

Gutachten



99830 Treffurt OT Großburschla

Steinbühl 6

Az.: 41 K 67/24



Sachverständigenbüro D. Schneider

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN
Grund und Boden, Gebäude,
Industrie-Gewerbeanlagen, Mieten und Pachten,
Hotel- und Gaststättenbetriebe

Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider
von der IHK Erfurt
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten, Hotel- und Gaststättenbetrieben

Sachverständigenbüro D. Schneider
Johannesstraße 39
99084 Erfurt
Tel.: (0361) 2 11 51 18
Fax: (0361) 2 11 51 23

Sachverständigenbüro D. Schneider
Friedrich-Ebert-Anlage 36
60325 Frankfurt a. M.
Tel.: (069) 2 44 33 30 85

e-mail: info@wertgutachten-schneider.de

Dieses Gutachten enthält 40 Seiten und 8 Anlagen mit insgesamt 22 Seiten. Es wurde in achtfacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 124/2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	1
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung, Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung/Wertermittlungstichtag	1
2.	Wertermittlungsgrundlagen	2
3.	Grundstücksbeschreibung	4
3.1	Makrostandort	4
3.2	Mikrostandort, öffentliche Anbindung	4
3.3.	Grundbuchrechtliche Angaben	5
3.4	Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand in Anlehnung an § 4 und § 6 ImmoWertV	6
3.4.1	Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete	6
3.4.2	Baurecht	6
3.4.3	Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten	6
3.5	Gebäudebeschreibung	8
3.5.1	Zweigeschossiges Wohngebäude	10
3.5.2	Verbinderbau	18
3.5.3	Scheune	20
3.5.4	Garage	22
3.6	Wohn-/Nutzflächen	23
3.7	Außenanlagen	24
4.	Wertermittlung	24
4.1	Definition des Verkehrswertes	24
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	24
4.3	Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV)	25
4.4	Bodenwert	25
4.4.1	Entwicklungszustand	25
4.4.2	Bodenwertermittlung (§§ 13 - 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 und 41 ImmoWertV)	26
4.5	Ertragswertverfahren in Anlehnung an §§ 27 – 34 ImmoWertV	27
4.5.1	Vorbemerkungen	27
4.5.2	Makro- und mikroökonomische Ausgangsdaten, Strukturdaten	29
4.5.3	Ertragsansätze	30
4.5.3.1	Gegenwärtige Mieterträge	30
4.5.3.2	Marktübliche Mieterträge	31
4.5.3.3	Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an § 32 ImmoWertV)	32
4.5.3.4	Ertragswertberechnung unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktlage	33
4.5.4	Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)	34
5.	Verkehrswert	36

Anlagen

Bewertung des Zubehörs

Landkarte

Stadtplan

Flurkarte

Luftbild

Bodenrichtwertinformation

Grundrisse/Schnitte

Bevölkerungsentwicklung

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Eisenach, Az.: 41 K 67/24

▫ Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung, Zweck des Gutachtens

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 99830 Treffurt Ortsteil Großburschla, Steinbühl 6, einschließlich der aufstehenden Gebäude und Außenanlagen im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die Feststellung des Verkehrswertes dient zur Information und Entscheidungsfindung.

Ein Verkehrswert-/Marktwertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrs-/Marktwert des zu bewertenden Objektes.

Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Bewertungsobjekt erzielbaren Preises.

Anmerkung:

Entsprechend dem Qualitäts- bzw. Wertermittlungstichtag, in Verbindung mit den Vorgaben der aktuellen ImmoWertV 2021 sowie den Übergangsregelungen dieser Verordnung (§§ 10 (1) und 53 ImmoWertV) und den bisherigen Auswertungen der zuständigen Gutachterausschüsse, erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes auch in Anlehnung an die ImmoWertV 2010.

1.3 Besichtigung/ Wertermittlungstichtag

Die für das Gutachten grundlegenden, wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden am Bewertungstag anhand von Planunterlagen bei der Ortsbesichtigung ermittelt.

Der Wertermittlungs- und Qualitätstichtag ist der in der Kopfleiste angegebene Tag der Ortsbesichtigung.

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 30.04.2025 zum Besichtigungstermin am 12.05.2025, 12.00 Uhr eingeladen. Die Besichtigung des Objektes konnte zu diesem Termin stattfinden.

Zum Ortstermin waren anwesend: Antragstellerin, tlw. Antragsgegner, Bewohner
Frau Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider – Gutachterin

2. Wertermittlungsgrundlagen

Die Bewertung erfolgt nach den geltenden Bestimmungen zum Zwecke der Verkehrswertermittlung sowie auf der Grundlage folgender Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und maßgeblichen Veröffentlichungen.

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) v. 18.08.1896 in der jeweils geltenden Fassung
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, Stand 10/2022
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in allen 5 Fassungen:
 - BauNVO 62 vom 26.06.1962
 - BauNVO 68 vom 26.11.1968
 - BauNVO 77 vom 15.09.1977
 - BauNVO 86 vom 30.12.1986
 - BauNVO 90 vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021, rechtsverbindlich ab 01.01.2022
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010
- Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011
- Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012
- Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
- Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015
- der DIN 276 „Kosten im Hochbau“, Juni 1993 und DIN 277, in den aktuellen Fassungen
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Bundesministerium für Verkehr-, Bau und Stadtentwicklung, Sachwertrichtlinie (SW RL) vom 05.09.2012
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 01.04.2004
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis nach Zweiter Berechnungsverordnung) ab 01.03.2006, Aktualisierung vom 01.01.2025

- Bewertungsliteratur/sonstige Unterlagen

Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln 10. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflage 2023
Schmitz/Krings/Dahlhaus/ Meisel	Baukosten 2024/25 Instandsetzung/Sanierung Modernisierung/Umnutzung Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen Essen
Dröge	Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage, Verlag: Luchterhand 2005
Pohnert/Ehrenberg/Haase/Joeris	Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 8. Auflage, IZ Immobilienzeitung 2015
Kröll/Hausmann/Rolf	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag 2015

Auftrag vom 14.04.2025, Beschluss vom 09.04.2025

Grundbuchauszug von Eisenach/Großburschla/Blatt 445

IVD Immobilienverband Deutschland, Freistaat
Thüringen Preisspiegel 2024/2025

Geoproxy Kartenauszüge (Flurkarte/Luftbilder)

Bodenrichtwertinformation durch den Gutachter-
ausschuss des Wartburgkreises zum Stichtag 01.01.2024

Marktberichte 2022 bis 2025 Gutachterausschüsse
Landkreise Gotha und Wartburgkreis

weitere Unterlagen und Auskünfte durch:

- Stadtverwaltung Treffurt vom 06.05.2025
- Trink und Abwasser-Verband Eisenach-Erbstromtal
vom 14.05.2025
- Landratsamt Wartburgkreis vom 23.01./04.02.2025

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrostandort

- Treffurt ist eine Stadt im Wartburgkreis, liegt im äußersten Westen von Thüringen, an der Grenze zu Hessen
- die Stadt ist bekannt für seinen historischen Altstadtkern mit vielen restaurierten Fachwerkbauten
- liegt an der Werra sowie im Tal der Werra
- zur Stadt gehören die größeren Dörfer Falken, Großburschla und Großschnellmannshausen
- Treffurt hat ca. 5.741 Einwohner (Stand 30.06.2025)
- Anschluss an die Bundesautobahn 4 (Görlitz - Kirchheimer Dreieck) besteht in ca. 24 km Entfernung, Anbindung an die Bundesstraße 7 besteht westlich von Creuzburg (ca. 11 km)
- nächstgrößere Städte sind Eisenach (ca. 30 km), Mühlhausen (ca. 30 km) und Eschwege (ca. 15 km)

3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb der Ortslage von Großburschla (ca. 955 Einwohner), einem ca. 5,7 km westlich von Treffurt gelegenen, dörflich geprägten Ortsteil der Stadt
- die unmittelbare Umgebungsbebauung ist vorwiegend geprägt von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern sowie tlw. Dorfmitischbebauung, die überwiegend in offener Bauweise errichtet wurde
- Anbindung an den ÖPNV bietet eine ca. 210 m entfernte Bushaltestelle
- Einkaufsmöglichkeiten stehen ca. 5,7 km entfernt, in Treffurt zur Verfügung
- direkt in Großburschla kann eine Kindertagesstätte besucht werden
- Schulen sowie die ärztliche Versorgung befinden sich im nahe gelegenen Treffurt

- Topographie
nahezu eben

- verkehrstechnische Erschließung
Anliegerstraßen

- innere Erschließung
Zufahrt vom Goetheweg aus vorhanden

- Versorgung/Entsorgung
Strom, Wasser, Klärgrube

3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Gemarkung: Großburschla
Grundbuchband Blatt 445

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m ²
1	7	132/1	Steinbühl 6		1.062

Grundbuch:
Abteilung I
Eigentümer: -

Abteilung II
Lasten und Beschränkungen: ZV Vermerk

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine bekannt

Es lag die Kopie eines beglaubigten Grundbuchauszuges vom 23.01.2025 vor.

3.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand (§§ 2; 5 und 11 der ImmoWertV)

3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete

Entsprechend der schriftlichen Stellungnahme der Stadtverwaltung Treffurt vom 06.05.2025, befindet sich das Grundstück innerhalb des unverplanten Innenbereiches nach § 34 BauGB und ist lt. Baunutzungsverordnung dem Dorfgebiet zuzuordnen.

Weitere Besonderheiten in Bezug auf das Planungsrecht liegen danach nicht vor.

3.4.2 Baurecht

Durch die Antragstellerin wurden diverse Grundrisse/Skizzen des Gebäudebestandes zur Verfügung gestellt.

Das auf dem Grundstück aufstehende zweigeschossige Gebäude (offensichtlich in den 20er Jahren des 20. Jh. errichtet) sowie eine rückwärtige Scheune mit Verbinderbau wurde danach Mitte der 90er Jahre um- und ausgebaut zu einer Adaptionstätte der Fachklinik Germerode.

Die durch die Antragsstellerin vorgelegten Bauunterlagen/Grundrisse weisen keine Genehmigungsstempel der zuständigen Baubehörde auf. Das zuständige Landratsamt des Wartburgkreises teilte schriftlich mit, dass keinerlei Unterlagen zu diesem Grundstück vorliegen.

Danach erfolgte offensichtlich der Um- und Ausbau ohne baurechtliche Genehmigung.

Bei der vorliegenden Wertermittlung kann daher die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen nicht vollumfänglich unterstellt werden.

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft des Wartburgkreises vom 04.02.2025 nicht.

Stellplatzverpflichtungen sind nicht bekannt, es wird von einem Bestandsschutz ausgegangen.

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten

Abgabenrechtliche Situation

Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Lt. schriftlicher Auskunft des Trink- und Abwasser Verbandes Eisenach-Erbstromtal vom 14.05.2025, ist das Grundstück an eine Teilortskanalisation angeschlossen, welche noch nicht in eine öffentliche Klärgrube mündet. Somit muss die grundstückseigene Klärgrube weiterhin in Betrieb bleiben. Eine Beitragspflicht ist ebenfalls noch nicht entstanden.

Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigem Baugrund ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind aufgrund der offensichtlich immer überwiegenden Wohnnutzung nicht wahrscheinlich. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

Hausschwammbefall

Verdacht auf Hausschwammbefall besteht nicht.

Denkmalschutz

Laut schriftlicher Auskunft des Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie vom 23.01.2025, ist das Grundstück nicht als Denkmal ausgewiesen.

Energieausweis

Endenergiebedarf von 178,30 kWh/(m² a)

Primärenergiebedarf 208,40 kWh/(m² a)

vom 03/2023

3.5 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem traufseitig zum Steinbühl aufstehenden, zweigeschossigen Wohngebäude mit einem rückwärtigen eingeschossigen Verbinderbau, an den sich ein Scheunengebäude anschließt, bebaut.



Straßenansicht mit angebauter Garage



Straßenansicht Steinbühl



Straßenansicht Goetheweg mit Zufahrt



Ansicht Verbinderbau



Scheune



Frei- und Zufahrtsfläche vom Goetheweg aus

3.5.1 Zweigeschossiges Wohngebäude

- Baujahr: nicht genau bekannt, vermutlich 20er Jahre (lt. Grundsteuerbescheid Baujahr 1926)
- Sanierung: Anfang bis Mitte der 90er Jahre
- Konstruktionsmerkmale: Mauerwerksbau, tlw. unterkellert, tlw. Fachwerkbauweise
- Geschossigkeit: zweigeschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss
- Fassade: verputzt
- Decken: KG massiv, G Holzbalkendecke
- Treppen: einläufige Metalltreppe, Holztrittstufen (vom Erdgeschoss bis Dachgeschoss), Kelleraußentreppe massiv, Beton
- Hausflur: Alu-Hauseingangstür
- Dach: Holzkonstruktion, Satteldach, Unterspannbahn, Ziegeleindeckung, sehr altes Holzfenster, zwei neuere PVC-Fenster, alter Trockenestrich, schadhaft, Firsthöhe ca. 4,25 m, Dachboden tlw. durch Lattenverschläge abgetrennt



Dachboden



Treppe zum Dachboden

- KG:

Raumaufteilung: teilweise unterkellert, nur Außenzugang über überdachte Außentreppe

Ausstattung:

Boden: alte Klinker

Wände/Decken: verputzt, schadhaft, tlw. erhebliche Putzschäden

Heizungsanlage: Ölheizungsanlage, 22 kW, Öltanks in gemauerter Wanne mit 5 x 1.500 l

E-Installation: über Putz



Kelleraußenzugang



Heizung



Kellerraum mit Öllager



Kellerraum

- EG:

Raumaufteilung: Eingangsbereich mit Treppenaufgang, zwei Appartements mit Küche, ein Zimmer, Bad (auf den Grundrisskizzen Nr. 1 und 3), zwei Büroräume, Dusche/WC, ein kleiner Aufenthaltsraum

Ausstattung:

Boden: Linoleum, tlw. PVC-Belag, tlw. gefliest
Wände: verputzt, überwiegend Innenwände Trockenbauverkleidung, tapeziert, tlw. Kratzputz, Fliesenspiegel Küchenbereich
Decken: verputzt, tapeziert, Deckenhöhe ca. 2,50 m
Türen: PVC-Eingangstür, überdacht, Innentüren Holz
Fenster: PVC
Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz

Sanitär: innen liegende Bäder (Appartement 2 und 3) mit: Dusche, hohe Duschtasse, WC, Waschtisch, Boden und Wände voll gefliest, überwiegend mäßig, tlw. erneuerungsbedürftig,
ein barrierefreies, innen liegendes Bad (Appartement 1) mit: barrierefreier Dusche, WC, Waschtisch, Boden und Wände gefliest, dieses Bad ist auch vom Flur aus separat zugänglich

Heizung: Plattenheizkörper, separate WW-Boiler



Diele



Aufenthaltsraum



behinderten gerechtes Bad mit separatem Zugang vom Flur aus



Küche in einem Appartement



Bäder

-1. OG:

Raumaufteilung: Flur mit Treppenabgang, vier Appartements mit je: Küche bzw. einem Wohn-/Essbereich, innen liegendes Bad

Ausstattung:

Boden: überwiegend PVC-Belag, tlw. gefliest

Wände: verputzt, alle Innenwände Trockenbau, tapeziert, Fliesenspiegel Küche, Flur Kratzputz, Deckenhöhe ca. 2,30 m bis ca. 2,40 m

Decken: verputzt, überwiegend Holzpaneele, tapeziert

Türen: Holz

Fenster: PVC

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz

Sanitär: je Appartement: innen liegende Bäder mit: Dusche mit hoher Duschtasse, WC, Waschtisch, Boden und Wände gefliest, Standard der 90er Jahre

Heizung: Plattenheizkörper

- Gesamtzustand: mäßig



Diele Obergeschoss



Zimmer



Obergeschoss

Küche



Bäder Obergeschoss



Zimmer Obergeschoss



Zimmer mit Küchenbereich Obergeschoss

3.5.2 Verbinderbau

- Baujahr: nicht genau bekannt, vermutlich in den 50er Jahren des 20. Jh.
- Sanierung: Anfang bis ca. Mitte der 90er Jahre
- Konstruktionsmerkmale: Mauerwerksbau, Mischmauerwerk, nicht unterkellert
- Geschossigkeit: eingeschossig
- Fassade: verputzt
- Dach: Holzkonstruktion, Pultdach, Bitumenbahnen



Verbinderbau

Raumaufteilung: Waschküche, Abstellraum, ein Appartement mit: zwei Wohnräumen, davon ein Raum mit Küchenbereich, Bad, Abstellraum

Ausstattung:

Boden: tlw. Belag, tlw. gefliest, Waschraum Klinker
Wände: verputzt, tlw. Trockenbau, tlw. tapeziert, tlw. gefliest
Decken: verputzt, tlw. tapeziert, Deckenhöhe ca. 2,50 m
Türen: Metallaußentür, PVC-Außentür
Fenster: PVC
Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter tlw. über Putz

Sanitär: ein innen liegendes Bad mit: Dusche, hohe Duschtasse, WC, Waschtisch, Boden und Wände gefliest

Heizung: Waschraum ohne Heizung



Hauswirtschaftsraum



Zimmer



Küche



Bad

3.5.3 Scheune

- Baujahr: nicht genau bekannt, vermutlich in den 20er Jahren des 20. Jh.
- Sanierung: Teilsanierung nach 1990
- Konstruktionsmerkmale: Mauerwerksbau, Sichtmauerwerk, Obergeschoss Fachwerkbauweise, tlw. Gefache neu ausgemauert (vermutlich 90er Jahre), tlw. Altbestand
- Geschossigkeit: eingeschossig, eine Holzzwischendecke
- Fassade: verputzt
- Dach: Holzkonstruktion, Pultdach, Bitumenbahnen

Raumaufteilung: Lager, Werkstatt

Ausstattung:

Boden: Estrich, tlw. Dielung

Wände: Sichtmauerwerk

Decken: Zwischendecke Holz, tlw. neue Dielen eingezogen, Deckenhöhe ca. 3,60 m

Türen: Holztor

Fenster: Holz

Verglasung: Einfachverglasung

E-Installation: über Putz

Sanitär: ohne

Heizung: ohne

Gesamtzustand: befriedigend



Innenansicht



Innenansichten Scheune

3.5.4 Garage

- Baujahr: nicht genau bekannt, vermutlich in den 50er Jahren des 20. Jh.
- Sanierung: ohne
- Konstruktionsmerkmale: Mischmauerwerk
- Geschossigkeit: eingeschossig
- Fassade: verputzt
- Dach: Holzkonstruktion, abgewalmtes Pultdach, Ziegeleindeckung

Raumaufteilung: Lager/Garage

Ausstattung:

Boden: Estrich

Wände: verputzt

Decken: verputzt, tlw. sichtbare Balkenlage, offensichtlich alte Nässeschäden, Deckenhöhe ca. 2,70 m

Türen: Holztür

Fenster: ohne

E-Installation: über Putz

Sanitär: ohne

Heizung: ohne

Gesamtzustand: mäßig



Innenansicht

Hinweis: Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen die Angaben über sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

3.6 Wohn-/Nutzflächen

Die Wohn- und Nutzflächen wurden aus den vorliegenden Grundrisszeichnungen in Verbindung mit dem tlw. grob überschläglichen örtlichen Aufmaß ermittelt bzw. plausibilisiert:

Hauptgebäude:		
	Keller: Heizung, Öllager:	ca. 43,00 m ²
Erdgeschoss:		
	allgemeiner Flur:	ca. 17,32 m ²
	ein Appartement (Nr. 1):	ca. 36,24 m ²
	ein Appartement (Nr. 3):	ca. 20,38 m ²
	zwei Büros, Bad:	ca. 38,54 m ²
	allgemeiner Aufenthaltsraum:	ca. 14,91 m ²
	gesamt:	ca. 127,39
m ²		
Obergeschoss:		
	allgemeiner Flur:	ca. 9,50 m ²
	ein Appartement (Nr. 4):	ca. 21,91 m ²
	ein Appartement (Nr. 5):	ca. 31,52 m ²
	ein Appartement (Nr. 6):	ca. 41,33 m ²
	ein Appartement (Nr. 7):	ca. 29,00 m ²
	gesamt:	ca. 133,26
m ²		
Verbinderbau:		
	Hauswirtschaftsraum mit Lager:	ca. 16,30 m ²
	ein Appartement (Nr. 8):	ca. 38,26 m ²
Scheune:		
	Lagerfläche Erdgeschoss:	ca. 85,00 m ²

Gegebenenfalls geringfügige Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Gebäudebestand beeinflussen das Endergebnis unwesentlich. Diese Flächenangaben gelten nur für diese Bewertung.

3.7 Außenanlagen

Einfriedung: zum Steinbühl: blickdichte hohe Heckenbepflanzung, zum Goetheweg: Metalltor, Metallzaun
Freiflächen: einfache, gepflegte Außenanlage mit befestigtem Zufahrtsbereich und Gehwegen, einfache Rasenfläche

4. Wertermittlung

4.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wurde nach § 194 BauGB ermittelt.

Der Verkehrswert 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

4.2 Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens

In Anlehnung an § 6 (1) ImmoWertV ist das Bewertungsverfahren nach der Art des Grundstückes und der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Das Grundstück wird aktuell als Therapieeinrichtung mit acht Appartements und diversen Nebenräumen genutzt. Aufgrund dieser vorhandenen Raumstruktur wird das Grundstück damit als Renditeobjekt eingestuft.

Ein potenzieller Käufer wird daher bei seiner Kaufpreisbildung nur die kapitalisierte Pacht (Ertragswert) in seine Kalkulation einbeziehen.

Bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise ist im Bewertungsfalle der Verkehrswert auf der Basis des Ertragswertes und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

4.3 Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie entspricht dabei regelmäßig dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) und dem Alter der baulichen Anlagen. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen bzw. unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen.

Unter Berücksichtigung des Alters der Gebäude, dem Sanierungszeitraum Mitte der 90er Jahre sowie den Modellvorgaben des Gutachterausschusses, wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren für das Wohnhaus, Verbinderbau und Scheune eingeschätzt.

Für den Garagenanbau wird keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr eingeschätzt, es wird unterstellt, dass die potenziellen Rückbaukosten dem Restbauwert entsprechen.

Insgesamt haben Berücksichtigung gefunden:

- Baujahr/Alter s. oben
- Bauweise, Konstruktionsmerkmale
- durchgeführte oder unterlassene Instandhaltungen
- Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen
- Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnissen
- wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser

4.4 Bodenwert

4.4.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Entscheidend für die "Qualität" eines Grundstückes ist die "von der Natur der Sache" her gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstücks bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet.

Aufgrund der Grundstücksbeschreibung, der Lage im dörflichen Umfeld und der tatsächlichen Nutzung, ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies ortsüblich erschlossenes Bauland (allgemeines Wohngebiet) einzustufen.

Definition:

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht.

4.4.2 Bodenwertermittlung (§§ 13 bis 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 und 41 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist vorbehaltlich erheblicher Abweichungen der zulässigen von der tatsächlichen Nutzung sowie Besonderheiten von Grundstücken im Außenbereich und Liquidationsobjekten und ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten ermittelt werden. Diese sind bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts entsprechend § 9 ImmoWertV anzupassen (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Im vorliegenden Fall liegen keine ausreichenden Vergleichspreise vor, es wird daher auf die Bodenrichtwerte Bezug genommen.

Der, lt. Internetangaben des zuständigen Gutachterausschusses des Wartburgkreises ausgewiesene zonale Bodenrichtwert weist dabei folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	630083
Bodenrichtwert:	21,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	allgemeines Wohngebiet
ergänzende Nutzungsangabe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	II
Grundstückstiefe:	35 m
Fläche:	550 m
Stichtag:	01.01.2024

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfronten:	Steinbühl:	ca. 24 m
	Goetheweg:	ca. 36 m

Die Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf Größe und Tiefe des Grundstückes haben lediglich beschreibenden und keinen wertbildenden Charakter.

Unter Berücksichtigung der Lage und der vorhandenen Bebauung, erfolgt keine Anpassung auf den Bodenrichtwert.

$$1.062 \text{ m}^2 \quad \times \quad 21,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 22.302,00 \text{ €}$$

Anmerkung: Der Umstand des zeitlich zurückliegenden Stichtages des Bodenrichtwertes wird indirekt unter Punkt mit berücksichtigt.

4.5 Ertragswertverfahren (in Anlehnung an § 27 - 34 ImmoWertV)

4.5.1 Vorbemerkungen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren, jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind (Bewirtschaftungskosten, § 32 ImmoWertV).

Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibungen, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Aus Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt.

- Instandhaltungs-/Verwaltungskosten/Mietausfallwagnis

Die prozentualen Anteile der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag werden in Anlehnung an die Erfahrungswerte der Tabelle Rössler/Langner/Simon ohne Betriebskosten bzw. Umlagen ermittelt.

Liegenschaftszinssatz

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als Unvergängliches anzusehen ist.

Welcher Zinssatz (Kapitalisierungszinssatz) der Verzinsung zu Grunde zu legen ist, richtet sich nach der durchschnittlichen marktüblichen Verzinsung für die jeweilige Grundstücksart. Die Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und den ihnen entsprechenden Reinerträgen abzuleiten.

Die örtlichen Gutachterausschüsse haben die Kapitalisierungszinssätze empirisch nach den jeweiligen Grundstücksarten zu ermitteln (§ 193 BauGB).

Der so ermittelte Liegenschaftszinssatz ist nach Maßgabe des § 9 ImmoWertV auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz).

Durch die Gutachterausschüsse der Landkreise Gotha und des Wartburgkreises wurden 2024 für die Berichtsjahre 2022 und 2023 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser ausgewiesen.

Dabei wurden folgende Angaben getätigt:

Mehrfamilienhäuser: durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz: 4,53 % (Bandbreite zwischen 2,39 % bis 7,01 %)

Angaben des Stichprobenumfangs zu den wertrelevanten durchschnittlichen Einflussparametern:

Baujahr:	1930
Bodenrichtwert:	65,00 €/m ²
Restnutzungsdauer:	37 Jahre
Nettokaltmiete:	6,17 €/m ²
Wohnfläche:	464 m ²
Standardstufe:	2,80

Wohn- und Geschäftshäuser: durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz: 5,01 % (Bandbreite zwischen 2,79 % bis 8,70 %)

Angaben des Stichprobenumfangs zu den wertrelevanten durchschnittlichen Einflussparametern:

Baujahr:	1919
Bodenrichtwert:	108,00 €/m ²
Restnutzungsdauer:	37 Jahre
Nettokaltmiete:	8,01 €/m ²
Wohnfläche:	302 m ²
Nutzfläche:	131 m ²
Standardstufe:	2,80

Im vorliegenden Fall ist erkennbar, dass diese Auswertungen entsprechend an das Bewertungsobjekt anzupassen sind.

Die Angaben aus diesem Marktbericht beziehen sich, entsprechend dem Stichprobenumfang überwiegend auf Klein- und Mittelstädte (deutlich höherer Bodenrichtwert und damit bessere Lagefaktoren), weisen somit bessere Lagefaktoren und deutlich höhere Wohn- und Nutzflächen aus.

Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten, in Verbindung mit den Besonderheiten des Objektes (ausführlich unter den Punkten 4.5.2 und 4.5.4), wird ein Liegenschaftszinssatz von 5,00 % für angemessen und marktkonform eingeschätzt.

Reinertrag

Der Reinertragsanteil der Gebäude führt, mit dem Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer der Gebäude kapitalisiert, zum Ertragswert der baulichen Anlagen.

4.5.3 Ertragsansätze

4.5.3.1 Gegenwärtige Mieterträge

Das Grundstück ist nach Angaben der Antragstellerin vermietet.

Ein schriftlich abgeschlossener Miet- oder Nutzungsvertrag existiert danach nicht. Das Mietvertragsverhältnis wurde danach mündlich abgeschlossen.

Es besteht danach offensichtlich die Besonderheit, dass Mieter und teilweise Vermieter gesellschaftsrechtlich bzw. teilweise abhängig Beschäftigte des Mieters sind.

Das Bewertungsgrundstück wird als Adaptionseinrichtung der Fachklinik in Germerode genutzt (Schwerpunkt der Fachklinik sind Suchterkrankungen mit Schwerpunkt Drogenabhängigkeit). Der Standort Großburschla wird dabei als Adaptions- und Nachsorgebereich genutzt.

Hauptbeleger sind dabei die Rentenversicherungsträger, Krankenkassen, Sozialhilfeträger.

Den Beteiligten wurde ein Fragekatalog übergeben:

- wie hoch ist der Tagessatz pro Patient bzw. welcher Anteil davon wird als Mietkostenanteil ausgewiesen?
- weist der mündlich vereinbarte Miet-/Nutzungsvertrag eine zeitliche Komponente aus?
- gibt es eine Nebenkostenabrechnung?

Das zuständige Steuerbüro stellte dazu den Schriftverkehr mit der Fachklinik Germerode zur Verfügung. Danach wurden folgende Eckdaten angegeben:

- der Tagessatz der Adaption beträgt 141,58 € pro Patient, eine Aufschlüsselung zum Mietkostenanteil existiert nicht
- die Nutzung ist unbegrenzt, solange Patienten vorhanden sind, wird gezahlt, sind in Großburschla keine Patienten, wird der pauschale Betrag von 1.700,00 € trotzdem gezahlt
- eine Nebenkostenabrechnung wurde noch nie erstellt

Diese Angaben decken sich mit den Aussagen der Antragsstellerin, dass monatlich 1.760,00 € Miete ohne Nebenkosten von der Fachklinik Germerode gezahlt werden.

4.5.3.2 Marktübliche Mieterträge

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein ehemaliges, vermutlich kleines Mehrfamilienwohnhaus bzw. größeres Zweifamilienhaus mit Nebengebäuden.

Diese Gebäude wurde in den 90er Jahren zu einer Einrichtung mit acht Appartements (überwiegend ein Wohnraum mit Küchenbereich bzw. separater Küche und separaten Bädern) sowie Büro- Aufenthalts- und notwendigen Nebenräumen sowie Werkstatt umgebaut.

Die Gebäude werden als Adaptionseinrichtung von einer Fachklinik seit vielen Jahren betrieben. Adaption ist dabei die letzte Phase einer stationären, medizinischen Rehabilitation für Abhängigkeitskranke mit einem besonderen weitergehenden Behandlungsbedarf.

Allgemein marktübliche Nettokaltmieten für derartige spezielle Einrichtungen gibt es nicht.

Angaben über Auslastungs- bzw. Belegungsquoten bezogen auf diese Einrichtungen wurden trotz Nachfrage nicht übermittelt.

Hilfsweise wird daher auf die mittelbar vergleichbaren Angaben in Bezug auf Mietpreise bei Mehrfamilienhäusern Bezug genommen.

Im IVD Mietspiegel Thüringen 2024/2025 werden für Treffurt keine Angaben ausgewiesen.

In dem nicht autorisierten Internet-Mietspiegel (wohnungsbörse.net) wird für Treffurt, bezogen auf Wohnungen mit ca. 60 m² Wohnfläche aktuell 5,91 €/m² angegeben.

Diese Angaben werden von derartigen Plattformen überwiegend anhand von Angebotsmieten generiert und anhand von Infrastrukturdaten an die jeweiligen Orte angepasst.

Aktuell werden im Internet einige wenige Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit Angebotspreisen zwischen ca. 4,70 €/m² bis 5,20 €/m² ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der vermietbaren Flächen von ca. 300 m² (acht Appartements sowie Büro- und Nebenflächen, ohne Scheune und Keller Wohngebäude) beträgt der durchschnittliche Nettomietzins rd. 5,60 €/m² bezogen auf den angegebenen monatlich gezahlten Nettomietzins von 1.760,00 €.

In diesem Mietpreis ist die vorhandene Möblierung inkludiert.

In der weiteren Berechnung wird in Anlehnung an die nur mittelbar vergleichbaren Angebotsnettomieten für Mehrfamilienhäuser ein marktkonformer und nachhaltiger Mietzins ohne Möblierung von 5,00 €/m² eingeschätzt. In der Anlage werden die Inventargegenstände mit aufgeführt und bewertet.

Für den Scheunenbereich wird ein Nettomietansatz von 2,00 €/m² berücksichtigt.

4.5.3.3 Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an § 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend der Anlage 3 der aktuellen ImmoWertV (Stand zum 01.01.2025) wie folgt eingeschätzt:

Verwaltungskosten:	3,00 %
Instandhaltungskosten:	14,00 €/m ²
Mietausfallwagnis:	4,00 %

4.5.3.4 Ertragswertberechnung unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktlage

Gebäude	Nutzfläche in m²		€/m²	Ertrag/Monat
Haupt- und Nebenflächen	ca.	315,00	5,00	1.575,00 €
Scheune	ca.	85,00	2,00	170,00 €
Gesamtfläche		400,00		
Monatsertrag				1.745,00 €
Jahresertrag				20.940,00 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten	20.940,00 €	x	3,0%	628,20 €
Instandhaltungskosten	14,00 €/m²	x	400,00 m²	5.600,00 €
Mietausfallwagnis	20.940,00 €	x	4,0%	837,60 €
Bewirtschaftungskosten				7.065,80 €
Jahresertrag				20.940,00 €
./. Bewirtschaftungskosten				-7.065,80 €
entspricht		33,74 %		
jährlicher Reinertrag				13.874,20 €
./. Bodenwertverzinsung	22.302,00 €	x	5,00 %	-1.115,10 €
Gebäudereinertrag				12.759,10 €
Restnutzungsdauer		25		
Liegenschaftszinssatz		5,00		
Barwertfaktor				14,09
Gebäudeertragswert				179.826,05 €
Bodenwert				22.302,00 €
Ertragswert				202.128,05 €
			rd.	202.000,00 €

Kennzahlen

der Ertragswert entspricht	9,65	des Jahresrohertrages
die Nettoanfangsrendite beträgt	7,28	
Bodenwertanteil am Ertragswert	11,03	
Quadratmeterpreis in €/m²	505,32	

4.5.4 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)

Nachfolgend aufgeführte Grundstücksmerkmale sind, soweit diese dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen:

- wirtschaftliche Überalterung
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Baumängel/Bauschäden
- abweichende Erträge von den marktüblich erzielbaren Erträgen
- erhebliche Abweichung der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung

Um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten, sind notwendige Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten durchzuführen. In Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2024/2025 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung erfolgt daher der grob überschlägliche Ansatz der Sanierungs- und Instandsetzungskosten.

Entsprechend der ImmoWertV, in Verbindung mit aktuellen Rechtsprechungen, führt der Ansatz von vollen Schadensbeseitigungskosten/Fertigstellungskosten zu unplausiblen Verkehrswerten.

Der Ansatz von Fertigstellungs-/Schadensbeseitigungsaufwendungen/Sanierungskosten ist immer im Kontext an die Immobiliennachfragen zu betrachten.

Eine aktuelle bundesweite Expertenbefragung hat diesen Zusammenhang empirisch bewiesen.

Mit steigender bzw. sinkender Immobiliennachfrage reagiert der Markt entsprechend unterschiedlich auf Bauschäden bzw. Aufwendungen zur Fertigstellung/Sanierung/rückständigen Instandhaltung einer Immobilie.

Bei geringer Nachfrage wird ein höherer Prozentsatz von tatsächlichen Aufwendungen vom Markt berücksichtigt, bei höherer oder sehr hoher Nachfrage weniger bzw. überhaupt nicht.

Somit sind die angesetzten Aufwendungen nicht identisch mit tatsächlich zu erwartenden Kosten bei grundhafter Behebung v.g. Schäden/Mängel/Sanierung/Instandhaltung.

Diese Aufwendungen sind ebenfalls bereits um die fiktive Alterswertminderung bereinigt und entsprechen daher nicht den tatsächlichen notwendigen Aufwendungen.

Die Gebäude wurden in den 90er Jahren saniert. Insbesondere die Ölheizungsanlage wäre zu erneuern. Nach Angaben der Antragstellerin sowie der Firma Bioenergie Großburschla wurde ein Vertrag über den Anschluss des Grundstückes mit diesem Nahwärmeversorger abgeschlossen. Die Umsetzung der Versorgung mit Bioenergie soll ab 2026 erfolgen.

Somit kann mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die alte Ölheizung nicht ersetzt werden muss. Lediglich der Hausanschluss (geschätzte Kosten lt. Angaben des Versorgers ca. 3 bis 5 T€) ist zusätzlich notwendig.

Der Sanierungszeitraum liegt ca. 30 Jahre zurück. Notwendige Sanierungen/Ersatzinvestitionen insbesondere im Sanitärbereich werden als notwendig erachtet. Weitere rückständige Instandsetzungen werden im Bereich einer allgemeinen Renovierung sowie in den Aufwendungen für eine nachträgliche Baugenehmigung zur Umnutzung eingeschätzt.

Da die Kellerebene im Gebäude zukünftig nicht mehr benötigt wird, ist davon auszugehen, dass ein vernünftig handelnder Investor diese Ebene nicht sanieren wird.

Im vorliegenden Fall wird von einem anteiligen Aufwand von 300,00 €/m² nur bezogen auf die acht Appartements ausgegangen (ca. 219 m²).

$$300,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad \text{ca. } 219 \text{ m}^2 \quad = \quad \text{rd. } 66.000,00 \text{ €}$$

Somit wird folgender, marktangepasster, objektbezogener Ertragswert eingeschätzt.

marktangepasster Ertragswert:		202.000,00 €
anteilige Investitionen:	-	66.000,00 €
Anschlusskosten Nahwärme:	-	4.000,00 €
marktangepasster, objektbezogener Ertragswert.		132.000,00 €

5. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfalle auf der Basis des Ertragswertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln.

Der Verkehrswert des Grundstückes in 99830 Treffurt OT Großburschla, Steinbühl 6 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit:

132.000,00 €

Inventar 2.300,00 €

Anmerkung:

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der ImmoWertV vom 14.07.2021 durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z. B. Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen, Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz) wird eine Haftung unsererseits ausgeschlossen. Es wurde sich nur auf die wesentlichen, wertrelevanten Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale bezogen. Der Verkehrswert in diesem Gutachten wurde überschlägig ermittelt. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung wichtig sind.

Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.


Dorothea Schneider

Erfurt, 23.10.2025

Öffentlich bestellt und vereidigt von
der Industrie- und Handelskammer
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten,
Hotel- und Gaststättenbetriebe



Anlage**Bewertung des Zubehörs**

Zum Grundstück gehören auch dessen Zubehör und Inventar, also bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache des Grundstücks zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck des Grundstücks auf Dauer zu dienen bestimmt sind (Nebensachen), zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnisse stehen und vom Verkehr als Zubehör angesehen werden (§§ 97, 98 BGB).

Es gibt keine allgemeingültige oder einheitliche Wertermittlungsmethode, Richtlinien oder Grundsätze für die Bewertung von Gebrauchsobjekten. Vielmehr unterliegen die zu ermittelnden Wertgrößen erheblichen Schwankungen in Abhängigkeit von Zustand, Beschaffenheit und Alter der Objekte, technischen Evolutionen und nicht zuletzt konjunkturellen Lagen und branchenbedingten Gegebenheiten.

Bei den Werten handelt es sich um Nettowerte, also ohne Mehrwertsteuer.

Bei der Bewertung wird von einem Fortführungswert ausgegangen.

Die Aufzählung der wertmäßig relevanten Gegenstände wurde je Appartement zusammengefasst:

Appartement 1:	Küchenarbeitsplatte, offen, Ceranfeld, ein Kühlschrank ein PVC-Stuhl, ein schmales Regal, ein Bett, ein Holztisch, ein Kleiderschrank, ein Nachttisch, ein Drehsessel, ein Stuhl, ein Schreibtisch, ein Regal, Lampen	
Anschaffung:	nicht bekannt, ca. Mitte der 90er Jahre	
Zustand:	mäßig, Gebrauchsspuren sichtbar	
Kaufpreis:	nicht bekannt	
Schätzungspreis:		150,00 €
Appartement 2:	Büronutzung: einfache Küchenzeile mit zwei E-Platten, ein Tisch, vier Stühle, zwei Stuhlsessel, ein schmaler Schrank, ein Schreittisch, eine Kommode, ein Regal	
Anschaffung:	nicht bekannt, ca. Mitte der 90er Jahre	
Zustand:	mäßig, Gebrauchsspuren sichtbar	
Kaufpreis:	nicht bekannt	
Schätzungspreis:		100,00 €

Appartement 3: **Küchenzeile mit zwei E-Platten, ein dreiteiliger Hängeschrank, ein Unterschränk, ein Kühlschrank, Spüle, zwei Einbauschränke ein Nachttisch, ein Tisch, zwei Stühle, ein offenes Regal, ein Bett, ein Stuhl mit Armlehne; Lampen**

Anschaffung: nicht bekannt, ca. Mitte der 90er Jahre

Zustand: mäßig, Gebrauchsspuren sichtbar

Kaufpreis: nicht bekannt

Schätzungspreis: **200,00 €**

Appartement 4: Küchenzeile mit zwei E-Platten, ein Kühlschrank, Spüle, ein dreiteiliger Hängeschrank, ein Hocker, ein offenes Regal, ein niedriger Holztisch, ein zweitüriger Schrank, ein Tisch, drei Stühle, ein Stuhl mit Armlehne, ein Einzelbett, ein TV, ein Nachttisch, Lampen

Anschaffung: nicht bekannt, ca. Mitte der 90er Jahre

Zustand: mäßig, Gebrauchsspuren sichtbar

Kaufpreis: nicht bekannt

Schätzungspreis: 200,00 €

Appartement 5: Küchenzeile mit Kühlschrank, Spüle, Unterschrank, zwei E-Platten, ein zweitüriger Hängeschrack, ein runder Tisch, zwei Stühle, ein kleines Regal, ein Einzelbett, ein Schrank mit Seitenspiegel, ein Nachttisch, ein Drehsessel, eine Kommode, ein Schreibtisch, ein PVC-Stuhl, Lampen

Anschaffung: nicht bekannt, ca. Mitte der 90er Jahre

Zustand: mäßig, Gebrauchsspuren sichtbar

Kaufpreis: nicht bekannt

Schätzungspreis: 250,00 €

Appartement 6: Küchenschrank, ein zweitüriger und ein eintüriger Hängeschrank, eine Spüle mit Ablage und Untertisch, ein Herd mit vier E-Platten, ein Unterschrank eine Umlufthaube, ein Esstisch, drei Stühle, ein Bett, ein Nachttisch, ein Schreibtisch, eine Kommode, ein Couchtisch, ein Kleiderschrank, ein Sofa, Lampen

Anschaffung: nicht bekannt, ca. Mitte der 90er Jahre

Zustand: mäßig, Gebrauchsspuren sichtbar

Kaufpreis: nicht bekannt

Schätzungspreis: 200,00 €

Appartement 7: **Küchenzeile mit Kühlschrank, Spüle, Unterschrank, Ceranfeld, Backofen, Seitenschrank, ein dreiteiliger Hängeschrank, ein Tisch, zwei PVC-Stühle, eine Kommode, ein Schreibtisch, ein Stuhl, ein Kleiderschrank, zwei Einzelbetten, ein fahrbarer Kleiderständer, ein Schrank mit Seitenspiegel, Lampen**

Anschaffung: nicht bekannt, ca. Mitte der 90er Jahre
Zustand: mäßig, Gebrauchsspuren sichtbar
Kaufpreis: nicht bekannt

Schätzungspreis:

500,00 €

Appartement 8: **Küchenzeile mit Spüle, Unterschrank, ein dreiteiliger Hängeschrank, ein E-Herd mit Backofen, ein Kühlschrank, ein Tisch, zwei Stühle, ein Doppelbett, ein Kleiderschrank mit Spiegel, ein Regal, ein Kleiderschrank, zwei Nachttische, zwei Drehsessel, ein Tisch, ein Stuhl, ein Schreibtisch, ein Garderobenständer, ein Regalbrett, Lampen**

Anschaffung: nicht bekannt, ca. Mitte der 90er Jahre
Zustand: mäßig, Gebrauchsspuren sichtbar
Kaufpreis: nicht bekannt

Schätzungspreis:

500,00 €

Aufenthaltsraum: **zwei Dreisitzer, ein Tisch, vier Stühle, ein TV, ein Regal, zwei Stehlampen, eine Kommode**

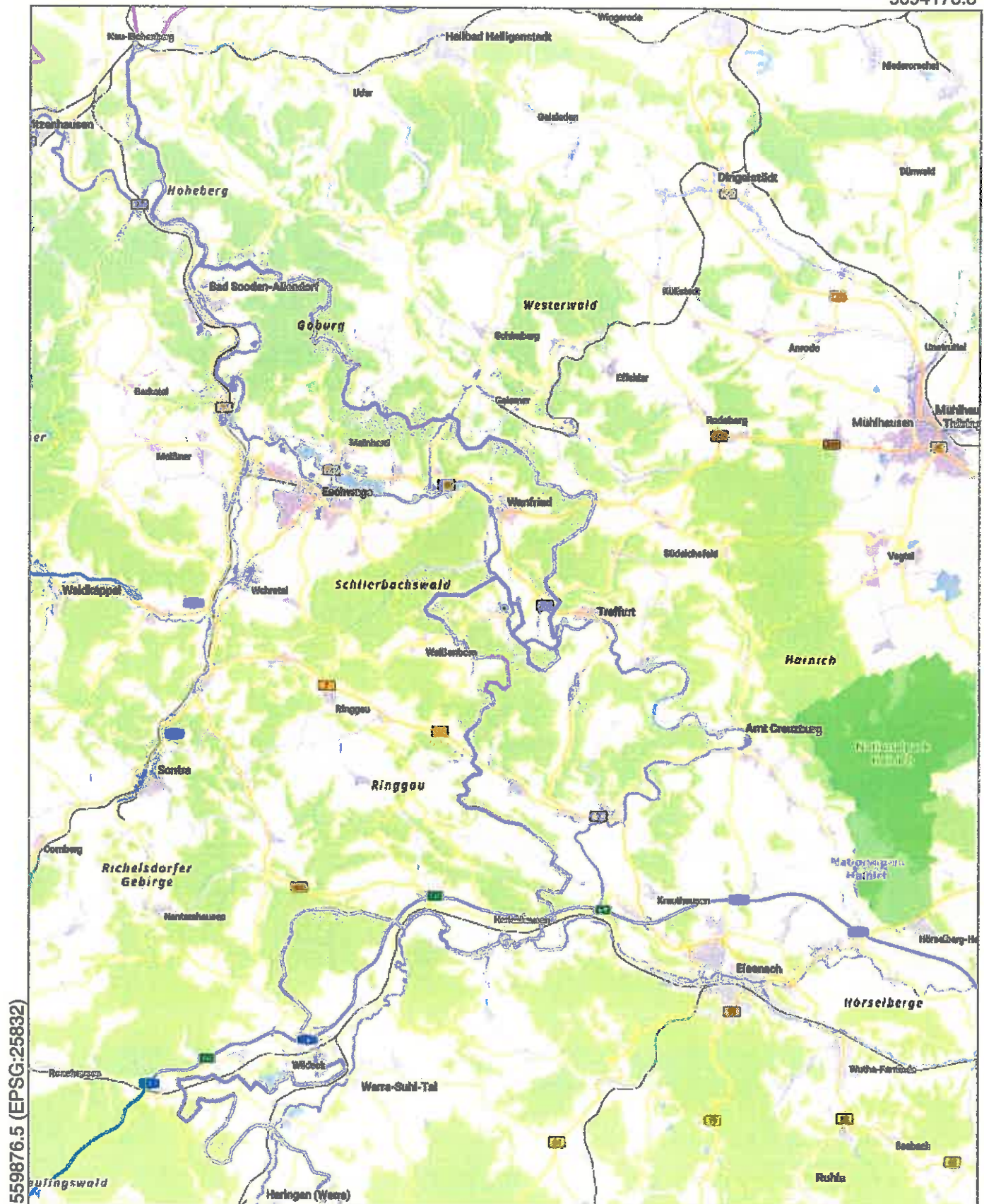
Anschaffung: nicht bekannt, vermutlich ca. Mitte der 90er Jahre
Zustand: mäßig, Gebrauchsspuren sichtbar
Kaufpreis: nicht bekannt

Schätzungspreis:

200,00 €

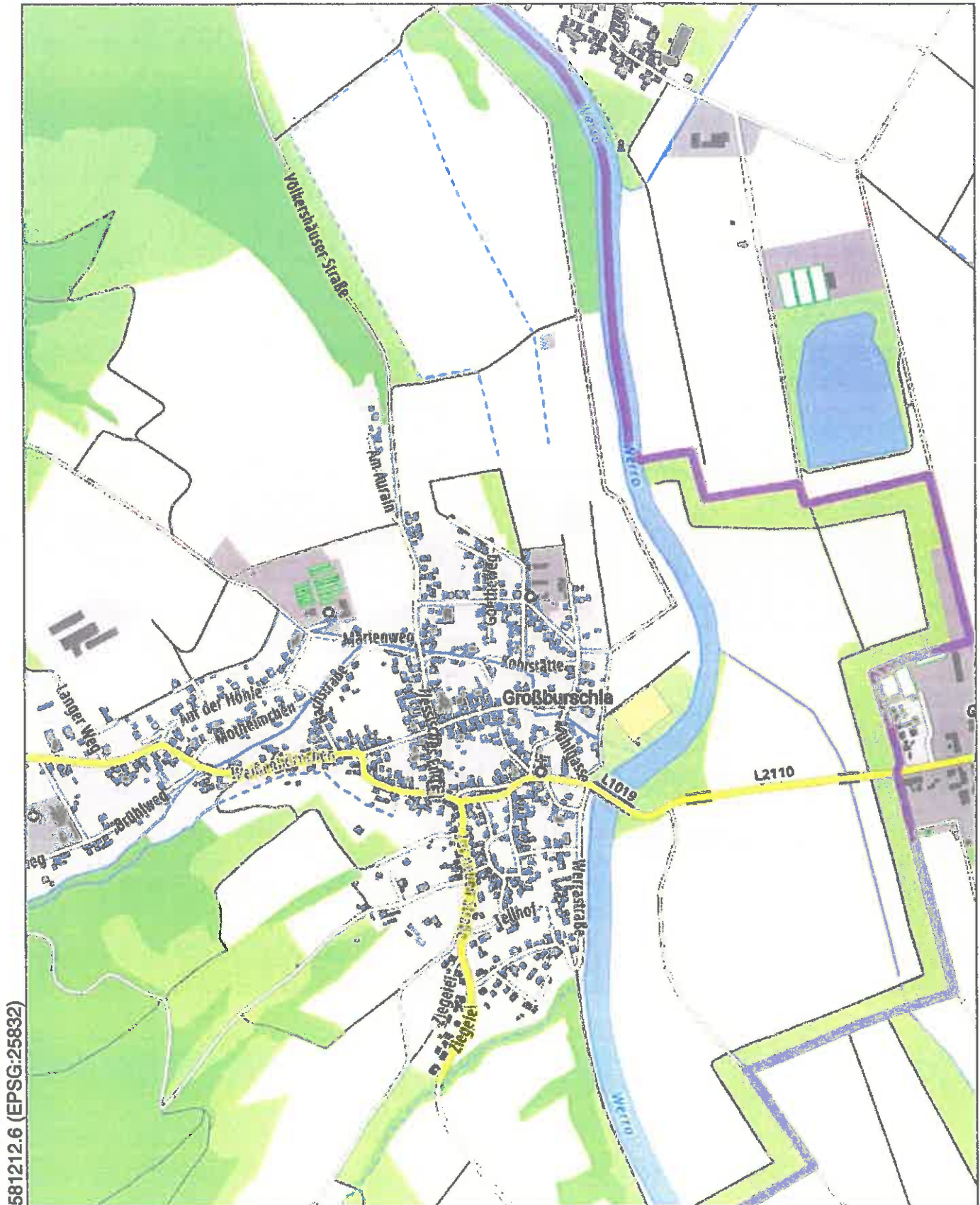
Gesamtwert:

2.300,00 €



559876.5 (EPSG:25832)

5637728.7 (EPSG:25832)



581212.6 (EPSG:25832)

5664822.1 (EPSG:25832)

5666063.9

582012.7 (EPSG:25832)



5665838.1 (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



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
Gemarkung

Treffurt
Großburschla

Bodenrichtwertnummer
Bodenrichtwert [Euro/m²]
Stichtag

630083
21
01.01.2024

Entwicklungszustand
abgabenrechtlicher Zustand

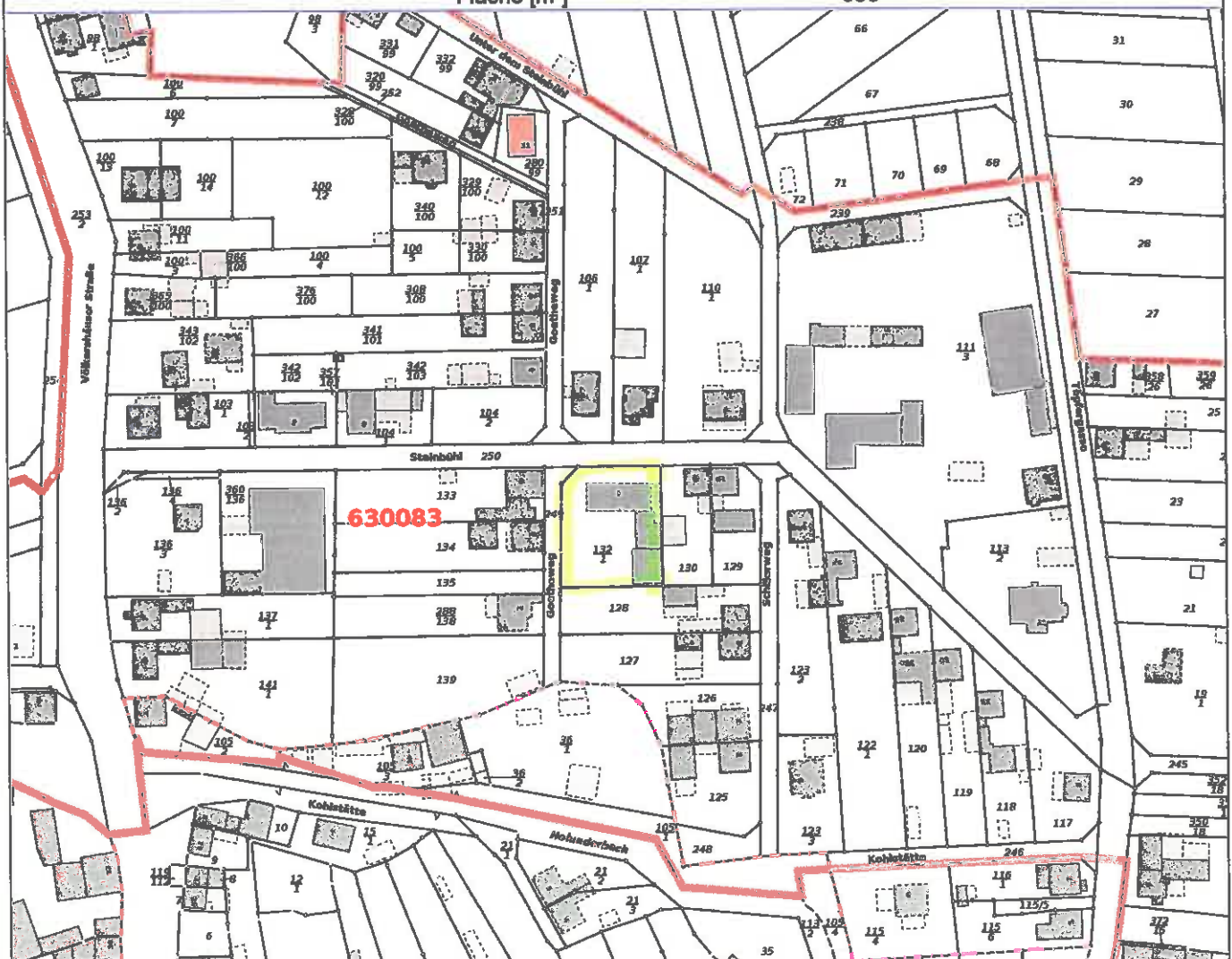
baureifes Land
erschließungsbeitragsfrei nach
BauGB und ThürKAG

Nutzungsart
ergänzende Nutzungsangabe

allgemeines Wohngebiet
Ein- und Zweifamilienhäuser

Bauweise
Geschosszahl
Tiefe [m]
Fläche [m²]

offen
II
35
550



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

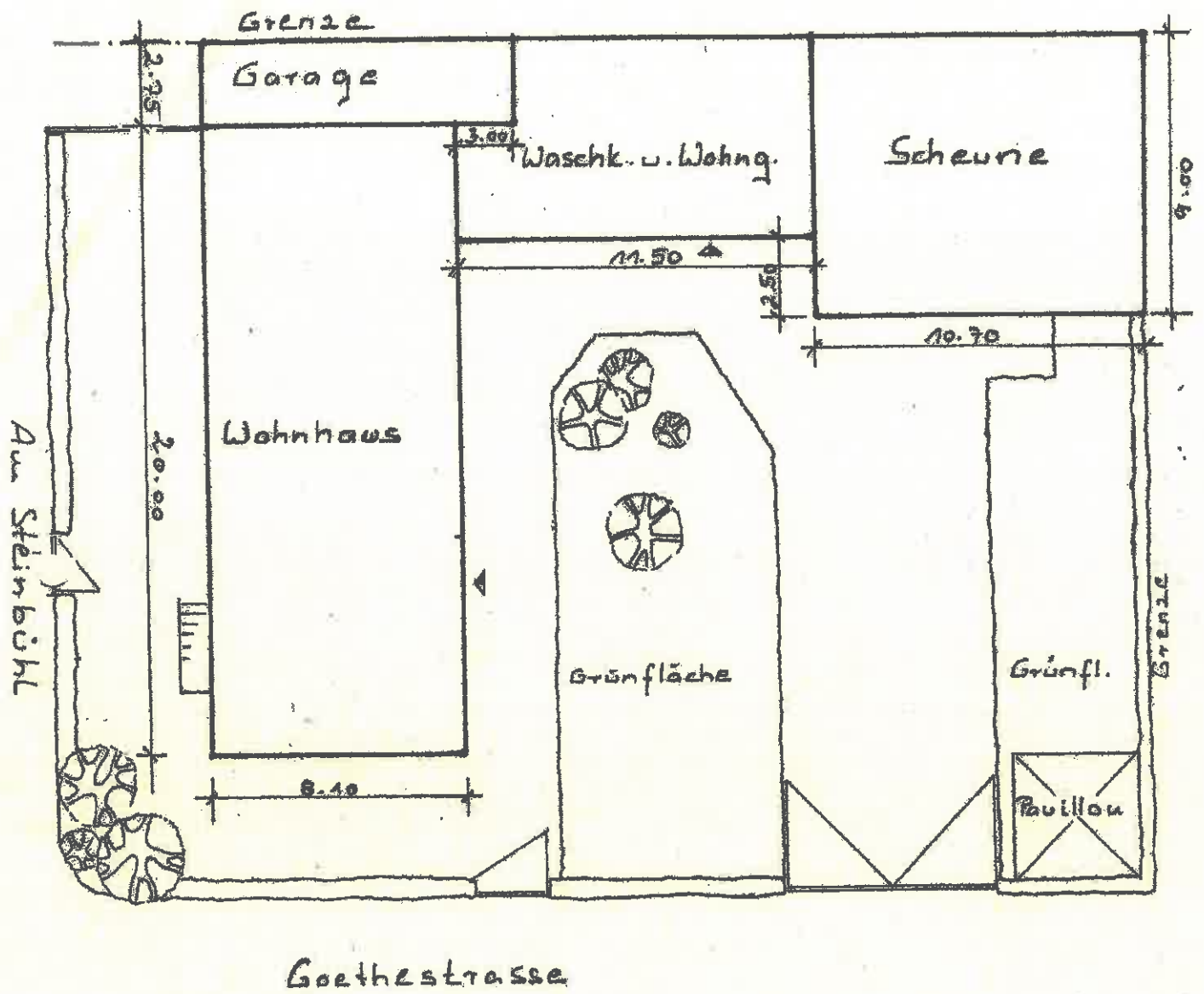
www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



Maßstab:
1 : 2000

erstellt am:
22.08.2025

Grundrisse/Schnitte



Lageplan Grundriss
M. 1:200

Grenze

Best. C

Hof

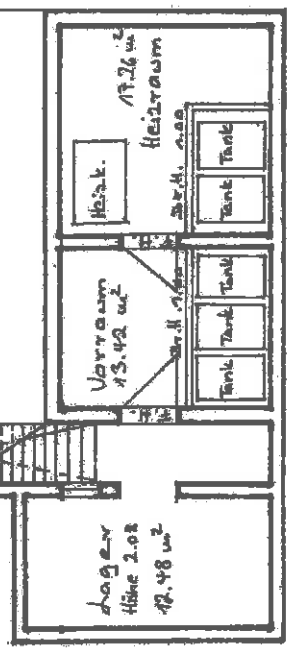
Best. Wohnhaus
nicht unterkellert

Grenze

5.60
4.80
30

4.26
4.80
30

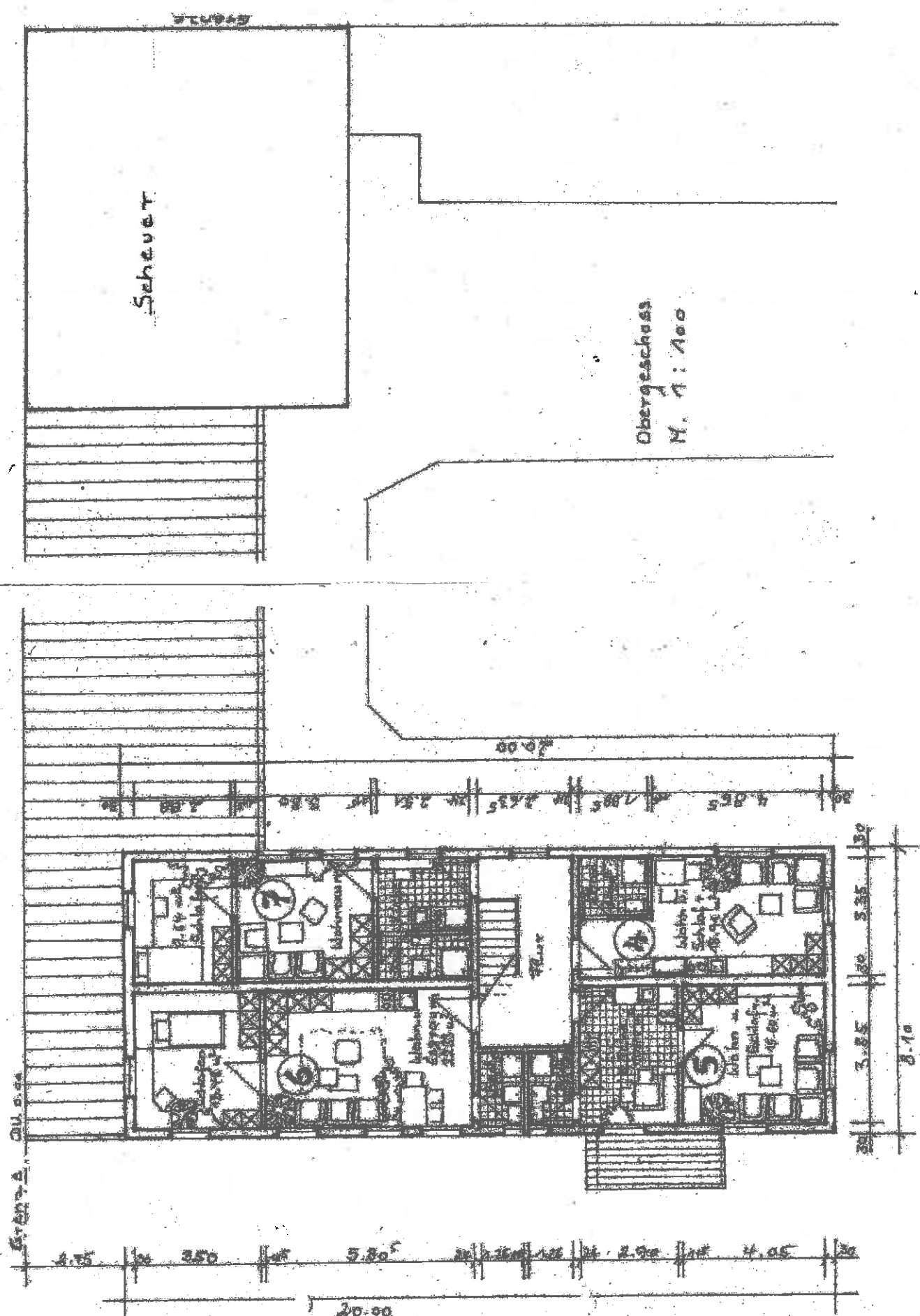
30 2.60 30 1.06 30 3.15 30 4.05 30
4.26 8.10



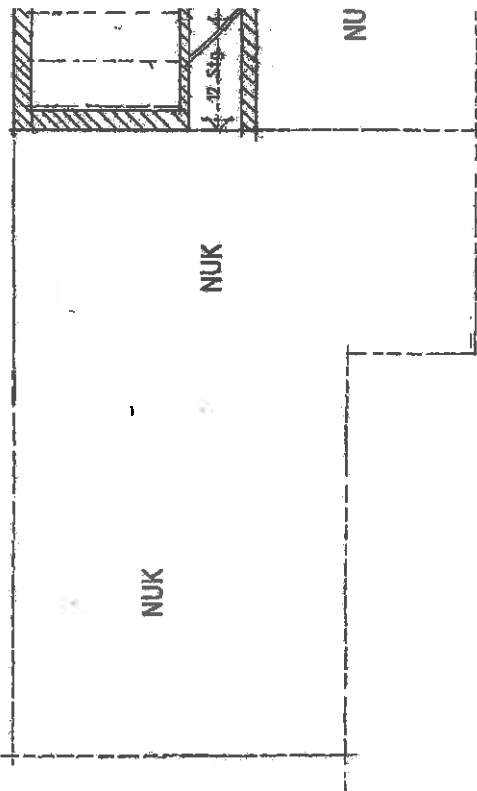
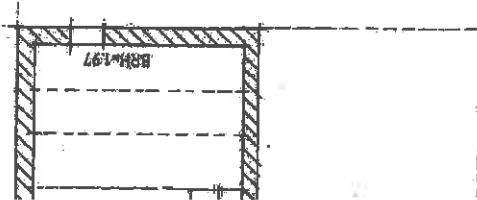
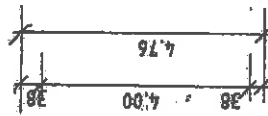
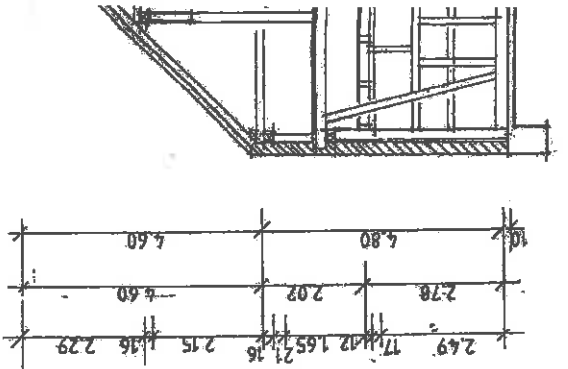
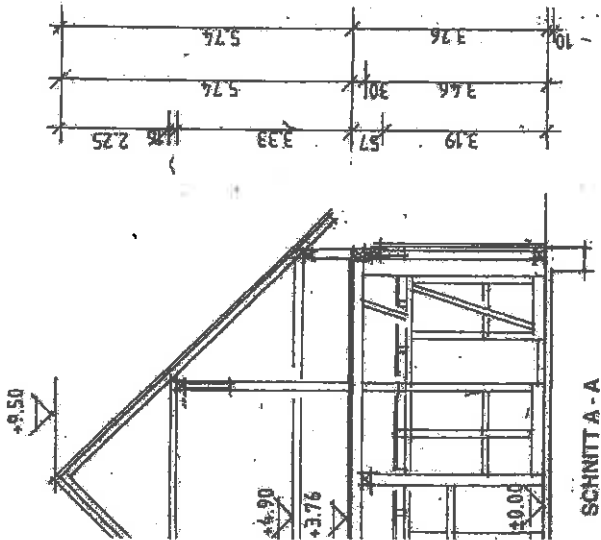
Schneise

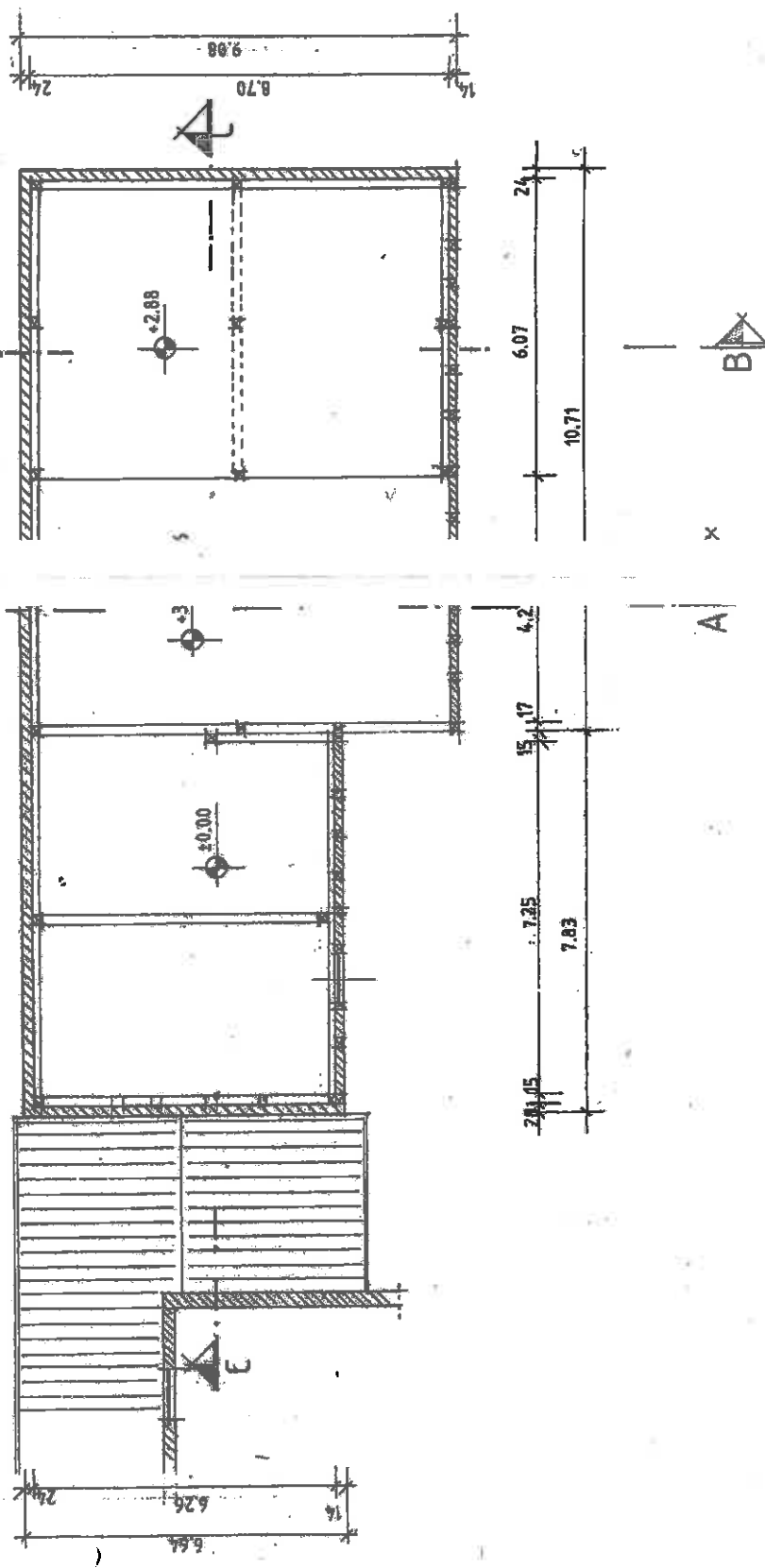
Böschung

Untergeschoss M. n. n. n.



UMNUTZUNG EINER SCHEUNE		BAUORT: STEINBOHL 8 GROSSBÜRSCHLA		BAUHERR:		PLANUNG: DIPL. ING. HORST EBERHARDT MONCHHOFERGASSE 81 37200 MEISSNER		KG - GRUNDRISS SCHNITTE	
M 1:100	DATUM:	BAUHERR		PLANER					





UMNUTZUNG EINER SCHEUNE

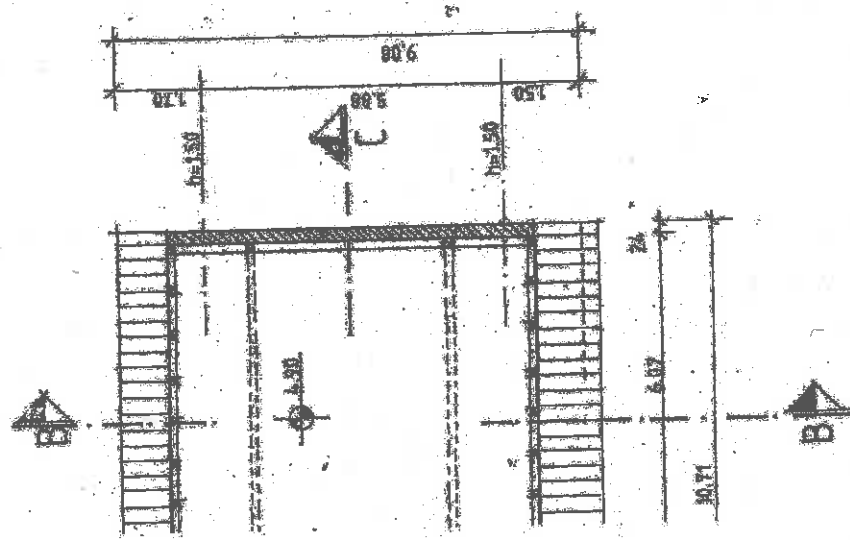
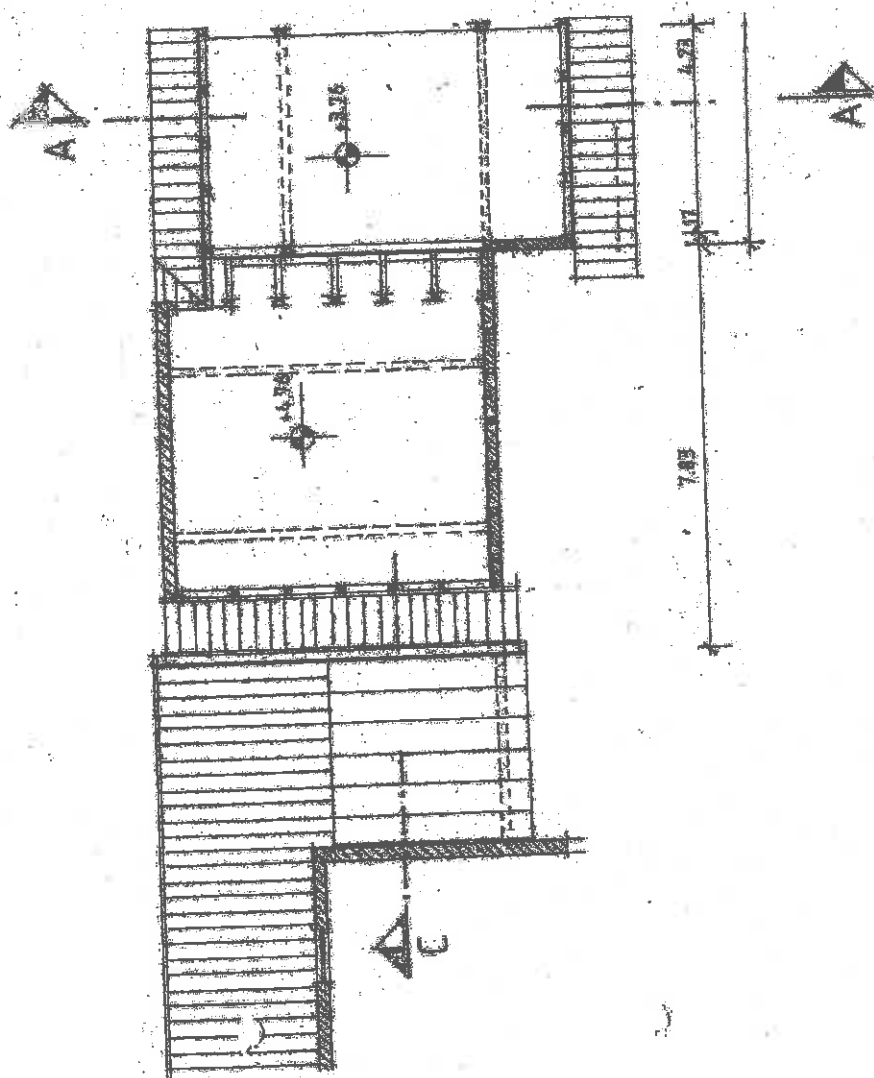
BAUORT: STEINBOHL 6
GROSSBURSCHLA

BAUHERR:

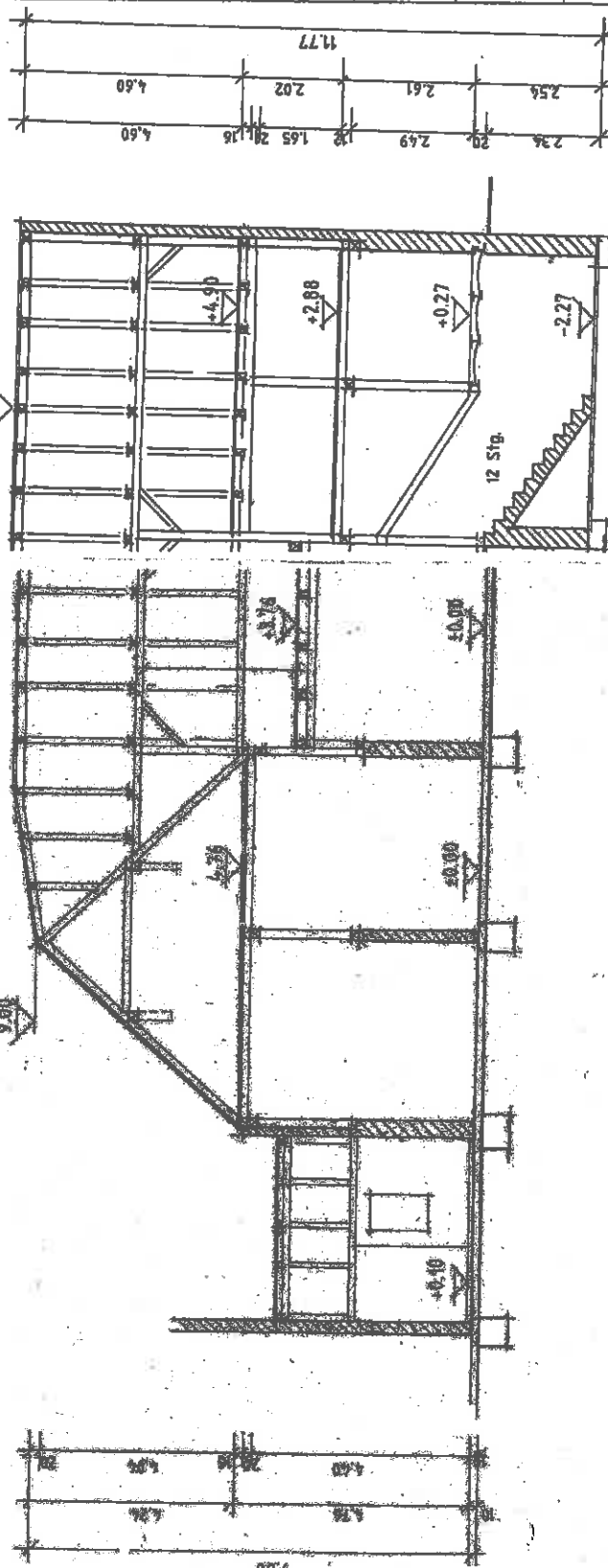
PLANUNG: DIPL. ING.
HORST EBERHARDT
MÖNCHHOFERGASSE 31
37280 WEISSNER

1.OG - GRUNDRISS

M 1:100	DATUM:
BAUHERR	PLANER



UNNUTZUNG EINER SCHEUNE	
BAUORT: STENSBOL & GROSSEBUECHLA	
BAUHER:	
PLANUNG: DIPL. ING. HORST EBERHARDT HOCHSCHULESASSE 31 52200 NIESSNER	
DB - GRUNDRISS	
M 1:100	DATUM:
BAUZEICHEN	PLANER



UMNUTZUNG EINER SCHEUNE

BAUORT: STEINBOHL 6
GROSSBURSCHLA

BAUHERR:

PLANUNG: DIPL. ING.
HORST EBERHARDT
MÖNCHHÖFERGASSE 31
37290 WEISSNER

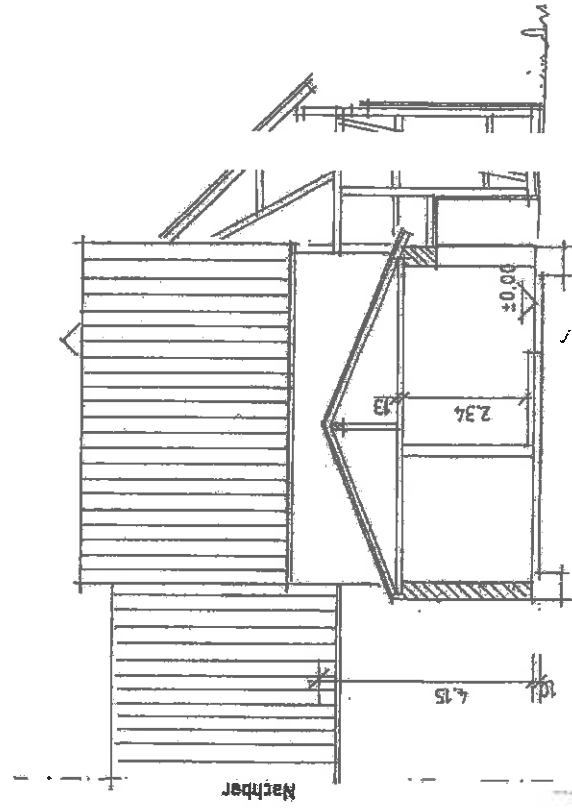
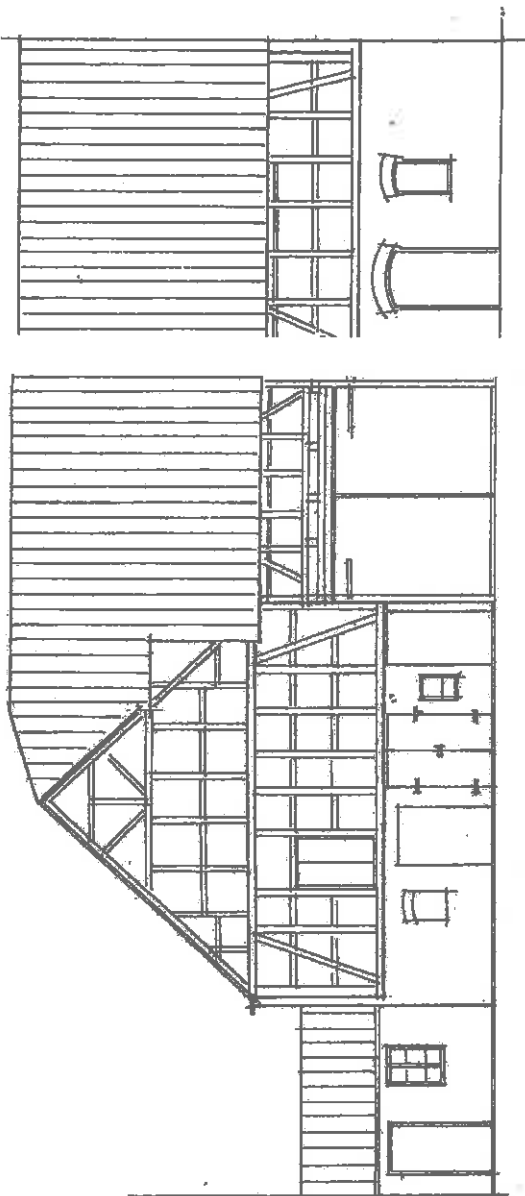
SCHNITT C - C

M 1:100

DATUM:

BAUHERR

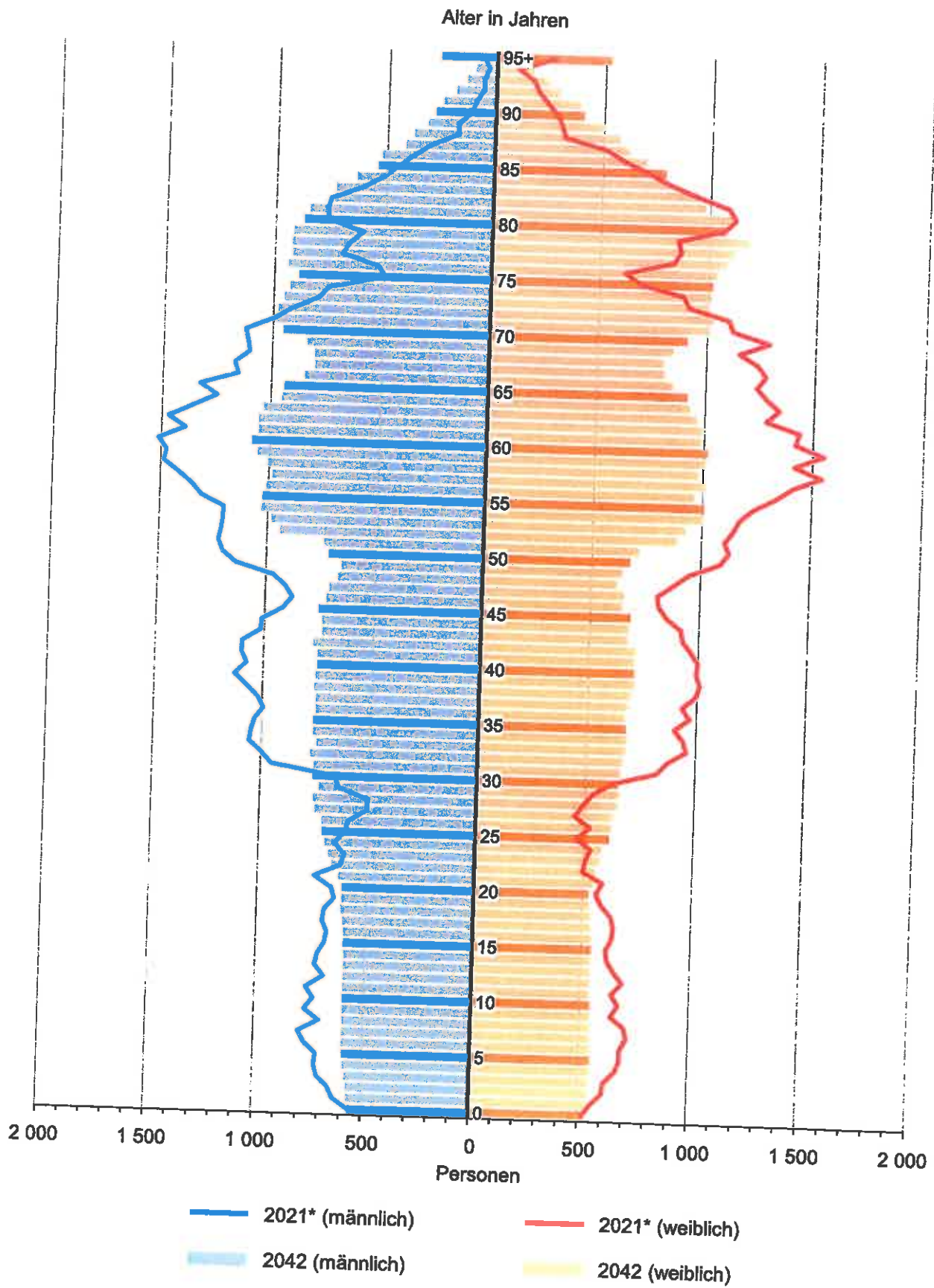
PLANER



UMNUTZUNG EINER SCHEUNE	
BAUORT:	STEINBÜHL 8 GRÖßBÜRSCHLA
BAUHERR:	
PLANUNG:	DIPL. ING. HORST EBERHARDT MÖNCHHÖFERGASSE 31 37290 MEISSNER
STRASSENANSICHT	
M 1:100	DATUM:
BAUHERR	PLANER

Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2042

Altersaufbau der Bevölkerung 2021 und 2042 Landkreis Wartburgkreis



* IST-Werte des Jahres 2021