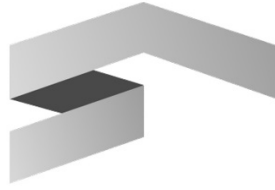


MITGLIED IM BUNDESVERBAND DEUTSCHER GRUNDSTÜCKSSACHVERSTÄNDIGER – BDGS  
MITGLIED IM IMMOBILIENVERBAND DEUTSCHLAND – IVD  
MITGLIED IM GUTACHTERAUSSCHUSS WEIMAR, WEIMARER LAND UND SÖMMERDA / THÜRINGEN



# 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

99625 Kölleda, OT Beichlingen, Schulstraße Nr. 109  
Flurstück Nr. 211/62

**Aktenzeichen: K 40/25**



\* Kölleda, OT Beichlingen, Schulstraße Nr. 109 \*  
\* Flurstück Nr. 211/62 \*  
\* Wohnhaus \*

**Auftraggeber** : Amtsgericht Erfurt  
-Zwangsversteigerung-  
Aktenzeichen K 40/25  
Rudolfstraße Nr. 46  
99092 Erfurt

**Bewertungs- und  
Qualitätsstichtag** : 13.01.2026

**Verkehrswert** : **129.000,00 €**

**Umfang** : Das Gutachten umfasst 25 Seiten  
und 6 Anlagen.  
Es wurden 5 Exemplare gefertigt.

## Inhaltsangabe

|  | Seite |
|--|-------|
| 1. Vorbemerkung  | 4     |
| 1.1 Allgemeine Angaben   | 4     |
| 1.2 Grundlagen der Wertermittlung  | 6     |
| 2. Grundstücksbeschreibung   | 7     |
| 2.1 Tatsächliche Eigenschaften   | 7     |
| 2.2 Rechtliche Gegebenheiten   | 8     |
| 3. Gebäudebeschreibung   | 10    |
| 3.1 Bauwerk / Wohnhaus mit Anbau   | 10    |
| 3.2 Bauwerk / Nebengebäude   | 12    |
| 3.3 Bauwerk / Einzelgarage   | 13    |
| 3.4 Außenanlagen   | 14    |
| 4. Bewertung   | 15    |
| 4.1 Bodenwertermittlung  | 16    |
| 4.1.1 Bewertung des Grundstückes   | 17    |
| 4.2 Ermittlung besonderer objektspezifischer<br>Grundstücksmerkmale                                | 18    |
| 4.2.1 Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden<br>(eingeschätzter Instandhaltungsrückstau) | 18    |
| 4.3 Sachwertermittlung   | 20    |
| 4.3.1 Ermittlung des vorläufigen Grundstückssachwertes   | 20    |
| 4.3.2 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes   | 24    |
| 4.3.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer<br>Grundstücksmerkmale                        | 24    |
| 5. Gesamtwürdigung   | 25    |

### Anlagen:

Landkarte  
Ortsteilkarte  
Flurkarte  
Lageskizze  
Bodenrichtwert  
Fotodokumentation

# 1. Vorbemerkung

## 1.1 Allgemeine Angaben

Hinweis: Aus dem Grundbuchblatt von Beichlingen (Blatt 2) ist lediglich das Flurstück 211/62 Bewertungsgegenstand und wird nachfolgend aufgeführt.

Grundbuch von : Beichlingen  
Grundbuchblatt : 2  
Gemarkung : Beichlingen  
Flur : 5  
Flurstück Nr. : 211/62  
Fläche [m<sup>2</sup>] : 2.574  
Nutzungsart : Gebäude- und Freifläche;  
(lt. Grundbuchauszug) Landwirtschaftsfläche  
Eigentümer : siehe Fragebogen  
(lt. Grundbuchauszug)

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Erfurt, lt. Beschluss vom 10.12.2025, Geschäftszeichen K 40/25.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes in Kölleda, OT Beichlingen, Schulstraße Nr. 109, Flurstück Nr. 211/62, nach dem Sachwertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung, eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte ausschließlich durch den Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 13.01.2026. Trotz Einladung war keine der geladenen Parteien zum Ortstermin erschienen. Es bleibt anzumerken, dass dem Gutachter zum Ortstermin kein Zugang zum Grundstück und den Gebäuden möglich war und lediglich teilweise eine Inaugenscheinnahme von außen durchgeführt werden konnte.

Bei der Einschätzung des baulichen Zustandes und des Baualters der Gebäude kann lediglich eine Schätzung vorgenommen werden. Es sind keinerlei Bauunterlagen vorhanden. Bei der Berechnung der Wohn- und Nutzflächen wurden Nutzflächenfaktoren herangezogen.

Auf eventuell auftretende mögliche Ungenauigkeiten wird daher hingewiesen.

|   |   |  |
|---|---|--|
| Zwangsverwalter   | : | keiner vorhanden                         |
| WEG-Verwalter   | : | nicht relevant                           |
| Mieter / Pächter  | : | vmtl. keine vorhanden, leerstehend       |
| Wohnpreisbindung<br>(nach § 17 WoBindG)   | : | liegt nicht vor                          |
| Maschinen, Betriebsein-<br>richtungen und sonstiges<br>Zubehör das nicht geschätzt<br>wurde | : | vmtl. nicht vorhanden                    |
| Anpflanzungen und Baulich-<br>keiten die Dritten gehören                                    | : | vmtl. nicht vorhanden bzw. nicht bekannt |
| Gebäudebrandversicherung  | : | vmtl. nicht vorhanden                    |
| Schornsteinfeger  | : | siehe Fragebogen                         |
| Straßenbezeichnung und<br>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 Bestellungsgebietes 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 2025 / 2026
- die derzeitige Marktlage
- 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 Beichlingen, Blatt 2 vom 10.12.2025
- Angaben und Unterlagen des Auftraggebers

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus mit Anbau, einem Nebengebäude, einer Einzelgarage und baulichen Anlagen bebaut.

Standort : Freistaat Thüringen, Landkreis Sömmerda, Beichlingen ist Ortsteil der Kleinstadt Kölleda mit ca. 6.467 Einwohnern (Stand 31.12.2024) Kölleda ist die zweitgrößte Stadt im Land-kreis und Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Kölleda mit 8 Ortsteilen, am Südrand der Schmücke gelegen

Lage : nördliche Ortsrandlage von Beichlingen

Straße : asphaltierte Anliegerstraße mit einseitigem Gehweg

Wohn- und Verkehrslage : einfache Wohnlage, eingeschränkte Verkehrsanbindung

Demografische Entwicklung : kein Demografietyt vorhanden, leicht steigende Einwohnerzahl, Bevölkerungsanstieg der vergangenen 5 Jahre von + 1,2 %  
(Stand 2023 lt. [www.Wegweiser-Kommune.de](http://www.Wegweiser-Kommune.de))

Entfernung : 

- Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen ca. 6 km entfernt
- Schloss Beichlingen ca. 200 m entfernt
- Bahnhof Kölleda ca. 7 km Industriegleisanschluss
- Flugplatz Sömmerda/Dermsdorf ca. 10 km entfernt
- Kreisstadt Sömmerda ca. 20 km
- Universitäts- und Klassikerstadt Weimar ca. 34 km
- Landeshauptstadt Erfurt ca. 41 km
- Flughafen Weimar/Erfurt ca. 50km
- Bundesautobahn A 71 ca. 6,5 km und A 4 ca. 48 km
- Bundesstraße B 85 ca. 4,3 km und B 176 ca. 5,3 km

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

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

Anschlüsse Ver- und Entsorgung : 

- Wasserversorgung vmtl. vorhanden
- Kanalisation über Direktanschluss in Straße anliegend
- Strom liegt mit 230/400 Volt an
- Gasversorgung nicht vorhanden
- Telefonnetz vmtl. vorhanden

(Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)

|                   |   |   |
|-------------------|---|---|
| Energieausweis    | : | nicht bekannt   |
| Immission         | : | keine, visuell nicht feststellbar                                     |
| Besonnung         | : | gut   |
| Grenzverhältnisse | : | geschlossen, Grenzüerbauten konnten visuell nicht festgestellt werden |

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 19 m und einer mittleren Tiefe von ca. 57 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. 211/62 folgende Eintragung vorhanden:

| Ifd. Nr. der Eintragung | Lasten und Beschränkungen  |
|-------------------------|--|
| • Ifd. Nr. 1            | Nießbrauchsrecht für Käthe Trompke, geb. Stellmacher; löschar bei Todesnachweis; Gleichrand mit dem Recht Abt. II Nr. 2; eingetragen am 04.09.1952 im BBl. 2.  |
| • Ifd. Nr. 2            | Wohnungsrecht nach Maßgabe der Bewilligung vom 17.04.1952 für Herrn Dr. Eberhard Trompke in Beichlingen; löschar bei Todesnachweis; Gleichrang mit dem Recht Abt. II Nr. 1; eingetragen am 04.09.1952 im BBl. 2. |
| • Ifd. Nr. 3            | Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Erfurt, AZ: K 40/25); eingetragen am 13.10.2025.   |

Wertmäßig werden diese Eintragungen im Wertgutachten nicht berücksichtigt, da die Begünstigten vermeintlich bereits verstorben sind.

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 (Bauaufsicht) vom 18.12.2025 sind für das Wertermittlungsobjekt keine Baulasten eingetragen.

---

|  |  |
|--|--|
| Eintragung im<br>Altlastenverzeichnis:                                     | Das Altlastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Im Rahmen der Ortsbesichtigung war jedoch kein Verdacht auf Altlasten ersichtlich.  |
| Nicht eingetragene Lasten<br>und Rechte:                                   | Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.  |
| Umlegungs-, Flurbereinigungs-<br>und Sanierungsverfahren<br>Denkmalschutz: | Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Weitere Umstände sind diesbezüglich nicht bekannt.<br><br>Denkmalschutzrechtliche Einschränkungen sind dem Auftraggeber ebenfalls nicht bekannt. |
| Darstellung im Flächen-<br>nutzungsplan:                                   | M - gemischte Baufläche  |
| Entwicklungszustand,<br>Grundstücksqualität:                               | baureifes Land   |
| Beitragsrechtlicher Zustand:   | erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch (BauGB) und Thüringer Kommunalabgabengesetz (ThürKAG)   |

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

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

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

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

### 3. Gebäudebeschreibung

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

#### 3.1 Bauwerk Wohnhaus mit Anbau

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

bauliche Maßnahmen:  
(lt. Angabe Auftraggeber) ca. 1990 Erneuerung Dacheindeckung mit Einbau Dachflächenfenster, z.T. Fenster mit Rollläden, Einbau Ölzentralheizung ca. 1991 (lt. Angaben Nachbar, lt. Bauakten Archiv)

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

modifizierte  
Restnutzungsdauer (RND): 38 Jahre

Konstruktionsart : Massiv, zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss ohne Drempe, steiles Krüppelwalmdach mit Dachgaube, massiver eingeschossiger Anbau vorhanden

Wände : vmtl. massiv, Mischmauerwerk in unterschiedlichen Ausführungen und Stärken vorhanden

Geschossdecken : vmtl. Massiv- und Holzbalkendecken

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

Treppen : vmtl. vom Erdgeschoss bis Dachgeschoss vorhanden

Innenansichten : vmtl. z.T. tapeziert, z.T. Decken- und Wandverkleidung, z.T. geputzt und gestrichen, z.T. gefliest

Fenster : vmtl. z.T. thermoisolierverglaste PVC- oder Holzfenster, z.T. mit Rollläden, z.T. mit hölzernen Fensterläden, z.T. einfache Holzfenster, Dachflächenfenster mit Isolierverglasung, Dachausstiegs Luke vorhanden

---

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Türen/ Tore              | : vmtl. Füllungstüren mit Futter und Bekleidung, z.T. mit Glasausschnitten, z.T. Holz- und Holzbrettertüren, Holztor vorhanden  |
| Elektroinstallation      | : überwiegend unter Putz liegend, z.T. auf Putz liegend   |
| Sanitäre Installation    |   |
| Bad                      | : vmtl. Dusch- und Wannenbad vorhanden  |
| WC separat               | : vmtl. mit WC und Waschbecken vorhanden  |
| Küche                    | : vmtl. Einbauküche vorhanden, bleibt bei der Bewertung unberücksichtigt (Annahme: abgeschrieben)   |
| Heizung                  | : vmtl. Ölzentralheizung vorhanden, Baujahr ca. 1991 (Funktionsfähigkeit und etwaige Tankinhalte wurden nicht geprüft)  |
| Besondere Einrichtungen  | : eingeschossiger Anbau mit ca. 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche vorhanden  |
| Außenansichten           |   |
| Sockel                   | : überwiegend Naturstein  |
| Außenputz                | : Rauputz ungestrichen  |
| Schornstein              | : vorhanden   |
| Dach                     | : steiles Krüppelwalmdach mit Biberschwanzziegeldacheindeckung, Fledermausgaube, verkleideter Dachkasten und Dachrinnen vorhanden; Zwischenbau vmtl. mit flachem Pulddach und Bitumenbahndacheindeckung vorhanden |
| Zustand                  |   |
| Grundrissgestaltung      | : keine Angaben<br>Wohnfläche: (ca.)<br>Gesamt 223,30 m <sup>2</sup>  |
| 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 und Tore, z.T. Treppen, z.T. Elektro-, z.T. Heizungs- und Sanitärinstallation, malermäßige Instandsetzung    |

### 3.2 Bauwerk Nebengebäude

|  |  |
|--|--|
| Baujahr/gesch.Baualter:                                      | ca. 1900/ über 100 Jahre   |
| <b>Gesamtnutzungsdauer:</b><br>(nach überwiegender Bauweise) | 40 Jahre   |
| eingeschätzte<br>Restnutzungsdauer (RND):                    | 25 Jahre   |
| Konstruktionsart   | : Massivkonstruktion, zweigeschossig, nicht unterkellert, steiles Satteldach   |
| Wände  | : Mischmauerwerk in unterschiedlichen Ausführungen und Stärken   |
| Geschossdecken   | : vmtl. z.T. Holzbalkendecken, z.T. Dach gleich Decke vorhanden  |
| Fußböden   | : vmtl. z.T. Betonfußboden, z.T. verbretterter Boden   |
| Treppen  | : vmtl. einfache Holzterasse vorhanden   |
| Innenansichten   | : vmtl. z.T. verputzt und z.T. gestrichen, z.T. Mischmauerwerk und Holzkonstruktion sichtbar   |
| Fenster  | : vmtl. überwiegend einfache Holzfenster, z.T. mit Sprossen, Dachausstiegsluke vorhanden   |
| Türen / Tore   | : vmtl. einfache Holztüren vorhanden, Holzbretterluke im Dachgeschoss  |
| Elektroinstallation  | : vmtl. überwiegend auf Putz   |
| Besondere Einrichtungen                                      | : nicht vorhanden  |
| Außenansichten   |  |
| Außenputz  | : überwiegend verputzt, nicht gestrichen   |
| Sockel   | : überwiegend Natursteinsockel   |
| Schornstein  | : vmtl. nicht vorhanden  |
| Dach   | : steiles Satteldach mit Biberschwanzziegeldacheindeckung, verkleideter Dachkasten und Dachrinnen vorhanden  |
| Zustand  |  |
| Grundrissgestaltung  | : zweckmäßig   |
| Bauschäden und Baumängel                                     | : z.T. defekte vertikale und horizontale Sperrung, z.T. Risserscheinungen  |
| Wertminderungen  | : z.T. Feuchtigkeitsschäden, z.T. Dach, z.T. Putz / Fassade, z.T. Fußböden, z.T. Fenster, z.T. Türen, z.T. Elektroinstallation, malermäßige Instandsetzung |

### 3.3 Bauwerk Einzelgarage

|  |  |
|--|--|
| Baujahr/gesch.Baualter:                                      | ca. 1950 / ca. 76 Jahre  |
| <b>Gesamtnutzungsdauer:</b><br>(nach überwiegender Bauweise) | 60 Jahre   |
| eingeschätzte<br>Restnutzungsdauer (RND):                    | 15 Jahre   |
| Konstruktionsart   | : Massivkonstruktion, eingeschossig, nicht unterkellert, flaches Pultdach, am Nebengebäude angebaut und zugänglich über KG                               |
| Wände  | : vmtl. Mischmauerwerk in unterschiedlichen Ausführungen und Stärken   |
| Geschossdecken   | : Dach gleich Decke  |
| Fußböden   | : Betonfußboden  |
| Innenansichten   | : überwiegend verputzt, nicht gestrichen   |
| Fenster  | : z.T. einfachverglaste Betonrahmenfenster   |
| Türen / Tore   | : Schwingtor aus Metall, vmtl. keine Tür vorhanden   |
| Elektroinstallation  | : vmtl. auf Putz liegend   |
| Besondere Einrichtungen                                      | : vmtl. nicht vorhanden  |
| Außenansichten   |  |
| Außenputz  | : überwiegend verputzt, z.T. Naturstein  |
| Dach   | : flaches Pultdach, vmtl. mit Bitumbahndacheindeckung, Dachrinnen vorhanden  |
| Zustand  |  |
| Grundrissgestaltung  | : zweckmäßig   |
| Bauschäden und Baumängel                                     | : z.T. defekte vertikale und horizontale Sperrung, z.T. Risserscheinungen  |
| Wertminderungen  | : z.T. Feuchtigkeitsschäden, z.T. Dach, z.T. Putz / Fassade, z.T. Fußboden, z.T. Fenster, z.T. Tor, z.T. Elektroinstallation, malermäßige Instandsetzung |

### **3.4 Außenanlagen**

- Außenbauwerke - Grundstücks- und Stützmauern vorhanden
- befestigte Flächen - befestigte Hoffläche vorhanden
- Parkplatz - auf dem Grundstück vorhanden
- Einfriedung - Toranlage mit doppel- und einflügeligem Metalltor, Draht-, Stabmatten- und Jägerzaun
  
- Grünanlagen - keine erkennbar
- Bäume - verschiedene Bäume und Sträucher vorhanden
- Besonderheiten - werterhaltungsmäßig stark vernachlässigtes Grundst

## 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, Einfamilienhäusern 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 daher 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 **30,00 €/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 **30,00 €/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.:  | 211/62         |
| 1. | Erschließungszustand  | +/- 0 %        |
| 2. | Grundstückslage   | +/- 0 %        |
| 3. | Art und Maß der baulichen Nutzung bzw.<br>Nutzungsmöglichkeiten | +/- 0 %        |
| 4. | Bodenbeschaffenheit   | +/- 0 %        |
| 5. | Grundstücksgestalt / Grundstücksgröße                           | +/- 0 %        |
| 6. | Immissionsbelastung   | +/- 0 %        |
| 7. | Leistungsrechte / Belastungen                                   | +/- 0 %        |
| 8. | Vermessungszustand  | +/- 0 %        |
|    | Gesamt  | <b>+/- 0 %</b> |

## Bodenrichtwert

Bodenrichtwert : Zone 

|        |
|--------|
| 383005 |
|--------|

30,00 €/m<sup>2</sup>  
W

Diese Ausweisungen  
bedeuten : 383005 Nr. der Bodenrichtwertzone  
30,00 €/m<sup>2</sup> Bodenrichtwert je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche  
W gemischte Baufläche

### 4.1.1 Bewertung des Grundstückes

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

| Flur | Flur-<br>stück | Größe<br>[m <sup>2</sup> ] | Nutzungsart | Wert<br>[€/m <sup>2</sup> ] | Abschlag<br>[%] | Wert Gesamt<br>gerundet |
|------|----------------|----------------------------|-------------|-----------------------------|-----------------|-------------------------|
| 5    | 211/62         | 2.574                      | Bauland     | 30,00                       | +/- 0 %         | <b>77.220,00 €</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 Instandsetzungsrückstau für andere Betrachtungen verwendet werden, ist der Wertansatz der Normalherstellungskosten zu prüfen.

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

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

#### a) Wohnhaus mit Anbau

|                               |                               |
|-------------------------------|-------------------------------|
| - Abbruch- und Rohbauarbeiten | ---                           |
| - Zimmerarbeiten              | 50,00 €/m <sup>2</sup>        |
| - Dachdeckerarbeiten          | 30,00 €/m <sup>2</sup>        |
| - Putzarbeiten / Trockenbau   | 60,00 €/m <sup>2</sup>        |
| - Fliesenarbeiten             | 60,00 €/m <sup>2</sup>        |
| - Estricharbeiten             | 30,00 €/m <sup>2</sup>        |
| - Schreinerarbeiten           | 50,00 €/m <sup>2</sup>        |
| - Schlosserarbeiten           | 20,00 €/m <sup>2</sup>        |
| - Fenster                     | 40,00 €/m <sup>2</sup>        |
| - Malerarbeiten               | 60,00 €/m <sup>2</sup>        |
| - Bodenbelagsarbeiten         | 50,00 €/m <sup>2</sup>        |
| - Heizungsinstallation        | 60,00 €/m <sup>2</sup>        |
| - Sanitärinstallation         | 60,00 €/m <sup>2</sup>        |
| - Elektroinstallation         | 50,00 €/m <sup>2</sup>        |
| - Außenanlagen                | 30,00 €/m <sup>2</sup>        |
| - Sonstiges                   | 20,00 €/m <sup>2</sup>        |
| <b>Baukosten gesamt</b>       | <b>670,00 €/m<sup>2</sup></b> |

Instandhaltungsrückstau

rd. 223 m<sup>2</sup> (Wfl.) x 670 €/m<sup>2</sup> = rd. **149.410,00 €**

## b) Nebengebäude

Instandhaltungsrückstau entfällt auf Grund der Modellkonformität vom Gutachterausschuss. **ohne Ansatz**

## c) Einzelgarage

| Bauteile<br>(Kleiber/Simon)                  | Anteil der<br>Bauarbeit<br>(%) B | eingeschätzter<br>Instandhaltungs-<br>rückstau<br>Dr (%) | $D_R = \frac{B \times Dr}{10000}$ |
|--|----------------------------------|--|-----------------------------------|
| Dach   | 16,0                             | 20,0   | 0,032                             |
| Decken                                       | 9,0                              | 5,0  | 0,005                             |
| Wände<br>Be- und<br>Entwässerung<br>Gründung | 19,0                             | 10,0   | 0,019                             |
| Fußboden                                     | 6,0                              | 30,0   | 0,018                             |
| Putz<br>Elektro<br>Maler                     | 11,0                             | 30,0   | 0,033                             |
| Tor  | 13,0                             | 10,0   | 0,013                             |
| Sonstige                                     | 26,0                             | 30,0   | 0,078                             |
|  |                                  |  | <hr/>                             |
|  |                                  |  | $D_R = 0,198$                     |

Eingeschätzter Instandhaltungsrückstau als Anteil  
der Gebäudeherstellungskosten ca. 19,8 %.

8.554,00 € x 19,8 % rd. **1.694,00 €**

## **4.3 Sachwertermittlung**

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

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

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

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

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

Zu bewerten ist ein Wohnhaus, ein Nebengebäude und eine Einzelgarage. Das Wohnhaus entspricht gemäß NHK 2010 in etwa der Gebäudeart 1.01 - freistehendes Einfamilienwohnhaus, das Nebengebäude wird gemäß Sachwertfaktoren 2024 als unsaniertes Nebengebäude eingestuft. Die Einzelgarage in etwa der Gebäudeart 14.1 - Einzelgarage.

Nach sachverständiger Einschätzung werden beim Einfamilienwohnhaus den in Tabelle 1 der NHK 2010 angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Bei dem Nebengebäude und der Garage erfolgt eine Zuordnung mittleren Standards.

**a) Wohnhaus mit Anbau**

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

|  |        |        |        |          |          |
|--|--------|--------|--------|----------|----------|
| Kostenkennwerte für<br>Gebäudeart 1.01<br>(€/m <sup>2</sup> BGF) | 655,00 | 725,00 | 835,00 | 1.005,00 | 1.260,00 |
|--|--------|--------|--------|----------|----------|

|                                 | Rechnung   | Ergebnis gerundet<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] |
|---------------------------------|--|---|
| Außenwände                      | $(1,0 \times 23 \% \times 655,00 \text{ €/m}^2) =$ | 151,00                                      |
| Dächer                          | $(1,0 \times 15 \% \times 725,00 \text{ €/m}^2) =$ | 109,00                                      |
| Außentüren und Fenster          | $(1,0 \times 11 \% \times 655,00 \text{ €/m}^2) =$ | 72,00                                       |
| Innenwände und -türen           | $(1,0 \times 11 \% \times 655,00 \text{ €/m}^2) =$ | 72,00                                       |
| Deckenkonstruktion und Treppen  | $(1,0 \times 11 \% \times 655,00 \text{ €/m}^2) =$ | 72,00                                       |
| Fußböden                        | $(1,0 \times 5 \% \times 655,00 \text{ €/m}^2) =$  | 33,00                                       |
| Sanitäreinrichtung              | $(1,0 \times 9 \% \times 655,00 \text{ €/m}^2) =$  | 59,00                                       |
| Heizung                         | $(1,0 \times 9 \% \times 725,00 \text{ €/m}^2) =$  | 65,00                                       |
| Sonstige technische Ausstattung | $(1,0 \times 6 \% \times 725,00 \text{ €/m}^2) =$  | 44,00                                       |
|                                 | <b>Kostenkennwert (Summe) rd.</b>                  | <b>677,00</b>                               |

**rd. 462,00 m<sup>2</sup> (Bruttogrundfläche (BGF) lt. Aufmaß)**

*Kostenkennwert:* 677,00 €/m<sup>2</sup> BGF gewichtet (Gebäudeart 1.01)

Ausgangswert: 677,00 €/m<sup>2</sup> x 462,00 m<sup>2</sup> BGF 312.774,00 €

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. November 2025 = 135,0%).

*Indexierung:*

|      |   |        |                     |
|------|---|--------|---------------------|
| 2010 | = | 70,8%  | 312.774,00 €        |
| 2025 | = | 135,0% | <b>596.391,00 €</b> |

|                                     |                           |
|-------------------------------------|---------------------------|
| Baujahr (geschätztes Baualter)      | ca. 1900 / über 100 Jahre |
| Gesamtnutzungsdauer                 | 80 Jahre                  |
| Restnutzungsdauer (modifiziert)     | 38 Jahre                  |
| Alterswertminderungsfaktor (linear) | 0,4750                    |

596.391,00 € x 0,4750 rd. **283.286,00 €**

**b) Nebengebäude**

**rd. 100,00 m<sup>2</sup> (Bruttogrundfläche (BGF) lt. Aufmaß)**

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

Ausgangswert: 35,00 €/m<sup>2</sup> x 100,00 m<sup>2</sup> BGF 3.500,00 €

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. November 2025 = 135,0 %).

*Indexierung:*

|      |   |        |                   |
|------|---|--------|-------------------|
| 2010 | = | 70,8%  | 3.500,00 €        |
| 2025 | = | 135,0% | <b>6.674,00 €</b> |

|                                     |                          |
|-------------------------------------|--------------------------|
| Baujahr (geschätztes Baualter)      | ca. 1900/ über 100 Jahre |
| Gesamtnutzungsdauer                 | 40 Jahre                 |
| Restnutzungsdauer (eingeschätzt)    | 25 Jahre                 |
| Alterswertminderungsfaktor (linear) | 0,6250                   |

6.674,00 € x 0,6250 rd. **4.171,00 €**

**c) Garage**

**rd. 37,00 m<sup>2</sup> (Bruttogrundfläche (BGF) lt. Aufmaß)**

*Kostenkennwert:* 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF gewichtet (Gebäudeart 14.1)

Ausgangswert: 485,00 €/m<sup>2</sup> x 37,00 m<sup>2</sup> BGF 17.945,00 €

Normalherstellungskosten ermittelt mit einem Quadratmeter-Richtwert auf der Basis der Preise von 2010, NHK 2010, indiziert mit dem am Stichtag entsprechend gültigen Index von 2021 = 100 (entspricht 2010 = 70,8 % bzw. November 2025 = 135,0 %).

*Indexierung:*

|      |   |        |                    |
|------|---|--------|--------------------|
| 2010 | = | 70,8%  | 17.945,00 €        |
| 2025 | = | 135,0% | <b>34.217,00 €</b> |

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Baujahr (geschätztes Baualter)      | ca. 1950 / 76 Jahre |
| Gesamtnutzungsdauer                 | 60 Jahre            |
| Restnutzungsdauer (eingeschätzt)    | 15 Jahre            |
| Alterswertminderungsfaktor (linear) | 0,2500              |

34.217,00 € x 0,2500 rd. **8.554,00 €**

**Zusammenfassung**

Bodenwert (vgl. 4.1.1) 77.220,00 €

Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten

|                      |   |              |
|----------------------|---|--------------|
| - Wohnhaus mit Anbau | + | 283.286,00 € |
| - Nebengebäude       | + | 4.171,00 €   |
| - Einzelgarage       | + | 8.554,00 €   |

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 296.011,00 € 296.011,00 €

**Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung) 373.231,00 €**

#### 4.3.2 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

vorläufiger Sachwert 373.231,00 €

Marktanpassung nach § 35 Abs. 3 ImmoWertV

Vom zuständigen Gutachterausschuss liegt ein Sachwertfaktor vor und wird gewichtet mit 0,75 herangezogen.

Daraus ergibt sich:

373.231,00 € x 0,75

**vorläufiger marktangepasster Sachwert 279.923,00 €**

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

vorläufiger marktangepasster Sachwert 279.923,00 €

abzgl. Instandhaltungsstau (vgl. 4.2.1 a) - 149.410,00 €

abzgl. Instandhaltungsstau (vgl. 4.2.1 b) - entfällt

abzgl. Instandhaltungsstau (vgl. 4.2.1 c) - 1.694,00 €

**Sachwert 128.819,00 €**

## 5. Gesamtwürdigung

**Sachwert** 128.819,00 €

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 Kölleda, OT Beichlingen, Schulstraße Nr. 109, Flurstück Nr. 211/62, wurde nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten, tatsächlichen, marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten und zu dem am Bewertungsstichtag geltenden Bestimmungen mit nachstehendem Wert ermittelt.

**gerundet 129.000,00 €**

(in Worten: einhundertneunundzwanzigtausend EURO)

### **Schlussbemerkung**

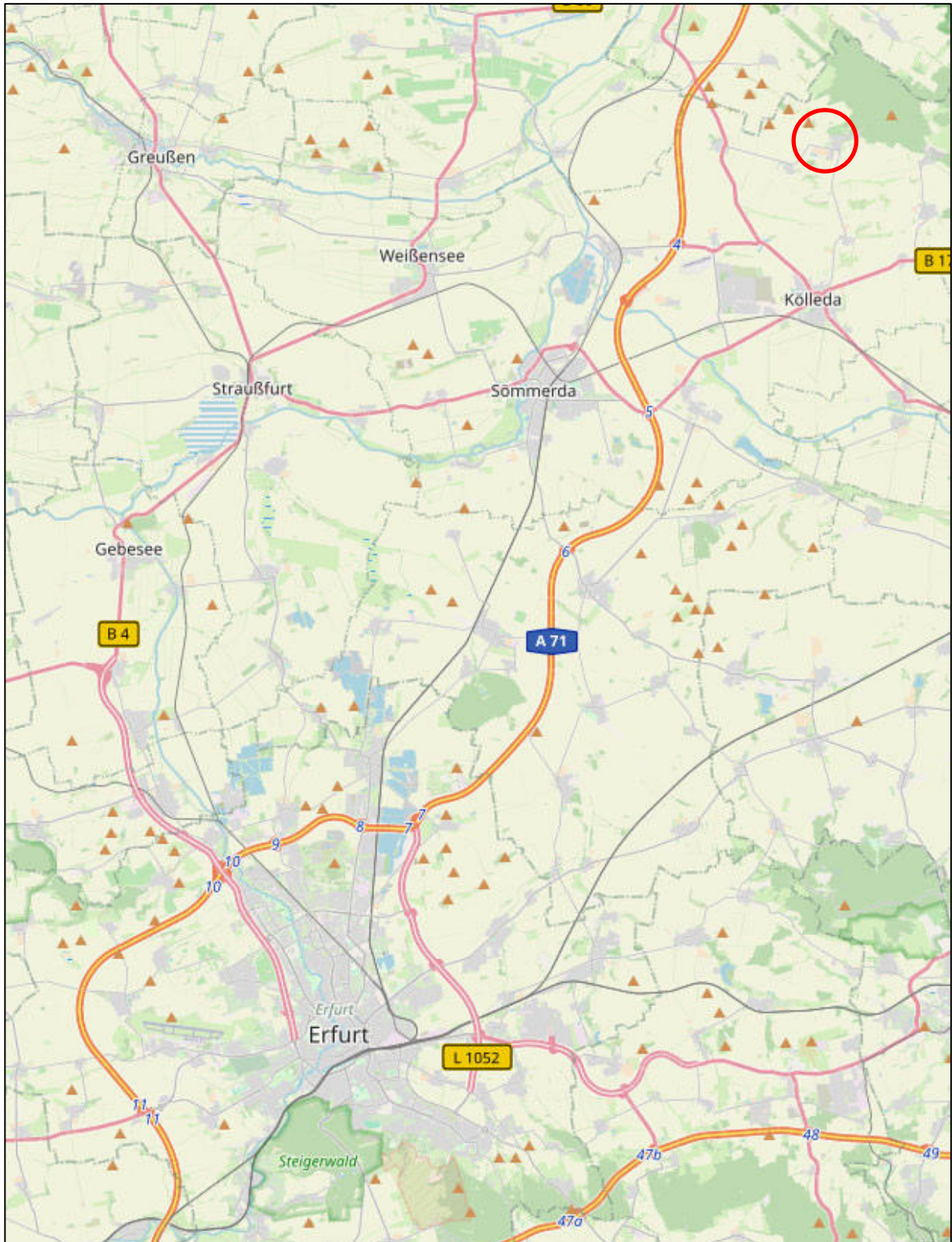
Die Verwendung unvollständiger Gutachtenauszüge erfolgt in jeglicher Hinsicht auf alleiniges Risiko des Verwenders.

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

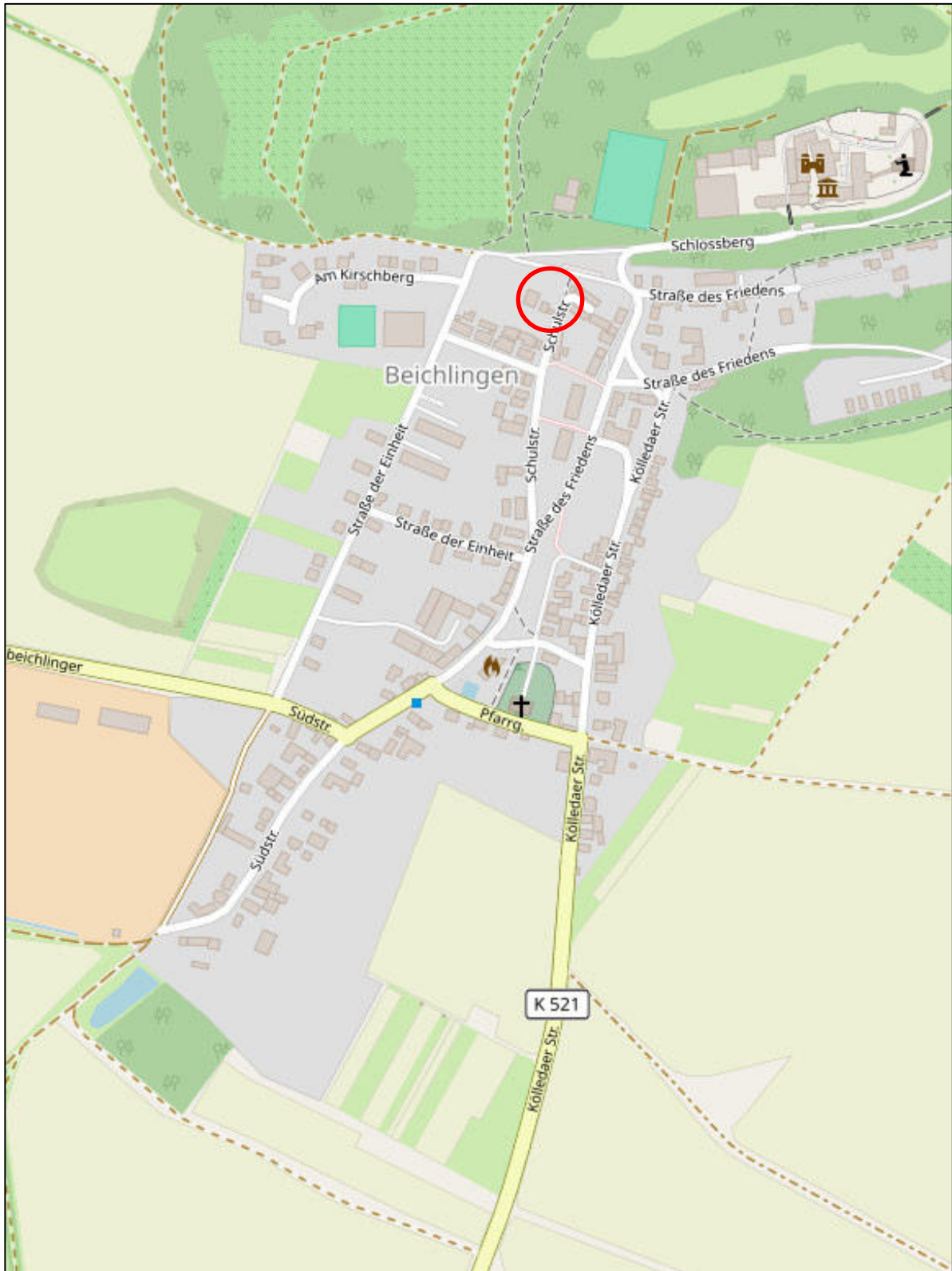
Zu den prozessbeteiligten Personen bestehen keinerlei verwandtschaftliche, geschäftliche oder sonstige Beziehungen, die die Unvoreingenommenheit des Sachverständigen einschränken.

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 – Kölleda, OT Beichlingen



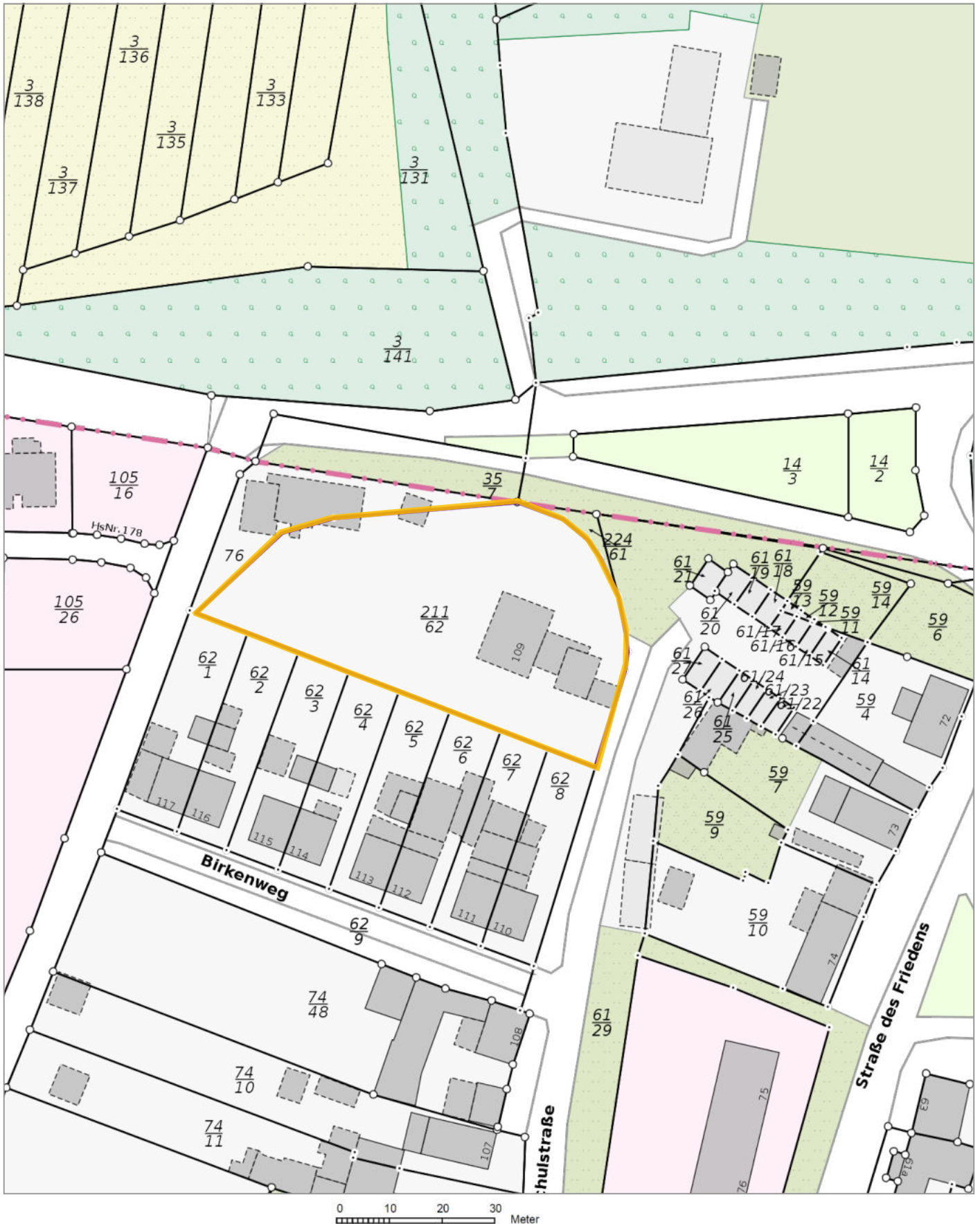
## Standort – Beichlingen, Schulstraße Nr. 109





Flurstück: 211 / 62  
Flur: 5  
Gemarkung: Beichlingen

Gemeinde: Kölleda  
Kreis: Sömmerda








## Lageplan (Skizze)

Objekt : Wohnhaus mit Nebengebäude und Garage

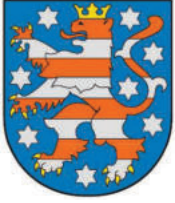
Ort : 99625 Kölledda, OT Beichlingen,  
Schulstraße Nr. 109

Flurstück : 211/62



- |   |                                    |   |              |
|---|------------------------------------|---|--------------|
|  | Wohnhaus                           |  | Einzelgarage |
|  | Zwischenbau                        |   |              |
|  | Nebengebäude                       |   |              |
|  | Grundstücksgrenze mit Grenzüberbau |   |              |





# 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

Kölleda  
Beichlingen

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

383005  
**30**  
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 : 1500

erstellt am:  
17.12.2025

**Beichlingen**  
Schulstraße Nr. 109

**Flurstück Nr. 211/62**



*Südostansicht – Wohngrundstück*



*Südostansicht – Wohngrundstück*

**Beichlingen**  
Schulstraße Nr. 109

**Flurstück Nr. 211/62**



*Südansicht – Einzelgarage*



*Südostansicht – Nebengebäude*

**Beichlingen**  
Schulstraße Nr. 109

**Flurstück Nr. 211/62**



*Ostansicht – Wohnhaus mit Anbau*



*Nordostansicht – Wohnhaus mit Anbau*

**Beichlingen**  
Schulstraße Nr. 109

**Flurstück Nr. 211/62**



*Außenanlagen / Zuwegung auf dem Grundstück*



*Außenanlagen / Grundstücksmauer*

**Beichlingen**  
Schulstraße Nr. 109

**Flurstück Nr. 211/62**



*Ostansicht - Grundstück*



*Südostansicht - Grundstück*

**Beichlingen**  
Schulstraße Nr. 109

**Flurstück Nr. 211/62**



*Straßenansicht - Straße-des-Friedens*



*Straßenansicht - Schulstraße*