KR Immobilienbewertung GmbH
Hegelstr. 1
99423 Weimar

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB

für das	mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück
	Mallendorfer Weg 143 99518 Bad Sulza OT Auerstedt eingetragen im Grundbuch von Auerstedt, Blatt 411 bzw. Blatt 8108 (Gebäudegrundbuch)
	Auftrags-Nr. 260007
Ersteller:	Dipl.-Ing. Steffen Klahn von der Industrie- und Handelskammer Erfurt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Gerichtl. Az:	K 24/25
Auftraggeber:	Amtsgericht Weimar

Achtung:
Die Bewertung basiert auf den vorliegenden Unterlagen, den bei der Besichtigung gewonnenen Eindrücken, eigenen Recherchen sowie plausiblen Annahmen.

Der Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsobjektes wurde zum Wertermittlungsstichtag 15.12.2025 ermittelt mit:

130.000 EUR

Inhaltsverzeichnis

1 Übersicht ... 3
2 Allgemeine Angaben ... 4
2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt ... 4
2.2 Angaben zum Auftrag ... 5
2.3 Angaben für das Gericht ... 6
2.4 Angaben zum Gutachten ... 7
2.5 Grundlagen ... 8
2.6 zusätzliche Angaben gemäß Auftragsschreiben ... 8
3 Lagebeschreibung und –beurteilung ... 9
3.1 Makrostandort ... 9
3.2 Mikrostandort ... 10
3.3 Beurteilung ... 10
4 Immobilienmarkt ... 11
5 Grundstück ... 12
5.1 Beschreibung ... 12
5.2 Altlasten ... 12
5.3 Rechtliche Gegebenheiten ... 12
5.3.1 Grundbuch Abt. II ... 12
5.3.2 Grundbuch Abt. III ... 13
5.3.3 Miet- und Pachtverhältnisse ... 13
5.3.4 öffentlich-rechtliche Situation ... 13
5.3.5 privatrechtliche Situation ... 14
5.4 Beurteilung ... 14
6 Gebäude ... 15
6.1 Objektart ... 15
6.2 Baubeschreibung ... 15
6.3 Grundrisse / Konzeption ... 16
6.4 Ausstattung ... 16
6.5 Energieeffizienz ... 16
6.6 Zustand ... 17
6.7 Flächenangaben ... 17
6.8 Beurteilung ... 18
7 Wertermittlung ... 19
7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens ... 19
7.2 Bodenwert ... 20
7.2.1 Herleitung der Wertansätze ... 20
7.2.2 Bodenwertermittlung ... 20
7.3 Sachwert ... 21
7.3.1 Herleitung der Wertansätze ... 21
7.3.2 Sachwertermittlung ... 24
7.4 Verkehrswert (Marktwert) ... 25
8 Plausibilisierung ... 25
9 Literaturverzeichnis ... 26
10 Anlagen ... 27

1 Übersicht

Allgemeines

Stichtag der Wertermittlung	15.12.2025
Qualitätsstichtag	15.12.2025
Erstellungsdatum	05.03.2026
Ausfertigungen - Anzahl	3 Stück

Objektdaten

Adresse	Mallendorfer Weg 143, 99518 Bad Sulza OT Auerstedt
Objektart	freistehendes Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Wohnfläche	rd. 114 m²
Baujahr	1974
Sanierung	sukzessive von 1992 bis 2020 teilsaniert
Gesamtnutzungsdauer GND	80 Jahre

Bodenwertdaten

Grundstücksgröße	627 m²
Wert je Quadratmeter	33,00 €/m²
Bodenwert (gerundet)	20.691 €

Sachwertdaten

Brutto-Grundfläche BGF	246 m²
Normalherstellungskosten NHK	1.395 €/m² BGF
Restnutzungsdauer RND	30 Jahre

Ergebnisse

Verkehrswert (gerundet)	130.000 €
Wert je Quadratmeter Wohnfläche (gerundet)	1.140 €/m²

2 Allgemeine Angaben
2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objekt

Objektart:	freistehendes Einfamilienhaus
Adresse:	Mallendorfer Weg 143, 99518 Bad Sulza OT Auerstedt

Grundbuchangaben

Für das Bewertungsgrundstück liegen ein Grundbuchauszug (Blatt 411) sowie ein Gebäudegrundbuch (Blatt 8108) vor. Demnach besteht separates Eigentum an Grundstück und Gebäude.

Blatt-Nr. 411

Bestandsverzeichnis:	
Blatt-Nr.:	411 (Grund und Boden)
Amtsgericht / Grundbuch von:	Apolda / Auerstedt
Gemarkung / Flur:	Auerstedt / 2
Flurstücks-Nr.:	22/91
Fläche:	627 m²

In Abteilung II ist ein Nutzungsrecht für den jeweiligen Gebäudeeigentümer (Gebäudegrundbuchblatt 8108) eingetragen.

Blatt 8108 (Gebäudegrundbuch)

Bestandsverzeichnis:	
Blatt-Nr.:	8108 (Gebäude: Gebäudegrundbuchblatt)
Amtsgericht / Grundbuch von:	Apolda / Auerstedt
Gemarkung / Flur:	Auerstedt / 2
Flurstücks-Nr.:	22/91
Fläche:	627 m²

Im Bestandsverzeichnis ist „Gebäudeeigentum auf dem Grundstück“ Auerstedt, Flur 2, Flurstück 22/91 mit 627 m² vermerkt.

In Abteilung I ist jeweils eine Eigentümergemeinschaft bestehend aus einer weiblichen und zwei männlichen Personen eingetragen (jeweils gleiche Eigentümer an Grund und Boden sowie am Gebäude).

Exkurs getrenntes Eigentum von Grundstücken und Gebäuden
Nach DDR-Recht konnte an Grundstück und Gebäude gesondertes Eigentum begründet werden. Das BGB kennt jedoch keine Trennung zwischen Gebäudeeigentum und Eigentum an Grund und Boden.

Bei identischen Eigentümern ist i.d.R. die Aufhebung des gesonderten Eigentums durch Schließung des Gebäudegrundbuchs infolge Löschung des Nutzungsrechts am Grundstück möglich.

Nach § 78 SachRBerG ist bei identischen Eigentümern eine Veräußerung allein des Gebäudes oder des Grundstücks (ohne das Gebäude) nicht mehr zulässig. Die Befugnis zur Veräußerung im Wege der Zwangsversteigerung bleibt unberührt.

Der Verkehrswert für das Grundstückseigentum entspricht dem Bodenwert und ermittelt sich aus der Bodenwertermittlung.

Der Verkehrswert für das Gebäudeeigentum ermittelt sich aus dem Sachwert abzgl. Bodenwert.

2.2 Angaben zum Auftrag

Auftrag

Feststellung des Verkehrswertes (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) gemäß Beschluss des Amtsgerichtes K 24/25 vom 11.11.2025. Außerdem wird um Feststellung gebeten:

a) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht,
b) des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers (Name und Anschrift) bei bebauten Grundstücken (nicht jedoch bei Wohnungs- und Teilungseigentum),
c) des Verwalters (Name und Anschrift) mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum,
d) welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift),
e) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht,
f) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),
g) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung),
h) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt.

Auftraggeber

Amtsgericht Weimar
Ernst-Kohl-Straße 23a
99423 Weimar

Auftragnehmer

KR Immobilienbewertung GmbH
Hegelstraße 1
99423 Weimar

Ersteller: Dipl.-Ing. Steffen Klahn, von der Industrie- und Handelskammer Erfurt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

2.3 Angaben für das Gericht

Es wird zu den Fragen des Gerichts festgestellt:

a) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht

Gemäß vorliegender Auskunft aus dem Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Thüringer Altlasteninformationssystem erfasst. Zudem konnten vor Ort keine Hinweise (u.a. bisherigen/aktuellen Nutzung) festgestellt werden, die einen Verdacht auf Kontaminationen begründen.

b) des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers (Name und Anschrift) bei bebauten Grundstücken (nicht jedoch bei Wohnungs- und Teilungseigentum)

Christian Stein Schornsteinfegerbetrieb
Am Rasen 17, 07751 Jena OT Isserstedt

c) des Verwalters (Name und Anschrift) mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum

Das Bewertungsobjekt ist nicht nach Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt.

d) welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift)

Den vorliegenden Unterlagen sind keine Hinweise zu entnehmen, dass Mieter oder Pächter vorhanden sind. Auch aus der Objektbesichtigung konnten diesbezüglich keine Hinweise gewonnen werden.

e) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht

Den vorliegenden Unterlagen sind keine Hinweise zu entnehmen, dass eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG besteht. Auch aus der Objektbesichtigung konnten diesbezüglich keine Hinweise gewonnen werden.

f) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber)

Den vorliegenden Unterlagen sind keine Hinweise zu entnehmen, dass ein Gewerbebetrieb vorhanden ist. Auch aus der Objektbesichtigung konnten diesbezüglich keine Hinweise gewonnen werden.

g) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung)

Aus der Objektbesichtigung konnten keine Hinweise gewonnen werden, dass Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind.

h) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt

Ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG wurde für die Bewertung nicht vorgelegt. Angaben, ob ein solcher Ausweis für das Bewertungsobjekt erstellt wurde, liegen nicht vor.

2.4 Angaben zum Gutachten

Besichtigung

Eine Ortsbesichtigung fand am 15.12.2025 statt.

Besichtigungsteilnehmer: Miteigentümerin, Herr Klahn (Ersteller).

Das Bewertungsobjekt war uneingeschränkt zugängig, es wurden alle Bereiche besichtigt. Die für die Bewertung notwendigen Erkenntnisse konnten dadurch in hinreichendem Maße gewonnen werden.

Wertermittlungsstichtag: 15.12.2025

Qualitätsstichtag: 15.12.2025

Haftungsumfang

Das Gutachten ist nur für den internen Gebrauch des Auftraggebers bestimmt. Dritte können hieraus keine Ansprüche gegen den Auftraggeber und den Ersteller herleiten.

Die Erstellung des Gutachtens erfolgte auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen, der Objektbesichtigung, der Angaben des Auftraggebers, von Auskünften sowie nutzungs- und objektspezifischen, plausiblen Annahmen.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes oder des Schall- und Wärmeschutzes vorgenommen. Zudem wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich der Bodenart und der Tragfähigkeit des Grundes und Bodens sowie des Grundwasserflurabstands durchgeführt. Es werden ohne Nachweis ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse mit ausreichender Tragfähigkeit und ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Ebenfalls wurden keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich eines Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge durchgeführt. Das Bauwerk wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie etwa Asbest, Formaldehyd oder Tonerdeschmelzzement) oder der Boden nach evtl. vorhandenen Verunreinigungen (Altlasten, s.o.) untersucht. Geräuschmessungen, etwa aus Flug-, Bahn- oder Kfz-Verkehr, wurden nicht durchgeführt. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung deutlich sprengen.

2.5 Grundlagen

Für die Erstellung dieses Gutachtens wurden die nachfolgenden Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt bzw. eingeholt:

- Grundbuchauszug vom 05.11.2025
- Gebäudegrundbuchblatt vom 05.11.2025
- Auszug aus der Flurkarte 13.11.2025
- Auszug Baugenehmigung (ohne Datum)
- Erläuterungsbericht/Baubeschreibung Stand 03/1972
- Lageplan (ohne Datum)
- Grundrisse, Schnitt aus 03/1972
- schriftliche Auskunft zu Baulasten vom 18.11.2025
- schriftliche Auskunft zu Altlasten vom 19.11.2025
- schriftliche Auskunft zum Denkmalschutz (E-Mail) vom 18.11.2025
- schriftliche Auskunft zum Planungsrecht (E-Mail) vom 19.11.2025
- schriftliche Auskunft über Erschließungs- und Beitragssituation (E-Mail) vom 19.11.2025

Für die Erstellung dieses Gutachtens wurden des Weiteren die nachfolgenden Unterlagen und Informationen herangezogen:

- Einsichtnahme in die Bodenrichtwertkarte
- Bericht „Sonstige Daten der Wertermittlung - Sachwertfaktoren 2025“ für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar
- Immobilienmarktbericht Thüringen 2025 (Kaufpreise)
- IVD Immobilienpreisspiegel Thüringen 2023/2024 Wohn- und Gewerbeimmobilien
- diverse aktuelle Immobilienmarktberichte
- Veröffentlichungen zu Kaufkraft- und Umsatzkennziffern 2025, GfK
- Demographiebericht 2025, Bertelsmann Stiftung
- Zukunftsatlas 2025, Prognos

2.6 zusätzliche Angaben gemäß Auftragsschreiben

Das Gutachten enthält keine Namen beteiligter Personen, Angaben wurden ggf. anonymisiert.

3 Lagebeschreibung und –beurteilung

3.1 Makrostandort

Beschreibung des Standorts

Die Kleinstadt Bad Sulza ist eine Landesgemeinde im Landkreis Weimarer Land mit rd. 8.000 Einwohnern (Stand 31.12.2024) und liegt im nordöstlichen Teil des Bundeslandes Thüringen. Die Stadt ist Kur- und Weinstadt und sowie stattlich anerkanntes Heilbad. In der Raumstruktur fungiert Bad Sulza als Grundzentrum.

Entfernungen und überregionale Verkehrsanbindung

Bad Sulza liegt ca. 20 km nordöstlich von Weimar, ca. 35 km nordöstlich der Landeshauptstadt Erfurt und ca. 65 km südwestlich der Stadt Leipzig entfernt (jeweils Luftlinie).

Überregionale Verkehrsanbindung besteht über die westlich bzw. nördlich der Stadt verlaufende B 87 (Entfernung Luftlinie ca. 5 km). Vom Bahnhof Bad Sulza bestehen Regionalverbindungen u.a. nach Erfurt und Halle (Saale).

Strukturdaten

wirtschaftliche Situation
Kaufkraftindex (LK Weimarer Land): 92,3 (BRD: 100), Zentralitätsindex 73,8

Arbeitslosenquote
4,5 % Weimarer Land, 6,2 % Thüringen, 6,1 % Bund (Stand 11/2025)

Demografie

Bevölkerungsentwicklung seit 2011:	LK Weimarer Land: +0,5 %, Thüringen -2,7 % (2023)
Bevölkerungsprognose für 2040:	LK Weimarer Land: -8,7 %, Thüringen -10,9 % (von 2020-2040)

Zukunftsfähigkeit
leichte Zukunftsrisiken (Platz 336 von 400), Stand 2025

Quellen:
GfK 2025, Wegweiser Kommune / Bertelsmann-Stiftung, Prognos Zukunftsatlas 2025, Bundesagentur für Arbeit 11/2025

3.2 Mikrostandort

Beschreibung der Lage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortsteil Auerstedt. Das Grundstück ist am nördlichen Rand des Ortsteils gelegen. Bei der Straße „Mallendorfer Weg“ handelt es sich um eine öffentliche asphaltierte Straße mit mäßiger Fahrzeugfrequenz. Das Bewertungsgrundstück liegt in zweiter Reihe an einem Abzweig vom Mallendorfer Weg. Bei diesem Abzweig handelt es sich um eine Stichstraße.

Beschreibung des Umfeldes

Die unmittelbare Nachbarbebauung wird durch Einfamilienhäuser in offener Bauweise geprägt. Umliegend befinden sich zudem landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nördlich verläuft eine Bahnlinie, im Süden befindet sich eine Kindertagesstätte und der Jugendclub.

Infrastruktur

Für den Individualverkehr besteht nach ca. 3 km Entfernung Anbindung an die B 87. Der Bahnhof Bad Sulza ist ca. 4 km in südöstlicher Richtung entfernt. Eine Bushaltestelle befindet sich ca. 200 m südwestlich des Bewertungsobjektes.

Versorgungsmöglichkeiten mit Waren des täglichen Bedarfs sowie Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen und öffentliche Einrichtungen sind im Stadtgebiet Bad Sulza vollumfänglich vorhanden. Im Ortsteil sind keine Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

Immissionen

Zeitweise kommt es zu Beeinträchtigungen aufgrund der nahegelegenen Rindermastanlage und der Bahnlinie.

3.3 Beurteilung

Der Standort Bad Sulza ist auf Grund seiner demografischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie seines Naherholungs- und Freizeitwertes als unterdurchschnittlich zu beurteilen. Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage. Die Versorgungssituation und die Verkehrsanbindung sind als unterdurchschnittlich einzustufen.

4 Immobilienmarkt

Kaufpreise allgemein

Kaufpreise EFH Baujahr 1950 bis 1990 (GAA, 2024, Landkreis Weimarer Land):
Ø 243.014 EUR (5. Perzentil 70.000 / 95. Perzentil 423.600 EUR; 37 Kauffälle)

Wohnflächenpreis EFH Baujahr 1950 bis 1990 (GAA, 2024, Landkreis Weimarer Land):
Ø 1.963 EUR/m² WF (5. Perzentil 588 EUR/m² WF / 95. Perzentil 3.172 EUR/m² WF; 25 Kauffälle)

Kaupreise freistehende EFH inkl. Garage und Grundstück (IVD, Stadt Bad Sulza)

einfacher Wohnwert ca. 100 m²:	Ø 65.000 EUR
mittlerer Wohnwert ca. 125 m²:	Ø 100.000 EUR
guter Wohnwert ca. 150 m²:	Ø 130.000 EUR

Kaufpreise EFH (vdpResearch, Kreis Weimarer Land, Stand 11/2024)

einfache Lage, einfache Ausstattung	Ø 1.475 EUR/m² WF
einfache Lage, mittlere Ausstattung	Ø 1.570 EUR/m² WF
mittlere Lage, einfache Ausstattung	Ø 1.605 EUR/m² WF
mittlere Lage, mittlere Ausstattung	Ø 1.715 EUR/m² WF

Angebotspreise freist. EFH (Umkreis 10 km):
Ø 1.550 EUR/m² (Spanne 450 bis 2.670 EUR/m² WF)

Quellen:
Immobilienmarktbericht Thüringen 2025 / Excel-Tabelle zu Kaufpreisen - Zentrale Geschäftsstelle der GAA für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen, IVD Preisspiegel Thüringen 2023/2024 Wohn- und Gewerbeimmobilien, aktuelle Auswertung Transaktionsdatenbank vdpResearch, eigene Recherchen

5 Grundstück

5.1 Beschreibung

Größe/Abmessung:	627 m²; 30 m (Straßenfront) x 26 m (Tiefe)
Zuschnitt, Ebenheit:	regelmäßig; nahezu eben
Baugrund:	lagetypisch normal
Grundwasser:	Auf Grund der vorliegenden Unterlagen und der vor Ort gewonnenen Eindrücke gibt es keine Hinweise auf eine Gefährdung durch Grundwasser.
Hochwasser:	Gemäß Onlinerecherche (Quelle: Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz) liegt das Grundstück nicht im Bereich eines hochwassergefährdeten Gebietes.
Lage, Zufahrt:	direkter Anschluss an öffentliche Straße, ortsüblich ausgebaut Die Zufahrt erfolgt über das Flurstück 22/89. Gemäß schriftlicher Auskunft (E-Mail vom 19.11.2025) befindet sich das Flurstück 22/89 (Flur 2, Gemarkung Auerstedt) im Eigentum der Stadt Bad Sulza und ist öffentlich gewidmet.
Ver- und Entsorgung:	ortsüblich (Wasser, Kanal, Strom, Telefon)
Immission:	zeitweise Beeinträchtigung ausgehend von der nahegelegenen Rindermastanlage und der Bahnlinie
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Bebauung:	freistehendes Einfamilienhaus
Nutzung:	Wohnen

5.2 Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) vom 19.11.2025 sind für das Bewertungsgrundstück im Thüringer Altlasteninformationssystem keine Einträge verzeichnet. Ein Altlastenverdacht wird daher aus behördlicher Sicht nicht abgeleitet.

5.3 Rechtliche Gegebenheiten

5.3.1 Grundbuch Abt. II

Die nachfolgenden Angaben basieren auf den unbeglaubigten Kopien der Grundbuchauszüge vom 05.11.2025.

<u>Grundbuch von Auerstedt, Blatt 411</u>

lfd. Nr. 1:
Nutzungsrecht für den jeweiligen Gebäudeeigentümer GGB 8108. Verliehen durch den Rat des Kreises Apolda am 02.11.1972; eingetragen am 09.11.1972. Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 21.06.2001.

lfd. Nr. 2:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Weimar, AZ: K 24/25) gemäß Ersuchen vom 14.10.2025; eingetragen am 22.10.2025.

Gebäudegrundbuch von Auerstedt, Blatt 8108

lfd. Nr. 1:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Weimar, AZ: K 24/25) gemäß Ersuchen vom 14.10.2025; eingetragen am 22.10.2025.

Beurteilung:

Die Eintragung zum Nutzungsrecht ist bei der hier gegebenen Trennung zwischen Gebäudeeigentum und Eigentum an Grund und Boden üblich und wird als nicht wertrelevant beurteilt (s. Pkt. 2.1).

Die Eintragung zur Zwangsversteigerung ist hinsichtlich einer möglichen Zwangsversteigerung in Bezug auf das Zwangsversteigerungsgesetz u.U. wertbeeinflussend. In dieser Wertermittlung bleibt dieser Aspekt jedoch unberücksichtigt, da gem. § 194 BauGB bei der Wertermittlung vom gewöhnlichen/normalen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse ausgegangen wird.

5.3.2 Grundbuch Abt. III

Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.
Solche Eintragungen sind im Allgemeinen nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es ist davon auszugehen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Verkauf gelöscht werden.

5.3.3 Miet- und Pachtverhältnisse

Es sind keine Miet- und Pachtverhältnisse bekannt.

5.3.4 öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 18.11.2025 sind für das zu bewertende Grundstück im Baulastenverzeichnis der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Weimarer Land keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft (E-Mail) vom 18.11.2025 ist das Objekt „Gemarkung Auerstedt, Mallendorfer Weg 143, Flur 2, Flurstück 22/91“ in Auerstedt nicht in das Denkmalbuch des Landes Thüringen aufgenommen und steht somit auch nicht unter Denkmalschutz (ThürDSchG).

Bauplanungsrecht

Gemäß schriftlicher Auskunft (E-Mail) vom 19.11.2025 liegt das zu bewertende Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Das Grundstück liegt im Innenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Das Grundstück liegt im Bereich eines Flächennutzungsplanes, welcher als Nutzungsart allgemeines Wohngebiet vorsieht.

abgabenrechtlicher Zustand

Gemäß schriftlicher Auskunft (E-Mail) vom 19.11.2025 sind keine Erschließungsbeiträge (§ 127 ff. BauGB) offen. Eine Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches ist vollständig erfolgt. Es fallen keine Kosten mehr für die Erschließung an.

5.3.5 privatrechtliche Situation

sonstige Rechte und Lasten

Gemäß vorliegender Unterlagen und der vor Ort gewonnenen Eindrücke gibt es keine Hinweise auf sonstige Rechte und Lasten.

5.4 Beurteilung

Das Grundstück ist normal nutzbar und lagetypisch ausgenutzt.

Wertbeeinflussende Rechte und Lasten sind nicht vorhanden.

6 Gebäude

6.1 Objektart

Objektart:	freistehendes Einfamilienhaus
Bauweise:	Massivbauweise (Typ EW 65B)
Geschosse:	vollständig unterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss (Satteldach)
Baujahr:	1974
Sanierung:	sukzessive von 1992 bis 2020 teilsaniert
Nutzung/Einheiten:	Wohnen

6.2 Baubeschreibung

Die nachfolgende Beschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wieder, die Ausführungen können im Detail abweichen.

Grundlage der Beschreibung sind die vorliegenden Bauunterlagen, Aufnahmen der Ortsbesichtigung sowie ggf. Auskünfte aus dem Ortstermin.

Eine Öffnung von Bauteilen (z.B. von Verkleidungen) zur Untersuchung der darunter befindlichen Substanz fand nicht statt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel oder Bauschäden können daher unvollständig sein. Eine Funktionsprüfung von technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Elektroanlagen) ist nicht vorgenommen worden.

Baukonstruktion

Fundament:	Stampfbeton B 80
Wände/Decken:	massiv/Holzbalken- bzw. Massivdecken
Treppen:	Holztreppe, Kellertreppe massiv

Außenhülle

Dach:	Betondachsteine
Fassade:	Putz
Fenster/Außentüren:	Holz-Verbundfenster, tlw. Holzfenster mit Isolierverglasung, tlw. manuelle Rollläden; Holzaußentüren mit Glasausschnitt

Haustechnik

Heizung/WW-Versg.:	Öl-Zentralheizung, Heizkörper
Sanitärinstallation:	bauzeitlich, der Nutzung entsprechende, standardmäßige Installation
Elektroinstallation:	bauzeitlich, der Nutzung entsprechende, standardmäßige Installation

Innenausbau

Innentüren:	Holzinnentüren mit Glasausschnitt
Bodenbeläge:	Terrazzoplatten, Parkett, PVC, Textilbelag, Fliesen in Nassbereichen
Wand-/Deckenbekl.:	Tapete, Farbanstrich; Fliesenspiegel in Nassbereichen

besondere Bauteile und Einrichtungen

besondere Bauteile:	Anbau (Garage mit Dachterrasse)
bes. Einrichtungen:	keine

Außenanlagen

Brunnen für Brauchwasser (WC), befestigte Flächen, Grünflächen, Einfriedung; Nebengebäude: kleiner massiver Schuppen

6.3 Grundrisse / Konzeption

Gemäß den vorliegenden Unterlagen und nach den vor Ort vorgefundenen Gegebenheiten zeigt sich eine insgesamt funktionale Konzeption mit folgender Aufteilung:

KG:	Diele, 4 Keller-/Abstellräume (davon 1 Raum mit Dusche, Waschbecken, Waschmaschine), Heizung
EG:	Eingangsbereich/ Windfang, Diele, 2 Mehrzweckzimmer, Küche, WC, Terrasse
DG:	Diele, 3 Mehrzweckzimmer, Bad

Zudem ist ein Spitzboden vorhanden.

6.4 Ausstattung

weitgehend bauzeitlich, der Nutzung entsprechend einfacher bis durchschnittlicher Umfang; einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard

6.5 Energieeffizienz

keine Angaben, ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt

6.6 Zustand

Sanierungsmaßnahmen

Angabegemäß wurden bislang folgende Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

1992:	Erneuerung Heizung
1998:	Erneuerung der Fenster im KG sowie zwei weiterer Fenster, Dusche im KG
2018:	Erneuerung Hauseingangstür
2020:	Sanierung Bad DG

Bau- und Unterhaltungszustand

Insgesamt unterdurchschnittlicher Bau- und Unterhaltungszustand mit folgendem Instandsetzungsbedarf:

- undichter/schadhafter Anbau (Garage/Terrasse) Belag, Sockel, Decke Garage innen
- schadhafter Ortgang Dach rückseitig
- fehlende Farbbeschichtung Fassade
- verwitterte Fenster

Die Kosten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus wurden vorbehaltlich einer genauen Kalkulation grob überschlägig ermittelt, mit 25.000 EUR angesetzt und dienen nur dem Erhalt der Restnutzungsdauer.

Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht. Schädlingsbefall kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Dies wurde nicht geprüft.

Mängel / Schäden

Substanzgefährdende Mängel oder Schäden bzw. ein Reparaturstau waren nicht ersichtlich. Es werden keine Restbaukosten angesetzt.

6.7 Flächenangaben

Im Rahmen der Bewertung werden die vorliegenden Grundrisse zugrunde gelegt.

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde anhand der Grundrisse ermittelt und über die Grundfläche mittels einer Onlinemessung (BORIS-TH) plausibilisiert. Der Spitzboden wurde nicht in der BGF erfasst, da Spitzböden nach ImmoWertV nicht in der BGF zu berücksichtigen sind.

Die Wohnfläche (WF) wurde anhand der Flächen- bzw. Maßangaben in den Grundrissen eigenermittelt und anhand der BGF über objekttypische Ausbaufaktoren plausibilisiert und für in Ordnung gefunden.

Bruttogrundfläche (BGF): 246 m² (ohne Garage)

Wohnfläche (WF): 114 m²

Folgende Berechnungen liegen zugrunde:

BGF

Keller		
9,00 m x 8,84 m		= rd. 80 m²
Erdgeschoss		
(9,00 m x 8,84 m) + (1,69 m x 3,53 m)		= rd. 86 m²
Dachgeschoss		
9,00 m x 8,84 m		= rd. 80 m²

WF

Erdgeschoss		
Eingangsbereich		4,40 m²
Windfang		2,18 m²
Diele		9,62 m²
WC		1,81 m²
Küche		10,97 m²
Zimmer		27,14 m²
Zimmer		11,94 m²
Terrasse anteilig 25 %		5,00 m²
		73,06 m²
Dachgeschoss		
Diele	4,33 m² x 0,8	3,46 m²
Bad	7,21 m² x 0,8	5,77 m²
Zimmer	9,04 m² x 0,8	7,23 m²
Zimmer	13,72 m² x 0,8	10,98 m²
Zimmer	16,44 m² x 0,8	13,15 m²
		40,59 m²

(pauschaler Abzug der Dachschrägen, Faktor 0,8)

Das Verhältnis von Wohnfläche (rd. 109 m² ohne Terrasse) zur BGF (166 m² oberirdisch) entspricht mit rd. 0,7 einem für diese Objektart und Bauweise üblichen Faktor.

Für die Richtigkeit der Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben wird ausdrücklich keine Haftung übernommen. Alle ermittelten Größen sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden.

6.8 Beurteilung

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein 1974 errichtetes und sukzessive von 1992 bis 2020 teilsaniertes freistehendes Einfamilienhaus mit Garage. Das Gebäude verfügt über eine funktionale Konzeption bei einfachem bis mittlerem, weitgehend bauzeitlichen Ausstattungsstandard und befindet sich in einem unterdurchschnittlichen Bau- und Unterhaltungszustand.

Für notwendige Instandsetzungsmaßnahmen kommen insgesamt 25.000 EUR zum Abzug.

7 Wertermittlung

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Zustand des Grundstücks wird durch die Gesamtheit der Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt.

Der Qualitätsstichtag entspricht in der Regel dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt zu berücksichtigen ist.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB und ImmoWertV sind in der Regel das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrerer dieser Verfahren anzuwenden.

Bei dem **Vergleichswertverfahren** werden Verkaufsfälle herangezogen, die in ihren wertbestimmenden Merkmalen möglichst dem Bewertungsobjekt ähneln. Das Vergleichswertverfahren wird vorwiegend zur Bewertung von Eigentumswohnungen und von unbebauten Grundstücken angewendet.

Die Ermittlung des Bodenwertes kann durch direkte Vergleichspreise oder durch eine Ableitung aus Bodenrichtwerten erfolgen.

Immobilien, bei denen der erzielbare Ertrag im Vordergrund steht (z.B. Mehrfamilienhaus- und Geschäftsgrundstücke), werden mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** bewertet. Das Ertragswertverfahren kommt bei Renditeobjekten zur Anwendung.

Beim **Sachwertverfahren** wird der Zeitwert der baulichen Anlagen zzgl. Bodenwert ermittelt. Das Sachwertverfahren wird vorwiegend für die Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern eingesetzt.

Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Einfamilienhaus handelt, ist der Verkehrswert aus dem Sachwert abzuleiten.

7.2 Bodenwert
7.2.1 Herleitung der Wertansätze

Allgemeines

Preise von Vergleichsgrundstücken konnten nicht recherchiert werden. Für das Bewertungsobjekt wird die Ermittlung des Bodenwertes auf Grundlage des Bodenrichtwertes durchgeführt.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (BRW) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, der sogenannten Bodenrichtwertzone, für die im Wesentlichen die gleichen Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er bezieht sich auf ein Grundstück, dessen Zustand für die Bodenrichtwertzone typisch ist. Abweichungen des Bewertungsobjektes hinsichtlich der wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale und Umstände (z. B. Erschließungszustand, spezifische Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung oder Grundstücksschnitt) bewirken eine Abweichung des objektspezifischen Bodenwertes vom lagetypischen Bodenrichtwert.

33,00 EUR/m², Stichtag 01.01.2024
baureifes Land, gemischte Baufläche, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG

Wertansatz

Mit Blick auf die zu beobachtende Seitwärtsbewegung der Bodenpreisentwicklung ist eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes nicht erforderlich.

Lagebedingte Vor- oder Nachteile sind nicht erkennbar. Art und Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks entsprechen dem Richtwertgrundstück bzw. der umliegenden Bebauung. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist nicht erforderlich. Der Bodenwert wurde dementsprechend in Höhe des Bodenrichtwertes angesetzt.

7.2.2 Bodenwertermittlung

627 m² x 33,00 €/m² = 20.691 €

7.3 Sachwert
7.3.1 Herleitung der Wertansätze

Allgemeines

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV beschrieben. Demnach wird der Sachwert aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Bodenwert ist dabei, wie oben erfolgt, getrennt zu ermitteln. Der Sachwert des Objektes (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs-) Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage seiner Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie bspw. Objektart, Ausstattungsstandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Die Einordnung des zu bewertenden Objektes in die jeweilige Standardstufe erfolgt aufgrund der Beschreibung des Gebäudestandards nach Anlage 4 der ImmoWertV.

Brutto-Grundfläche - BGF

Basis der Sachwertermittlung ist die BGF (s. Pkt. 6.7).

Ermittlung des Gebäudestandards

Im vorliegenden Fall ergibt sich nachfolgende Wertung der Standardstufen im Sinne der ImmoWertV:

Bauteil	Wägungsanteil in %	Standardstufen 1	2	3	4	5
Außenwände	23,0%	0,50	0,50			
Dach	15,0%		1,00			
Fenster und Außentüren	11,0%	0,50	0,25	0,25		
Innenwände und -türen	11,0%		1,00			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0%		1,00			
Fußböden	5,0%			0,50	0,50	
Sanitäreinrichtungen	9,0%	0,25	0,50	0,25		
Heizung	9,0%			1,00		
Sonstige techn. Ausstattung	6,0%		1,00	0,00		
gesamt	100%	0,1925	0,6175	0,1650	0,025	0
gewogener Standard	2,02					

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010

Einfamilienhaus (Gebäudeart: Kategorie 1.01: freist. EFH: Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut)

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 in EUR/m² BGF	rel. Geb.standardanteil in %	relativer NHK 2010-Anteil in EUR/m² BGF
1	655,00 €	19,25%	126,09 €
2	725,00 €	61,75%	447,69 €
3	835,00 €	16,50%	137,78 €
4	1.005,00 €	2,50%	25,13 €
5	1.260,00 €	0,00%	- €
gewogene standardbezogene NHK 2010		=	736,68 €

Herstellungswert

Die Baukosten gemäß Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010, inkl. Baunebenkosten) wurden auf der Grundlage gebäudespezifischer Erfahrungswerte angesetzt, indexiert (akt. Baupreisindex) und gerundet.

Kategorie: 1.01, Standardstufe 2,02: 736,68 EUR/m² BGF
Baupreisindex: 1,896 (3. Quartal 2025 Wohngebäude)

736,68 EUR/m² BGF x 1,896 = 1.396,75 EUR/m² BGF rd. 1.395 EUR/m² BGF

Für den Anbau (Garage) erfolgt sachverständig ein pauschaler Kostenansatz nach Erfahrungswerten (übliche Spanne: 5.000 bis 10.000 EUR/Garage).

Der Zeitwert für das Nebengebäude (kleiner massiver Schuppen) wird pauschal in der Wertermittlung angesetzt und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal aufgeführt.

Gesamtnutzungsdauer / Wirtschaftliche Restnutzungsdauer / Alterswertminderung

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) des Gebäudes wurde mit 80 Jahren angesetzt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wurde unter Berücksichtigung der relevanten Parameter (Alter, Ausstattung, Modernisierungs- und Sanierungsgrad, Bau- und Unterhaltungszustand, Nutzung) mit 30 Jahren angesetzt. Bei einer GND von 80 Jahren ergibt sich als fiktives Baujahr 1975.

Daraus ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor (RND/GND) von 30/80 = 0,375.

Außenanlagen

Mit den hier vorliegenden Sachwertfaktoren (s.u.) werden bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen im üblichen Umfang erfasst, da der Gutachterausschuss für Grundstückswerte die Sachwertfaktoren ohne einen gesonderten Ansatz für diese Anlagen abgeleitet hat. Bei der Anwendung dieser Sachwertfaktoren sind demnach für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen insoweit keine Sachwerte nach Maßgabe des § 37 ImmoWertV zu ermitteln und anzusetzen. Der so ermittelte Sachwert enthält damit auch den Wertanteil der üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen.

Soweit allerdings die auf dem zu bewertenden Grundstück befindlichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erheblich von dem mit dem Sachwertfaktor erfassten „üblichen Umfang“ abweichen, sind die Abweichungen nach Maßgabe des § 8 Abs. 3 ImmoWertV als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in dem Maße zu berücksichtigen, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Für das Nebengebäude (kleiner massiver Schuppen) erfolgt sachverständig ein pauschaler Zeitwertansatz von 3.000 EUR.

Die ermittelten Kosten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus (s. Pkt. 6.6) kommen zum Abzug.

Marktanpassungsfaktor

Durch den zuständigen Gutachterausschuss wurden für die vorliegende Objektkategorie Marktanpassungen (Sachwertfaktoren nach NHK 2010) veröffentlicht.

Im Bericht zu „Sonstige Daten der Wertermittlung - Sachwertfaktoren 2025“ hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt u.a. für den Landkreise Weimarer Land auf der Grundlage von 271 Kauffällen aus den Jahren 2023 und 2024 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwertes nach NHK 2010 (gem. Anlage 4 ImmoWertV) und des Bodenrichtwertniveaus abgeleitet und als Tabelle dargestellt. Die Faktoren nehmen mit steigendem vorläufigem Sachwert ab (Ø Parameter der Stichprobe bei einem Bodenrichtwertniveau von 30 EUR/m²: BRW 36 EUR/m², Baujahr 1943, RND 30 Jahre, Grundstücksgröße 687 m², Bruttogrundfläche 263 m²).

Für die hier naheliegendste, mit Kaufpreisen belegte Kategorie (vorläufiger Sachwert rd. 160.000 EUR, Bodenrichtwertniveau 30 EUR/m²) wurde vom Gutachterausschuss ein Sachwertfaktor von 0,99 ausgewiesen.

Hinsichtlich des vorläufigen Sachwertes, der Objektspezifik (Einfamilienhaus mit angebauter Garage) sowie der aktuellen Marktentwicklung wurde auf Basis der Veröffentlichung des Gutachterausschusses sachverständig eine Marktanpassung mit einem Sachwertfaktor von 1,00 (entspricht weder Zu- noch Abschlag) vorgenommen.

7.3.2 Sachwertermittlung

index. Herstellungskosten	246	m² BGF	1.395	EUR/m² BGF	343.170 €
index. Herstellungskosten (Garage)	1	Stück	7.500	EUR/Stück	7.500 €
Herstellungskosten gesamt					350.670 €
x Regionalfaktor (gemäß Gutachterausschuss)					1,0
x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)			30 / 80		0,375
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen					131.501 €
zuzüglich Außenanlagen			0%		- €
zuzüglich Bodenwert					20.691 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks					152.192 €
Sachwertfaktor	1,00		0%		- €
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks					152.192 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)					
Nebengebäude					3.000 €
Instandhaltungsstau					- 25.000 €
Sachwert					130.192 €
Sachwert rd.					**130.000 €**

7.4 Verkehrswert (Marktwert)

Der Verkehrswert (Marktwert) für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück in Bad Sulza, OT Auerstedt wird zum Wertermittlungsstichtag 15.12.2025 ermittelt mit rd.

130.000 EUR

(in Worten: eins - drei - null - null - null - null Euro)

anteiliger Grundstückswert:	rd. 20.700 EUR
anteiliger Gebäudewert:	rd. 109.300 EUR

8 Plausibilisierung

Der ermittelte Verkehrswert (Marktwert) von rd. 150.000 EUR bzw. rd. 1.315 EUR/m² WF ohne Berücksichtigung der Zu- und Abschläge wegen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale liegt im marktüblichen Bereich (siehe Immobilienmarkt) und ist plausibel.



Weimar, den 05.03.2026

Dipl.-Ing. Steffen Klahn

von der Industrie- und Handelskammer Erfurt öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

9 Literaturverzeichnis

Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage, 2010
Vogels, M.: Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht, 5. Auflage, 1996
Bayerlein, W.: Praxishandbuch Sachverständigenrecht, 4. Auflage, 2008
Brauer, K.: Grundlagen der Immobilienwirtschaft, 5. Auflage, 2006

Bürgerliches Gesetzbuch BGB
Baugesetzbuch BauGB
DIN 276 und 277
Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2021
Zweite Berechnungsverordnung II.BV
Wohnflächenverordnung WOFlV
Betriebskostenverordnung BetrKV

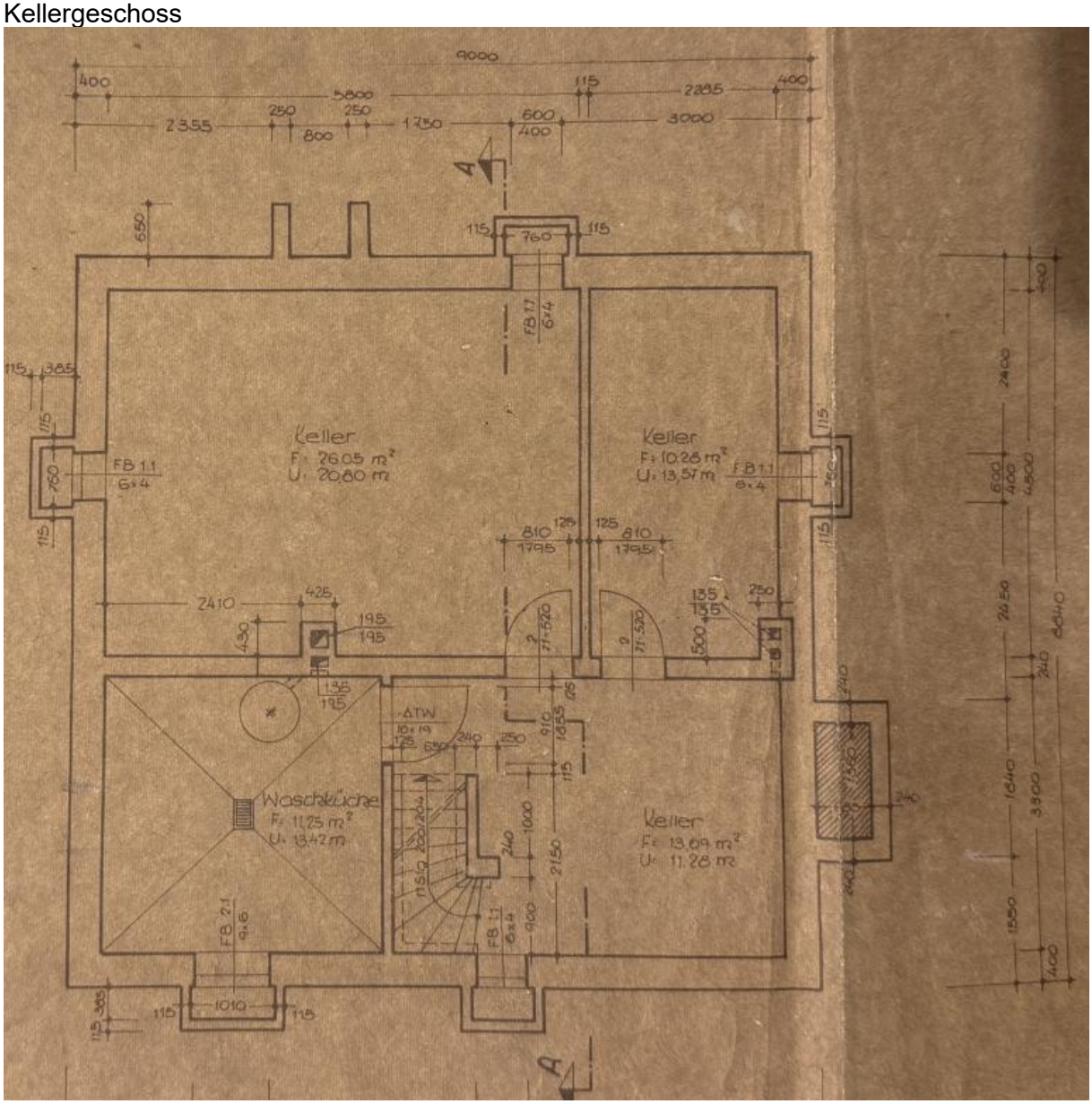
10 Anlagen

Grundrisse, Schnitt
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

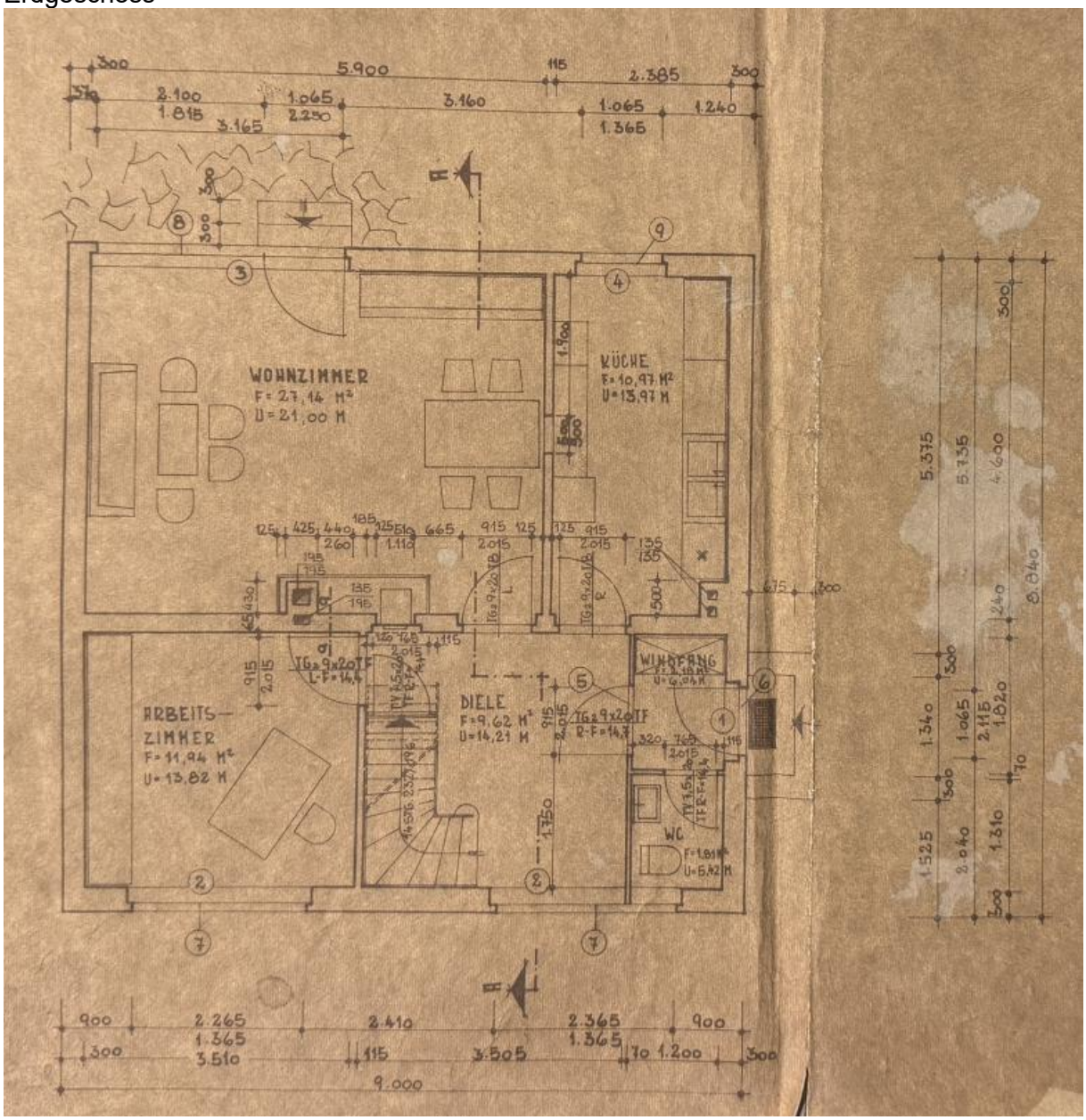
Übersichtskarte
Stadtplan
Luftbild
Auszug aus der Liegenschaftskarte
Fotodokumentation

Grundrisse, Schnitt

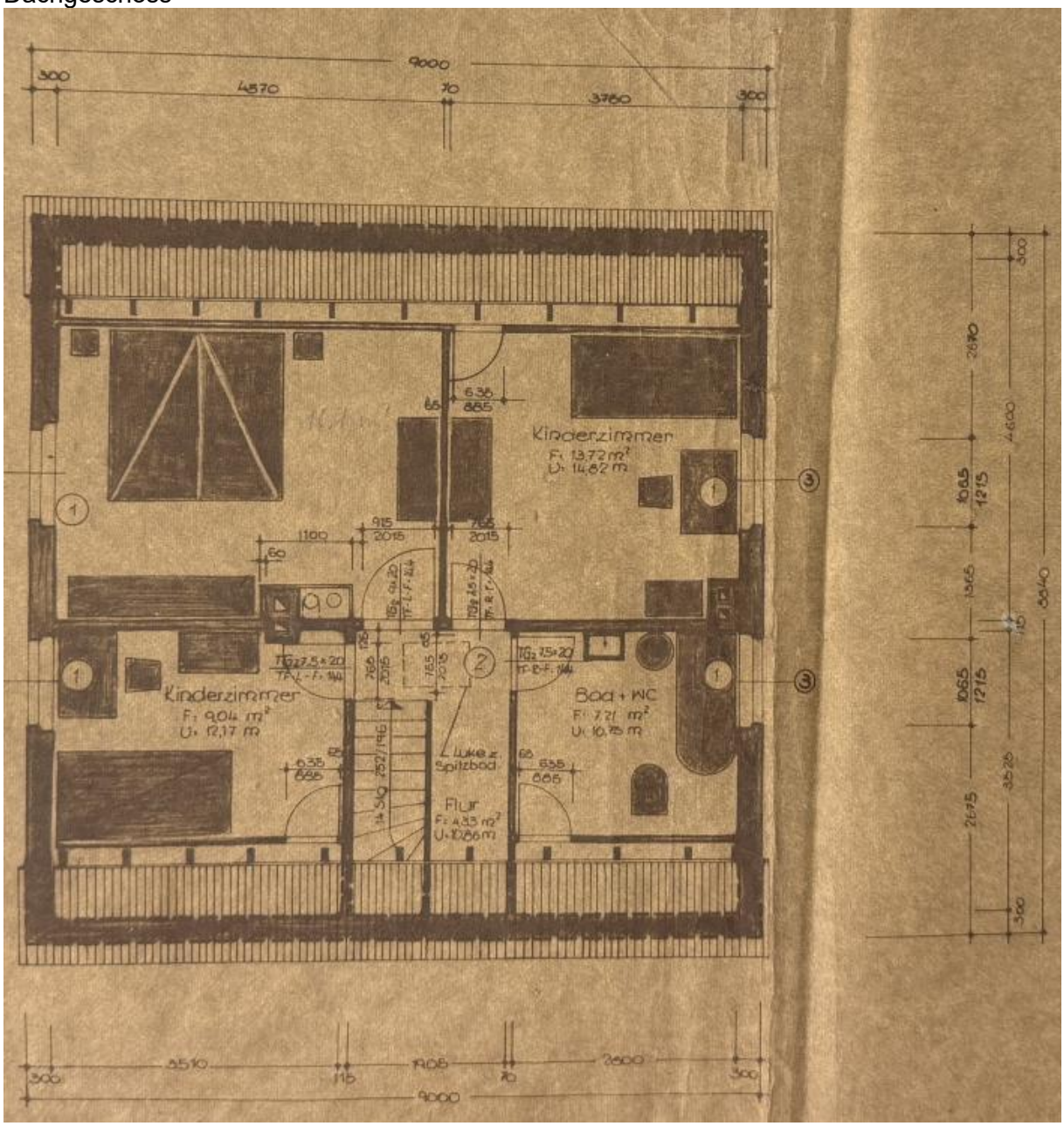
Kellergeschoss



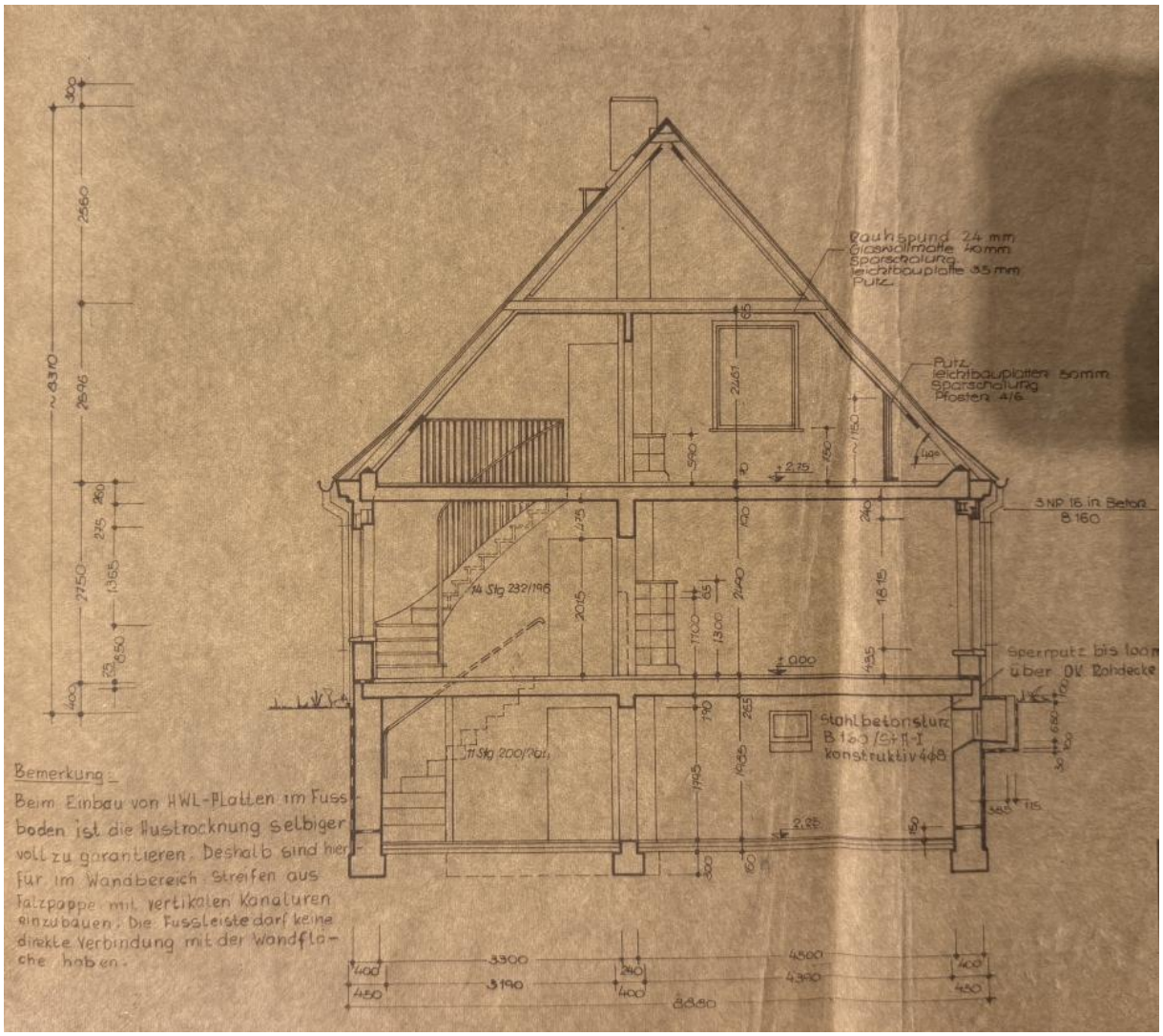
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Schnitt


Rauhspund 24 mm
Glaswollmatte 40mm
Sparschalung
leichtbauplatte 35 mm
Putz
Putz
leichtbauplatten 50mm
Sparschalung
Pfosten 4/6
3 NP 16 in Beton
B 160
14 Stg 232/196
11 Stg 200/204
Sperrputz bis 100 m
über OK Rohdecke
Stahlbetonsturz
B 160 / St II-I
konstruktiv 4ø8
Bemerkung:
Beim Einbau von HWL-Platten im Fussboden ist die Austrocknung selbiger voll zu garantieren. Deshalb sind hier für im Wandbereich Streifen aus Falzpappe mit vertikalen Kanaluren einzubauen. Die Fussleiste darf keine direkte Verbindung mit der Wandfläche haben.
3300
3190
4500
4390
8880

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar

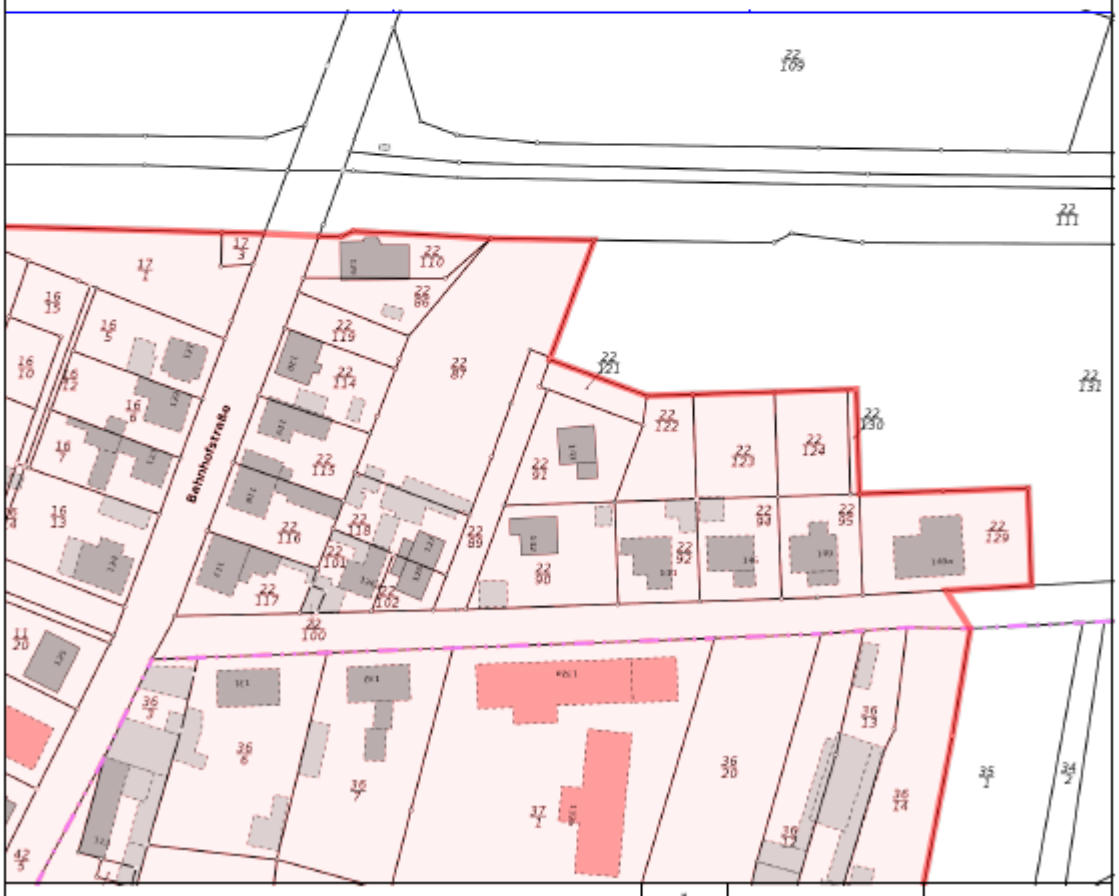
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Hohenwindenstraße 14, 99086 Erfurt
Telefon: 0361 57 4176-980, E-Mail: gutachter.apolda@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Bad Sulza
Gemarkung	Auerstedt
Bodenrichtwertnummer	123010
Bodenrichtwert [Euro/m²]	**33**
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	gemischte Baufläche

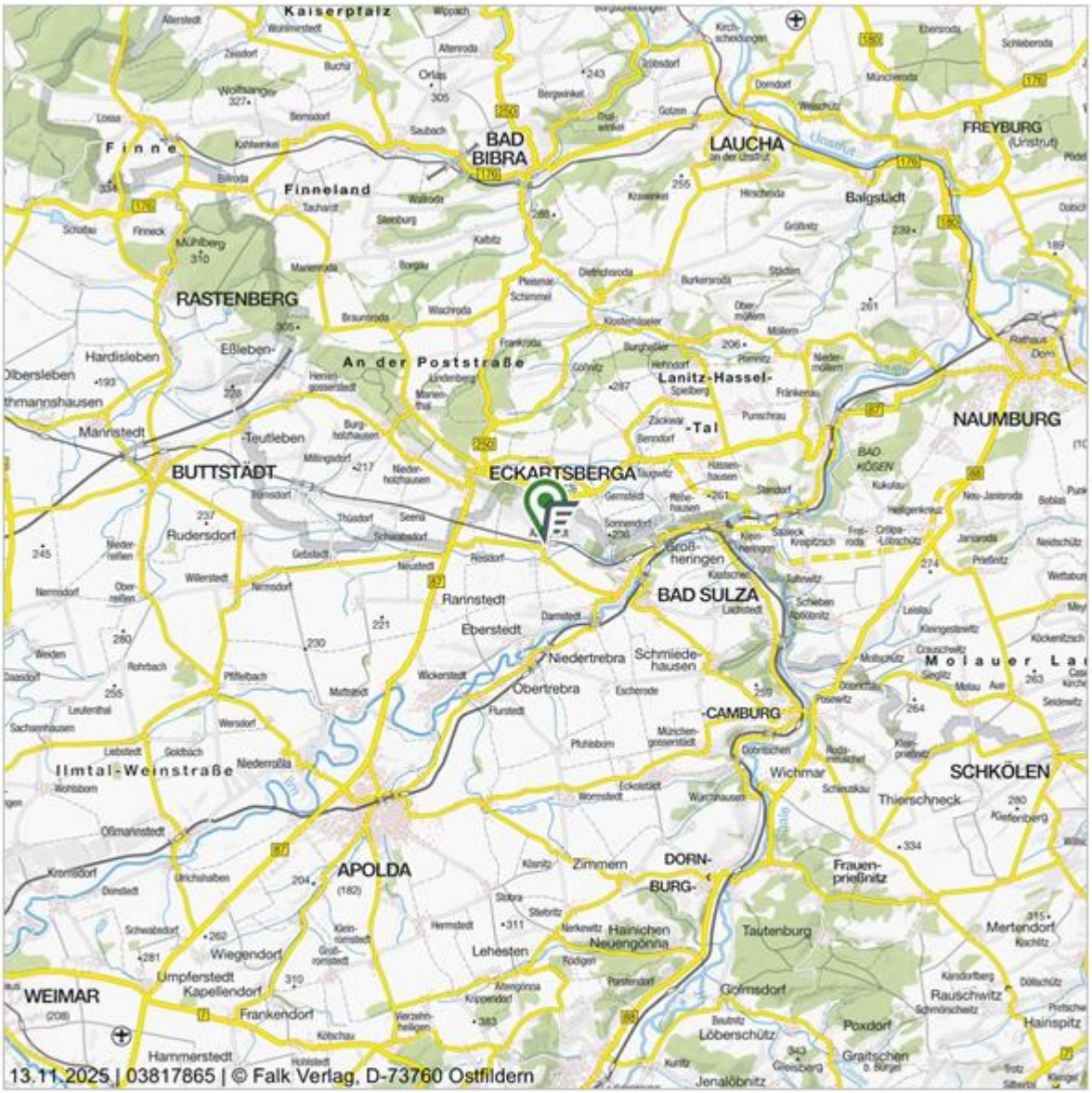


Basiskarte: ALKIS zum Stichtag
www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de

Maßstab: 1 : 1500

erstellt am: 20.11.2025

Übersichtskarte



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m

0 20.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Stadtplan



Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m

0 2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Luftbild



Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m

0 200 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation. Sie liegen flächendeckend in Farbe mit einer Bodenauflösung von 20 cm vor und werden hier im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

Auszug aus der Liegenschaftskarte



Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle
Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®), Landesamt für Vermessung und Geoinformation Stand: November 2025

Fotodokumentation



Südwest-Ansicht



Nord-Ansicht



Ost-Ansicht



Südost-Ansicht



Nebengebäude (massiver Schuppen)



Umgebung