Dipl. Ing. ***Thomas Kožlik***
von der Industrie- und Handelskammer
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
sowie Mieten für Grundstücke und Gebäude

Töpfemarkt 5 A
98617 Meiningen
Telefon
Büro: 03693/41206
privat: 03693/8827188

Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes der Flurstücke

Flurstücke:	903, 904/2
Gebäudenummer:	9
Straße:	Schlossstraße
Ort:	99834 Gerstungen, OT Unterellen
Landkreis:	Wartburgkreis
Land:	Thüringen
Bezeichnung:	Flurstück 903: mit einem Wohnhaus (eingeschossig, zusätzlich unterkellert und mit einem ausgebauten Dachgeschoss), einem eingeschossigen und nicht unterkellerten Windfanganbau und mit zwei Wohnhausanbauten Flurstück 904/2: Flurstück mit Stellplatz
Suchkriterium:	Einfamilienhaus
Nutzung zum Wertermittlungsstichtag:	Wohnnutzung Schuldner
Zweck der Ermittlung:	Verfahren 41 K 54/25 Amtsgericht Eisenach
Tag der Besichtigung:	29.04.2026, 13:00 Uhr im Beisein des Schuldners
Wertermittlungsstichtag:	29.04.2026

Unterlagen:	- Grundbuchauszug und Angaben, bereitgestellt durch das Amtsgericht Eisenach - Angabe des Anwesenden zum Tag der Besichtigung
ermittelte Daten:	- Recherche Katasterbereich Gotha (Thür. Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation) - Aufmaß (Ermittlung der Brutto-Grundflächen) - Grundstücks- und Gebäudebesichtigung
Auftraggeber:	Amtsgereicht Eisenach
Eigentümer:	nach dem Grundbuch

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen aufgrund der Unterlagen und ermittelten Daten erstellt.

Grundlage für den Verkehrswert gemäß §194 des Baugesetzbuches ist die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021.

Das Vergleichswertverfahren führt nicht zum Verkehrswert, da keine entsprechenden Vergleichswerte zur Verfügung stehen.

Das Ertragswertverfahren ist für die Objekte nach Punkt 13 keine ausreichende Grundlage für den Verkehrswert.

Damit bildet das Sachwertverfahren nach § 35-39 der ImmoWertV 21 die Grundlage für den Verkehrswert

Zur Sicherstellung der Modellkonformität sind das bei der Ermittlung des Sachwertfaktors (§ 10 der ImmoWertV 21) verwendete Ableitungsmodell und die zugrunde gelegten Daten zu beachten (Lit.4).

Die Bemerkungen in Pkt. 1 sind zu beachten!

Verkehrswert: 59.500,00 Euro (beide betreffenden Flurstücke)
fiktive Einzelverkehrswerte nach Punkt 14:
Flurstück 903: 54.500,00 Euro
Flurstück 904/2:5.000,00 Euro

Meiningen, den 04.05. 2026



Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Allgemeines	4
2.	Beschreibung der Lage	6
3.	Nutzung	7
4.	Baujahr	7
5.	Brutto-Grundfläche	8
6.	Bauart	8
7.	Zustandsbeschreibung	10
8.	Sachwert Gebäude	11
9.	Außenanlagen	12
10.	Bodenwert	12
11.	Vorläufiger Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert)	13
12.	Marktangepasster vorläufiger Sachwert (marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert)	13
13.	Ertragswert	13
14.	Verkehrswert (Verfahrenswert), fiktive Einzelverkehrswerte:	13
15.	Literatur	14
16.	Anlagen	

- Bodenrichtwertinformation (1 Seite A4)
- Normalherstellungskosten Wohnhaus Basis 2010 (1 Seite A4)
- Kartenauszüge M 1: 500.000,1: 50.000, 1: 5.000 (3 Seiten A4)
- unbeglaubigte Katasterauszüge (2 Seiten A4)
- ungefährer Lageplan M 1: 500
- Luftbildaufnahmen (2 Seiten A4)
- Fotodokumentation (31 Stück)

1. Allgemeines

Grundbuch:	Amtsgericht Eisenach Grundbuch von Unterellen (amtlicher Ausdruck vom 21.11.2025)
	Blatt: 202
	Gemarkung: Unterellen
	Flur: 1
	Flurstücke: 903 904/2
	Flächen: 692 m² 109 m²
	Abteilung II: angeordnete Zwangsversteigerung
	Abteilung III: keine Angaben
Denkmalschutz:	keine Eintragungen (nach Angabe Amtsgericht Eisenach)
Baulasten:	keine (nach Angabe Amtsgericht Eisenach)
Flurbereinigungs-verfahren:	nein (nach Angabe Amtsgericht Eisenach)
Einordnung:	Innenbereich, Mischgebiet, ergänzende Nutzungsangabe: Ein-u. Zweifamilienhäuser (nach Recherche Katasterbereich Gotha, siehe Anlage)
Erschließung:	an der Straße Schlossstraße (Südseite) Straße: ausgebaut und mit Bitumen befestigt, Gehweg Betonpflaster Wasser, Elektro, Erdgas: zentral Abwasser: Kleinklärgrube (nach Angabe des Anwesenden zum Tag der Besichtigung)
Funktionstüchtigkeit:	*Wohnhaus* . Heizung: zentrale Warmwasserheizung auf Holz/Kohlebasis . Sanitär: Erdgeschoss Bad mit Wanne, WC, Waschbecken Wohnhaus*anbauten:* Nordwestseite: provisorische Einhausung Nordostseite: Kaltlager

Bemerkungen:

. Das Gutachten geht von Altlastenfreiheit und Nichtvorhandensein des Echten Hausschwammes aus. Bei Nachweis ist ein Nachtrag zum Gutachten erforderlich. Hinweise waren während der Objektbesichtigung nicht auffallend.

. Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund- und Bodens erfolgen ausschließlich aufgrund der Unterlagen und ermittelten Daten nach der Seite 2.

. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoff-prüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung sind nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) erfolgt.

. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.

. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden ist nicht erfolgt. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund- und Bodens vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund- und Bodens und der baulichen Anlagen ist nicht erfolgt.

. Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

. Nach Angabe des Schuldners besteht keine Gebäudeversicherung.

. Das Gutachten geht von einem Leerstand aus. Beräumungskosten und Entsorgungskosten werden im Punkt 14 gewürdigt.

. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

2. Beschreibung der Lage

Lage: nach den Kartenauszügen der Anlage

Gerstungen ist mit den Ortsteilen eine Gemeinde mit ca. 8.900 Einwohnern im Wartburgkreis (der Wartburgkreis ist ein Landkreis in Südthüringen mit ca. 155.000 Einwohnern, einschl. Eisenach).

Gerstungen liegt ca.:

- 30 km westlich von Eisenach
- 34 km nordöstlich von Bad Hersfeld
- an der Autobahn A4 unmittelbar an der hessischen Landesgrenze.

Unterellen ist ein dörflicher Ortsteil mit knapp 500 Einwohnern, ca. 19 km südwestlich von Eisenach und ca. 12 nordöstlich Gerstungen, durch Unterellen verläuft die Landstraße 2115.
Unterellen liegt im Talgebiet der mittleren Werra und am Westrand der Thüringer Waldes, auch geprägt durch durch die spätmittelalterliche Schlossanlage und besitzt im nordwestlichen Bereich ein Gewerbegebiet.

Ortslage: nach den unbeglaubigten Katasterauszügen der Anlage

nordöstliche Dorfrandlage von Unterellen,
ca. 200 m Luftlinie östlich des Schlosses, östlich schließt Außenbereich an,
meist offene Wohnbebauung als Nachbarbebauung

<u>mittlere Wohnlage</u>

Vorteile: relativ ruhige Wohnlage am Ortsrand
ausreichend Freiflächen (Garten, Stellplatz)

Nachteile: ländliche Infrastruktur
Hanglage

Höhenlage:	ca. 236 m bis 241 m ü. NN
Gelände:	in Nordrichtung fallend
Baugrund:	zum Wertermittlungsstichtag lag kein Baugrundgutachten vor
Grundstückszuschnitt:	nach Lageplan in Anlage: 903: relativ regelmäßig, annähernd rechteckig 904/2: dreieckförmig, in Nordrichtung spitz auslaufend

3. Nutzung

Das Objekt wird zum Wertermittlungsstichtag in Eigennutzung durch den Schuldner genutzt.

Im Einzelnen:

Flurstück 904/2
PKW- Stellplatz

Flurstück 903
Wohnhausanbauten: siehe Punkt 1

Wohnhaus
Unterkellerung: Lager, Heizungsraum
Erdgeschoss: Windfang (Windfanganbau)
Flur/Treppenraum
Bad
Küche
Innenflur
2 Wohnräume
Dachgeschoss: Flur
3 Wohnräume, davon ein Durchgangsraum
Spitzboden: nicht ausgebaut und nicht ausbaubar

4. Baujahr

Da keine Angaben zum Baualter vorliegen, schätzt der Unterzeichner aufgrund der Bauart und der Baustoffe das ursprüngliche Baujahr auf die fünfziger Jahre des 20. Jahrhunderts (der Windfanganbau und die Wohnhausanbauten könnten nachträglich errichtet worden sein, der nordöstliche Anbau nach Angabe nach 1990).

Nach Angabe des Schuldners wurden in den neunziger Jahren und später Investitionen realisiert:
- teilweise Tieferlegung des Kellers
- Fenster, Außentüren, Innentüren, Heizung, Elektro, Fußbodennutzschichten
- Bad, örtliche Deckenverkleidungen

Diese Investitionen sind zum Wertermittlungsstichtag schon meist über 20 Jahre und tragen nicht mehr zu einer Erhöhung der modifizierten Restnutzungsdauer bei.

Bei einer definierten Gesamtnutzungsdauer (bei einer Standardstufe gemäß der Anlage von 1,9 nach der Lit.4) von 65 Jahren und einem geschätzten ursprünglichen Baualter von ca.70 Jahren für das Wohnhaus, ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag eine modifizierte Restnutzungsdauer von ca.10 Jahren im Mittel, also ist das Gebäude zum Wertermittlungsstichtag fiktiv ca.55 Jahre alt.

Bemerkung: Die modifizierte Restnutzungsdauer ist ein Modellwert und hat wenig mit der tatsächlichen Restnutzungsdauer gemein, wie auch die definierte Gesamtnutzungsdauer. Sie dient der Ermittlung der Alterswertminderung für den Gebäudesachwert (Punkt 8) und u. a. dem Vervielfältiger beim Ertragswertverfahren (hier nicht relevant).

Künftige werterhöhende Investitionen können natürlich die tatsächliche Restnutzungsdauer erhöhen, sie würden jedoch dann auch den Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag entsprechend reduzieren.

5. Brutto-Grundfläche

Grundlagen: . DIN 277

. Aufmaß des Unterzeichners

Wohnhaus mit Windfanganbau: 81 m² x 3 + 7 m² = 250 m²

Raumhöhen: Kellergeschoss: um 1,8 m bis 2,3 m

Erdgeschoss: um 2,5

Dachgeschoss: um 2,4 m

Spitzboden: um 1,75 m (unter der Firstpfette)

Wohnhausanbauten: nicht wertrelevant

6. Bauart

(soweit ersichtlich bzw. nach Angabe des Anwesenden zum Tag der Besichtigung)

Flurstück 904/2

Auf dem Flurstück wurde ein Stellplatz errichtet (Massivmauerwerk/Hohlblocksteine zur Geländeregulierung, Oberfläche Gras).

Flurstück 903

Auf dem betreffenden Flurstück befinden sich ein Wohnhaus mit einem Windfanganbau und zwei Wohnhausanbauten.

Das Wohnhaus ist eingeschossig, zusätzlich unterkellert und mit einem ausgebauten Dachgeschoss, der Windfanganbau ist eingeschossig und nicht unterkellert, die Wohnhausanbauten sind eingeschossig.

Wohnhaus mit Windfanganbau

. Wände:	Massivmauerwerk (offensichtlich Ziegelmauerwerk, möglicherweise auch Hohlblocksteine)
. Dachstuhl:	Haupthaus: steiles Satteldach als Pfettendach und ohne Kniestock, jedoch mit einer teilweisen Dachanhebung zu beiden Seiten Windfanganbau: flaches gewalmtes Pultdach
. Dachdeckung:	Haupthaus: Ziegel Windfanganbau: Ziegel (Biberschwänze)
. Dachentwässerung:	vorhanden
. Decken:	über den Keller: Massivdecken (Stahlträger und Einschubdielen ersichtlich) über dem Erdgeschoss: nach Angabe Holzbalkendecke
. Wandaufbau:	außen: Putz innen: Putz, Gipskartonplatten, Holzwolle-Leichtbauplatten, örtlich gefliest (Bad, Nassbereich der Küche), örtlich Deckenverkleidungen (Paneele)
. Fenster:	Kunststoff-Isolierfenster
. Außentüren:	Kunststofftüren
. Innentüren:	handelsübliche Türen, eine Glastür
. Treppen	zum Dachgeschoss: Holztreppe zum Kellergeschoss: massive Außentreppe im Keller: 3 Stg Massivtreppe
. Fußbodennutz-schichten:	Fliesen, Laminat

Wohnhausanbauten

Nordwestseite
provisorische Einhausung (Holzkonstruktion, Wellpolyester)

Nordostseite
eingeschossig, Massivwände (Hohlblocksteine, Ziegel), Holzbalkendecke mit OSB-Platten (offensichtlich geplante Terrasse), Holztür, Kunststofffenster

Außenanlagen

Grundleitungen/Kanäle/
Schächte/Kleinklärgrube: nicht einsehbar

Oberfläche: Garten: Gras, Nadelbaum, Laubbäume, Gebüsch

Einfriedung: nur örtlich Holzzaun

7. Zustandsbeschreibung

Wohnhaus mit dem Windfanganbau

Das Wohngebäude mit dem Windfanganbau entspricht im Rohbau überwiegend der Bauzeit nach Punkt 4, also ehem. DDR-Standard der fünfziger Jahre.
Der Ausbau entspricht teilweise ehem. DDR-Standard bzw. der Bauzeit nach 1990 gemäß Punkt 4.

Nach den Kriterien der ImmoWertV 21 kann dem Wohngebäude nach einer internen Einschätzung (siehe Anlage) lediglich eine Standardstufe von 1,9 zugeordnet werden, im Grunde eine einfache Ausstattung. Der Windfanganbau „erleidet das Schicksal" des Wohngebäudes.

Auffallende Baumängel/Bauschäden:
. gemäß dem Gebäudeenergiegesetz kein ausreichender Wärmeschutz
. örtliche Wandrisse außen und innen (Ursache nach Angabe ehem. Gebirgsschlag)
. Gebrauchsabnutzungen, örtlich verschlissener Ausbau
. örtliche verschlissene Dachdeckung Windfang
. Gebäude ist nicht leer (teilweise vermüllt) und muss beräumt und entsorgt werden.

Die Lage des Objektes ist für eine Weiternutzung geeignet (siehe Lagemerkmale in Pkt. 2).

Die Kubatur und Grundrissaufteilung ist für eine Weiternutzung geeignet (ausreichende Raumhöhen nach Punkt 5 im Erd-u. Dachgeschoss), jedoch:
- keine Barrierefreiheit (u.a. relativ steile Geschosstreppe)
- geringe Raumhöhe im Keller mit Zugang von außen
- auch Durchgangsräume, teilweise Siedlungshauscharakter

Das Wohnhaus mit dem Windfanganbau besitzt einen Sachwert.

Wohnhausanbauten

Die Wohnhausanbauten sind provisorisch (Nordwestseite) oder nicht fertiggestellt (Nordostseite).
An der Nordostseite fehlt u.a. der Putz. Die Decke wurde offensichtlich als Terrassendecke geplant (Tür vom Wohnhaus), jedoch nicht fertiggestellt, die Tragfähigkeit ist auch durch Feuchtigkeit nicht mehr vollständig gewährleistet.
Im Übrigen ist die Nutzung durch die Lage erschwert (von der Nordseite Hang, von der Südseite/Straße ober eine Außentreppe.

In Würdigung aller wertrelevanten Aspekte besitzen die Gebäude keinen Wert mehr, der zu einer Erhöhung des Verkehrswertes des betreffenden Flurstückes beiträgt.

Mit dem Ansatz von 0 Euro werden keine Abbruch-u. Entsorgungskosten, jedoch auch keine theoretischen Restsachwerte angesetzt.

Dies entspricht dem örtlichen Grundstücksmarkt.

8. Sachwert Gebäude

Brutto-Grundfläche n. Pkt. 5:	250 m² (Wohnhaus mit Windfanganbau)
Haustyp nach Literatur 5):	101 (Wohnhaus, Windfanganbau untergeordnet)
Standardstufe nach der ImmoWertV 21:	1,9 – siehe Anlage
Kostenkennwert Basis 2010, entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993, einschl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten:	718,00 €/m² im Mittel (Wohnhaus, siehe Anlage)
Bauindex 2010/Wert-ermittlungsstichtag:	193,4 (Stand I/2026)
fiktives Baualter n. Pkt. 4:	55 Jahre
Gesamt-nutzungsdauer:	65 Jahre (nach dem Sachwertmodell)
Alterswertminderung:	85 % (linear)

Altersminderungsfaktor: 0,15

Regionalfaktor: 1,0 also kein Ansatz nach der Lit.4

Herstellungs-
kosten Wohnhaus/
Windfanganbau : 250 m² x 718,00 €/m² x 1,934 x 0,15 = 52.072,95 Euro
nach Rundung: 52.000,00 Euro

Zeitwert Wohnhausanbauten nach Pkt.7: 0 Euro

Summe: 52.000,00 Euro
==========

9. Außenanlagen

Der Zeitwert der üblichen Außenanlagen ist nach dem Modell für den Sachwertfaktor im Gebäudesachwert enthalten.

10. Bodenwert

Grundlage für den Bodenwert ist der entsprechende Bodenrichtwert, herausgegeben vom Katasterbereich Gotha (siehe Anlage).

Danach beträgt der Bodenrichtwert 30,00 €/m² (Mischgebiet, Ein-u. Zweifamilienhäuser, beitragsfrei, offene Bebauung, zweigeschossig, 30 m tief, 600 m², Stand 1.1.2026).

Infolge der Tiefe der betreffenden Flurstücke im Vergleich zur Tiefe des Bodenrichtwertgrundstückes braucht keine Anpassung vorgenommen werden.

Aufgrund der Größe der betreffenden Grundstücke als wirtschaftliche Einheit (801 m²) im Vergleich zur Größe des Bodenrichtwertgrundstückes (600 m²) wird in Anlehnung an eine Veröffentlichung der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen vom 01.08.2023 eine Anpassung mit dem Faktor 0,97 vorgenommen.

Somit Bodenwert der wirtschaftlichen Einheit beider Flurstücke:

801 m² x 30,00 €/m² x 0,97 = 23.309,10 Euro

nach Rundung: **23.500,00 Euro**
==========

Bemerkung: Erschließungskosten bzw. Anliegerbeiträge, die noch anfallen, sind nicht im Bodenwert enthalten.

11. Vorläufiger Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert)

Bebauungen sowie Außenanlagen:	52.000,00 Euro
Bodenwert:	23.500,00 Euro
Vorläufiger Sachwert:	**75.500,00 Euro**
	==========

12. Marktangepasster vorläufiger Sachwert (marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert)

Der betreffende Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises hat u.a. 2024 für Wohnhäuser Sachwertfaktoren ermittelt (Literatur [4]).

Sie zeigen, wie sich der Sachwert zum Verkehrswert verhält und berücksichtigen im Grunde die Makrolage von Südthüringen.

Bei einem vorläufigen Sachwert von 75.500,00 € einem Bodenrichtwert von 30,00 €/m² ergibt sich nach einer Berechnung und Extrapolation (Sachwertfaktoren wurden erst ab einem vorläufigen Sachwert von 100.000 Euro veröffentlicht) ein Sachwertfaktor von 1,32.

Somit marktangepasster vorläufiger Sachwert:

1,32 x 75.500,00 € =	99.660,00 Euro
n. Rundung:	**99.500,00 Euro**
	==========

13. Ertragswert

Eine Ertragswertberechnung führt auf dem örtlichen Grundstücksmarkt nicht zum Verkehrswert. Sie ist entbehrlich.
Der Verkehrswert wird vom Sachwert bestimmt. Derartige Objekte werden üblicherweise eigengenutzt, Renditeüberlegungen sind sekundär.

14. Verkehrswert (Verfahrenswert), fiktive Einzelverkehrswerte

Grundlage für den Verkehrswert ist der marktangepasste vorläufige Sachwert nach Pkt.12 mit 99.500,00 €.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert wird durch eine objektspezifische Marktanpassung an den Verkehrswert angepasst (nach gutachterlicher Einschätzung):

. Abschlag infolge von Baumängel/Bauschäden nach Punkt 7:	Faktor 0,80

. Abschlag infolge von Nachteilen in der Kubatur
und Grundrissaufteilung nach Punkt 7: Faktor 0,85

. Abschlag für geschätzte Beräumungs-u. Entsorgungskosten: - 8.000,00 Euro

Somit

Verkehrswert beider betreffenden Flurstücke:
99.500,00 Euro x 0,80 x 0,85 - 8.000,00 Euro
= 59.660,00 Euro
nach Rundung 59.500,00 Euro

Trennung der betreffenden Flurstücke in fiktive Einzelverkehrswerte

Die betreffenden Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit, wenn auch keine zwingende. So könnte das Flurstück 904/2 auch vom ostseitigen Nachbarn erworben und genutzt werden.

Bei einer fiktiven Trennung soll gelten, dass der Gesamtverkehrswert der Summe der fiktiven Einzelverkehrswerte entsprechen soll (Sonderfall, der nicht zwingend auftritt).

Fiktiver Einzelverkehrswert Flurstück 904/2

Bodenrichtwert zuzüglich geschätzte Außenanlagen (Stellplatz):

30,00 €/m² x 109 m² + 1.500,00 € = 5.000,00 Euro (nach Rundung)

Fiktiver Einzelverkehrswert Flurstück 903

Gesamtverkehrswert beider Flurstücke abzüglich dem fiktiven Einzelverkehrswert des Flurstückes 904/2

59.500,00 Euro – 5.000,00 Euro = 54.500,00 Euro

15. Literatur

1. Kleiber/Simon:
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 5. Auflage 2007,
Bundesanzeiger-Verlag
2. Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
3. IVD-Preisspiegel 2025/2026 Thüringen
4. Sachwertfaktoren 2024, herausgegeben vom
entsprechenden Katasterbereich

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	Gerstungen
Gemarkung	Unterellen
Bodenrichtwertnummer	634027
Bodenrichtwert [€/m²]	**30**
Stichtag	01.01.2026
Entwicklungszustand	Baureifes Land (B)
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei (frei)
Art der Nutzung	Mischgebiet (MI)
Ergänzung zur Art der Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH)
Bauweise	offene Bauweise (o)
Vollgeschosszahl	2
Tiefe [m]	30 m
Fläche [m²]	600 m²



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag
www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de

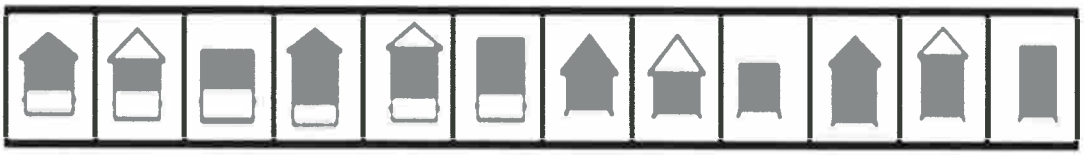
Maßstab: 1 : 1500

erstellt am: 28.04.2026

© Jürgen Schnoor 2013

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN WOHNHAUS BASIS 2010

1.



EFH	101	102	103	111	112	113	121	122	123	131	132	133
DHH	201	202	203	211	212	213	221	222	223	231	232	233
RHS	301	302	303	311	312	313	321	322	323	331	332	333

1.1 Eingabe Haustyp: **101**

2.

2.1 Standard frei wählen	1	2	3	4	5			
Standardstufe 3,5 ▼	655	725	835	1005	1260			920
	2.2 zur Tabelle (click)							

1	Aussenwände	1					23%	0,23	151 €
2	Dach		1				15%	0,30	109 €
3	Fenster u. Außentüren		0,8	0,2			11%	0,24	82 €
4	Innenwände u. -türen		1				11%	0,22	80 €
5	Deckenkonstr. u. Treppen		1				11%	0,22	80 €
6	Fußböden		1				5%	0,10	36 €
7	Sanitäreinrichtungen		1				9%	0,18	65 €
8	Heizung		1				9%	0,18	65 €
9	sonst. techn. Ausstattung			1			6%	0,18	50 €

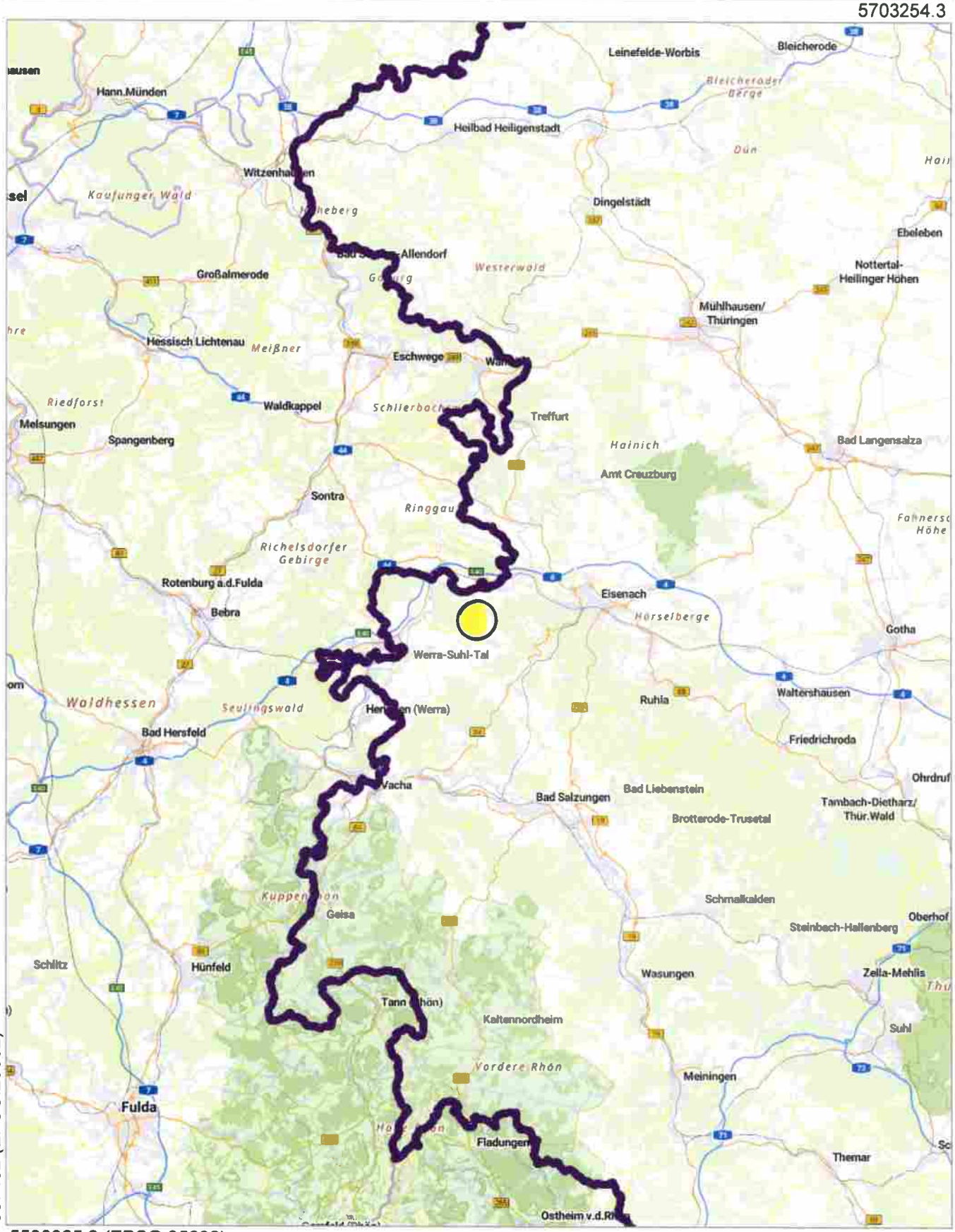
Kostenkennwert 2010		718 €
ermittelte Standardstufe	1,9	1,9

Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur

Geoproxy Kartenauszug | Ca. 1 : 500000 | 27.02.2026

Mein Titel

5703254.3



537452 (EPSG:25832)

5590365.2 (EPSG:25832)

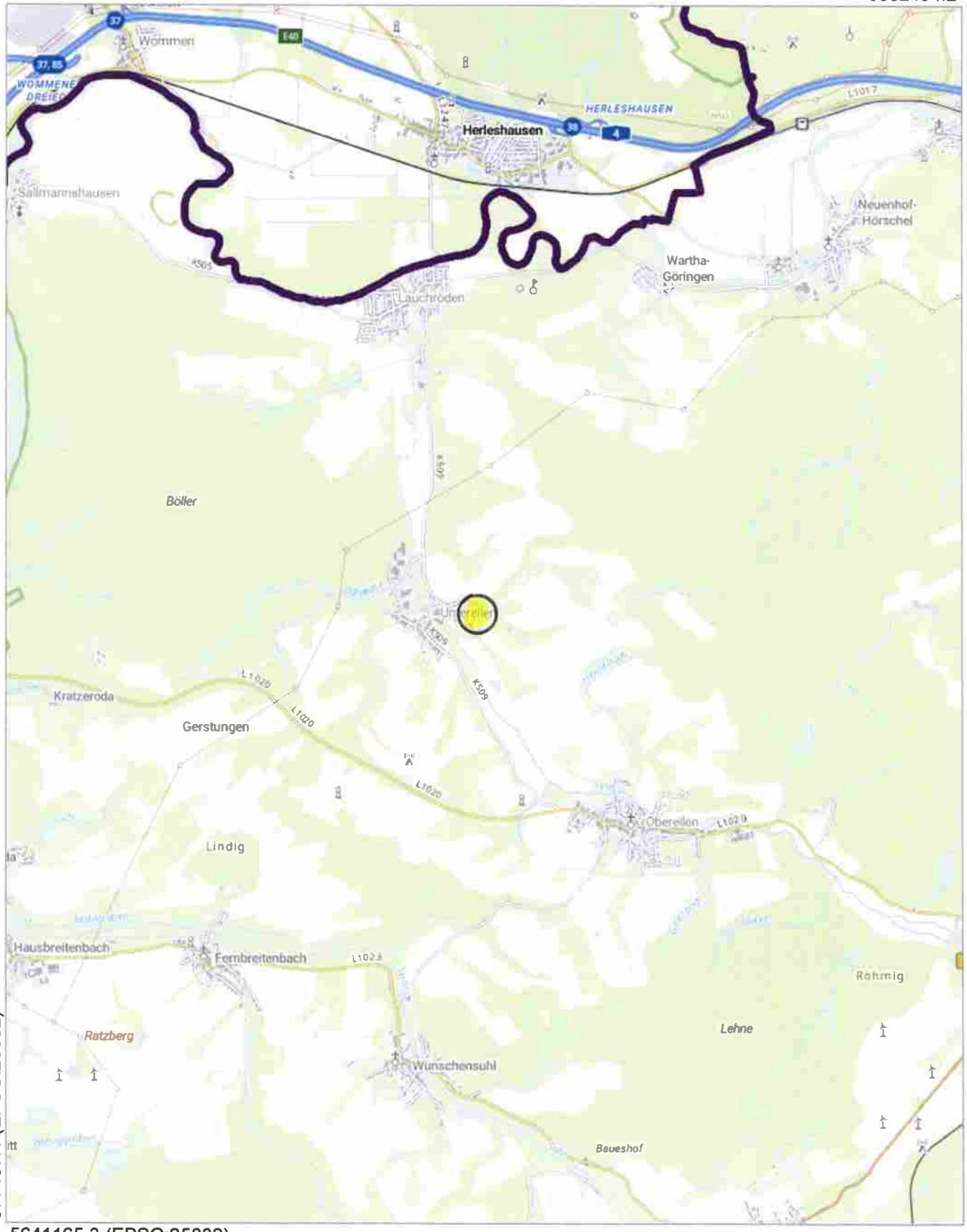
Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2-0

Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur

Geoproxy Kartenauszug | Ca. 1 : 50000 | 27.02.2026

Mein Titel

5652454.2



577457.1 (EPSG:25832)

5641165.3 (EPSG:25832)

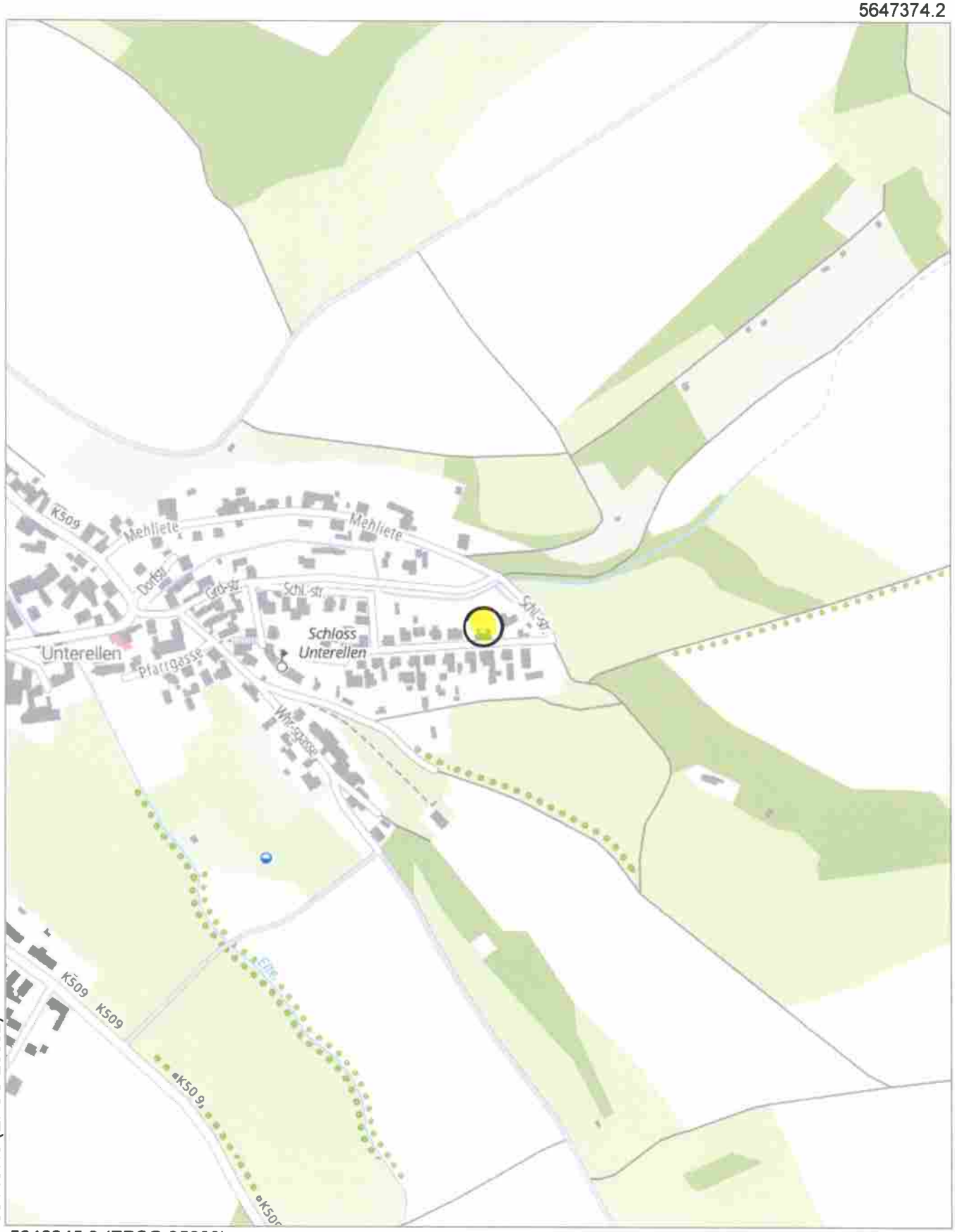
Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt.
Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2-0

Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur

Geoproxy Kartenauszug | Ca. 1 : 5000 | 27.02.2026

Mein Titel

5647374.2



581457.6 (EPSG:25832)

5646245.3 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt.
Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2-0

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13a
99086 Erfurt

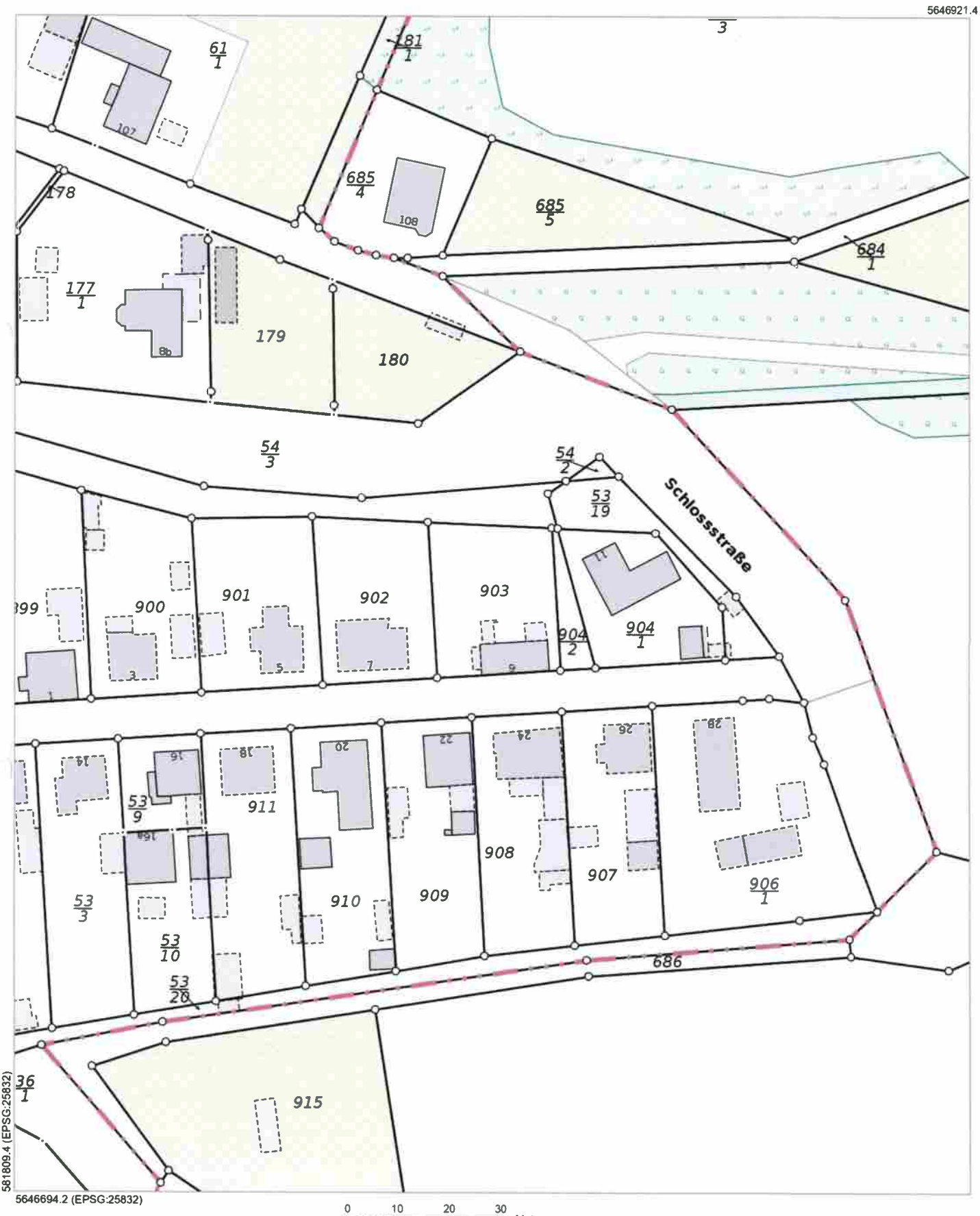
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 27.02.2026

Flurstück: 903
Flur: 1
Gemarkung: Unterellen

Gemeinde: Gerstungen
Kreis: Wartburgkreis



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

Kostenfreier Auszug aus dem Liegenschaftskataster entsprechend Onlinezugangsgesetz (OZG)

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13a
99086 Erfurt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500
Kombination mit dem Luftbild

Erstellt am 27.02.2026

Flurstück: 903
Flur: 1
Gemarkung: Unterellen

Gemeinde: Gerstungen
Kreis: Wartburgkreis

5646864.6



581855.7 (EPSG:25832)

5646751 (EPSG:25832)

0 5 10 15 Meter

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

Kostenfreier Auszug aus dem Liegenschaftskataster entsprechend Onlinezugangsgesetz (OZG)

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13a
99086 Erfurt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Erstellt am 27.02.2026

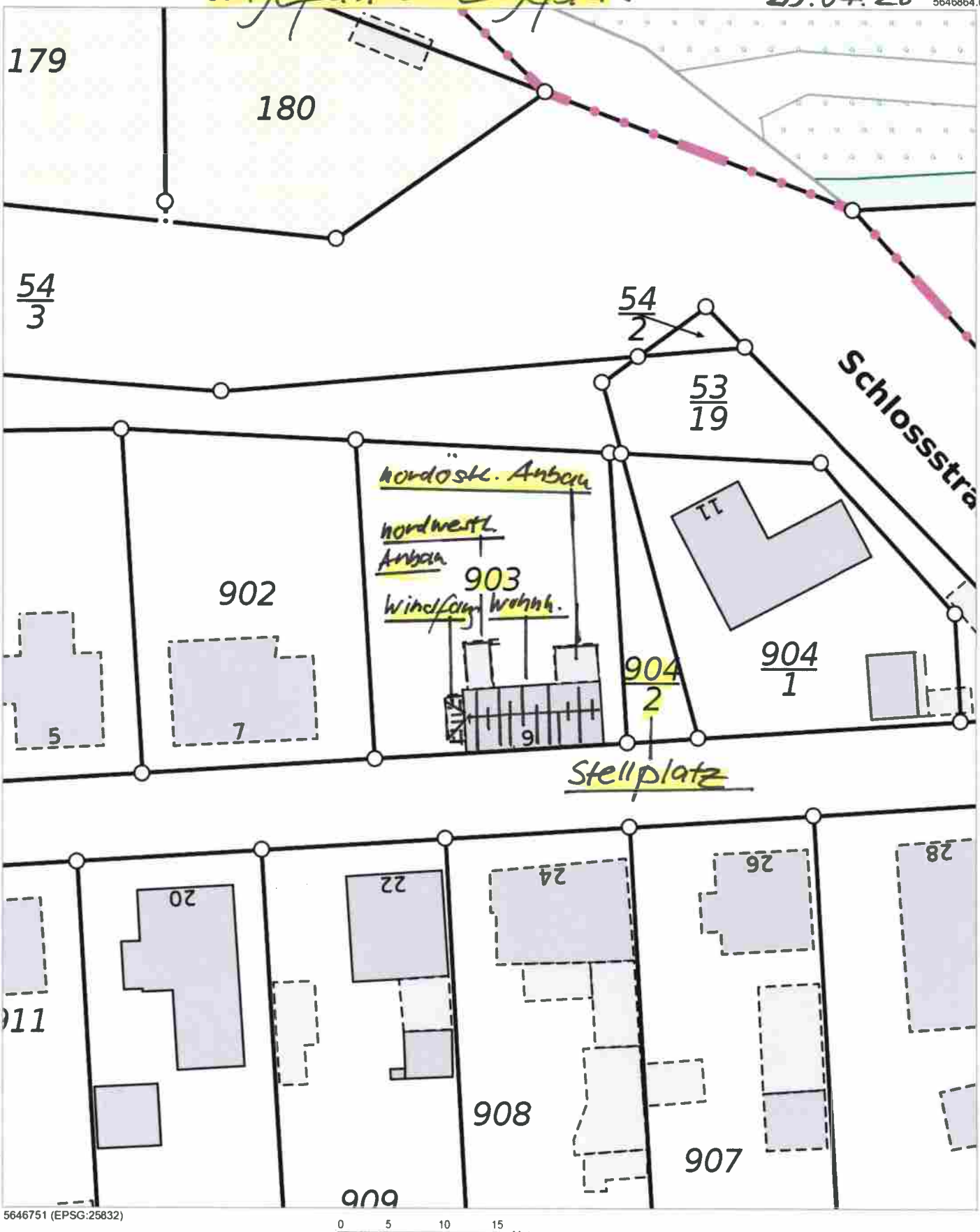
Flurstück: 903
Flur: 1
Gemarkung: Unterellen

Gemeinde: Gerstungen
Kreis: Wartburgkreis

ungefährer Lageplan

29.04.26

5646864.6



581855.7 (EPSG:25832)

5646751 (EPSG:25832)

0 5 10 15 Meter

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

Kostenfreier Auszug aus dem Liegenschaftskataster entsprechend Onlinezugangsgesetz (OZG)

Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur

Geoproxy Kartenauszug | Ca. 1 : 2000 | 27.02.2026

Mein Titel

5647035.5



581724.3 (EPSG:25832)

5646583.9 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt.
Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2-0

Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur

Geoproxy Kartenauszug | Ca. 1 : 500 | 27.02.2026

Mein Titel

5646866.2



581857.7 (EPSG:25832)

5646753.3 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt.
Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2-0



Flurstück 903 Südansicht



Nordansicht



Flurstück 903 Westansicht



Flurstück 903 Ostansicht



Flurstück 903 Kellergeschoss



Flurstück 903 Kellergeschoss



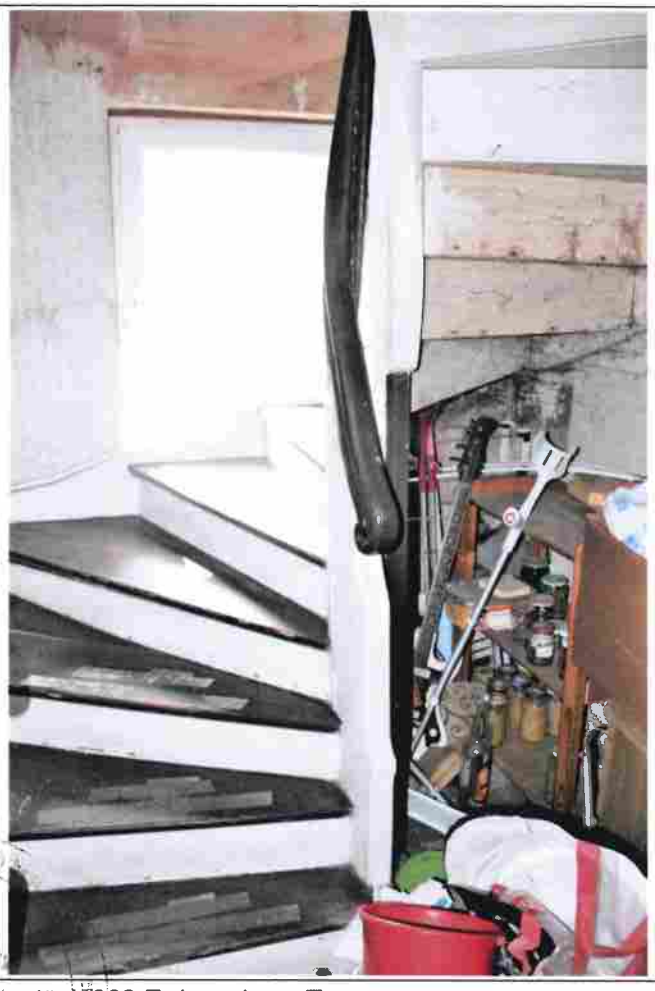
Flurstück 903 Kellergeschoss Heizkessel



Flurstück 903 Kellergeschoss



Flurstück 903 Erdgeschoss Windfang (Windfanganbau)



Flurstück 903 Erdgeschoss Treppenraum



Flurstück 903 Erdgeschoss Bad



Flurstück 903 Erdgeschoss Küche



Flurstück 903 Erdgeschoss Innenflur



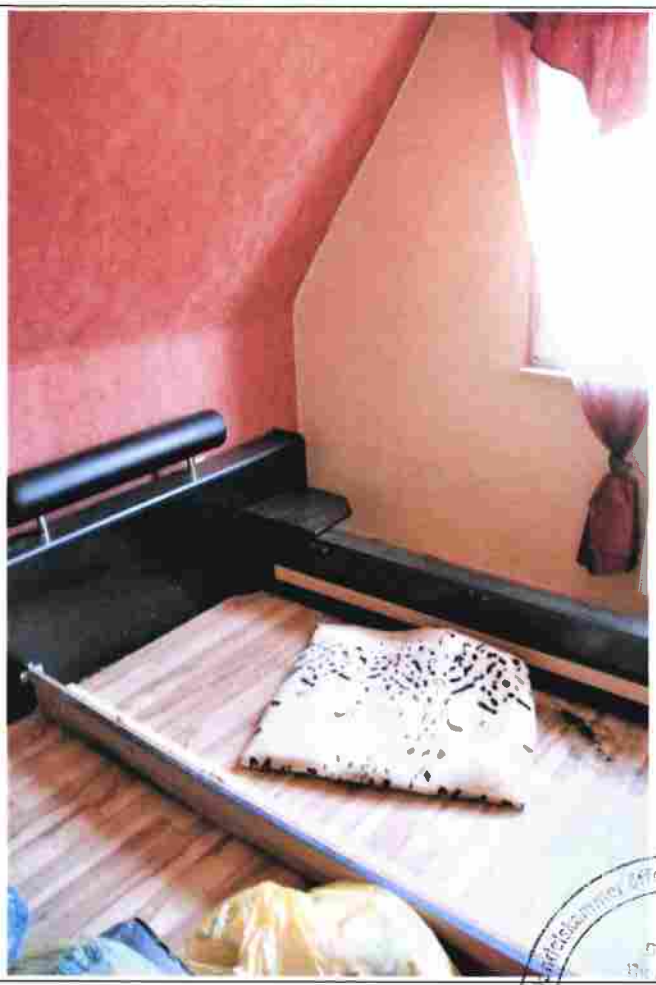
Flurstück 903 Erdgeschoss Wohnraum



Flurstück 903 Dachgeschoss Wohnraum



Flurstück 903 Dachgeschoss Wohnraum



Flurstück 903 Dachgeschoss Wohnraum



Flurstück 903 Spitzboden



Flurstück 903 Spitzboden



Flurstück 903 Draufsicht Anbau Nordostseite



Flurstück 903 Innenbereich Anbau Nordostseite



Flurstück 903 Ansicht Anbau Nordwestseite



Flurstück 903 Innenbereich Anbau Nordwestseite



Flurstück 903 Wandriss außen Südseite



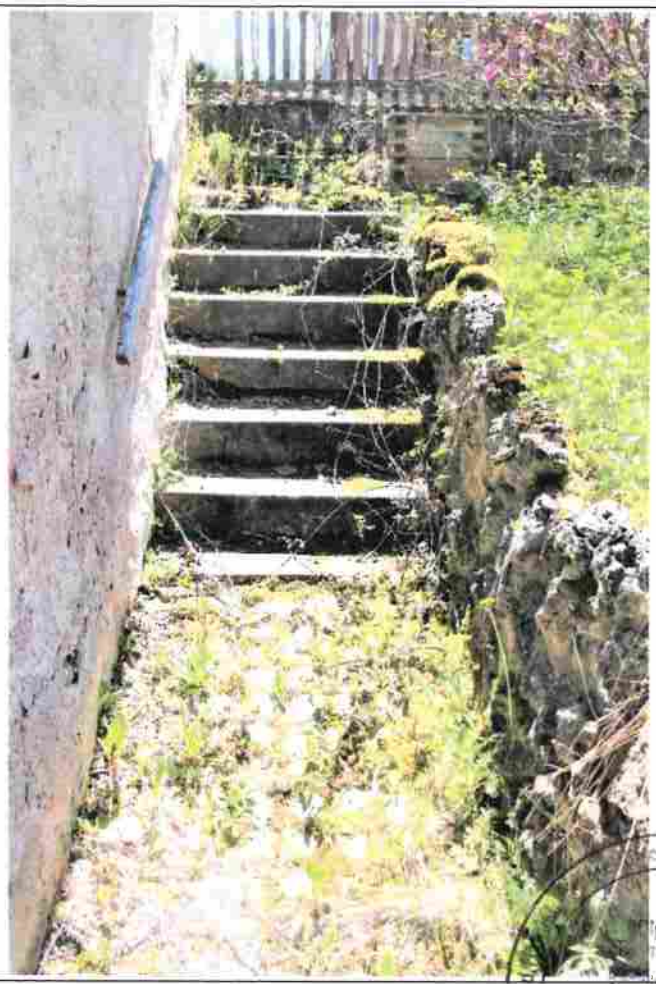
Flurstück 903 Wandrisse innen Dachgeschoss Treppenraum



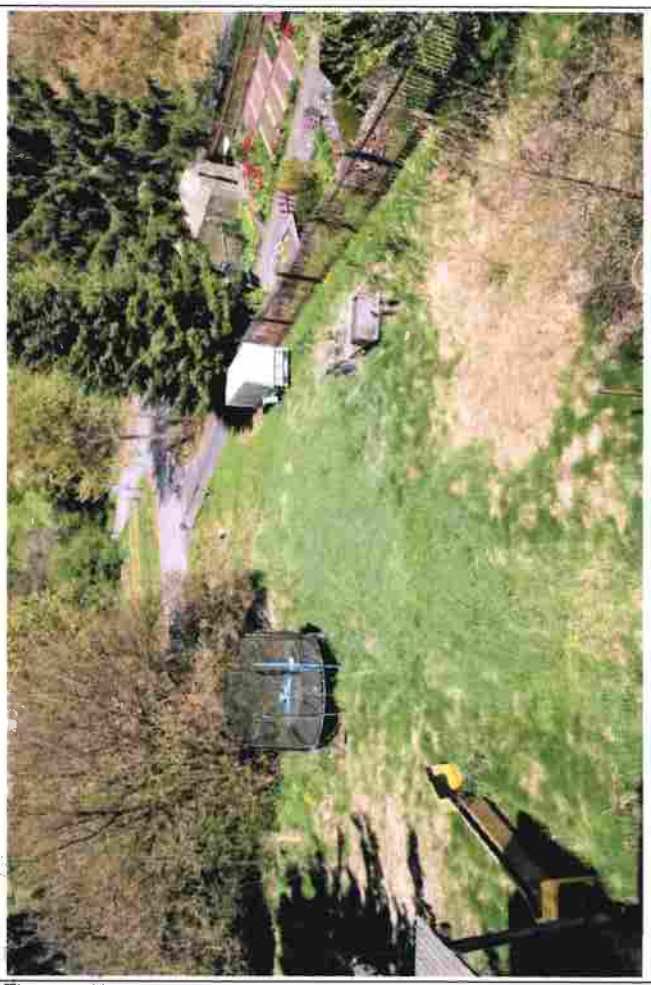
Flurstück 903 Wandrisse innen Dachgeschoss Treppenraum



Flurstück 904/2 Südansicht



Flurstück 903 Außentreppe zum Keller Westseite



Flurstück 903 Außenanlagen Nordseite



Flurstück 903 Außenanlagen Nordseite



Flurstück 904/2 Ostansicht Stellplatz