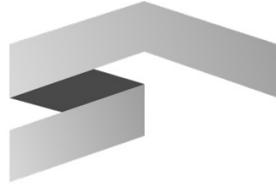


MITGLIED IM BUNDESVERBAND DEUTSCHER GRUNDSTÜCKSSACHVERSTÄNDIGER – BDGS  
MITGLIED IM IMMOBILIENVERBAND DEUTSCHLAND – IVd  
MITGLIED IM GUTACHTERAUSSCHUSS WEIMAR, WEIMARER LAND UND SÖMMERDA / THÜRINGEN



# INGENIEURBÜRO SCHIEBEL

Dipl.-Pol.-Wiss./Hochschuling. CARSTEN SCHIEBEL

von der Industrie- und Handelskammer Erfurt öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

JENAER STR. 2 • 99518 BAD SULZA OT KLEINROMSTEDT • TEL.: 036425 22222

# WERTGUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das Wertermittlungsobjekt in

**99634 Straußfurt, August-Bebel-Straße Nr. 9**  
Flurstück Nr. 132

**Aktenzeichen: K 30/24**



Az.: 90/24

\* Straußfurt, August-Bebel-Straße Nr. 9 \*  
\* Flurstück Nr. 132 \*  
\* ländliches Wohnhaus mit Nebengelaß \*

**Auftraggeber** : Amtsgericht Erfurt  
-Zwangsversteigerung-  
Aktenzeichen K 30/24  
Rudolfstraße Nr. 46  
99092 Erfurt

**Bewertungs- und  
Qualitätsstichtag** : 24.09.2024

**Verkehrswert** : **85.000,00 €**

**Umfang** : Das Gutachten umfasst 27 Seiten  
und 8 Anlagen.  
Es wurden 6 Exemplare gefertigt.

## Inhaltsangabe

	Seite
1. Vorbemerkung	4
1.1 Allgemeine Angaben	4
1.2 Grundlagen der Wertermittlung	6
2. Grundstücksbeschreibung	7
2.1 Tatsächliche Eigenschaften	7
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	8
3. Gebäudebeschreibung	10
3.1 Bauwerk / ländliches Wohnhaus	10
3.2 Bauwerk / Nebengebäude Nr. 1	12
3.3 Bauwerk / Nebengebäude Nr. 2	13
3.4 Bauwerk / Garage	14
3.5 Außenanlagen	15
4. Bewertung	16
4.1 Bodenwertermittlung	17
4.1.1 Bewertung des Grundstückes	18
4.2 Ermittlung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	19
4.2.1 Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden (eingeschätzter Instandhaltungsrückstau)	19
4.3 Sachwertermittlung	21
4.3.1 Ermittlung des vorläufigen Grundstückssachwertes	21
4.3.2 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes	26
4.3.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	26
5. Gesamtwürdigung	27

### Anlagen:

Landkarte  
Ortsteilkarte  
Flurkarte  
Lageskizze  
Bodenrichtwert  
Grundbuchauszug  
Baulastenverzeichnis  
Fotodokumentation

# 1. Vorbemerkung

## 1.1 Allgemeine Angaben

Grundbuch von : Straußfurt

Grundbuchblatt : 1224

Gemarkung : Straußfurt

Flur : 8

Flurstück Nr. : 132

Fläche [m<sup>2</sup>] : 605

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

Eigentümer : siehe Fragebogen  
(lt. Grundbuchauszug)

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Erfurt, lt. Beschluss vom 14.08.2024, Geschäftszeichen K 30/24.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes in Straußfurt, August-Bebel-Straße Nr. 9, Flurstück Nr. 132, nach dem Sachwertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung, eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte durch den Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 24.09.2024.

Trotz Einladung war keine der geladenen Parteien zum Ortstermin erschienen. Es bleibt anzumerken, dass dem Gutachter kein Zugang zum Grundstück und den Gebäuden möglich war und lediglich eine Inaugenscheinnahme von außen durchgeführt werden konnte.

Die Wohn- und Nutzflächen wurden z.T. anhand des eigenen Aufmaßes von Außenmaßen und mittels Nutzflächenfaktoren ermittelt. Ebenso wurde die Bruttogrundfläche überschlägig mit dem Messmodul aus dem Geoportall ermittelt.

Auf eventuell auftretende mögliche Ungenauigkeiten wird daher hingewiesen.

Zwangsverwalter : nicht bekannt

WEG-Verwalter : nicht relevant

- Mieter / Pächter : keine vorhanden, vmtl. Eigennutzung
- Wohnpreisbindung : nicht relevant  
(nach § 17 WoBindG)
- Maschinen, Betriebseinrichtungen und sonstiges Zubehör das nicht geschätzt wurde : vmtl. nicht vorhanden
- Anpflanzungen und Baulichkeiten die Dritten gehören : vmtl. nicht vorhanden bzw. nicht bekannt
- Gebäudebrandversicherung : nicht bekannt, wurde angefordert
- Schornsteinfeger : siehe Fragebogen
- Straßenbezeichnung und Hausnummer : noch zutreffend

Die Prüfung der Bauteile erfolgte nur visuell, zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Das zu erstellende Gutachten dient der Verkehrswertermittlung und stellt kein Schadensgutachten dar. Eine fachliche Untersuchung von Baumängeln und Bauschäden sowie des baulichen und vorbeugenden Brandschutzes erfolgte nicht, da dieses nicht in das Sachgebiet des Sachverständigen fällt. Bei Bedarf wird empfohlen einen Sachverständigen entsprechend des jeweiligen Beststellungsgebietes heranzuziehen.

Die Auswirkungen eventuell vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert werden nur pauschal in marktkonformer Weise berücksichtigt und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Untersuchungen auf Schwammbefall, gesundheitsschädigende Baumaterialien und Kontamination des Bodens erfolgten nicht.

Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen bzw. Baumaterialien und Schwammbefall grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Für verdeckte, nicht erkennbare und nicht angezeigte Mängel, Schäden und Belastungen sowie fehlerhafte Unterlagen wird Haftungsausschluss erklärt.

Sach-, Ertrags- und Vergleichswertrichtlinie sind mit der Inkraftsetzung der ImmoWertV 2021 zum 01.01.2022 aufgehoben worden, müssen jedoch teilweise angewandt werden, wenn es der Grundsatz der Modellkonformität des jeweiligen Gutachterausschusses erfordert.

## 1.2 Grundlagen der Wertermittlung

- Baugesetzbuch BauGB
- Baunutzungsverordnung BauNVO
- Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertA
- Normalherstellungskosten (NHK) 2010
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kleiber 6., 8. und 9. Auflage
- Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Kleiber 7. Auflage
- Abschläge für Baugrundstücke von Stannigel, Kremer, Weyers oder Clemens
- Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten nach Rössler/  
Langner/Simon/Kleiber
- Wegweiser Kommune / [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)
- Vergleichspreise bzw. der örtlich geltende Richtwert
- Berichte zum Grundstücksmarkt Thüringen 2024
- Sachwertfaktoren 2024
- IVD Preisspiegel Thüringen 2023 / 2024
- die derzeitige Marktlage
- eigenes Aufmaß
- Baukostendatei des Wingen Verlages
- büroeigene Baukostendatei
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Thüringer Landesamtes für  
Bodenmanagement und Geoinformation Erfurt
- Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses, Stand  
01.01.2024
- unbeglaubigter Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Sömmerda, Grundbuch  
von Straußfurt, Blatt 1224 vom 14.08.2024
- Angaben und Unterlagen des Auftraggebers

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Das Eckgrundstück ist mit einem ländlichen Wohnhaus, zwei Nebengebäuden, einer Garage und baulichen Anlagen bebaut.

Standort	:	Freistaat Thüringen, Landkreis Sömmerda, Verwaltungsgemeinschaft Straußfurt mit 7 weiteren Gemeinden, Verwaltungssitz Straußfurt mit ca. 2.081 Einwohnern (Stand 31.12.2023)
Lage	:	südöstliche Ortslage
Straße	:	z.T. gepflasterte Straße mit beidseitigen Gehwegen, z.T. gepflasterte Nebenstraße mit einseitigem Gehweg
Wohn- und Verkehrslage	:	einfache Wohn- und gute Verkehrslage
Demografische Entwicklung	:	kein Demografietyt vorhanden, Bevölkerungsentwicklung Stand 2022 für den Landkreis Sömmerda von -0,5 % über die letzten 5 Jahre (lt. <a href="http://www.Wegweiser-Kommune.de">www.Wegweiser-Kommune.de</a> )
Entfernung	:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Nähe</li><li>• Ortszentrum ca. 250 m</li><li>• Kreisstadt Sömmerda ca. 11 km</li><li>• Bad Langensalza ca. 27 km</li><li>• Landeshauptstadt Erfurt ca. 27 km</li><li>• Klassikerstadt Weimar ca. 40 km</li><li>• Bundesautobahn A 71 ca. 14 km</li><li>• Bundesstraße B 4 und B 176 führen durch den Ort</li></ul> <p>Hinweis: Alle Entfernungsangaben verstehen sich vom Wertermittlungsobjekt bis zum Zentrum des angegebenen Ortes und dienen lediglich einer groben Orientierung.</p>

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

Anschlüsse Ver- und Entsorgung	:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wasserversorgung liegt an</li><li>• lt. Auskunft ist Kanalisation über Direktanschluss in der Straße vorhanden</li><li>• Strom liegt an</li><li>• lt. Auskunft liegt Gasversorgung in Straße an</li><li>• Anschluss an das Telefonnetz vorhanden</li></ul> <p>(Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)</p>
--------------------------------	---	---

Energieausweis	:	nicht relevant
Immission	:	keine, visuell nicht feststellbar
Besonnung	:	gut
Grenzverhältnisse	:	überwiegend geschlossen, Grenzüberbauten konnten visuell nicht festgestellt werden

Das Eckgrundstück hat einen nahezu rechteckigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 21 m und einer mittleren Tiefe von ca. 27 m. Anhaltspunkte für das Erfordernis besonderer Gründungsmaßnahmen waren visuell nicht erkennbar. Auftragsgemäß wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt.

## 2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Die Grundakte des Grundbuchs wurde nicht eingesehen. Laut unbeglaubigtem Grundbuchauszug ist in Abteilung II lastend auf Flurstück Nr. 132 keine Eintragung vorhanden.

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

Eintragung im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Schreiben des Landratsamtes Sömmerda (Bauamt) vom 03.09.2024 sind für das Wertermittlungsobjekt keine Baulasten eingetragen.
-------------------------------------	--

Eintragung im Altlastenverzeichnis:	Das Altlastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Im Rahmen der Ortsbesichtigung war jedoch kein Verdacht auf Altlasten ersichtlich.
-------------------------------------	---

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
---------------------------------------	---

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren Denkmalschutz:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Weitere Umstände sind diesbezüglich nicht bekannt.
---	--

Gemäß E-Mail Nachricht des Landratsamtes Sömmerda, vom 16.09.2024, bestehen keine denkmalschutzrechtlichen Einschränkungen.

Darstellung im Flächen-  
nutzungsplan:

M - gemischte Bauflächen

Entwicklungszustand,  
Grundstücksqualität:

baureifes Land

Beitragsrechtlicher Zustand:

erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetz-  
buch (BauGB) und Thüringer Kommunal-  
abgabegesetz (ThürKAG)

Baugenehmigungen, Bauleitplanung und Statik des ausgeführten Vorhabens wurden auftragsgemäß nicht überprüft, formelle und materielle Legalität werden vorausgesetzt.

Eine Überprüfung der Standsicherheit der Gebäude, des Wärme- und Schallschutzes, der Energieeffizienz und der Dichtheit der Dächer erfolgte nicht. Es wird darauf hingewiesen, dass vom Unterzeichner keine Funktionsprüfungen der technischen Anlagen (Heizung, Elektrik, Sanitär usw.) vorgenommen worden sind.

Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten des Grundstückes wurden dabei, einschließlich der Bebauung und des erkennbaren Bauzustandes, per Fotoapparat dokumentiert.

Die Richtigkeit der Angaben der mir vorgelegten Unterlagen wird, soweit nichts anderes festgestellt wurde, vorausgesetzt.

### 3. Gebäudebeschreibung

Eine vollständige Baubeschreibung lag der Bewertung nicht vor. Die folgende Beschreibung basiert auf den zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und sollen einer überschlägigen, qualitativen Einstufung der Bauwerks- und Ausstattungsmerkmale dienen.

#### 3.1 Bauwerk ländliches Wohnhaus

Baujahr/gesch.Baualter: um 1900 / über 100 Jahre

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

eingeschätzte  
Restnutzungsdauer (RND): 25 Jahre

Konstruktionsart : Massivkonstruktion, zweigeschossig, vmtl. nicht  
ausgebautes Dachgeschoss, beidseitiges  
Krüppelwalmdach, Anbau mit Balkonaufbau und  
Pultdach, vmtl. Teilunterkellerung vorhanden

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

Geschossdecken : vmtl. Massiv- und Holzbalkendecken

Fußböden : vmtl. z.T. Naturstein-, Beton- und Holzdielenböden  
mit unterschiedlichen Belägen

Treppen : EG bis DG: vmtl. vorhanden  
KG: vmtl. vorhanden

Innenansichten : vmtl. überwiegend tapeziert, z.T. geputzt und  
gestrichen, z.T. gefliest, z.T. Mauerwerk sichtbar,  
z.T. Naturstein- / Mischmauerwerk und  
Holzkonstruktion sichtbar

Fenster : z.T. thermoisolierverglaste PVC-Fenster, z.T. mit  
innenliegenden Sprossen, z.T. Holzverbundfenster  
mit Isolierverglasung (um ca. 1980), z.T. einfache  
Holzfenster mit Sprossen, überwiegend Rollläden,  
Dachausstiegsluken im Spitzboden vorhanden

Türen : vmtl. überwiegend einfache Holz- und Füllungstüren  
mit Futter und Bekleidung, z.T. mit  
Glasausschnitten vorhanden

---

Elektroinstallation	: vmtl. überwiegend unter Putz liegend, z.T. auf Putz liegend
Sanitäre Installation	
Bad	: einfache Ausstattung angenommen
WC separat	: einfache Ausstattung angenommen
Küche	: Küchenanschlüsse vmtl. vorhanden
Heizung	: vmtl. Ofen für feste Brennstoffe vorhanden (Funktionsfähigkeit konnte nicht geprüft werden)
Besondere Einrichtungen	: keine erkennbar
Außenansichten	
Sockel	: vmtl. überwiegend Spaltklinkerfliesen
Außenputz	: überwiegend verputzt, nicht gestrichen
Schornstein	: vorhanden
Dach	: steiles beidseitiges Krüppelwalmdach mit Falzziegeldacheindeckung, Gauben, verkleideter Dachkasten, Dachausstiegluken und Dachrinnen vorhanden
Zustand	
Grundrissgestaltung	: vmtl. zweckmäßig und veränderbar
Bauschäden und Baumängel	: vmtl. z.T. defekte vertikale und horizontale Sperrung, z.T. Risserscheinungen vorhanden
Wertminderungen	: vmtl. z.T. Feuchtigkeitsschäden, z.T. Dach, z.T. Putz / Fassade, z.T. Fußböden, z.T. Fenster, z.T. Türen und Tore, z.T. Treppen, z.T. Elektro-, z.T. Heizungs- und Sanitärinstallation, malermäßige Instandsetzung

### 3.2 Bauwerk

#### Nebengebäude Nr. 1

(vmtl. ehemaliges Waschhaus)

Baujahr/gesch.Baualter: um 1900 / über 100 Jahre

**Gesamtnutzungsdauer:** 40 Jahre  
(nach überwiegender Bauweise)

eingeschätzte  
Restnutzungsdauer (RND): 20 Jahre

Konstruktionsart : massiv, eingeschossig, flaches Pultdach, vmtl.  
nicht unterkellert

Wände : Mischmauerwerk in unterschiedlichen Ausführ-  
ungen und Stärken

Geschossdecken : Dach gleich Decke

Fußböden : vmtl. Betonfußboden

Innenansichten : vmtl. überwiegend verputzt und gestrichen

Fenster : vmtl. vorhanden, z.T. Glasbausteine

Türen : vmtl. einfache Holzbrettertüren vorhanden

Elektroinstallation : vmtl. vorhanden

Besondere Einrichtungen : keine erkennbar

Außenansichten

Außenputz : verputzt, nicht gestrichen

Schornstein : vorhanden

Dach : flaches Pultdach mit Wellplattendacheindeckung,  
Dachrinnen vorhanden

Zustand

Grundrissgestaltung : zweckmäßig

Bauschäden und  
Baumängel : vmtl. z.T. defekte vertikale und horizontale  
Sperrung, z.T. Risserscheinungen

Wertminderungen : z.T. Feuchtigkeitsschäden, z.T. Dach, z.T. Putz /  
Fassade, z.T. Fußböden, z.T. Fenster, z.T. Türen,  
z.T. Elektroinstallation, malermäßige Instand-  
setzung

### 3.3 Bauwerk Nebengebäude Nr. 2

Baujahr/gesch.Baualter: um 1900 / über 100 Jahre

**Gesamtnutzungsdauer:** 40 Jahre  
(nach überwiegender Bauweise)

eingeschätzte  
Restnutzungsdauer (RND): 20 Jahre

Konstruktionsart : massiv, zweigeschossig, flaches Satteldach, mit  
Garageneinbau, vmtl. nicht unterkellert

Wände : Mischmauerwerk in unterschiedlichen Ausführ-  
ungen und Stärken

Geschossdecken : vmtl. Massivdecke vorhanden

Fußböden : vmtl. Betonfußboden

Innenansichten : vmtl. überwiegend verputzt und gestrichen

Fenster : vmtl. vorhanden, z.T. Holzbretterluken

Türen : vmtl. einfache Holzbrettertüren vorhanden

Elektroinstallation : vmtl. vorhanden

Besondere Einrichtungen : Garageneinbau vorhanden

Außenansichten

Außenputz : überwiegend verputzt, nicht gestrichen, z.T.  
Fassadenverkleidung vorhanden

Schornstein : vorhanden

Dach : flaches Satteldach mit Wellasbestdacheindeckung,  
Dachrinnen vorhanden

Zustand

Grundrissgestaltung : vmtl. zweckmäßig

Bauschäden und  
Baumängel : vmtl. z.T. defekte vertikale und horizontale  
Sperrung, z.T. Risserscheinungen

Wertminderungen : vmtl. Feuchtigkeitsschäden, z.T. Dach, z.T. Putz /  
Fassade, z.T. Fußböden, z.T. Fenster, z.T. Türen,  
z.T. Elektroinstallation, malermäßige Instand-  
setzung

### 3.4 Bauwerk Garage

Baujahr/gesch.Baualter:	ca. 1980 / über 44 Jahre
<b>Gesamtnutzungsdauer:</b> (nach überwiegender Bauweise)	40 Jahre
eingeschätzte Restnutzungsdauer (RND):	20 Jahre
Konstruktionsart	: massiv, eingeschossig, flaches Satteldach, vmtl. nicht unterkellert, an das Wohnhaus angebaut
Wände	: Mischmauerwerk in unterschiedlichen Ausführungen und Stärken
Geschossdecken	: Dach gleich Decke
Fußböden	: vmtl. Betonfußboden
Innenansichten	: vmtl. unverputzt und nicht gestrichen
Fenster	: vmtl. keine vorhanden
Türen/ Tore	: doppelflügeliges Garagentor aus Holz vorhanden
Elektroinstallation	: vmtl. vorhanden
Besondere Einrichtungen	: vmtl. keine vorhanden
Außenansichten	
Außenputz	: z.T. verputzt, z.T. unverputzt, nicht gestrichen, z.T. Mauerwerk sichtbar, Putzschäden vorhanden
Schornstein	: vorhanden
Dach	: flaches Satteldach mit überwiegend Wellasbestdacheindeckung, Dachrinnen
Zustand	
Grundrissgestaltung	: vmtl. zweckmäßig
Bauschäden und Baumängel	: vmtl. z.T. defekte vertikale und horizontale Sperrung, z.T. Risserscheinungen
Wertminderungen	: z.T. Feuchtigkeitsschäden, z.T. Dach, z.T. Putz / Fassade, z.T. Fußböden, z.T. Türen und Tore, z.T. Elektroinstallation, malermäßige Instandsetzung

### 3.5 Außenanlagen

- Außenbauwerke - zweiflügeliges Hoftor mit Hoftür aus Holz, div. Überdachungen vorhanden
- befestigte Flächen - vmtl. gepflasterte oder betonierte Hofflächen
- Parkplatz - auf dem Grundstück vorhanden
- Einfriedung - div. Grundstücksmauern, z.T. Drahtzaun
- Grünanlagen - vmtl. keine vorhanden
- Bäume - vmtl. keine vorhanden
- Besonderheiten - Eckgrundstück, von zwei Seiten befahrbar

## 4. Bewertung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes stehen im Wesentlichen drei Methoden zur Verfügung:

- I. Der unmittelbare Vergleich des zu bewertenden Objektes mit einem entsprechenden Vergleichsobjekt

### **das Vergleichswertverfahren**

das sich allerdings nur bei sehr ähnlichen Objekten eignet, wie zum Beispiel bei Eigentumswohnungen oder bei der Ermittlung des Wertes eines unbebauten Grundstückes;

- II. die Ermittlung der einzelnen Sachwerte, insbesondere des Bodens, der Bauwerke und der Außenanlagen

### **das Sachwertverfahren**

und

- III. die Ermittlung des Wertes, der sich ergibt, wenn man die Erträge die das zu bewertende Objekt für die üblicherweise noch zu erwartende Restnutzungsdauer erwarten lässt, zum Stichtag kapitalisiert, das heißt, den Wert ermittelt, der entsprechend verzinst, am Ende der zu erwartenden Laufzeit zum ähnlichen Ergebnis führen würde

### **das Ertragswertverfahren**

Der Bodenwert ist vorbehaltlich einiger Ausnahmen ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden, unter Verwendung der Werte einer Bodenrichtwertkarte, die nach entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften von den Gutachterausschüssen der Landkreise oder kreisfreien Städte erstellt wird.

Bei dem Bewertungsobjekt kommt das Sachwertverfahren zur Anwendung, da es sich um ein eigen genutztes Objekt handelt, auf weitere Verfahren wird verzichtet.

## 4.1 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), § 14 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Daneben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Wertermittlung herangezogen werden, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstückes hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstückes übereinstimmen.

Der Bodenwert wird als der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (Bodenrichtwertzone) definiert, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Bei Anfrage an die Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses, lagen keine ausreichenden Vergleichspreise aus der unmittelbaren Umgebung vor. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses greift deshalb auf einen Bodenrichtwert zurück und empfiehlt einen Durchschnittswert von **53,00 €/m<sup>2</sup>** für die Region des Wertermittlungsobjektes (**Stand 01.01.2024**).

Dieser Wertannahme kann gefolgt werden, bedarf aber einer weiteren differenzierten Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten. Ausgehend von der Lage, Gestalt und Ausnutzungsmöglichkeit des Grundstückes wird von einem Bodenwert von 53,00 €/m<sup>2</sup> ausgegangen. Abweichungen von diesem Richtwert, in den wertbeeinflussende Umstände wie u.a. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, Grundstücksgröße, Immissionsbelastungen, Leitungs- und Wegerechte u.a. bewirken entsprechende Zu- bzw. Abschläge vom Bodenwert, ausgehend von Erfahrungssätzen.

Flurstück Nr.:	132
1. Erschließungszustand	+/- 0 %
2. Grundstückslage	+/- 0 %
3. Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. Nutzungsmöglichkeiten	+/- 0 %
4. Bodenbeschaffenheit	+/- 0 %
5. Grundstücksgestalt / Grundstücksgröße	+/- 0 %
6. Immissionsbelastung	+/- 0 %
7. Leitungsrechte / Belastungen	+/- 0 %
8. Vermessungszustand	+/- 0 %
<b>Gesamt</b>	<b>+/- 0 %</b>

## Bodenrichtwert

Bodenrichtwert : Zone 

383045
--------

53,00 €/m<sup>2</sup>  
M

Diese Ausweisungen  
bedeuten : 383045 Nr. der Bodenrichtwertzone  
53,00 €/m<sup>2</sup> Bodenrichtwert je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche  
M gemischte Bauflächen

### 4.1.1 Bewertung des Grundstückes

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

Flur	Flur- stück	Größe [m <sup>2</sup> ]	Nutzungsart	Wert [€/m <sup>2</sup> ]	Abschlag [%]	Wert Gesamt gerundet
8	132	605	Bauland	53,00	+/- 0 %	<b>32.065,00 €</b>

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

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

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

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

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

#### a) ländliches Wohnhaus

- Abbruch- und Rohbauarbeiten	10,00 €/m <sup>2</sup>
- Putzarbeiten, Vollwärmeschutz	90,00 €/m <sup>2</sup>
- Zimmer- und Schreinerarbeiten	50,00 €/m <sup>2</sup>
- Dachdecker- und Klempnerarbeiten	70,00 €/m <sup>2</sup>
- Sanitärinstallation	50,00 €/m <sup>2</sup>
- Heizungsinstallation	50,00 €/m <sup>2</sup>
- Elektroinstallation	50,00 €/m <sup>2</sup>
- Fenster (inkl. Glas)	60,00 €/m <sup>2</sup>
- Estricharbeiten	20,00 €/m <sup>2</sup>
- Bodenbelagsarbeiten	30,00 €/m <sup>2</sup>
- Fliesenarbeiten	30,00 €/m <sup>2</sup>
- Malerarbeiten (i./a.)	50,00 €/m <sup>2</sup>
- Schlosserarbeiten / Bauwerksisolierung	20,00 €/m <sup>2</sup>
- Außenanlagen	20,00 €/m <sup>2</sup>
- Sonstiges	20,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Baukosten gesamt</b>	<b>620,00 €/m<sup>2</sup></b>

Instandhaltungsrückstau

rd. 233 m<sup>2</sup> (Wfl.) x 620 €/m<sup>2</sup> = rd. **144.460,00 €**

**b) Nebengebäude Nr. 1**

**Der eingeschätzte Instandhaltungsrückstau entfällt aufgrund der Modellkonformität vom Gutachterausschuss ohne Ansatz**

**c) Nebengebäude Nr. 2**

**Der eingeschätzte Instandhaltungsrückstau entfällt aufgrund der Modellkonformität vom Gutachterausschuss ohne Ansatz**

**d) Garage**

Bauteile (Kleiber/Simon)	Anteil der Bauarbeit (%) B	eingeschätzter Instandhaltungs- rückstau Dr (%)	$D_R = \frac{B \times Dr}{10000}$
Dach	20,0	40,0	0,08
Decken	0,0	---	---
Wände Be- und Entwässerung Gründung	30,0	30,0	0,09
Fußboden	5,0	10,0	0,005
Putz Elektro Maler	30,0	40,0	0,12
Treppen	0,0	---	---
Fenster Türen/ Tore	25,0	20,0	0,05
Heizung Sonstige	0,0	---	---
			$D_R = 0,345$

Eingeschätzter Instandhaltungsrückstau als Anteil  
der Gebäudeherstellungskosten ca. 34,5 %.

10.443,00 € x 34,5 % rd. **3.603,00 €**

## **4.3 Sachwertermittlung**

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

Den Gebäuden wird ein fiktives Baujahr unterstellt. Da jedes Gebäude nur eine bedingte Lebensdauer hat, ist es entsprechend linear abzuschreiben. Der Grad der Wertminderung bei Gebäuden unterschiedlicher Nutzung verhält sich differenziert, daher gibt es hierzu entsprechend mannigfache Wertminderungen. Die zu erwartende Restnutzung hängt im hohen Maße vom Pflege- und Unterhaltungszustand des Objektes ab und ist deshalb nicht unbedingt mit der Differenz zwischen dem tatsächlichen Alter und der üblichen Lebenserwartung gleichzusetzen, sondern entsprechend dem vorgefundenen Zustand sachverständig einzuschätzen.

### **4.3.1 Ermittlung des vorläufigen Grundstückssachwertes**

Es erfolgt die Ermittlung des Herstellungswertes entsprechend der ImmoWertV 2021 anhand der NHK 2010.

In der Anlage 4 der ImmoWertV 2021 werden verschiedene Standardstufen der Gebäude beschrieben, welche sich auf die NHK 2010 und die einzelnen Gebäudearten beziehen. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11 von 2006. Sie enthalten die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten und sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Zu bewerten ist ein ländliches Wohnhaus, zwei Nebengebäude und eine Garage. Das Wohnhaus entspricht gemäß NHK 2010 in etwa der Gebäudeart 1.31 - freistehendes Einfamilienwohnhaus, die Garage in etwa der Gebäudeart 14.1 - Einzelgarage. Die beiden Nebengebäude werden gemäß Sachwertfaktoren 2024 als unsanierte Nebengebäude eingestuft.

Nach sachverständiger Einschätzung werden beim Wohnhaus den in Tabelle 1 der NHK 2010 angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Bei den Nebengebäuden und der Garage erfolgt eine Zuordnung des einfachen Standards.

**a) ländliches Wohnhaus**

	Standardstufen					Wägungs- anteil [%]
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,5	0,5				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		0,5	0,5			11
Innenwände und Türen	0,5	0,5				11
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5	0,5				11
Fußböden		1,0				5
Sanitäreinrichtung	0,5	0,5				9
Heizung	1,0					9
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6

Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.31 (€/m <sup>2</sup> BGF)	720,00	800,00	920,00	1.105,00	1.385,00
--	--------	--------	--------	----------	----------

	Rechnung		Ergebnis gerundet [€/m <sup>2</sup> BGF]
Außenwände	$(0,5 \times 23 \% \times 720,00 \text{ €/m}^2)$	+	175,00
	$(0,5 \times 23 \% \times 800,00 \text{ €/m}^2)$	=	
Dächer	$(1,0 \times 15 \% \times 800,00 \text{ €/m}^2)$	=	120,00
Außentüren und Fenster	$(0,5 \times 11 \% \times 800,00 \text{ €/m}^2)$	+	95,00
	$(0,5 \times 11 \% \times 920,00 \text{ €/m}^2)$	=	
Innenwände und -türen	$(0,5 \times 11 \% \times 720,00 \text{ €/m}^2)$	+	84,00
	$(0,5 \times 11 \% \times 800,00 \text{ €/m}^2)$	=	
Deckenkonstruktion und Treppen	$(0,5 \times 11 \% \times 720,00 \text{ €/m}^2)$	+	84,00
	$(0,5 \times 11 \% \times 800,00 \text{ €/m}^2)$	=	
Fußböden	$(1,0 \times 5 \% \times 800,00 \text{ €/m}^2)$	=	40,00
Sanitäreinrichtung	$(0,5 \times 9 \% \times 720,00 \text{ €/m}^2)$	+	68,00
	$(0,5 \times 9 \% \times 800,00 \text{ €/m}^2)$	=	
Heizung	$(1,0 \times 9 \% \times 720,00 \text{ €/m}^2)$	=	65,00
Sonstige technische Ausstattung	$(1,0 \times 6 \% \times 800,00 \text{ €/m}^2)$	=	48,00
Kostenkennwert (Summe) rd.			<b>779,00</b>

**rd. 323,00 m<sup>2</sup> (Bruttogrundfläche (BGF) lt. Aufmaß)**

*Kostenkennwert:* 779,00 €/m<sup>2</sup> BGF gewichtet (Gebäudeart 1.31)

Ausgangswert: 779,00 €/m<sup>2</sup> x 323,00 m<sup>2</sup> BGF 251.617,00 €

Normalherstellungskosten ermittelt mit einem Quadratmeter-Richtwert auf der Basis der Preise von 2010, NHK 2010, indexiert mit dem am Stichtag entsprechend gültigen Index von 2021 = 100 (entspricht 2010 = 70,8 % bzw. Mai 2024 = 129,4%).

*Indexierung:*

2010	=	70,8%	251.617,00 €
2024	=	129,4%	<b>459.876,00 €</b>

Baujahr (geschätztes Baualter)	um 1900 / über 100 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre
Restnutzungsdauer (eingeschätzt)	25 Jahre
Alterswertminderungsfaktor (linear)	0,3846

459.876,00 € x 0,3846 rd. **176.868,00 €**

**b) Nebengebäude Nr. 1**

**rd. 23,00 m<sup>2</sup> (Bruttogrundfläche (BGF) ermittelt)**

*Kostenkennwert:* 35,00 €/m<sup>2</sup> BGF gewichtet (Gebäudeart unsaniert, mittel)

Ausgangswert: 35,00 €/m<sup>2</sup> x 23,00 m<sup>2</sup> BGF 805,00 €

Normalherstellungskosten ermittelt mit einem Quadratmeter-Richtwert auf der Basis der Preise von 2010, NHK 2010, indexiert mit dem am Stichtag entsprechend gültigen Index von 2021 = 100 (entspricht 2010 = 70,8 % bzw. Mai 2024 = 129,4 %).

*Indexierung:*

2010	=	70,8%	805,00 €
2024	=	129,4%	<b>1.471,00 €</b>

Baujahr (geschätztes Baualter)	um 1900 / über 100 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre
Restnutzungsdauer (eingeschätzt)	20 Jahre
Alterswertminderungsfaktor (linear)	0,5000

1.471,00 € x 0,5000 rd. **736,00 €**

**c) Nebengebäude Nr. 2**

**rd. 134,00 m<sup>2</sup> (Bruttogrundfläche (BGF) ermittelt)**

*Kostenkennwert:* 35,00 €/m<sup>2</sup> BGF gewichtet (Gebäudeart unsaniert, mittel)

Ausgangswert: 35,00 €/m<sup>2</sup> x 134,00 m<sup>2</sup> BGF 4.690,00 €

Normalherstellungskosten ermittelt mit einem Quadratmeter-Richtwert auf der Basis der Preise von 2010, NHK 2010, indexiert mit dem am Stichtag entsprechend gültigen Index von 2021 = 100 (entspricht 2010 = 70,8 % bzw. Mai 2024 = 129,4 %).

*Indexierung:*

2010	=	70,8%	4.690,00 €
2024	=	129,4%	<b>8.572,00 €</b>

Baujahr (geschätztes Baualter)	um 1900 / über 100 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre
Restnutzungsdauer (eingeschätzt)	20 Jahre
Alterswertminderungsfaktor (linear)	0,5000

8.572,00 € x 0,5000 rd. **4.286,00 €**

**d) Garage**

**rd. 41,00 m<sup>2</sup> (Bruttogrundfläche (BGF) lt. Aufmaß)**

*Kostenkennwert:* 245,00 €/m<sup>2</sup> BGF gewichtet

Ausgangswert: 245,00 €/m<sup>2</sup> x 41,00 m<sup>2</sup> BGF 10.045,00 €

Normalherstellungskosten ermittelt mit einem Quadratmeter-Richtwert auf der Basis der Preise von 2010, NHK 2010, indexiert mit dem am Stichtag entsprechend gültigen Index von 2021 = 100 (entspricht 2010 = 70,8 % bzw. Mai 2024 = 147,2 %).

*Indexierung:*

2010	=	70,8%	10.045,00 €
2024	=	147,2%	<b>20.885,00 €</b>

Baujahr / Baualter)	ca. 1980 / über 44 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre
wirtschaftliche	
Restnutzungsdauer	20 Jahre
Alterswertminderungsfaktor (linear)	0,5000

20.885,00 € x 0,5000 rd. **10.443,00 €**

### **Zusammenfassung**

Bodenwert (vgl. 4.1.1) 32.065,00 €

#### Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten

- ländliches Wohnhaus	+	176.868,00 €
- Nebengebäude Nr. 1	+	736,00 €
- Nebengebäude Nr. 2	+	4.286,00 €
- Garage	+	10.443,00 €

#### Wertanteil der Außenanlagen

Die Außenanlagen entsprechend DIN 276 (Einfriedung, Geländerverarbeitung und -gestaltung, Abwasser- und Versorgungsanlagen, Wirtschaftsgegenstände, Verkehrsanlagen sowie Grünflächen) sind im üblichen Umfang im Sachwertfaktor enthalten.

+ 0,00 €

Sachwert der baulichen und Sonstigen Anlagen 192.333,00 € 192.333,00 €

**Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung) 224.398,00 €**

### 4.3.2 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

Vom zuständigen Gutachterausschuss liegen keine Sachwertfaktoren für Objekte dieser Art vor, daher wird keine Sachwertanpassung vorgenommen.

vorläufiger Sachwert 224.398,00 €

Marktanpassung nach § 35 Abs. 3 ImmoWertV

Vom zuständigen Gutachterausschuss liegt ein Sachwertfaktor vor und wird gewichtet mit 1,04 herangezogen.

Daraus ergibt sich:

224.398,00 € x 1,04

**vorläufiger marktangepasster Sachwert 233.374,00 €**

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

vorläufiger marktangepasster Sachwert 233.374,00 €

abzgl. Instandhaltungsstau (vgl. 4.2.1 a)	-	144.460,00 €
abzgl. Instandhaltungsstau (vgl. 4.2.1 b)	-	entfällt
abzgl. Instandhaltungsstau (vgl. 4.2.1 c)	-	entfällt
abzgl. Instandhaltungsstau (vgl. 4.2.1 d)	-	3.603,00 €

**Sachwert 85.311,00 €**

## 5. Gesamtwürdigung

**Sachwert** 85.311,00 €

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

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

Der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes in Straußfurt, August-Bebel-Straße Nr. 9, Flurstück Nr. 132, wurde nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten, tatsächlichen, marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten und zu dem am Bewertungsstichtag geltenden Bestimmungen mit nachstehendem Wert ermittelt.

**gerundet 85.000,00 €**

(in Worten: fünfundachtzigtausend EURO)

### Schlussbemerkung

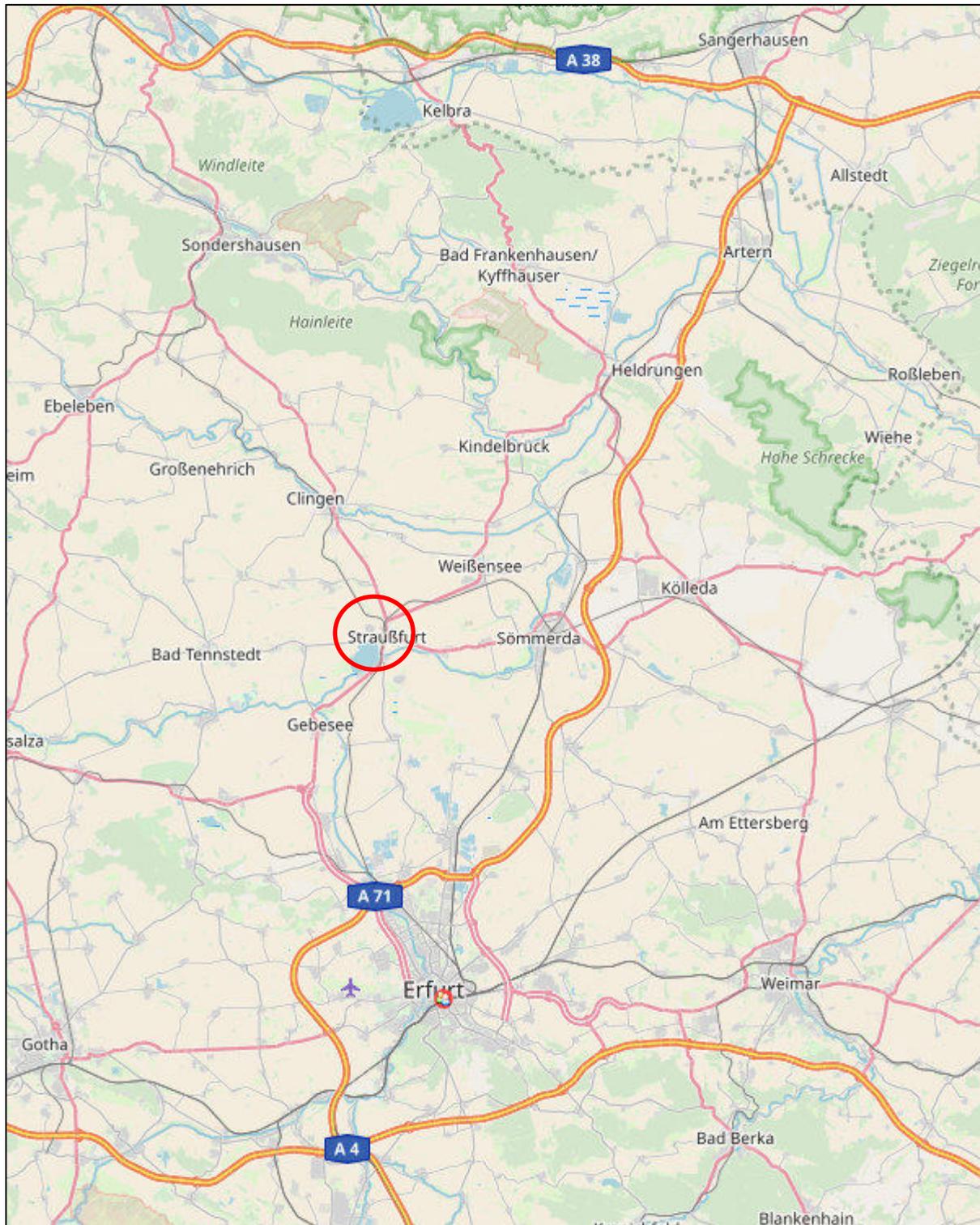
Die Verwendung unvollständiger Gutachtenauszüge erfolgt in jeglicher Hinsicht auf alleiniges Risiko des Verwenders.

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

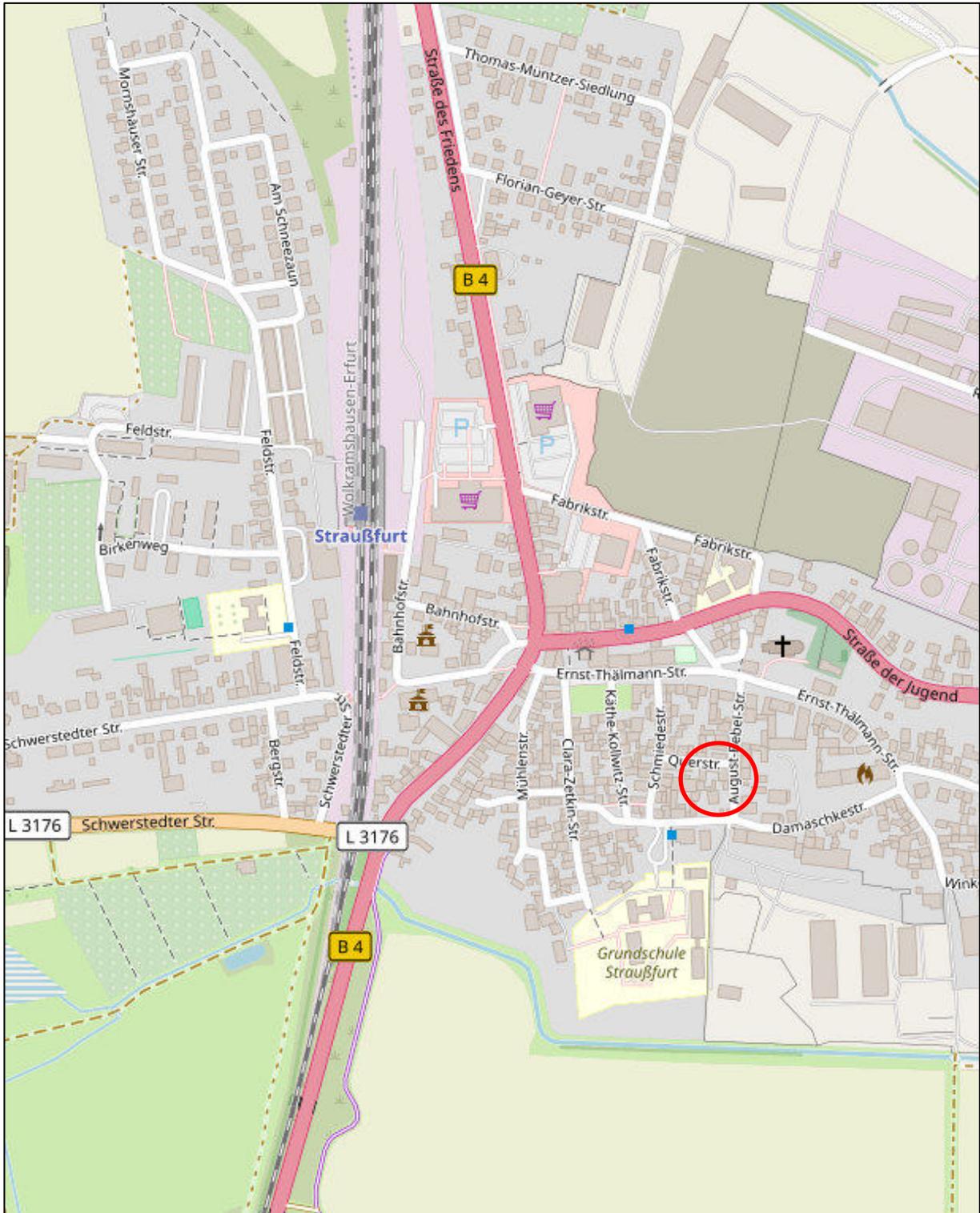
Zu den prozessbeteiligten Personen bestehen keinerlei verwandtschaftliche, geschäftliche oder sonstige Beziehungen, die die Unvoreingenommenheit des Sachverständigen einschränken.

Das Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, eine Weitergabe von Kopien und die Internetveröffentlichung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens durch den Auftraggeber ist gestattet.

## Standort – Straußfurt



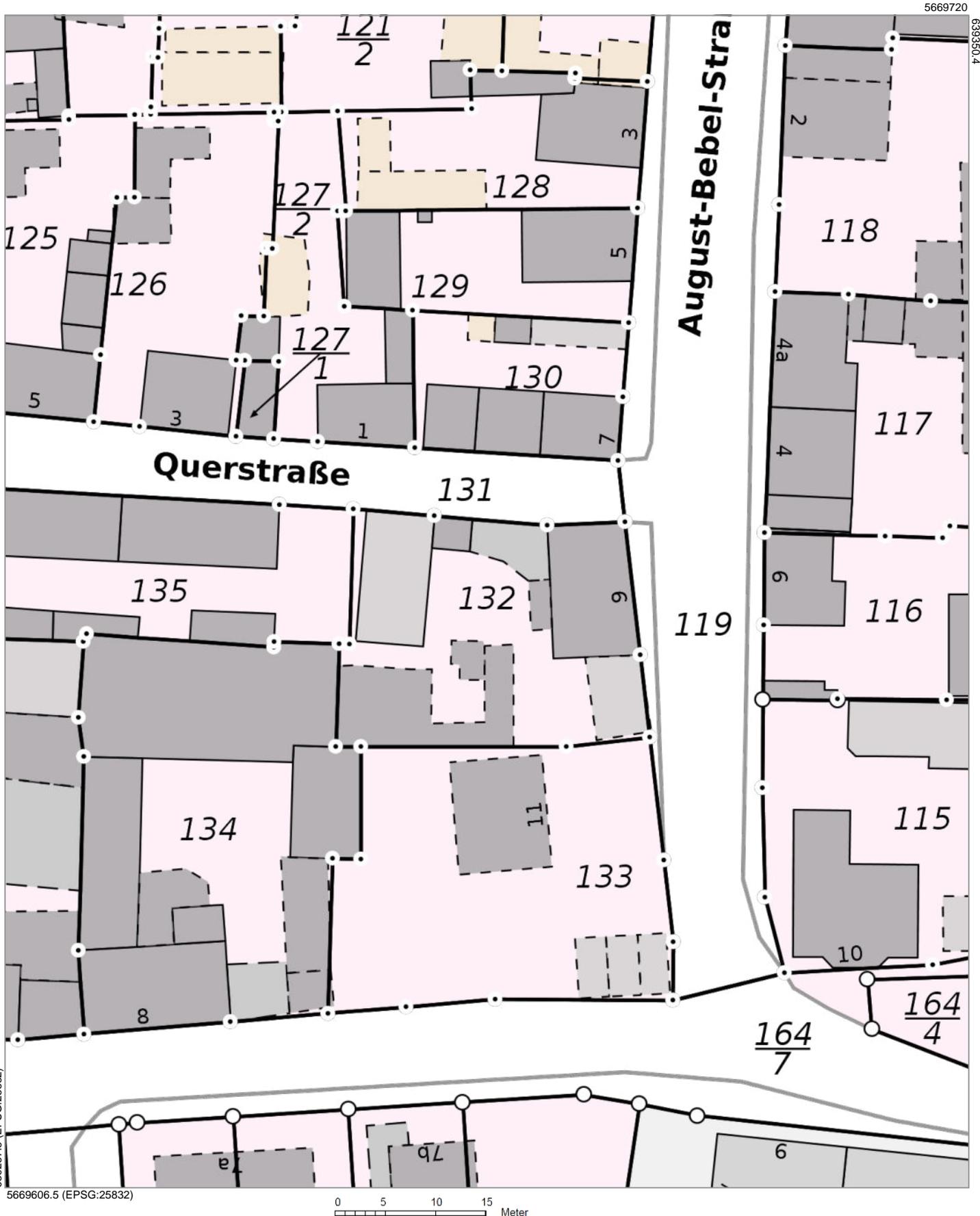
# Standort – Straußfurt, August-Bebel-Straße Nr. 9





Flurstück: 132  
Flur: 8  
Gemarkung: Straußfurt

Gemeinde: Straußfurt  
Kreis: Sömmerda

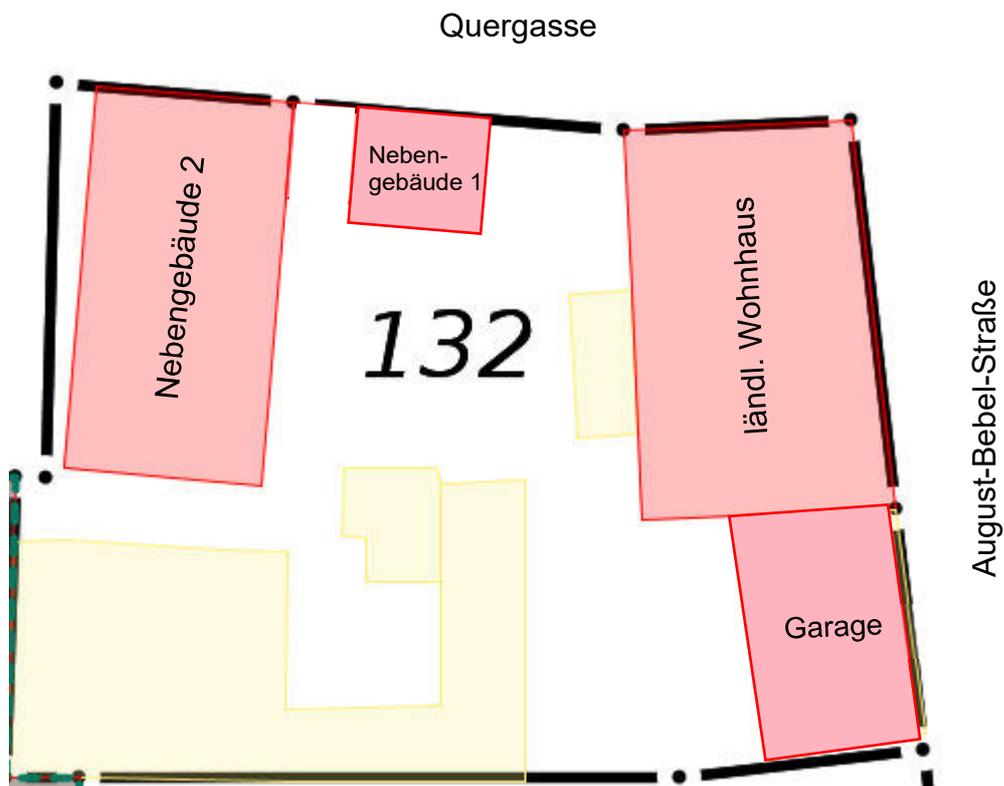


# Lageplan (Skizze)

Objekt: ländliches Wohnhaus mit zwei Nebengebäuden und einer Garage

Ort: 99634 Straußfurt, August-Bebel-Straße Nr. 9

Flurstück: 132





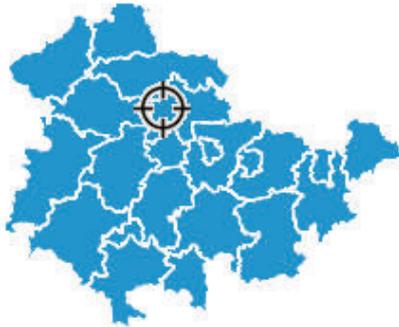
**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar**

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  
Gemarkung

Straußfurt  
Straußfurt

Bodenrichtwertnummer  
**Bodenrichtwert [Euro/m<sup>2</sup>]**  
Stichtag

383045  
**53**  
01.01.2024

Entwicklungszustand  
abgabenrechtlicher Zustand

baureifes Land  
erschließungsbeitragsfrei nach  
BauGB und ThürKAG

Nutzungsart

gemischte Baufläche



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag  
[www.bodenrichtwerte-th.de](http://www.bodenrichtwerte-th.de) | [www.gutachterausschuesse-th.de](http://www.gutachterausschuesse-th.de)



Maßstab:  
1 : 1000

erstellt am:  
02.09.2024

# Amtsgericht

Sömmerda

---

# Grundbuch

von

Straußfurt

---

Blatt 1224

---

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV neu gefasst worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar. Freigegeben am 09.10.2002.

Salzmann

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe	
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück		Wirtschaftsart und Lage
1	2	a	b	c	m <sup>2</sup>	
1	2	Straußfurt	8	132	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche August-Bebel-Strabe 9	605
		3			4	

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1	Bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 09.10.2002.		

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1a) Jocknies, Oskar geb. am 17.08.1934 99634 Straußfurt - zu 1/4 -		1	Bei Neufassung der Abteilung ohne Eigentumswechsel eingetragen am 09.10.2002.
1b) Jocknies, Ruth geb. Hoffmann geb. am 31.10.1934 99634 Straußfurt - zu 1/4 -			
1c) Schmidt, Isolde geb. Hoffmann geb. am 25.07.1937 99634 Straußfurt - zu 1/2 -			
2	Anstelle von 1a: Jocknies, Ruth geb. Hoffmann geb. am 31.10.1934 99634 Straußfurt - zu 1/4 -	1	Erbschein vom 07.10.2002 (Amtsgericht Sömmerda, AZ: 4 VI 546/02); eingetragen am 06.08.2003.  Ludwig
3a)	Anstelle von 1b: Anstelle von 2: Rothenberg, Sigrid geb. Jocknies geb. am 20.08.1956 99634 Vehra	1	Erbschein vom 04.01.2005 (Amtsgericht Sömmerda, AZ: 4 VI 466/04); eingetragen am 06.01.2005.  Ludwig

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
3b) Joknies, Rainer geb. am 13.08.1959 99634 Straußfurt	- in Erbengemeinschaft zu 1/2 -		
4a) Schmidt, Roland geb. am 25.07.1959 99634 Straußfurt - zu 1/2 -		1	Bezüglich Anteil Abt. I Nr. 1c an 4a aufgrund Testament vom 21.06.1993 eröffnet am 12.10.2009 (Amtsgericht Sömmerda, AZ: 4 VI 582/2009); ansonsten im Eigentum stehend; eingetragen am 23.10.2009.  Schmitz
4b) Rothenberg, Sigrid geb. Jocknies geb. am 20.08.1956 99634 Vehra			
4c) Joknies, Rainer geb. am 13.08.1959 99634 Straußfurt	- 4b-4c in Erbengemeinschaft zu 1/2 -		
5a) Grosch, Ronn geb. am 15.01.1973 99610 Sömmerda - zu 1/2 -		1	Auflassung vom 11.02.2011; eingetragen am 15.06.2011.  Schmitz
5b) Grosch, Marion geb. Klinkmüller geb. am 04.09.1976 99610 Sömmerda - zu 1/2 -			

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	<p>Auflassungsvormerkung für                      a) <del>Marion Grosch geb. Klankmüller, geb. 04.09.1976</del>                      b) <del>Ronn Grosch, geb. 15.01.1973</del>                      zu je 1/2. Rang nach Abt. III Nr. 1. Gemäß Bewilligung vom 11.02.2011 (UR-Nr. 291/2011, Notar Dr. Thomas Renner in Erfurt) eingetragenen am 17.02.2011.</p> <p>Schmitz</p>
2	1	<p>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Erfurt, AZ: K 30/24); eingetragen am 16.07.2024.</p> <p>Pössel</p>

Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer d. Spalte 1		Laufende Nummer d. Spalte 1	
4	5	6	7
		1	Gelöscht am 15.06.2011. Schmitz

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4
1	1	59.000,00 EUR	<p>Grundschuld zu neunundfünfzigtausend Euro für die <b>BHW Bausparkasse Aktiengesellschaft, Hameln</b>. 15 % Zinsen. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Rang vor Abt. II Nr. 1. Gemäß Bewilligung vom 11.02.2011 (UR-Nr. 292/2011, Notar Dr. Thomas Renner in Erfurt) eingetragen am 17.02.2011.</p> <p>Schmitz</p>
2	1	2.255,89 EUR	<p>Zwangssicherungshypothek zu zweitausendzweihundertfünfundfünfzig 89/100 Euro nebst 1% Säumniszuschläge aus 1.750,00 Euro ab 12.04.2017 für Abwasserzweckverband Finne, Sömmerda. Im Wege des Verwaltunngszwangsvfahrens aufgrund des Ersuchens vom 11.04.2017, Az.: 1028679, Abwasserzweckverband Finne; eingetragen am 19.04.2017.</p> <p>Wozilka</p>
3	1	4.203,50 EUR	<p>Zwangssicherungshypothek zu viertausendzweihundertdrei 50/100 Euro nebst 1% Säumniszuschläge je angefangenem Monat ab 26.01.2022 aus 2.200,00 EUR für den Abwasserzweckverband Finne, Sömmerda. Im Wege des Verwaltungszwangsvfahrens aufgrund des Ersuchens vom 25.01.2022, Az.: 1028679, Abwasserzweckverband Finne; eingetragen am 28.01.2022.</p> <p>Bayer</p>

Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag	Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag
5	6	8	9
	7		10



# LANDRATSAMT SÖMMERDA

Bauaufsicht / Regionalplanung / Denkmalschutz, Wielandstr. 4, 99610 Sömmerda



Landratsamt • Postfach 12 15 • 99601 Sömmerda

Ingenieurbüro Schiebel  
Herrn Carsten Schiebel  
OT Kleinromstedt  
Jenaer Straße 2  
99518 Bad Sulza

#### Öffnungszeiten:

Montag - Freitag 8:00 - 11:30 Uhr  
Dienstag 14:00 - 18:00 Uhr  
Mittwoch geschlossen

#### Auskunft erteilt:

Frau Goemann  
Zimmer-Nr.: 2.52  
Telefon: (0 36 34) 3 54-653  
Fax: (0 36 34) 3 54-126  
E-Mail: sylvia.goemann@lra-soemmerda.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen  
K 30/24

Unser Zeichen  
240447

Datum  
03.09.2024

## Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis hier: Flur 8, Flurstück 132 Gemarkung Straußfurt

Sehr geehrter Herr Schiebel,

in Beantwortung Ihrer Anfrage vom 02.09.2024 zur Eintragung von Baulasten ist folgender Sachstand zu verzeichnen:

Für die Flur 8, Flurstück 132, Gemarkung Straußfurt liegt derzeit

**keine**

Baulasteintragung im Baulastenverzeichnis des Landratsamtes Sömmerda vor.

Diese Auskunft ist gebührenpflichtig.

Die Höhe der Gebühr bestimmt sich nach § 21 Thüringer Verwaltungskostengesetz (ThürVwKostG) i. V. m. § 1 der Thüringer Allgemeine Verwaltungskostenordnung (ThürAllgVwKostO) i. V. m. Anlage Allgemeines Verwaltungskostenverzeichnis, Tarifstelle 1.4.1.3.

Unsere Auslagen betragen 3,- €.

Der Kostenbescheid ist als Anlage beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Goemann  
Sachbearbeiterin

Anlage: - Kostenbescheid

**Straußfurt**  
*August-Bebel-Straße Nr. 9*

**Flurstück Nr. 132**



*Nordostansicht – ländliches Wohnhaus*



*Nordwestansicht – ländliches Wohnhaus*

**Straußfurt**  
*August-Bebel-Straße Nr. 9*

**Flurstück Nr. 132**



*Südostansicht – ländliches Wohnhaus mit Garage*



*Risserscheinungen Fassade*

**Straußfurt**  
*August-Bebel-Straße Nr. 9*

**Flurstück Nr. 132**



*Nordostansicht – Nebengebäude Nr. 1 und Nr. 2*



*Nordansicht – Nebengebäude Nr. 2*

**Straußfurt**  
*August-Bebel-Straße Nr. 9*

**Flurstück Nr. 132**



*Nordwestansicht – Nebengebäude Nr. 2*



*Nordwestansicht – Nebengebäude Nr. 2*

**Straußfurt**  
*August-Bebel-Straße Nr. 9*

**Flurstück Nr. 132**



*Ostansicht – Garage*



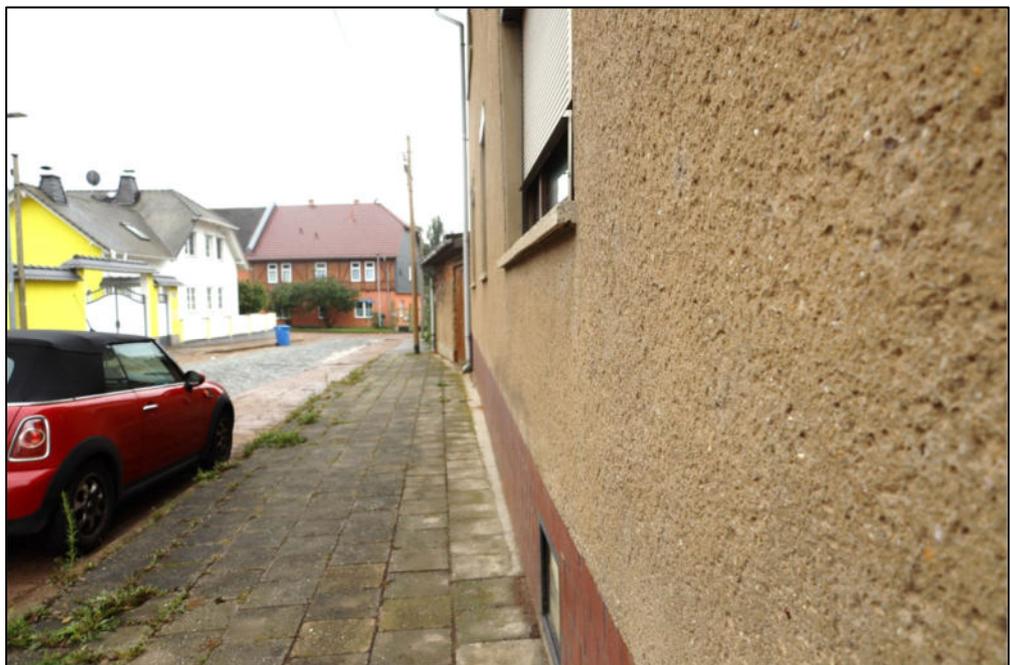
*Südostansicht – Garage*

**Straußfurt**  
*August-Bebel-Straße Nr. 9*

**Flurstück Nr. 132**



*Südwestansicht – Garage*



*Gehweg vor dem Haus*