

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 Langenhain, Lauchaer Straße Nr. 108**

Flurstück Nr. 51

**Aktenzeichen: 16 K 31/22**



**\* Langenhain, Lauchaer Straße Nr. 108 \***  
**\* Flurstück Nr. 51 \***  
**\* Einfamilienwohnhaus \***

**Auftraggeber** : Amtsgericht Gotha  
-Zwangsversteigerung-  
Aktenzeichen 16 K 31/22  
Justus-Perthes-Straße Nr. 2  
99867 Gotha

**Bewertungs- und  
Qualitätsstichtag** : 10.02.2023

**Verkehrswert** : **128.000,00 €**

**Umfang** : Das Gutachten umfasst 28 Seiten  
und 6 Anlagen.  
Es wurden 5 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	10
3.2 Bauwerk / Nebengebäude Nr. 1 (Rohbau)	13
3.3 Bauwerk / Nebengebäude Nr. 2	14
3.4 Bauwerk / Anbau II (Abriss)	15
3.5 Außenanlagen	15
4. Bewertung	16
4.1 Bodenwertermittlung	17
4.1.1 Bewertung des Grundstückes	18
4.2 Ermittlung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	19
4.2.1 Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden (eingeschätzter Instandhaltungsrückstau)	19
4.3 Sachwertermittlung	23
4.3.1 Ermittlung des vorläufigen Grundstückssachwertes	23
4.3.2 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes	27
4.3.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	27
5. Gesamtwürdigung	28

### Anlagen:

Landkarte  
Ortsteilkarte  
Flurkarte  
Lageskizze  
Bodenrichtwert  
Fotodokumentation

# 1. Vorbemerkung

## 1.1 Allgemeine Angaben

Grundbuch von	:	Langenhain
Grundbuchblatt	:	260
Flur	:	1
Flurstück Nr.	:	51/0 lt. Grundbuchauszug 51 lt. Flurkarte
Fläche [m <sup>2</sup> ]	:	1.546
Nutzungsart (lt. Grundbuchauszug)	:	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche
Eigentümer (lt. Grundbuchauszug)	:	siehe Fragebogen

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Gotha, lt. Beschluss vom 26.01.2023, Geschäftszeichen 16 K 31/22.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes in Langenhain, Lauchaer Straße Nr. 108, Flurstück Nr. 51, nach dem Sachwertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung. Eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte z.T. im Beisein eines Prozessbeteiligten, des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 10.02.2023.

Hierbei ist anzumerken, dass sich das Nebengebäude Nr. 1 im Rohbau befindet. Der Anbau II am Nebengebäude Nr. 2 konnte auf Grund des desolaten Zustandes nicht begangen werden, für diesen werden Abriss- und Freilegungskosten in Ansatz gebracht.

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

Die Wohn- und Nutzflächen wurden z.T. anhand des eigenen Aufmaßes ermittelt sowie aus vorhandenen Bauunterlagen entnommen.

Auf eventuell auftretende mögliche Ungenauigkeiten wird daher hingewiesen.

Zwangsverwalter	:	keiner vorhanden
Mieter / Pächter	:	keine vorhanden, Eigennutzung durch Eigentümer
Maschinen, Betriebseinrichtungen und sonstiges Zubehör das nicht geschätzt wurde	:	nicht vorhanden
Anpflanzungen und Baulichkeiten die Dritten gehören	:	nicht vorhanden
Gebäudebrandversicherung	:	siehe Fragebogen
Schornsteinfeger	:	Bezirksschornsteinfegermeister Martin Volkmann, Franz-Mehring-Straße 45, 99880 Waltershausen
Straßenbezeichnung und Hausnummer	:	noch zutreffend

Die Prüfung der Bauteile erfolgte nur visuell, zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Das Nebengebäude Nr. 2 konnte innen nicht besichtigt werden.

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 Bestellsgebietes 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
- Marktwertmittlung nach ImmoWert V, Kleiber 7. Auflage
- Abschläge für Baugrundstücke von Stannigel, Kremer, Weyers oder Clemens
- Wertermittlungsverfahren, Simon 2015
- 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 2021
- 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
- Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses, Stand  
01.01.2022
- unbeglaubigter Teilgrundbuchauszug des Amtsgerichtes Gotha, Grundbuch  
von Langenhain vom 24.01.2023
- Angaben und Unterlagen des Auftraggebers
- Archivunterlagen

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus, zwei Nebengebäuden z.T. mit Anbauten und baulichen Anlagen bebaut.

Standort : Freistaat Thüringen, Landkreis Gotha, Waltershausen, OT Langenhain mit ca. 900 Einwohnern, am Nordrand des westlichen Thüringer Waldes gelegen

Lage : Ortsrandlage der Gemeinde Langenhain

Straße : asphaltierte Anlieger- bzw. Wohnstraße

Wohn- und Verkehrslage : gute Wohnlage, günstige Verkehrsanbindung

Demografische Entwicklung : Demografietyt 1, stark schrumpfende und alternde Gemeinden in strukturschwachen Regionen, Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre, -2,9 % (lt. [www.Wegweiser-Kommune.de](http://www.Wegweiser-Kommune.de))

Entfernung : 

- Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfes liegen in mittelbarer Nähe
- Stadt Waltershausen ca. 3 km
- Bad Tabarz ca. 4,7 km
- Kreisstadt Gotha ca. 18,7 km
- Flughafen Erfurt/Weimar ca. 45,7 km
- Landeshauptstadt Erfurt ca. 49 km
- Bundesstraße B 88 ca. 0,3 km u. B 19 ca. 23,3 km
- Bundesautobahn A 4 ca. 3,8 km

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

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

Anschlüsse Ver- und Entsorgung : 

- Wasserversorgung
- Kanalisation Trennsystem (Direktanschluss)
- Strom liegt mit 230/400 Volt an
- Gasversorgung
- Telefonnetz

(Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)

Energieausweis : lt. Auskunft vom Eigentümer nicht vorhanden

Immission : keine, visuell nicht feststellbar

Besonnung : gut

Grenzverhältnisse : geschlossen, Grenzüberbauten konnten visuell nicht festgestellt werden

Das Grundstück hat einen leicht unregelmäßigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 20 m und einer mittleren Tiefe von ca. 86 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 Teilgrundbuchauszug sind in Abteilung II lastend auf Flurstück Nr. 51/0 folgende Eintragungen vorhanden:

lfd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• lfd. Nr. 1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht) für Kurt Schall, geb. am 09.07.1927, Waltershausen; löschbar bei Todesnachweis, gemäß Bewilligung vom 16.04.1993, UR-Nr.: 574/93 Notarin Schöppe in Gotha; eingetragen am 23.01.1995.
• lfd. Nr. 2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gotha, AZ: 16 K 31/22); eingetragen am 15.12.2022.

Wertmäßig werden diese Eintragungen bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt. Lt. Angaben des Eigentümers ist Herr Kurt Schall 2017 in Friedrichroda verstorben. (Todesnachweis liegt nicht vor)

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

Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen und Ausgleichzahlungen berücksichtigt werden.

Eintragung im Baulastenverzeichnis: Gemäß Schreiben des Landratsamtes Gotha (Untere Bauaufsichtsbehörde) vom 12.12.2022 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:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Weitere Umstände sind diesbezüglich nicht bekannt.

L.t. Schreiben des Landratsamtes Gotha (Untere Denkmalschutzbehörde) vom 08.12.2022 liegen keine Eintragungen vor.

Darstellung im Flächen-  
nutzungsplan:

MI - 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 Einfamilienwohnhaus

Baujahr/gesch.Baualter: ca. 1912 / über 100 Jahre  
Sanierung: zw. 1992-98

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

eingeschätzte  
Restnutzungsdauer (RND): 30 Jahre

Konstruktionsart : Massiv, zweigeschossig, z.T. ausgebautes Dachgeschoss, steiles Satteldach, Anbauten flache Pultdächer, z.T. Walmdach, Teilunterkellerung vorhanden

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

Geschossdecken : Massiv- und Holzbalkendecken, z.T. Dach gleich Decke vorhanden

Fußböden : z.T. Betonfußboden mit unterschiedlichen Belägen u.a. Laminat und Fliesen, z.T. Holzdielen- u. Plattenboden, z.T. mit unterschiedlichen Belägen, z.T. Textil, z.T. keiner vorhanden, z.T. Holzbretterboden

Treppen : KG: massive, viertelgewendelte Treppe  
EG: halbgewendelte Holztreppe mit Trittstufen, einseitigem Handlauf  
DG: halbgewendelte Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen, z.T. einseitigem Handlauf

Innenansichten : z.T. tapeziert, z.T. Verkleidung, z.T. geputzt und gestrichen, z.T. gefliest, z.T. Mauerwerk sichtbar, z.T. Strukturputz, z.T. Deckenverkleidung mit Lichtauslässen versehen, z.T. Mischmauerwerk und Holzkonstruktion sichtbar

---

Fenster	: überwiegend thermoisolierverglaste Holzfenster, z.T. mit Rollläden, z.T. mit innenliegenden Sprossen, z.T. bodentief, z.T. Festverglasung, z.T. einfachverglaste Holzfenster, isoliertverglaste Dachflächenfenster aus Holz im Dachboden vorhanden
Türen	: z.T. Füllungstüren mit Futter und Bekleidung, z.T. Holztüren, z.T. mit Glasausschnitten, z.T. Schiebetüren, z.T. thermoisolierverglast, z.T. Vollglastür, z.T. Metalltür, z.T. keine vorhanden
Elektroinstallation	: überwiegend unter Putz liegend, z.T. auf Putz liegend
Sanitäre Installation	
Bad	: im EG mit Badewanne, Waschbecken und WC, raumhoch gefliest
Küche	: Einbauküche vorhanden, bleibt bei der Bewertung unberücksichtigt (Annahme: abgeschrieben)
Heizung	: Viessmann Mirola Gaszentralheizung (DG) ca. 18,8 kW - 20,4 kW (Baujahr ca. 1992), 100 l Warmwasserspeicher, Ofen für feste Brennstoffe im Wohnzimmer (EG) vorhanden (Funktionsfähigkeit wurde nicht geprüft)
Besondere Einrichtungen	: Wintergarten u. Balkon vorhanden
Außenansichten	
Sockel	: Buntsteinputz
Außenputz	: z.T. geputzt und gestrichen, z.T. Verkleidung
Schornstein	: vorhanden
Dach	: steiles Satteldach mit Falzziegeldacheindeckung, verkleideter Dachkasten, Schneefangitter und Dachrinnen Anbauten: z.T. flache Pultdächer, z.T. abgewalmtes Dach, mit Falzziegeldacheindeckung, Dachrinnen vorhanden
Zustand	
Grundrissgestaltung	: zweckmäßig, erweiter- und veränderbar Wohnfläche: (ca.) EG - 75,49 m <sup>2</sup> OG - 64,31 m <sup>2</sup> Gesamt 139,80 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-, Heizungs- und Sanitärinstallation, malermäßige Instandsetzung, Balkon nicht begehbar

### 3.2 Bauwerk Nebengebäude Nr. 1 (Rohbau)

Baujahr/gesch.Baualter:	ca. 1912 / über 100 Jahre
	Teilsanierung: ca.1996 u. Dach ca. 2012
<b>Gesamtnutzungsdauer:</b> (nach überwiegender Bauweise)	60 Jahre
eingeschätzte Restnutzungsdauer (RND):	20 Jahre
Konstruktionsart	: Massivkonstruktion, eingeschossig, nicht unterkellert, flaches Pultdach, an Wohnhaus angrenzend
Wände	: Mischmauerwerk in unterschiedlichen Ausführungen und Stärken
Geschossdecken	: Dach gleich Decke
Fußböden	: z.T. keine vorhanden
Innenansichten	: z.T. geputzt, z.T. Mischmauerwerk und Holzkonstruktion sichtbar
Fenster	: z.T. thermoisolierverglastes Holzfenster mit Sprossen, z.T. Holzbretterluke z.T. keine vorhanden
Türen	: Türöffnungen ohne Türen vorhanden
Elektroinstallation	: nicht vorhanden
Besondere Einrichtungen	: nicht vorhanden
Außenansichten	
Außenputz	: verputzt und gestrichen
Dach	: steiles Pultdach mit Falzziegeldacheindeckung, Ausstiegsfenster und Dachrinnen vorhanden
Zustand	
Grundrissgestaltung	: zweckmäßig
Bauschäden und Baumängel	: z.T. defekte vertikale und horizontale Sperrung, z.T. Risserscheinungen, nordwestliche Giebelseite nicht vorhanden, Boden z.T. ausgehoben (im Rohbau)
Wertminderungen	: z.T. Feuchtigkeitsschäden, z.T. Dach, z.T. Putz / Fassade, z.T. Fußböden, z.T. Fenster, z.T. Türen, z.T. Elektroinstallation, malermäßige Instandsetzung (im Rohbau)

### 3.3 Bauwerk Nebengebäude Nr. 2 mit Anbau (Nr. 1)

Baujahr/gesch.Baualter:	ca. 1912 / über 100 Jahre Teilsanierung: ca. 1990
<b>Gesamtnutzungsdauer:</b> (nach überwiegender Bauweise)	60 Jahre
eingeschätzte Restnutzungsdauer (RND):	20 Jahre
Konstruktionsart	: Massiv- und Fachwerkkonstruktion, eingeschossig, steiles Satteldach, an das Seitengebäude angrenzend Anbau: eingeschossig, steiles Pultdach
Wände	: vermutlich Holzständerwände und Misch- mauerwerk in unterschiedlichen Ausführungen und Stärken, Anbau: vermutlich keine
Geschossdecken	: vermutlich Dach gleich Decke
Innenansichten	: vermutlich z.T. geputzt, z.T. gestrichen, z.T. Mischmauerwerk und Holzkonstruktion sichtbar
Fenster	: z.T. doppelflügeliges einfaches Holzfenster, z.T. Holzbretterluke, z.T. keine vorhanden
Türen/ Tore	: doppelflügelige Holztore mit Glasausschnitten Anbau: einfache Holzbrettertür vorhanden
Elektroinstallation	: vorhanden
Besondere Einrichtungen	: vermutlich keine
Außenansichten	
Außenputz	: verputzt und gestrichen, z.T. Fachwerkkonstruktion sichtbar, z.T. verkleidet Anbau: Fassade verkleidet
Dach	: steiles Satteldach mit Falzziegeldacheindeckung, Dachrinnen vorhanden
Zustand	
Grundrissgestaltung	: vermutlich 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, vermutlich z.T. Fußböden, z.T. Fenster, z.T. Türen u. Tore, z.T. Elektroinstallation, malermäßige Instandsetzung

### 3.4 Bauwerk Anbau Nr. 2 (Abriss)

Baujahr/gesch.Baualter:	ca. 1980 / ca. 43 Jahre
<b>Gesamtnutzungsdauer:</b> (nach überwiegender Bauweise)	40 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND):	0 Jahre
Konstruktionsart	: einfache Holzkonstruktion (Stützen, Pfetten, Streben), an Anbau (Nebengebäude Nr. 2) angebaut, flaches Pultdach
Wände	: Holzkonstruktion mit Verbretterung
Deckenflächen	: keine, Dach gleich Decke
Fenster	: vorhanden
Besondere Einrichtungen	: nicht vorhanden
Dach	: flaches Pultdach mit Bitumenbahndacheindeckung (z.T. eingestürzt)
Zustand	
Bauschäden und Baumängel	: z.T. defekte vertikale und horizontale Sperrung, z.T. Risserscheinungen
Wertminderungen	: überwiegend wirtschaftlich verbrauchte Bausubstanz

### 3.5 Außenanlagen

- Außenbauwerke - massives Gartenhaus mit Pultdach vorhanden,  
Metallgestell von Gewächshaus (Glas fehlt)
- befestigte Flächen - gepflasterte Wege und Flächen
- Parkplatz - auf dem Grundstück vorhanden
- Einfriedung - überwiegend Holzlattenzaun, z.T.  
Maschendrahtzaun, z.T. Heckenbepflanzung, z.T.  
keine, z.T. grenzbebaut, zweiflügeliges Holztor und  
einfach Holztür mit Metallrahmen vorhanden
- Grünanlagen - Rasenflächen vorhanden
- Bäume - div. Laub- u. Obstbäume, z.T. Sträucher u.  
Koniferen vorhanden
- Besonderheiten - Grundstück ist befahrbar, Zisterne und Brunnen  
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 ähnelnden 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 für Bauland einen Durchschnittswert von **29,00 €/m<sup>2</sup>** für die Region des Wertermittlungsobjektes (**Stand 01.01.2022**). Für Gartenland ergibt sich ein Wert entsprechend dem Grundstücksmarktbericht 2021 von **5,63 €/m<sup>2</sup>** (**Stand 01.12.2022**).

Diesen Wertannahmen kann gefolgt werden, bedarf aber einer weiteren differenzierten Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten. Ausgehend von der Lage, Gestalt und Ausnutzungsmöglichkeit des Grundstückes wird für Bauland von 25,00 €/m<sup>2</sup> und für das Gartenland von 5,63 €/m<sup>2</sup> ausgegangen, entsprechend den Vorgaben des zuständigen Gutachterausschusses. 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.

	Flurstück Nr.: 51	TF 1	TF 2
1. Erschließungszustand		+/- 0 %	+/- 0 %
2. Grundstückslage		+/- 0 %	+/- 0 %
3. Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. Nutzungsmöglichkeiten		+/- 0 %	+/- 0 %
4. Bodenbeschaffenheit		+/- 0 %	+/- 0 %
5. Grundstücksgestalt / Grundstücksgröße (Grundstück ist tiefer als 40 m)		- 5 %	+/- 0 %
6. Immissionsbelastung		+/- 0 %	+/- 0 %
7. Leitungsrechte / Belastungen		+/- 0 %	+/- 0 %
8. Vermessungszustand		+/- 0 %	+/- 0 %
Gesamt		- 5 %	+/- 0 %

Da das Anwesen eine Grundstückstiefe von über 40 m hat, wird ein Abschlag vorgenommen. Für die Fläche außerhalb der Bodenrichtwertzone wird ein Wert für Gartenland herangezogen.

Grundstücksgröße	: Flurstück Nr. 51	1.546,00 m <sup>2</sup>
	davon unvermessen	
	Teilfläche 1 (Bauland BRZ)	ca. 1.053,00 m <sup>2</sup>
	Teilfläche 2 (Gartenland)	ca. 493,00 m <sup>2</sup>

Bodenrichtwert	: Zone	674204	29,00 €/m <sup>2</sup>
			MI - o - II - 650 - 40

Diese Ausweisungen bedeuten	: 674204	Nr. der Bodenrichtwertzone
	29,00 €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
	MI	Mischgebiet
	o	offene Bebauung
	II	zweigeschossig
	650	Größe des Richtwertgrundstückes in m <sup>2</sup>
	40	Tiefes des Richtwertgrundstückes in m

#### 4.1.1 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	51	1.546				
		1.053	Teilfläche 1 (Bauland)	29,00	- 5 %	<b>29.010,00 €</b>
		493	Teilfläche 2 (Gartenland)	5,63	+/- 0 %	<b>2.776,00 €</b>
					Gesamt:	<b>31.786,00 €</b>

## 4.2 Ermittlung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

#### a) Einfamilienwohnhaus

- Abbruch- und Rohbauarbeiten	---
- Putzarbeiten, Vollwärmeschutz	30,00 €/m <sup>2</sup>
- Zimmer- und Schreinerarbeiten	30,00 €/m <sup>2</sup>
- Dachdecker- und Klempnerarbeiten	10,00 €/m <sup>2</sup>
- Sanitärinstallation	30,00 €/m <sup>2</sup>
- Heizungsinstallation	30,00 €/m <sup>2</sup>
- Elektroinstallation	20,00 €/m <sup>2</sup>
- Fenster (inkl. Glas)	20,00 €/m <sup>2</sup>
- Estricharbeiten	10,00 €/m <sup>2</sup>
- Bodenbelagsarbeiten	30,00 €/m <sup>2</sup>
- Fliesenarbeiten	20,00 €/m <sup>2</sup>
- Malerarbeiten (i./a.)	40,00 €/m <sup>2</sup>
- Schlosserarbeiten / Bauwerksisolierung	10,00 €/m <sup>2</sup>
- Außenanlagen	10,00 €/m <sup>2</sup>
- Sonstiges	10,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Baukosten gesamt</b>	<b>300,00 €/m<sup>2</sup></b>

Instandhaltungsrückstau

146 m<sup>2</sup> (Wfl.) x 300 €/m<sup>2</sup> = rd. **43.800,00 €**

**b) Nebengebäude Nr. 1 (Rohbau)**

Bauteile (Kleiber/Simon)	Anteil der Bauarbeit (%) B	eingeschätzter Instandhaltungs- rückstau Dr (%)	$D_R = \frac{B \cdot x}{100}$
Dach	16,0	20,0	0,032
Decken	9,0	30,0	0,027
Wände Be- und Entwässerung Gründung	17,0	50,0	0,085
Fußboden	8,0	90,0	0,072
Putz Elektro Maler	11,0	90,0	0,099
Treppen	---	---	---
Fenster Türen	13,0	70,0	0,091
Heizung Sonstige	26,0	70,0	0,182
			$D_R = 0,588$

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

7.829,00 € x 58,8 % rd. 4.603,00 € rd. **4.603,00 €**

**c) Nebengebäude Nr. 2 (mit Anbau I)**

Bauteile (Kleiber/Simon)	Anteil der Bauarbeit (%) B	eingeschätzter Instandhaltungs- rückstau Dr (%)	$D_R = \frac{B \cdot x}{100}$
Dach	16,0	40,0	0,064
Decken	9,0	40,0	0,036
Wände Be- und Entwässerung Gründung	19,0	30,0	0,057
Fußboden	4,0	40,0	0,016
Putz Elektro Maler	11,0	50,0	0,055
Treppen	2,0	---	---
Fenster Türen / Tore	13,0	50,0	0,065
Heizung Sonstige	26,0	50,0	0,13
			$D_R = 0,423$

Eingeschätzter Instandhaltungsrückstau als Anteil  
 der Gebäudeherstellungskosten ca. 42,3 %.

14.483,00 € x 42,3 % rd. 6.126,00 € rd. **6.126,00 €**

#### d) Anbau II - Abbruch / Freilegungskosten

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

*Kubikmeter umbauter Raum*

##### **Anbau II**

ca. 6,03 m x ca. 2,56 m x ca. 1,70 m **rd. 26,00 m<sup>3</sup>**

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

Bauwerk abrechnen leichte Bauart, Maschineneinsatz	19,50 €/m <sup>3</sup>
plus Kippgebühr Bauschutt	<u>36,00 €/m<sup>3</sup></u>
	55,50 €/m <sup>3</sup>

Daraus ergibt sich:

ca. 26,00 m<sup>3</sup> x 55,50 €/m<sup>3</sup> = rd. **1.443,00 €**

##### **Anmerkungen:**

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

## **4.3 Sachwertermittlung**

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 Einfamilienwohnhaus, zwei Nebengebäude (Nr. 1 u. Nr. 2). Das Einfamilienwohnhaus entspricht gemäß NHK 2010 in etwa der Gebäudeart 1.11 - freistehendes Einfamilienwohnhaus, die Nebengebäude Nr. 1 und Nr. 2 entsprechen in etwa der Gebäudeart 16.1 - Lagergebäude ohne Mischnutzung, bzw. Kaltlager.

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

**a) Einfamilienwohnhaus**

	Standardstufen					Wägungs- anteil [%]
	1	2	3	4	5	
Außenwände		0,5	0,5			23
Dächer			1,0			15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtung			1,0			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			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 725,00 €/m <sup>2</sup> )	+	179,00
	(0,5 x 23 % x 835,00 €/m <sup>2</sup> )	=	
Dächer	(1,0 x 15 % x 835,00 €/m <sup>2</sup> )	=	125,00
Außentüren und Fenster	(1,0 x 11 % x 835,00 €/m <sup>2</sup> )	=	92,00
Innenwände und -türen	(1,0 x 11 % x 835,00 €/m <sup>2</sup> )	=	92,00
Deckenkonstruktion und Treppen	(1,0 x 11 % x 835,00 €/m <sup>2</sup> )	=	92,00
Fußböden	(0,5 x 5 % x 725,00 €/m <sup>2</sup> )	+	39,00
	(0,5 x 5 % x 835,00 €/m <sup>2</sup> )	=	
Sanitäreinrichtung	(1,0 x 9 % x 835,00 €/m <sup>2</sup> )	=	75,00
Heizung	(1,0 x 9 % x 835,00 €/m <sup>2</sup> )	=	75,00
Sonstige technische Ausstattung	(1,0 x 6 % x 835,00 €/m <sup>2</sup> )	=	50,00
	<b>Kostenkennwert (Summe) rd.</b>		<b>819,00</b>



**rd. 253,00 m<sup>2</sup> (Bruttogrundfläche (BGF) lt. Aufmaß)**

*Kostenkennwert:* 819,00 €/m<sup>2</sup> BGF gewichtet (Gebäudeart 1.11)

*Zu- /Abschläge:* 0% lt. Modellbeschreibung

Ausgangswert: 819,00 €/m<sup>2</sup> x 253,00 m<sup>2</sup> BGF 207.207,00 €

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 2022 = 151,0%).

*Indexierung:*

2010	=	90,0%	207.207,00 €
2022	=	151,0%	<b>347.647,00 €</b>

Baujahr (geschätztes Baualter)	ca. 1912 / über 100 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer (eingeschätzt)	30 Jahre
Alterswertminderungsfaktor (linear)	0,3750

347.647,00 € x 0,3750 rd. **130.368,00 €**

**b) Nebengebäude Nr. 1**

**rd. 40,00 m<sup>2</sup> (Bruttogrundfläche (BGF) lt. Aufmaß)**

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

*Zu- /Abschläge:* 0% lt. Modellbeschreibung

Ausgangswert: 350,00 €/m<sup>2</sup> x 40,00 m<sup>2</sup> BGF 14.000,00 €

Normalherstellungskosten ermittelt mit einem Quadratmeter-Richtwert auf der Basis der Preise von 2010, NHK 2010, indexiert mit dem am Stichtag entsprechend gültigen Index von 2015 = 100 (entspricht 2010 = 90,0 % bzw. August 2022 = 151,0%).

*Indexierung:*

2010	=	90,0%	14.000,00 €
2022	=	151,0%	<b>23.489,00 €</b>

Baujahr (geschätztes Baualter)	ca. 1912 / über 100 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer (eingeschätzt)	20 Jahre
Alterswertminderungsfaktor (linear)	0,3333

23.489,00 € x 0,3333 rd. **7.829,00 €**

**c) Nebengebäude Nr. 2**

**rd. 74,00 m<sup>2</sup> (Bruttogrundfläche (BGF) lt. Aufmaß)**

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

*Zu- /Abschläge:* 0% lt. Modellbeschreibung

*Ausgangswert:* 350,00 €/m<sup>2</sup> x 74,00 m<sup>2</sup> BGF 25.900,00 €

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 2022 = 151,0%).

*Indexierung:*

2010 = 90,00%	25.900,00 €
2022 = 151,00%	<b>43.454,00 €</b>

Baujahr (geschätztes Baualter)	ca. 1912 / über 100 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer (eingeschätzt)	20 Jahre
Alterswertminderungsfaktor (linear)	0,3333

43.454,00 € x 0,3333 rd. **14.483,00 €**

Bodenwert (vgl. 4.1.1) 31.786,00 €

**Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten**

- Einfamilienwohnhaus	+	130.368,00 €
- Nebengebäude Nr. 1	+	7.829,00 €
- Nebengebäude Nr. 2	+	14.483,00 €

**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 152.680,00 € 152.680,00 €

**Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung) 184.466,00 €**

### 4.3.2 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

vorläufiger Sachwert 184.466,00 €

Marktanpassung nach § 35 Abs. 3 ImmoWertV

Vom zuständigen Gutachterausschuss liegt ein Sachwertfaktor vor und wird gewichtet mit 1,00 herangezogen.

Sachwertfaktor 1

Daraus ergibt sich:

184.466,00 € x 1,00

**vorläufiger marktangepasster Sachwert 184.466,00 €**

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

vorläufiger marktangepasster Sachwert 184.466,00 €

abzgl. Instandhaltungsstau (vgl. 4.2.1 a) - 43.800,00 €

abzgl. Instandhaltungsstau (vgl. 4.2.1 b) - 4.603,00 €

abzgl. Instandhaltungsstau (vgl. 4.2.1 c) - 6.126,00 €

abzgl. Abriss/ Freilegungskosten (vgl. 4.2.1 d) - 1.443,00 €

**Sachwert 128.494,00 €**

## 5. Gesamtwürdigung

**Sachwert** 128.494,00 €

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 Langenhain, Lauchaer Straße Nr. 108, Flurstück Nr. 51, wurde nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten, tatsächlichen, marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten und zu dem am Bewertungsstichtag geltenden Bestimmungen mit nachstehendem Wert ermittelt.

**gerundet 128.000,00 €**

(in Worten: einhundertachtundzwanzigtausend EURO)

### **Schlussbemerkung**

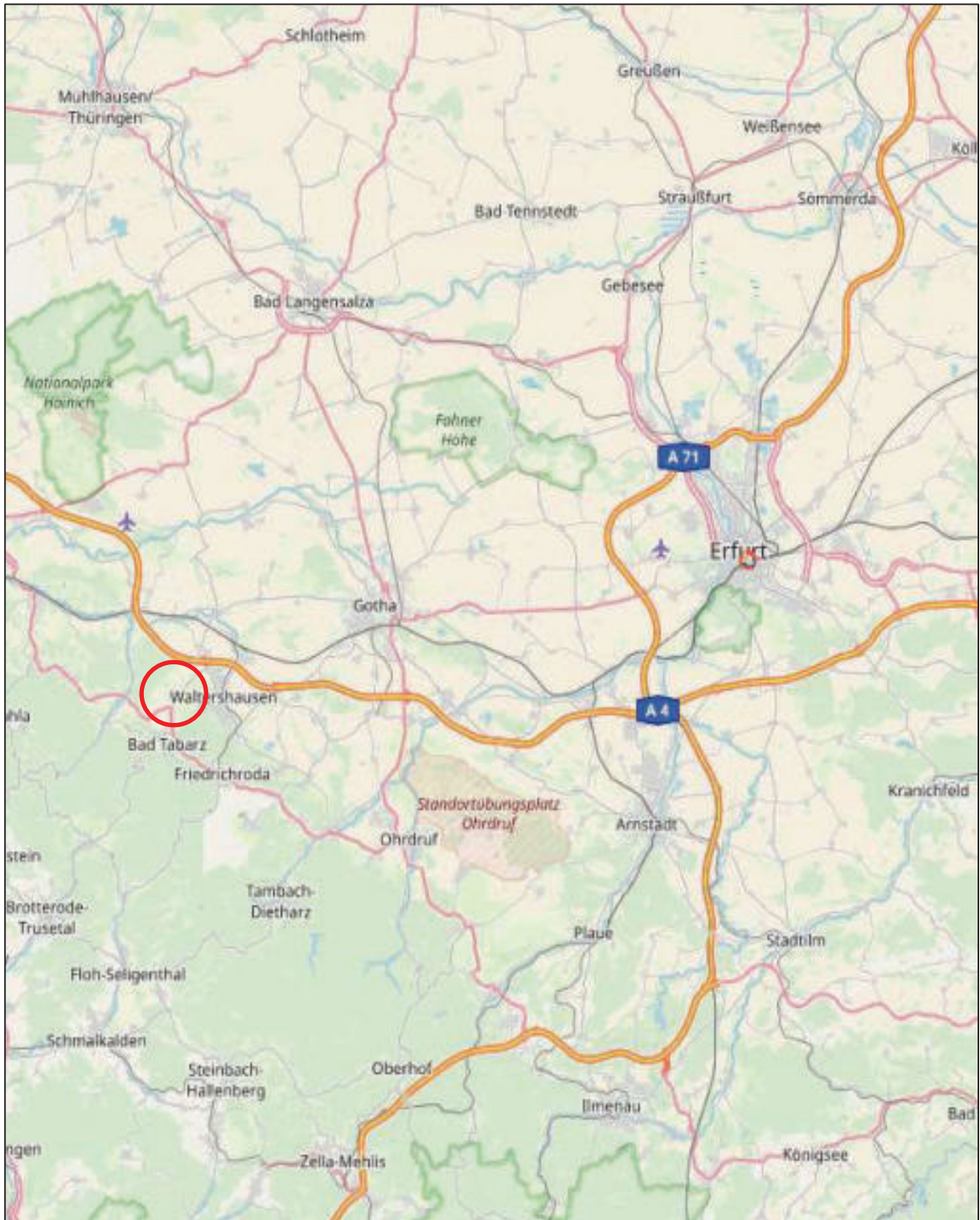
Die Verwendung unvollständiger Gutachtenauszüge erfolgt in jeglicher Hinsicht auf alleiniges Risiko des Verwenders.

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

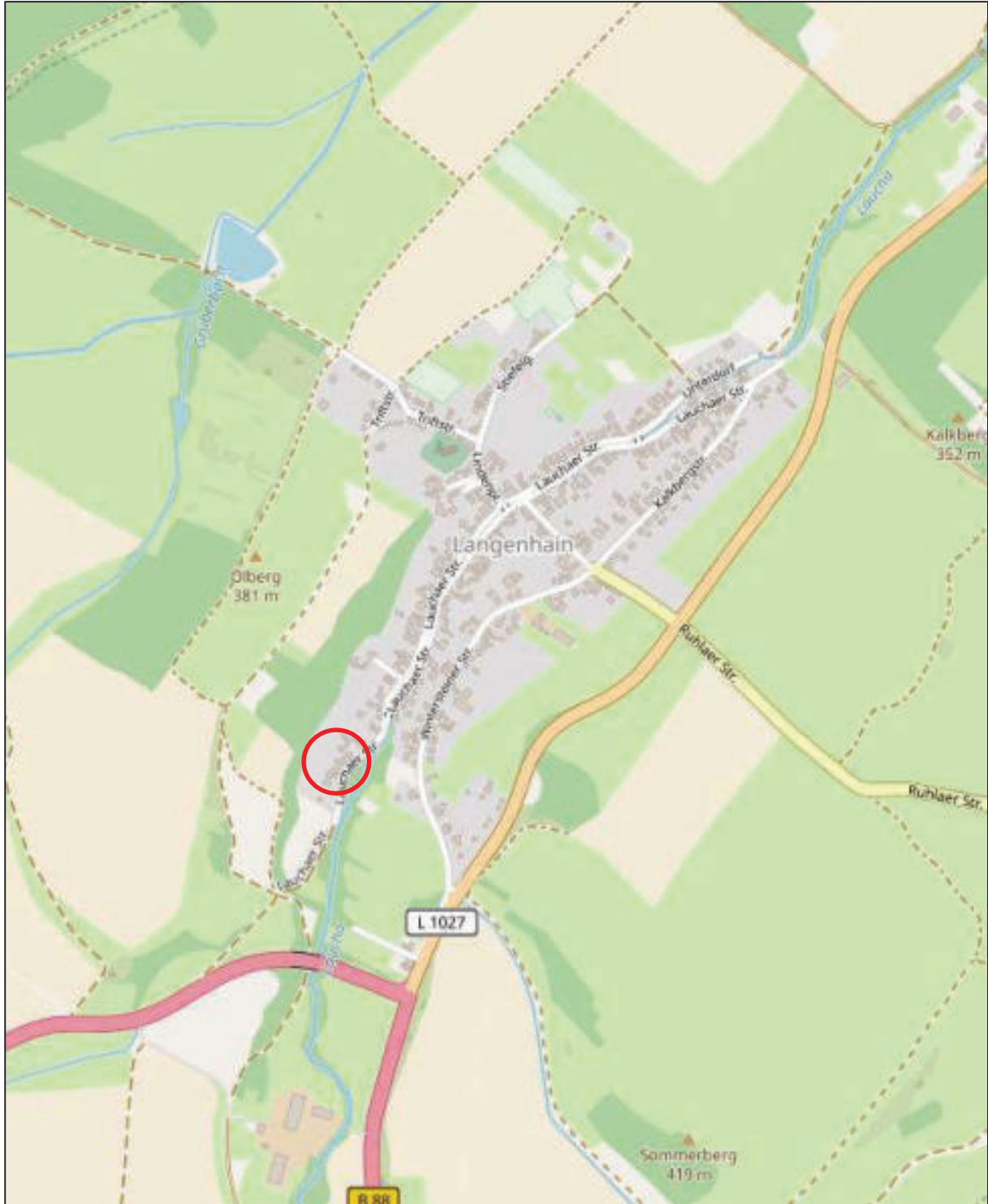
Zu den prozessbeteiligten Personen bestehen keinerlei verwandtschaftliche, geschäftliche oder sonstige Beziehungen, die die Unvoreingenommenheit des Sachverständigen einschränken.

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 – Langenhain

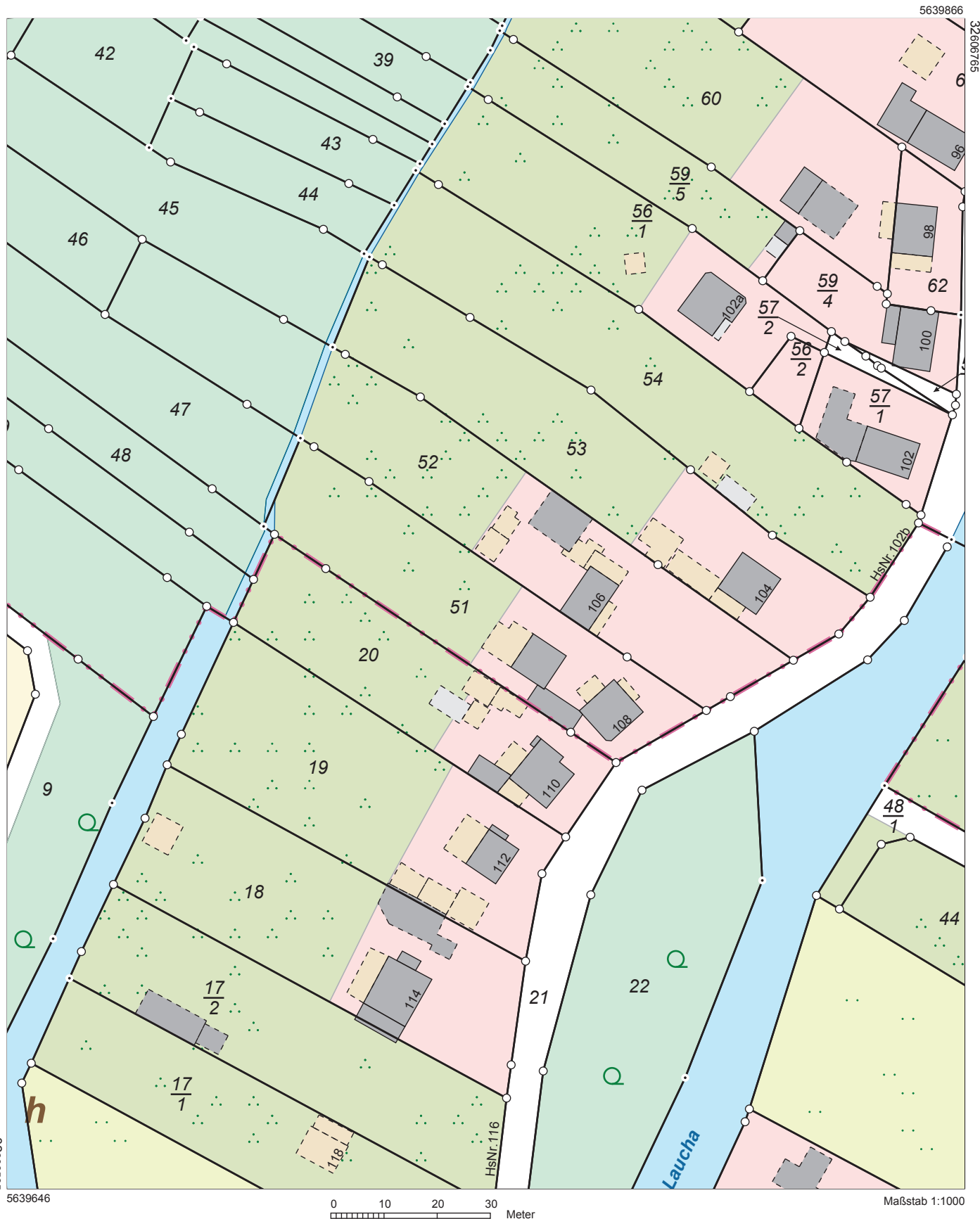


## Standort – Langenhain, Lauchaer Straße Nr. 108





Flurstück: 51      Gemeinde: Waltershausen  
Flur: 1            Kreis: Gotha  
Gemarkung: Langenhain



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

# Lageplan (Skizze)

Objekt : Einfamilienhaus mit Nebengebäuden

Ort : 99880 Waltershausen OT Langenhain,  
Lauchaer Straße Nr. 108

Flurstück : 51







## 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	Waltershausen
Gemarkung	Langenhain
Bodenrichtwertnummer	674204
<b>Bodenrichtwert [Euro/m<sup>2</sup>]</b>	<b>29</b>
Stichtag	01.01.2022
Entwicklungszustand abgabenrechtlicher Zustand	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart ergänzende Nutzungsangabe	Mischgebiet Ein- und Zweifamilienhäuser
Bauweise	offen
Geschosszahl	2
Tiefe [m]	40
Fläche [m <sup>2</sup> ]	650



**Langenhain**  
Lauchaer Straße Nr. 108

**Flurstück Nr. 51**



*Südostansicht – Einfamilienwohnhaus*



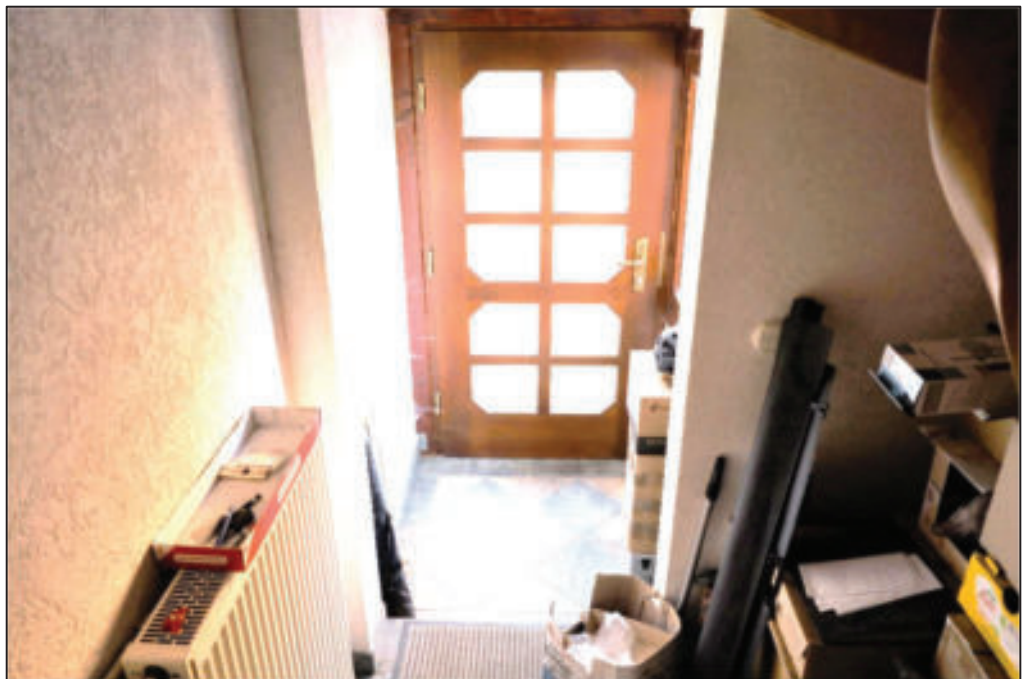
*Nordostansicht – Einfamilienwohnhaus*

**Langenhain**  
Lauchaer Straße Nr. 108

**Flurstück Nr. 51**



*Nordwestansicht – Einfamilienwohnhaus*



*EG – Hauseingang*

**Langenhain**  
Lauchaer Straße Nr. 108

**Flurstück Nr. 51**



*EG – Küche mit Anbau*



*EG - Bad*

**Langenhain**  
Lauchaer Straße Nr. 108

**Flurstück Nr. 51**



*EG – Wohnzimmer mit Einzelofen*



*Treppe zum 1. OG*

**Langenhain**  
Lauchaer Straße Nr. 108

**Flurstück Nr. 51**



*OG – Wintergarten im Anbau*



*1. OG – Wohnraum exemplarisch*

**Langenhain**  
Lauchaer Straße Nr. 108

**Flurstück Nr. 51**



*OG – Balkon*



*Treppe zum DG*

**Langenhain**  
Lauchaer Straße Nr. 108

**Flurstück Nr. 51**



*DG – im Ausbau*



*DG – Bad mit Gaszentralheizung*



**Langenhain**  
Lauchaer Straße Nr. 108

**Flurstück Nr. 51**



*Treppe zum KG*



*KG - Hausanschlüsse*

**Langenhain**  
Lauchaer Straße Nr. 108

**Flurstück Nr. 51**



*Nordostansicht – Nebengebäude Nr. 1*



*Innenansicht – Nebengebäude Nr. 1*

**Langenhain**  
Lauchaer Straße Nr. 108

**Flurstück Nr. 51**



*Nordostansicht – Nebengebäude Nr. 2 (mit Anbau I)*



*Nordansicht – Nebengebäude Nr. 2 (mit Anbau I)*

**Langenhain**  
Lauchaer Straße Nr. 108

**Flurstück Nr. 51**



*Südansicht – Nebengebäude Nr. 2*



*Nordansicht – Anbau II (Abriss geplant)*

**Langenhain**  
Lauchaer Straße Nr. 108

**Flurstück Nr. 51**



*Nordwestansicht – Grundstück*



*Südansicht – Garten mit Gartenhaus*

**Langenhain**  
Lauchaer Straße Nr. 108

**Flurstück Nr. 51**



*Garten*



*Vorgarten*