/m <sup>2</sup>
- Fenster (inkl. Glas)	80,00 €/m <sup>2</sup>
- Estricharbeiten	10,00 €/m <sup>2</sup>
- Bodenbelagsarbeiten	40,00 €/m <sup>2</sup>
- Fliesenarbeiten	40,00 €/m <sup>2</sup>
- Malerarbeiten (i./a.)	60,00 €/m <sup>2</sup>
- Schlosserarbeiten / Bauwerksisolierung	40,00 €/m <sup>2</sup>
- Außenanlagen	10,00 €/m <sup>2</sup>
- Sonstiges	10,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Baukosten gesamt</b>	<b>630,00 €/m<sup>2</sup></b>

Instandhaltungsrückstau

rd. 105 m<sup>2</sup> (Wfl.) x 630 €/m<sup>2</sup> = rd. 66.150,00 €

### b) Scheune

Bauteile (Kleiber/Simon)	Anteil der Bauarbeit (%) B	eingeschätzter Instandhaltungs- rückstau Dr (%)	$D_R = \underline{B} \times \underline{Dr}$ 10000
Dach	16,0	90,0	0,144
Decken	9,0	70,0	0,063
Wände			
Be- und Entwässerung	19,0	70,0	0,133
Gründung			
Fußboden	4,0	50,0	0,020
Putz			
Elektro	11,0	60,0	0,066
Maler			
Treppen	2,0	---	---
Fenster			
Türen	13,0	80,0	0,104
Sonstige	26,0	40,0	0,104
			$D_R = \underline{\underline{0,634}}$

Eingeschätzter Instandhaltungsrückstau als Anteil der Gebäudeherstellungskosten ca. 63.4 %.

12.179,00 € x 63,4 % rd. 7.721,00 €

#### **4.2.2 Wertermittlung des Herrschvermerkes Geh- und Fahrrecht (lfd. Nr. 3, Grundbuchblatt 2489 Bestandsverzeichnis)**

Herrschvermerk (Geh- und Fahrrecht) an dem Grundstück Friedrichroda Blatt 2490, BestVerz. Nr. 1, 2, dort eingetragen in Abt. II Nr. 1; hier vermerkt am 20.05.1996.

Nach sachverständiger Einschätzung bewirkt dieser Herrschvermerk eine Werterhöhung bzw. wirtschaftlichen Vorteils des herrschenden Grundstückes (Flurstück Nr. 2128/4)

Daraus ergibt sich für das Flurstück Nr. 2128/4:

ca. 404,00 m<sup>2</sup> x 42,00 €/m<sup>2</sup> x 30,0 % rd. 5.090,00 €

#### **4.2.3 Wertermittlung des Geh- und Fahrrechtes (lfd. Nr. 1, Grundbuchblatt 2489 Abt. II)**

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Friedrichroda Blatt 2490 Flur 1 Flst. 129/1; gemäß Bewilligung vom 4.10.1995 (UR-Nr. 2285/95 der Notarin Thomas in Tambach-Dietharz) eingetragen am 20.05.1996.

Die betroffene Grundstücksfläche wird in seiner baulichen Ausnutzung stark beeinträchtigt.

Aus den Unterlagen ist keine separate Fläche des Schutzstreifens vorhanden. Nachfolgend wird der Schutzstreifen über eine mittlere Länge von rd. 10,00 m und einer Breite von rd. 1,80 m berechnet, sodass der Schutzstreifen eine Fläche von rd. 18,00 m<sup>2</sup> umfasst.

Wertminderung der von dem Schutzstreifen bedeckten Fläche durch das Geh- und Fahrrecht wegen stark eingeschränkter Beeinträchtigung hier 70 % (nach Erfahrungswerten, STANNIGEL, KREMER, WEYERS).

Daraus ergibt sich für das Flurstück Nr. 129/3:

ca. 18,00 m<sup>2</sup> x 32,00 €/m<sup>2</sup> x 90,0 % x 70,0 % rd. 363,00 €

Für das Flurstück Nr. 2128/4 konnte der Bewilligung keine Belastung entnommen werden.

## 4.3 Sachwertermittlung (Flurstück Nr. 129/3)

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 Wohnhaus. Das Wohnhaus entspricht gemäß NHK 2010 in etwa der Gebäudeart 2.32 - Einfamilienwohnhaus.

Nach sachverständiger Einschätzung werden beim Wohnhaus den in Tabelle 1 der NHK 2010 angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet.

**a) Wohnhaus**

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

Kostenkennwerte für Gebäudeart 2.32 (€/m <sup>2</sup> BGF)	580,00	645,00	745,00	895,00	1.120,00
---	--------	--------	--------	--------	----------

	Rechnung	Ergebnis gerundet [€/m <sup>2</sup> BGF]
Außenwände	(1,0 x 23 % x 580,00 €/m <sup>2</sup> ) =	133,00
Dächer	(1,0 x 15 % x 645,00 €/m <sup>2</sup> ) =	97,00
Außentüren und Fenster	(1,0 x 11 % x 645,00 €/m <sup>2</sup> ) =	71,00
Innenwände und -türen	(1,0 x 11 % x 580,00 €/m <sup>2</sup> ) =	64,00
Deckenkonstruktion und Treppen	(1,0 x 11 % x 580,00 €/m <sup>2</sup> ) =	64,00
Fußböden	(1,0 x 5 % x 645,00 €/m <sup>2</sup> ) =	32,00
Sanitäreinrichtung	(0,5 x 9 % x 580,00 €/m <sup>2</sup> ) + (0,5 x 9 % x 645,00 €/m <sup>2</sup> ) =	55,00
Heizung	(1,0 x 9 % x 645,00 €/m <sup>2</sup> ) =	58,00
Sonstige technische Ausstattung	(1,0 x 6 % x 645,00 €/m <sup>2</sup> ) =	39,00
Kostenkennwert (Summe) rd.		<b>613,00</b>

**rd. 216,00 m<sup>2</sup> (Bruttogrundfläche (BGF) lt. Aufmaß)**

**Kostenkennwert:** 613,00 €/m<sup>2</sup> BGF gewichtet (Gebäudeart 2.32)

**Ausgangswert:** 613,00 €/m<sup>2</sup> x 216,00 m<sup>2</sup> BGF 132.408,00 €

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. August 2023 = 160,6%).

**Indexierung:**

2010 = 90,0%	132.408,00 €
2023 = 160,6%	<b>236.275,00 €</b>

Baujahr (geschätztes Baualter)	vmtl. 1900 / über 120 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer (eingeschätzt)	25 Jahre
Alterswertminderungsfaktor (linear)	0,3571

236.275,00 € x 0,3571 rd. **84.374,00 €**

Bodenwert Flurstück Nr. 129/3 (vgl. 4.1.1) 3.341,00 €

Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten  
- Wohnhaus + 84.374,00 €

**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 84.374,00 € 84.374,00 €

**Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)** **87.715,00 €**

#### 4.3.2 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

vorläufiger Sachwert 87.715,00 €

Marktanpassung nach § 35 Abs. 3 ImmoWertV

Vom zuständigen Gutachterausschuss liegt ein Sachwertfaktor vor und wird gewichtet mit 1,20 herangezogen.

Daraus ergibt sich:

87.715,00 € x 1,20

**vorläufiger marktangepasster Sachwert 105.258,00 €**

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

vorläufiger marktangepasster Sachwert 105.258,00 €

abzgl. Instandhaltungsstau (vgl. 4.2.1 a) - 66.150,00 €

**Sachwert 39.108,00 €**

## 4.4 Sachwertermittlung (Flurstück Nr. 2128/4)

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.

### 4.4.1 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 eine Scheune. Die Scheune entspricht gemäß NHK 2010 in etwa der Gebäudeart 16.1 - Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager.

Nach sachverständiger Einschätzung erfolgt bei der Scheune eine Zuordnung des einfachen Standards.

a) Scheune

**rd. 78,00 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 78,00 m<sup>2</sup> BGF 27.300,00 €

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. August 2023 = 160,6%).

*Indexierung:*

2010 = 90,0%	27.300,00 €
2023 = 160,6%	<b>48.715,00 €</b>

Baujahr (geschätztes Baualter) vmtl. 1900 / über 120 Jahre

Gesamtnutzungsdauer 40 Jahre

Restnutzungsdauer (eingeschätzt) 10 Jahre

Alterswertminderungsfaktor (linear) 0,2500

48.715,00 € x 0,2500 rd. **12.179,00 €**

Bodenwert Flurstück Nr. 2128/4 (vgl. 4.1.1) 11.878,00 €

Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten

- Scheune	+	12.179,00 €
-----------	---	-------------

Wertanteil der Außenanlagen

Die Außenanlagen entsprechend DIN 276 (Einfriedung, Geländerverarbeitung und -gestaltung, Abwasser- und Versorgungsanlagen, Wirtschaftsgegenstände, Verkehrsanlagen sowie Grünflächen) werden sachverständig wie folgt eingeschätzt.

+ 500,00 €

Sachwert der baulichen und Sonstigen Anlagen 12.679,00 € 12.679,00 €

**Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung) 24.557,00 €**

#### **4.4.2 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes**

Vom zuständigen Gutachterausschuss liegen keine Sachwertfaktoren für Objekte dieser Art vor, daher wird keine Sachwertanpassung vorgenommen.

vorläufiger Sachwert	24.557,00 €
----------------------	-------------

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

vorläufiger Sachwert	24.557,00 €
----------------------	-------------

abzgl. Instandhaltungsstau (vgl. 4.2.1 b)	-	7.721,00 €
---	---	------------

<b>Sachwert</b>	<b>16.836,00 €</b>
-----------------	--------------------

## 5. Gesamtwürdigung

<b>Sachwert</b> (Flurstück Nr. 129/3)	39.108,00 €
<b>Sachwert</b> (Flurstück Nr. 2128/4)	16.836,00 €
<b>Herrschvermerk (Bestandsverz.)</b>	5.090,00 €
<b>Geh- und Fahrtrecht (Abt. II)</b>	363,00 €

Nach der Sachwertermittlung wird auch das Sachwertverfahren für die Verkehrswerte herangezogen, da es sich bei den Wertermittlungsobjekten um eigen genutzte Objekte handelt. (Vgl. BGH vom 13.07.1970 VII ZR 189/68)

Die in Abteilung I und Abteilung II des Grundbuchblattes 2489 aufgeführten Geh- und Fahrtrecht werden auftragsgemäß separat ausgewiesen.

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

„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.“

Die Verkehrswerte (Marktwerte) der Grundstücke Friedrichroda, Engelsbacher Straße Nr. 8, Flurstück Nr. 129/3 sowie Gemarkung Friedrichroda, Flur 10, Flurstück Nr. 2128/4, wurden nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten, tatsächlichen, marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten und zu dem am Bewertungstichtag geltenden Bestimmungen mit nachstehenden Werten ermittelt.

**Flurstück Nr. 129/3** **gerundet 39.000,00 €**

**Flurstück Nr. 2128/4** **gerundet 17.000,00 €**

**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.

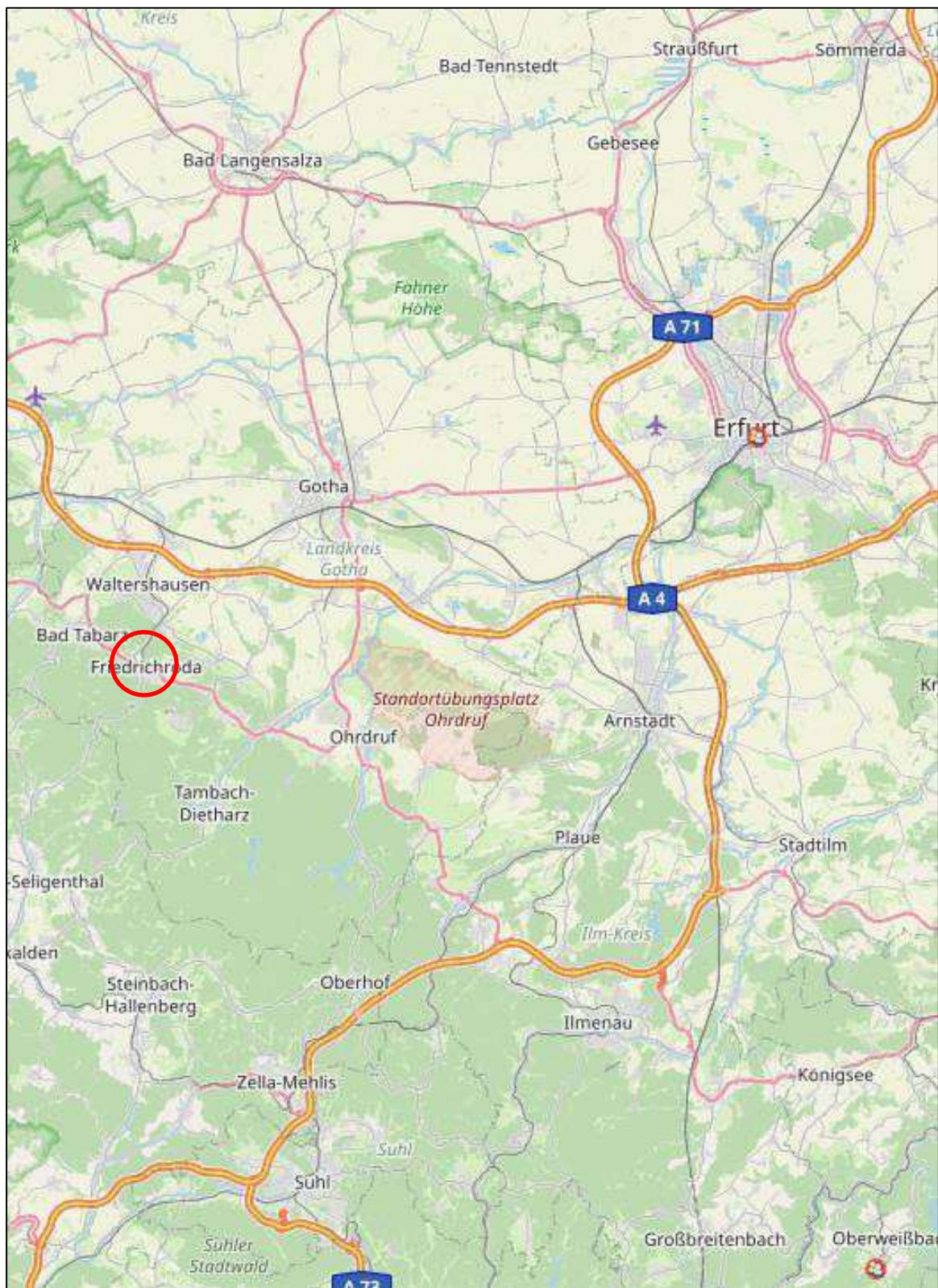
Zu den prozessbeteiligten Personen bestehen keinerlei verwandtschaftliche, geschäftliche oder sonstige Beziehungen, die die Unvoreingenommenheit des Sachverständigen einschränken.

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, 24.01.2024

\_\_\_\_\_  
Carsten Schiebel

## **Standort – Friedrichroda**

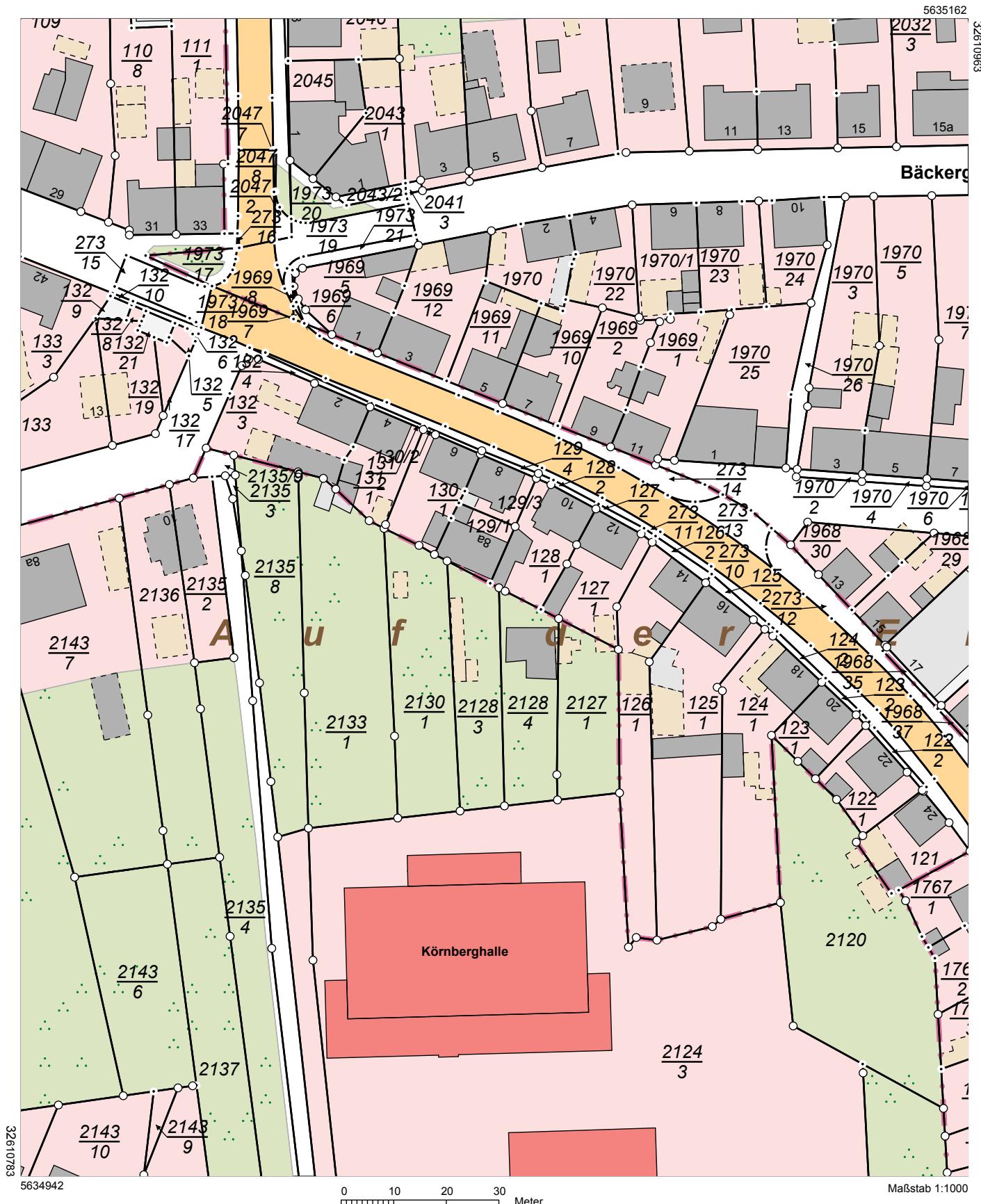


## **Standort – Friedrichroda, Engelsbacher Straße Nr. 8**





Flurstück: 129/3 Gemeinde: Friedrichroda  
Flur: 1 Kreis: Gotha  
Gemarkung: Friedrichroda





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

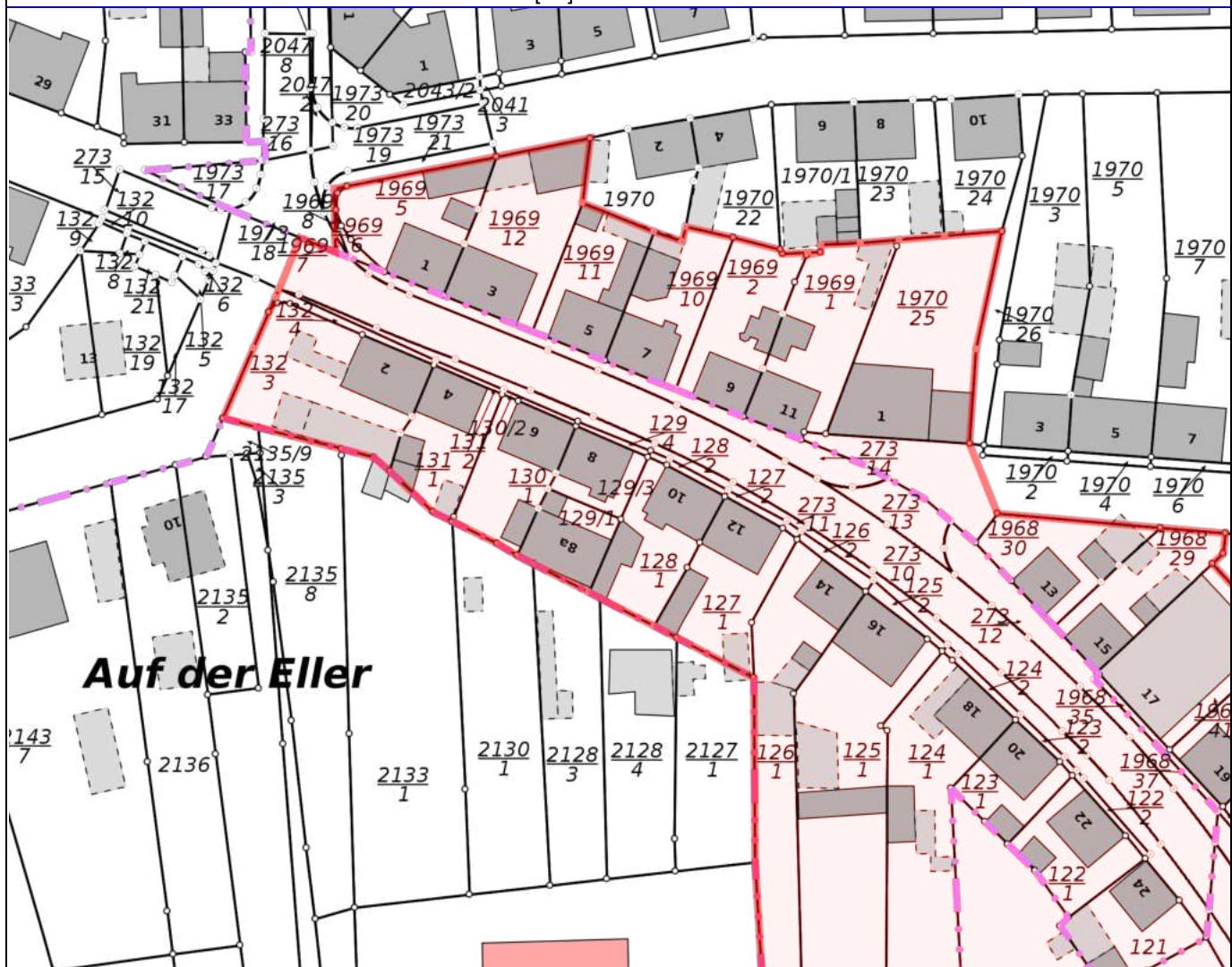
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation  
Schloßberg 1, 99867 Gotha  
Telefon: 0361 57 4016-330, E-Mail: gutachter.gotha@tlbg.thueringen.de

### Bodenrichtwertinformation

#### Übersicht Thüringen



Gemeinde	Friedrichroda
Gemarkung	Friedrichroda
Bodenrichtwertnummer	674071
<b>Bodenrichtwert [Euro/m<sup>2</sup>]</b>	<b>32</b>
Stichtag	01.01.2022
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	Mischgebiet
ergänzende Nutzungsangabe	Mehrfamilienhäuser
Bauweise	offen
Geschosszahl	2
Tiefe [m]	20
Fläche [m <sup>2</sup> ]	250



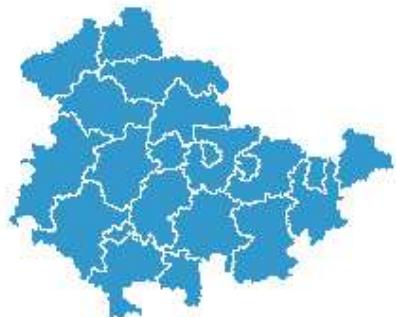


## Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises

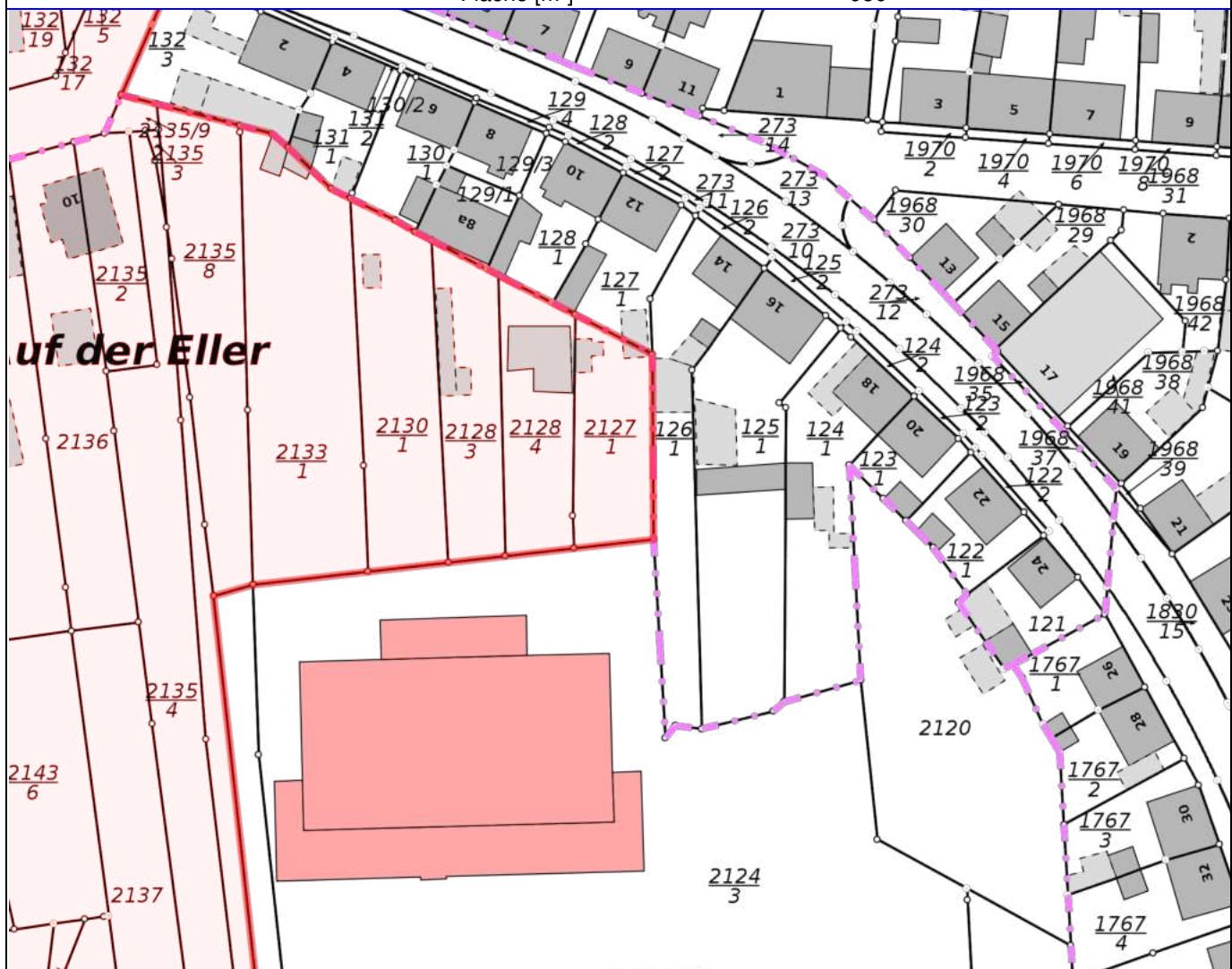
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation  
Schloßberg 1, 99867 Gotha  
Telefon: 0361 57 4016-330, E-Mail: gutachter.gotha@tlbg.thueringen.de

### Bodenrichtwertinformation

#### Übersicht Thüringen



Gemeinde	Friedrichroda
Gemarkung	Friedrichroda
Bodenrichtwertnummer	674063
<b>Bodenrichtwert [Euro/m<sup>2</sup>]</b>	<b>42</b>
Stichtag	01.01.2022
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	Mischgebiet
ergänzende Nutzungsangabe	Mehrfamilienhäuser
Bauweise	offen
Geschosszahl	2
Tiefe [m]	40
Fläche [m <sup>2</sup> ]	950



**Friedrichroda**

*Engelsbacher Straße Nr. 8*

**Flurstück Nr. 129/3**



*Nordostansicht – Wohnhaus*



*Südostansicht – Wohnhaus*

**Friedrichroda**

*Engelsbacher Straße Nr. 8*

**Flurstück Nr. 129/3**



*Südansicht – Wohnhaus*



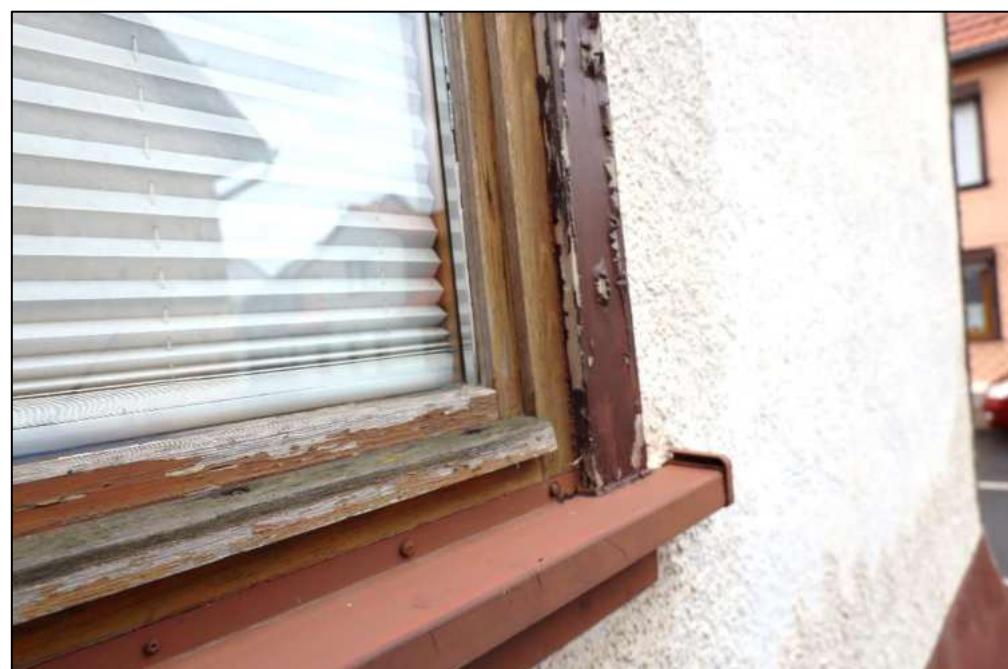
*Südansicht – Wohnhaus*

**Friedrichroda**  
*Engelsbacher Straße Nr. 8*

**Flurstück Nr. 129/3**



*Fassade / Blechschindeln – Wohnhaus*



*Holzfenster – Wohnhaus*

**Friedrichroda**  
*Engelsbacher Straße Nr. 8*

**Flurstück Nr. 129/3**



*Zuwegung / Geh- und Fahrrecht*



*Zuwegung / Geh- und Fahrrecht*



*Nordwestansicht – Scheune*



*Südansicht – Scheune*

**Friedrichroda**

**Flurstück Nr. 2128/4**



*Innenansicht – Scheune*



*Innenansicht – Scheune*

**Friedrichroda**

**Flurstück Nr. 2128/4**



*Terrasse*



*Garten*



*Zuwegung zum Flurstück Nr. 2128/4 (gesichert)*



*Zuwegung zum Flurstück Nr. 2128/4 (gesichert)*