

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

99958 Tonna OT Gräfentonna, Vargulaer Straße Nr. 10  
Flurstück Nr. 380/3

**Aktenzeichen: 16 K 30/25**



Az.: 02/26

\* Tonna OT Gräfentonna, Vargulaer Straße Nr. 10 \*  
\* Flurstück Nr. 380/3 \*  
\* Einfamilienwohnhaus / Doppelhaushälfte \*

**Auftraggeber** : Amtsgericht Gotha  
-Zwangsversteigerung-  
Aktenzeichen 16 K 30/25  
Justus-Perthes-Straße Nr. 2  
99867 Gotha

**Bewertungs- und  
Qualitätsstichtag** : 10.12.2025

**Verkehrswert** : **78.000,00 €**

**Umfang** : Das Gutachten umfasst 23 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 / Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte	10
3.2 Bauwerk / Nebengebäude	12
3.3 Außenanlagen	13
4. Bewertung	14
4.1 Vergleichswertverfahren	15
4.2 Bodenwertermittlung	15
4.2.1 Bewertung des Grundstückes	16
4.3 Ermittlung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	17
4.3.1 Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden (eingeschätzter Instandhaltungsrückstau)	17
4.4 Sachwertermittlung	19
4.4.1 Ermittlung des vorläufigen Grundstückssachwertes	19
4.4.2 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes	22
4.4.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	22
5. Gesamtwürdigung	23

### Anlagen:

Landkarte  
Ortsteilkarte  
Flurkarte  
Bodenrichtwert  
Fotodokumentation

# 1. Vorbemerkung

## 1.1 Allgemeine Angaben

Hinweis: Aus dem Grundbuchblatt von Gräfentonna (Blatt 61) ist lediglich das Flurstück 380/3 Bewertungsgegenstand und wird nachfolgend aufgeführt.

Grundbuch von : Gräfentonna

Grundbuchblatt : 61

Gemarkung : Gräfentonna

Flur : 1

Flurstück Nr. : 380/3

Fläche [m<sup>2</sup>] : 1.100

Nutzungsart : Gebäude- und Freifläche;  
(lt. Grundbuchauszug) Landwirtschaftsfläche

Eigentümer : siehe Fragebogen  
(lt. Grundbuchauszug)

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Jena, lt. Beschluss vom 14.10.2025, Geschäftszeichen 16 K 30/25.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes in Tonna OT Gräfentonna, Vargulaer Straße Nr. 10, Flurstück Nr. 380/3, nach dem Sachwertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung, eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte im Beisein des Prozeßbeteiligten (siehe Fragebogen), des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 10.12.2025.

Hierbei ist anzumerken, dass dem Gutachter nur der Zutritt zum Grundstück gewährt wurde. Zu den Gebäuden war kein Zutritt möglich. Somit konnte lediglich eine Inaugenscheinnahme von außen durchgeführt werden.

Bei der Einschätzung des baulichen Zustandes und des Baualters der Gebäude kann lediglich eine Schätzung vorgenommen werden. Es sind keinerlei Bauunterlagen vorhanden.

Die Wohn- und Nutzflächen wurden z.T. anhand des eigenen Aufmaßes von Außenmaßen mittels Nutzflächenfaktoren ermittelt.

Auf eventuell auftretende mögliche Ungenauigkeiten wird daher hingewiesen.

Zwangsverwalter	:	keiner vorhanden
Mieter / Pächter	:	keine vorhanden, Eigennutzung durch Eigentümer
Wohnpreisbindung (nach § 17 WoBindG)	:	liegt nicht vor
Maschinen, Betriebseinrichtungen und sonstiges Zubehör das nicht geschätzt wurde	:	nicht vorhanden
Anpflanzungen und Baulichkeiten die Dritten gehören	:	nicht vorhanden
Gebäudebrandversicherung	:	keine vorhanden
Schornsteinfeger	:	Bezirksschornsteinfeger Swen Weschenfelder, Friedrich-Jacobs-Straße 4, 99867 Gotha
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
- 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 2024
- Sachwertfaktoren 2024
- IVD Preisspiegel Thüringen 2024 / 2025
- 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  
Gräfentonna, Blatt 61 vom 14.10.2025
- Angaben und Unterlagen des Auftraggebers

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus / Doppelhaushälfte, einem Nebengebäude, einem Schuppen und baulichen Anlagen bebaut.

Standort : Freistaat Thüringen, Landkreis Gotha, Verwaltungsgemeinschaft "Fahner Höhe" Gemeinde Tonna, Ortsteil Gräfentonna mit ca. 2.900 Einwohnern (Stand 31.12.2025)

Lage : nordöstliche Ortsrandlage

Straße : asphaltierte Hauptverkehrsstraße mit beidseitigen Gehwegen

Wohn- und Verkehrslage : mittlere Wohnlage, gute Verkehsanbindung

Demografische Entwicklung : kein Demografietyt vorhanden, leicht sinkende Einwohnerzahl, Bevölkerungsrückgang der vergangenen 5 Jahre von -0,7 % (lt. [www.Wegweiser-Kommune.de](http://www.Wegweiser-Kommune.de))

Entfernung : 

- Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfes liegen in unmittelbarer Nähe
- Verwaltungsgemeinschaft Fahner Höhe ca. 800 m
- Rosenstadt Bad Langensalza ca. 8 km
- Kreisstadt Gotha ca. 19 km
- Reformationsstadt Mühlhausen ca. 28 km
- Landeshauptstadt Erfurt ca. 29 km
- Lutherstadt Eisenach ca. 38 km
- Bundesautobahn A 4 ca. 25 km und A 71 ca. 23 km
- Bundesstraße B 176 führt durch den Ort, Bundesstraße B 84 ca. 8 km entfernt

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

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

Anschlüsse Ver- und Entsorgung : 

- Wasserversorgung
- Kanalisation über Direktanschluss (alte Klärgrube vorhanden, lt. Eigentümer außer Betrieb)

- Strom liegt mit 230/400 Volt an
- Gasversorgung liegt in der Straße an
- Telefonnetz vorhanden

(Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)

Energieausweis : nicht vorhanden

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

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen länglichen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 19 m und einer mittleren Tiefe von ca. 65 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 Flurstück Nr. 380/3 folgende Eintragung vorhanden:

Ifd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• Ifd. Nr. 1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gotha, AZ: 16 K 30/25); eingetragen am 29.09.2025.

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 (Untere Bauaufsichtsbehörde) vom 11.09.2025, sind für das Wertermittlungsobjekt 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:

Lt. Schreiben des Thüringer Landesamtes  
für Bodenmanagement und Geoinformation,  
vom 09.09.2025, ist das Grundstück derzeit  
in kein Bodenordnungsverfahren einbezo-  
gen. Weitere Umstände sind diesbezüglich  
nicht bekannt.

Gemäß Schreiben des Landratsamtes  
Gotha (Untere Denkmalschutzbehörde) vom  
15.09.2025 sind im Denkmalschutzbuch keine  
Eintragungen vorhanden. Denkmalrecht-  
liche Einschränkungen sind dem Auftrag-  
geber und dem Eigentümer ebenfalls nicht  
bekannt.

Darstellung im Flächen-  
nutzungsplan:

MI - Mischgebiet / Ein- und Zweifamilien-  
häuser

Entwicklungszustand,  
Grundstücksqualität:

baureifes Land

Beitragsrechtlicher Zustand:

erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetz-  
buch (BauGB) und Thüringer Kommunal-  
abgabengesetz (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 lediglich einer überschlägigen, qualitativen Einstufung der Bauwerks- und Ausstattungsmerkmale dienen.

#### 3.1 Bauwerk Einfamilienwohnhaus / Doppelhaushälfte

Baujahr/gesch.Baualter: ca. 1952 / 73 Jahre

bauliche Maßnahmen: Erneuerung Fassade ca. 2015  
(lt. Angabe Auftraggeber)

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

eingeschätzte  
Restnutzungsdauer (RND): 25 Jahre

Konstruktionsart : Massiv, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss mit Drempele, steiles Satteldach, Dachgaube (straßenseitig), vermutlich voll unterkellert

Wände : vmtl. massiv, Mischmauerwerk in unterschiedlichen Ausführungen und Stärken vorhanden

Geschossdecken : vmtl. Massiv- und Holzbalkendecken

Fußböden : vmtl. z.T. Beton- und Holzfußboden, z.T. mit unterschiedlichen Belägen, z.T. Terrazzobodenbelag

Treppen : vmtl. Massiv- und Holztreppen vorhanden

Innenansichten : vmtl. z.T. tapeziert, z.T. Holzverkleidung, geputzt und gestrichen, z.T. gefliest, z.T. Bossenverblender vorhanden

Fenster : überwiegend Holzverbundfenster, z.T. altes Holzthermofenster, z.T. Glasbausteine vorhanden

Türen : vermutlich Innentüren überwiegend als Holzkastentüren mit Futter und Bekleidung, z.T. mit Glasausschnitten, Hauseingangstür aus PVC mit Thermoisolierverglasung vorhanden

---

Elektroinstallation	: z.T. unter Putz liegend, z.T. auf Putz liegend
Sanitäre Installation	
Bad	: vmtl. Dusch- und Wannenbad vorhanden
WC separat	: vmtl. mit WC und Waschbecken vorhanden
Küche	: vmtl. Einbauküche vorhanden, bleibt bei der Bewertung unberücksichtigt (Annahme: abgeschrieben)
Heizung	: lt. Auskunft Eigentümer Ölaufgussöfen im gesamten Haus und Kamin für feste Brennstoffe im EG vorhanden (Funktionsfähigkeit wurde nicht geprüft)
Besondere Einrichtungen	: keine vorhanden
Außenansichten	
Sockel	: überwiegend Natursteinsockel vorhanden
Außenputz	: überwiegend verputzt und gestrichen, Fensterfaschen farblich abgesetzt, Schindelverkleidung vorhanden
Schornsteine	: vorhanden
Dach	: steiles Satteldach mit Falzziegeldacheindeckung, Schleppdachgaube, verkleideter Dachkasten und Dachrinnen vorhanden
Zustand	
Grundrissgestaltung	: keine Angaben Wohnfläche: (ca.) Gesamt 120 m <sup>2</sup>
Bauschäden und Baumängel	: z.T. defekte vertikale und horizontale Sperrung, z.T. Risserscheinungen, vmtl. versotteter Schornstein
Wertminderungen	: z.T. Feuchtigkeitsschäden, z.T. Dach, z.T. Putz / Fassade, z.T. Außenverkleidung, z.T. Fußböden, z.T. Fenster, z.T. Türen und Tore, z.T. Treppen, z.T. Elektro-, z.T. Heizungs- und Sanitärinstallation, malermäßige Instandsetzung

### 3.2 Bauwerk Nebengebäude

Baujahr/gesch.Baualter:	ca. 1950 / ca. 75 Jahre
<b>Gesamtnutzungsdauer:</b> (nach überwiegender Bauweise)	40 Jahre
eingeschätzte Restnutzungsdauer (RND):	20 Jahre
Konstruktionsart	: Massivkonstruktion, zweigeschossig, nicht unterkellert, steiles Pultdach, massiver Anbau mit flachem Pultdach angebaut
Wände	: Mischmauerwerk in unterschiedlichen Ausführungen und Stärken, z.T. Fachwerk mit Ausfachungen vorhanden
Geschossdecken	: vmtl. z.T. Holzbalkendecken, z.T. Dach gleich Decke vorhanden
Fußböden	: vmtl. z.T. Betonfußboden, z.T. mit verschiedenen Belägen, z.T. verbretterter Boden
Treppen	: gerade einfache Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen vorhanden, ohne Handlauf
Innenansichten	: vmtl. z.T. verputzt und gestrichen, z.T. Mischmauerwerk, Fachwerk und Holzkonstruktion sichtbar
Fenster	: überwiegend Holzverbundfenster, z.T. einfache Holzfenster, z.T. mit Holzsprossen, z.T. doppel-flügelige Holzbretterluken mit Schiebetüren
Türen / Tore	: doppel-flügeliges Holztor, vmtl. einfache Holztüren oder Füllungstüren mit Futter und Bekleidung, PVC-Tür mit Thermoisolierverglasung im Anbau vorhanden
Elektroinstallation	: vmtl. z.T. auf Putz, z.T. unter Putz liegend
Besondere Einrichtungen	: nicht vorhanden

## Außenansichten

Außenputz	: überwiegend verputzt, z.T. gestrichen, z.T. Fachwerk mit verputzten Ausfachungen sichtbar
Sockel	: z.T. Natursteinsockel, z.T. Sockel verputzt
Schornstein	: vorhanden
Dach	: steiles Pultdach mit Falzziegeldacheindeckung und Dachrinnen; Anbau mit flachem Pultdach, Bitumbahndacheindeckung und 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 Außenanlagen

- Außenbauwerke - am Nebengebäude angebaute Holzschuppen mit flachem Pultdach und Falzziegeldacheindeckung, überwiegend Wände verbrettert, Überdachung Hauseingang, doppelflügelige Toranlage aus Holz zwischen Steinpfosten mit Tür, Metallzaunfelder zwischen Natursteinpfosten, Brunnen-schacht, mit Natursteinen eingefasste Rabatten vorhanden
- befestigte Flächen - mit Betonsteinen gepflasterte Wege und Hoffläche, z.T. Betonplatten und betonierte Fahrstreifen
- Parkplatz - auf dem Grundstück vorhanden
- Einfriedung - z.T. Natursteinmauern, z.T. Holzlatzenzaun, z.T. grenzbebaut
- Grünanlagen - Rasenflächen und Rabatten mit Staudenbepflanzung im Vorgarten vorhanden
- Bäume - verschiedene Laub- und Nadelbäume, div. Sträucher vorhanden
- Besonderheiten - werterhaltungsmäßig stark 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, Einfamilienhäusern 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 daher das Sachwertverfahren zur Anwendung, da es sich um ein eigen genutztes Objekt handelt, auf weitere Verfahren wird verzichtet.

## 4.1 Vergleichswertverfahren

### *Wahl der Wertermittlungsverfahren und Begründung*

Einfamilienwohnhäuser können auch mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man zeitnahe Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Objekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Das Vergleichswertverfahren konnte nicht herangezogen werden, da nach Anfrage an den zuständigen Gutachterausschuss nicht genügend Kaufpreise vorhanden waren, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

## 4.2 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 **34,00 €/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 **34,00 €/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.:	380/3
1. Erschließungszustand	+/- 0 %
2. Grundstückslage	+/- 0 %
3. Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. Nutzungsmöglichkeiten	+/- 0 %
4. Bodenbeschaffenheit	+/- 0 %
5. Grundstücksgestalt / Grundstücksgröße (übergroßes Grundstück)	- 6 %
6. Immissionsbelastung	+/- 0 %
7. Leitungsrechte / Belastungen	+/- 0 %
8. Vermessungszustand	+/- 0 %
<b>Gesamt</b>	<b>- 6 %</b>

### Bodenrichtwert

Bodenrichtwert	: Zone	674046	34,00 €/m <sup>2</sup>
			MI-EFH-g-II-600

Diese Ausweisungen  
bedeuten

: 674046	Nr. der Bodenrichtwertzone
34,00 €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
MI	Mischgebiete
EFH	Ein- und Zweifamilienhäuser
g	geschlossene Bebauung
II	zweigeschossig
600	Größe des Richtwertgrundstückes in m <sup>2</sup>

#### 4.2.1 Bewertung des Grundstückes

Aus den o.g. Parametern ergibt sich für das Flurstück folgender Bodenwert:

Flur	Flur- stück	Größe [m <sup>2</sup> ]	Nutzungsart	Wert [€/m <sup>2</sup> ]	Abschlag [%]	Wert Gesamt gerundet
1	380/3	1.100	Bauland	34,00	- 6 %	<b>35.156,00 €</b>

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

#### 4.3.1 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 als Doppelhaushälfte

- Abbruch- und Rohbauarbeiten	---
- Zimmerarbeiten	30,00 €/m <sup>2</sup>
- Dachdeckerarbeiten	70,00 €/m <sup>2</sup>
- Putzarbeiten / Trockenbau	50,00 €/m <sup>2</sup>
- Fliesenarbeiten	50,00 €/m <sup>2</sup>
- Estricharbeiten	20,00 €/m <sup>2</sup>
- Schreinerarbeiten	30,00 €/m <sup>2</sup>
- Schlosserarbeiten	20,00 €/m <sup>2</sup>
- Fenster	60,00 €/m <sup>2</sup>
- Malerarbeiten	70,00 €/m <sup>2</sup>
- Bodenbelagsarbeiten	50,00 €/m <sup>2</sup>
- Heizungsinstallation	80,00 €/m <sup>2</sup>
- Sanitärinstallation	70,00 €/m <sup>2</sup>
- Elektroinstallation	60,00 €/m <sup>2</sup>
- Außenanlagen	10,00 €/m <sup>2</sup>
- Sonstiges	10,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Baukosten gesamt</b>	<b>680,00 €/m<sup>2</sup></b>

Instandhaltungsrückstau

rd. 120 m<sup>2</sup> (Wfl.) x 680 €/m<sup>2</sup> = rd. **81.600,00 €**

**b) Nebengebäude**

- Abbruch- und Rohbauarbeiten	---
- Zimmerarbeiten	20,00 €/m <sup>2</sup>
- Dachdeckerarbeiten	40,00 €/m <sup>2</sup>
- Putzarbeiten	30,00 €/m <sup>2</sup>
- Fliesenarbeiten	---
- Estricharbeiten	10,00 €/m <sup>2</sup>
- Schreinerarbeiten	20,00 €/m <sup>2</sup>
- Schlosserarbeiten	---
- Fenster	30,00 €/m <sup>2</sup>
- Malerarbeiten	30,00 €/m <sup>2</sup>
- Bodenbelagsarbeiten	---
- Heizungsinstallation	---
- Sanitärinstallation	---
- Elektroinstallation	30,00 €/m <sup>2</sup>
- Außenanlagen	10,00 €/m <sup>2</sup>
- Sonstiges	10,00 €/m <sup>2</sup>

**Baukosten gesamt** **230,00 €/m<sup>2</sup>**

Instandhaltungsrückstau

rd. 117 m<sup>2</sup> (Nfl.) x 230 €/m<sup>2</sup> = rd. **26.910,00 €**

## **4.4 Sachwertermittlung**

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

Den Gebäuden wird eine Restnutzungsdauer 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 ein Einfamilienwohnhaus / Doppelhaushälfte und ein Nebengebäude. Das Einfamilienwohnhaus entspricht gemäß NHK 2010 in etwa der Gebäudeart 2.01 - Einfamilienwohnhaus als Doppelhaus, das Nebengebäude in etwa der Gebäudeart 16.1 - Kaltlager.

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

**a) Einfamilienwohnhaus / Doppelhaushälfte**

	Standardstufen					Wägungs- anteil [%]
	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		1,0				9
Heizung	1,0					9
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6

Kostenkennwerte für Gebäudeart 2.01 (€/m <sup>2</sup> BGF)	615,00	685,00	785,00	945,00	1.180,00
--	--------	--------	--------	--------	----------

	Rechnung	Ergebnis gerundet [€/m <sup>2</sup> BGF]
Außenwände	$(1,0 \times 23 \% \times 615,00 \text{ €/m}^2) =$	141,00
Dächer	$(1,0 \times 15 \% \times 685,00 \text{ €/m}^2) =$	103,00
Außentüren und Fenster	$(1,0 \times 11 \% \times 685,00 \text{ €/m}^2) =$	75,00
Innenwände und -türen	$(1,0 \times 11 \% \times 685,00 \text{ €/m}^2) =$	75,00
Deckenkonstruktion und Treppen	$(1,0 \times 11 \% \times 685,00 \text{ €/m}^2) =$	75,00
Fußböden	$(1,0 \times 5 \% \times 685,00 \text{ €/m}^2) =$	34,00
Sanitäreinrichtung	$(1,0 \times 9 \% \times 685,00 \text{ €/m}^2) =$	62,00
Heizung	$(1,0 \times 9 \% \times 615,00 \text{ €/m}^2) =$	55,00
Sonstige technische Ausstattung	$(1,0 \times 6 \% \times 685,00 \text{ €/m}^2) =$	41,00
	<b>Kostenkennwert (Summe) rd.</b>	<b>661,00</b>

**rd. 238,00 m<sup>2</sup> (Bruttogrundfläche (BGF) lt. Aufmaß)**

*Kostenkennwert:* 661,00 €/m<sup>2</sup> BGF gewichtet (Gebäudeart 2.01)

Ausgangswert: 661,00 €/m<sup>2</sup> x 238,00 m<sup>2</sup> BGF 157.318,00 €

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. August 2025 = 134,3%).

*Indexierung:*

2010	=	70,8%	157.318,00 €
2025	=	134,3%	<b>298.415,00 €</b>

Baujahr (geschätztes Baualter)	ca. 1952 / ca. 73 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre
Restnutzungsdauer (eingeschätzt)	25 Jahre
Alterswertminderungsfaktor (linear)	0,3846

298.415,00 € x 0,3846 rd. **114.770,00 €**

**b) Nebengebäude**

**rd. 156,00 m<sup>2</sup> (Bruttogrundfläche (BGF) lt. Aufmaß)**

*Kostenkennwert:* 490,00 €/m<sup>2</sup> BGF gewichtet (Gebäudeart 16.1)

Ausgangswert: 490,00 €/m<sup>2</sup> x 156,00 m<sup>2</sup> BGF 76.440,00 €

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. August 2025 = 134,3 %).

*Indexierung:*

2010	=	70,8%	76.440,00 €
2025	=	134,3%	<b>144.998,00 €</b>

Baujahr (geschätztes Baualter)	ca. 1950 / ca. 75 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre
Restnutzungsdauer (eingeschätzt)	20 Jahre
Alterswertminderungsfaktor (linear)	0,5000

144.998,00 € x 0,5000 rd. **72.499,00 €**

### **Zusammenfassung**

Bodenwert (vgl. 4.2.1)		35.156,00 €
Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten		
- Einfamilienwohnhaus / Doppelhaushälfte	+	114.770,00 €
- Nebengebäude	+	72.499,00 €
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.		
	+	<u>0,00 €</u>
Sachwert der baulichen und Sonstigen Anlagen	187.269,00 €	187.269,00 €
<b>Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)</b>		<b>222.425,00 €</b>

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

vorläufiger Sachwert		222.425,00 €
Marktanpassung nach § 35 Abs. 3 ImmoWertV		
Vom zuständigen Gutachterausschuss liegt ein Sachwertfaktor vor und wird gewichtet mit 0,84 herangezogen.		
Daraus ergibt sich:		
222.425,00 € x 0,84		
<b>vorläufiger marktangepasster Sachwert</b>		<b>186.837,00 €</b>

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

vorläufiger marktangepasster Sachwert		186.837,00 €
abzgl. Instandhaltungsstau (vgl. 4.3.1 a)	-	81.600,00 €
abzgl. Instandhaltungsstau (vgl. 4.3.1 b)	-	26.910,00 €
<b>Sachwert</b>		<b>78.327,00 €</b>

## 5. Gesamtwürdigung

**Sachwert**

78.327,00 €

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

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

„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.“

Der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes in Tonna OT Gräfontonna, Vargulaer Straße Nr. 10, Flurstück Nr. 380/3, wurde nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten, tatsächlichen, marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten und zu dem am Bewertungsstichtag geltenden Bestimmungen mit nachstehendem Wert ermittelt.

**gerundet 78.000,00 €**

(in Worten: achtundsiebzigtausend EURO)

### **Schlussbemerkung**

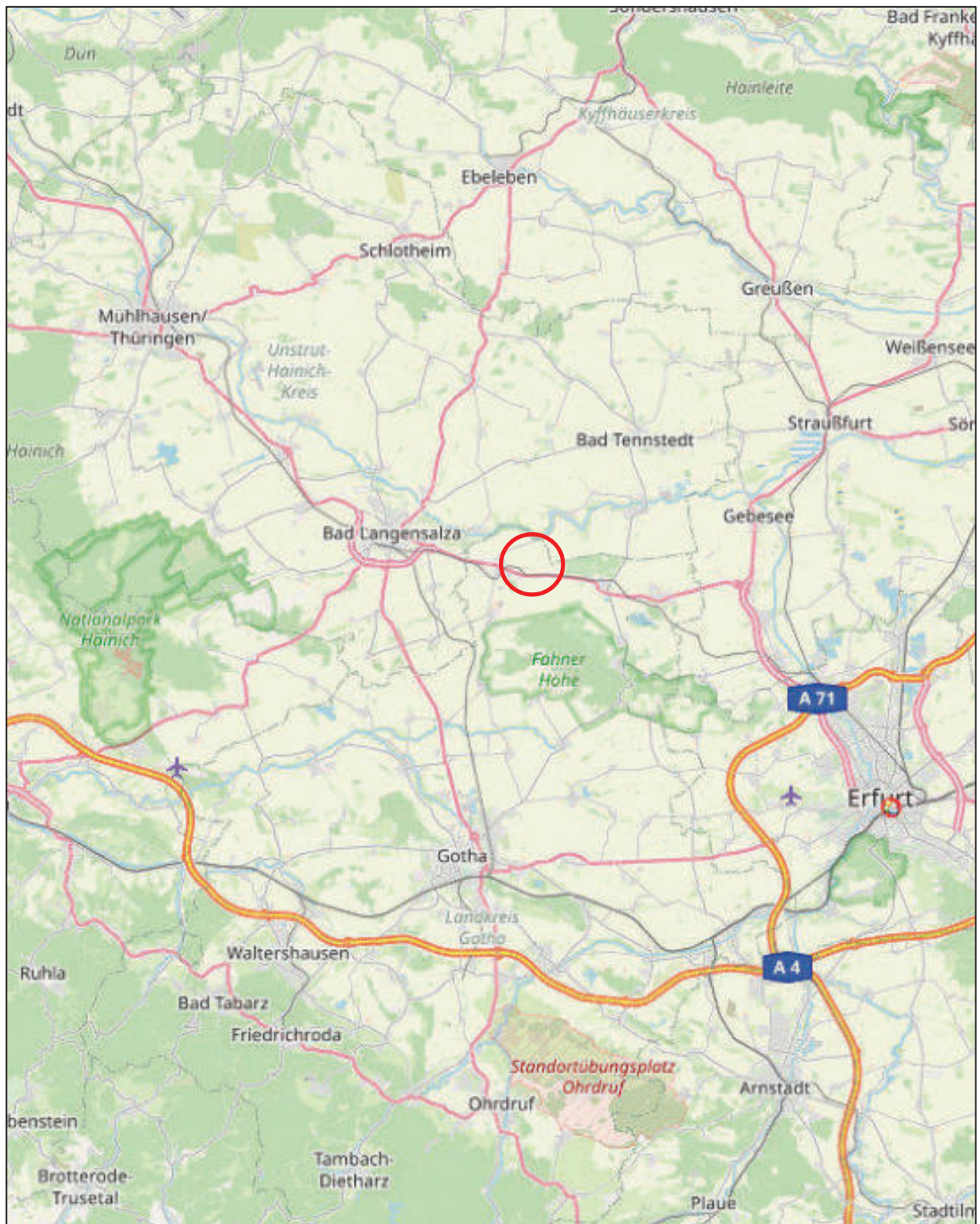
Die Verwendung unvollständiger Gutachtenauszüge erfolgt in jeglicher Hinsicht auf alleiniges Risiko des Verwenders.

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

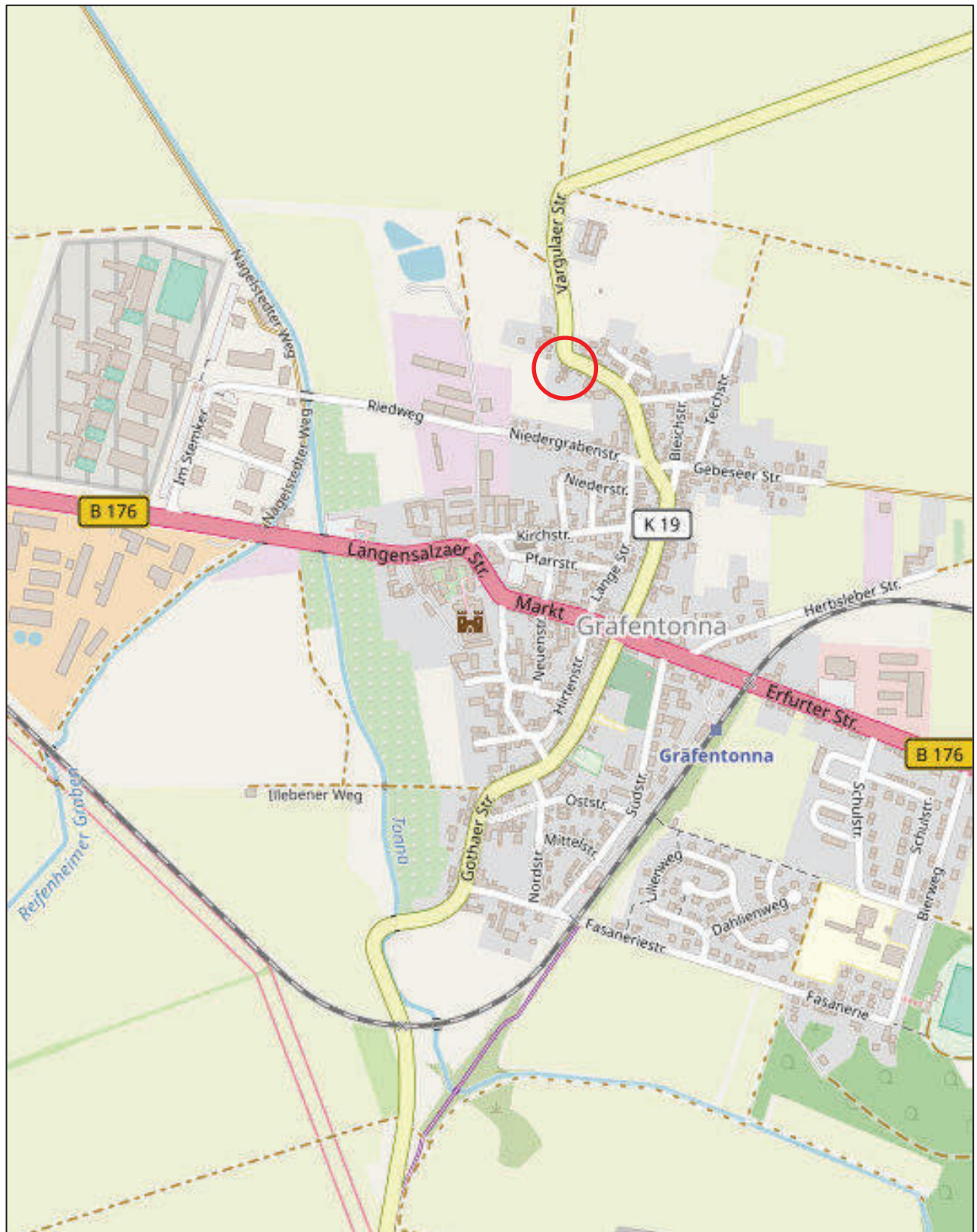
Zu den prozessbeteiligten Personen bestehen keinerlei verwandtschaftliche, geschäftliche oder sonstige Beziehungen, die die Unvoreingenommenheit des Sachverständigen einschränken.

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.

## Standort – Tonna, OT Gräfentonna



## Standort – Gräfentonna, Vargulaer Straße Nr. 10





Flurstück: 380 / 3  
Flur: 1  
Gemarkung:Gräfentonna

Gemeinde:Tonna  
Kreis: Gotha





## 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	Gräfentonna
Bodenrichtwertnummer	674046
<b>Bodenrichtwert [Euro/m<sup>2</sup>]</b>	<b>34</b>
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	Mischgebiet
ergänzende Nutzungsangabe	Ein- und Zweifamilienhäuser
Bauweise	geschlossen
Geschosszahl	II
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 : 1500

erstellt am:  
28.10.2025

**Gräfentonna**  
Vargulaer Straße Nr. 10

**Flurstück Nr. 380/3**



*Nordostansicht – Einfamilienwohnhaus (DHH)*



*Nordostansicht – Einfamilienwohnhaus (DHH)*

**Gräfentonna**  
Vargulaer Straße Nr. 10

**Flurstück Nr. 380/3**



*Ostansicht – Einfamilienwohnhaus (DHH)*



*Südansicht – Einfamilienwohnhaus (DHH)*

**Gräfentonna**  
Vargulaer Straße Nr. 10

**Flurstück Nr. 380/3**



*Südwestansicht – Einfamilienwohnhaus (DHH)*



*Hauseingang*

**Gräfentonna**  
Vargulaer Straße Nr. 10

**Flurstück Nr. 380/3**



*Südostansicht – Nebengebäude mit Anbau*



*Ostansicht – Nebengebäude mit Anbau*

**Gräfentonna**  
Vargulaer Straße Nr. 10

**Flurstück Nr. 380/3**



*Südwestansicht – Nebengebäude mit Anbau*



*Putzschäden Fassade – Nebengebäude mit Anbau*

**Gräfentonna**  
Vargulaer Straße Nr. 10

**Flurstück Nr. 380/3**



*Innenansicht – Nebengebäude mit Anbau*



*Innenansicht – Nebengebäude mit Anbau*

**Gräfentonna**  
Vargulaer Straße Nr. 10

**Flurstück Nr. 380/3**



*Außenanlagen – Schuppen*



*Außenanlagen – Schuppen*

**Gräfentonna**  
Vargulaer Straße Nr. 10

**Flurstück Nr. 380/3**



*Gartenansicht - Südseite*



*Gartenansicht - Südseite*

**Gräfentonna**  
Vargulaer Straße Nr. 10

**Flurstück Nr. 380/3**



*Gartenansicht - Nordostseite*



*Grundstückszufahrt*

**Gräfentonna**  
Vargulaer Straße Nr. 10

**Flurstück Nr. 380/3**



*Vorgarten / Gehweg vor dem Grundstück*