



7 Literaturverzeichnis/Anlagenverzeichnis

Bienert, Sven	Bewertung von Spezialimmobilien Wiesbaden 2005.
Mannek, Wilfried	Profi-Handbuch Wertermittlung von Immobilien Regensburg 2011.
Kleiber, Wolfgang	Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV Köln 2020.
Kleiber, Wolfgang	Marktwערtermittlung nach ImmoWertV: Praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken Köln 2012.
„Ross/Brachmann“ Peter Holzer/Ulrich Renner	Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen Oppermann Verlag 2005
Schmidt/Krings/Dahlhaus/Meisel	Baukosten Altbau 2024/25 Instandsetzung/Sanierung Modernisierung/Umnutzung 25. Auflage Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen Essen
Schmidt/Krings/Dahlhaus/Meisel	Baukosten Neubau 2024/25 Ein- und Mehrfamilienhäuser 23. Auflage Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen Essen

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Flächenberechnung (Wohnfläche, Nebenfläche/Nutzfläche, Bruttogrundfläche)
Anlage 2	Grundrisse
Anlage 3	Fotos zu baul. Anlagen
Anlage 4	Bodenrichtwertinformation
Anlage 5	Auszug Liegenschaftskarte
Anlage 6	Bestandspläne Wasser/Abwasser, Strom
Anlage 7	Auszug IVD-PREISSPIEGEL Thüringen 2024/25 zu Wohnungs- u. Hallenmieten



Anlage 1 - Flächenberechnung

1. Wohnfläche

(Maße überwiegend selbständig mit geeichtem Lasermessgerät ermittelt)

	Raum	Wohnfläche nach WoFIV in m ²	Summe Wohnfläche in m ²
<u>EG</u>	Windfang	10,2	
	Flur	6,8	
	Abstellraum	3,8	
	Küche	9,3	
	Bad 1	5,6	
	Zimmer 1	25,0	
	Zimmer 2	14,8	
	Zimmer 3	12,7	
	Bad 2	12,8	
	Vorraum	1,6	
			102,6
<u>OG</u>	Flur	3,9	
	Küche	10,4	
	Abstellraum	5,8	
	Zimmer 1	15,5	
	Zimmer 2	9,9	
	Zimmer 3	11,2	
	Zimmer 4	13,0	
	Zimmer 5	15,9	
	Balkon	(27 m ²) 6,8	
			92,4
Wohnfläche Gesamt			rd. 195,0 m²

2. Nebenflächen

	Raum	Fläche in m ²	Summe Nutzfläche in m ²
<u>KG</u>	Kellerraum in Anbau	38,7	
	Gewölbekeller	10,2	
<u>Scheune</u>			48,9
	Raum 1	15,3	
	Raum 2	40,6	
			55,9
Nebenfläche Gesamt			rd. 105 m²



3. Bruttogrundfläche

Geschossebenen	Bruttogrundfläche in m ²	Bruttogrundfläche anrechenbar in m ²
1. Wohnhaus		
KG ca. 10,2 m ² / 0,75 (Gewölbek.)	13,6 m²	
10,70 m x 4,20 m (Anbau)	44,9 m²	/ *
EG 7,30 m x 14,18 m (Gebäude)	103,5 m²	103,5 m²
3,30 m x 8,18 m (Balkon)	27,0 m²	27,0 m²
OG 7,30 m x 14,18 m	103,5 m²	103,5 m²
DG ½ x OG		
½ x 103,5 m ²	51,7 m²	51,7 m²*
	344,2 m²	≈ 286 m²

* **Kellergeschoss**

Für das Kellergeschoss erfolgt eine separate Sachwertberechnung, weil sich die Bruttogrundfläche des Kellers nicht in der Kubatur der darüberliegenden Geschossebenen wiederfindet und hierdurch die Herstellungskosten nicht sachgerecht abbildet.

Dachboden

Gemäß Kapitel 4.1.1.5 Abs. 1 der alten Sachwertrichtlinie sollte das maßgebliche Kriterium für den korrekten Ansatz der Bruttogrundfläche von Dachgeschossen der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit sein, die insbesondere durch Dachgeometrie und Giebelhöhe sowie Zugangsmöglichkeit beeinflusst wird. Im vorliegenden Fall wird die Nutzbarkeit des nicht ausgebauten Dachgeschoss durch die bestehende Dachneigung, die niedrige Höhe sowie dem fehlenden Krempel eingeschränkt, obwohl der Zugang über eine ortsfeste Treppe besteht. Nach Auswertung aller wertbildenden Faktoren wird der Ansatz der hälftigen Bruttogrundfläche der darunter liegenden Geschossebene für sachgerecht erachtet.

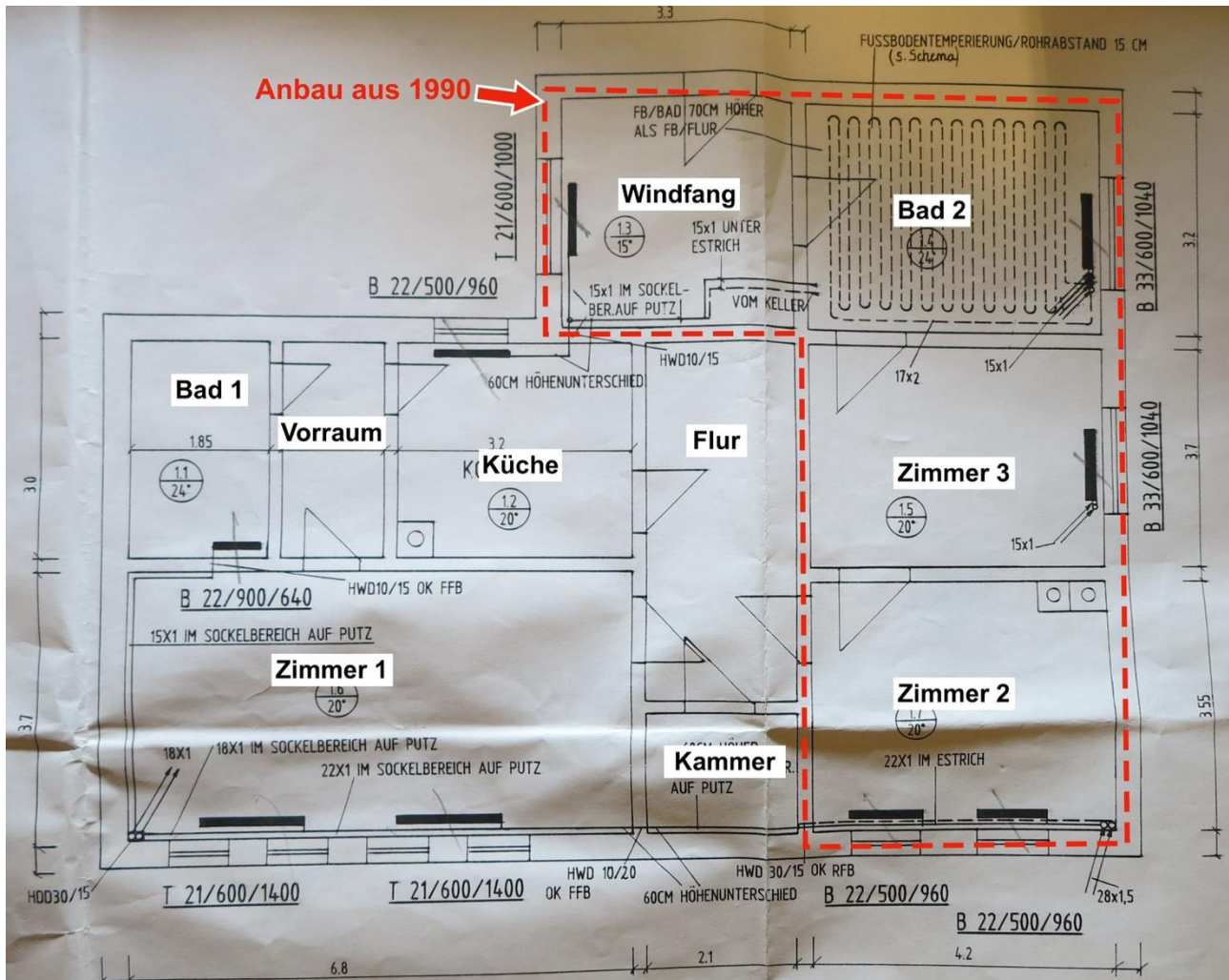
2. Scheune	Bruttogrundfläche in m²
EG 8,40 m x 8,4 m	70,6 m²



Anlage 2 – Grundrisse

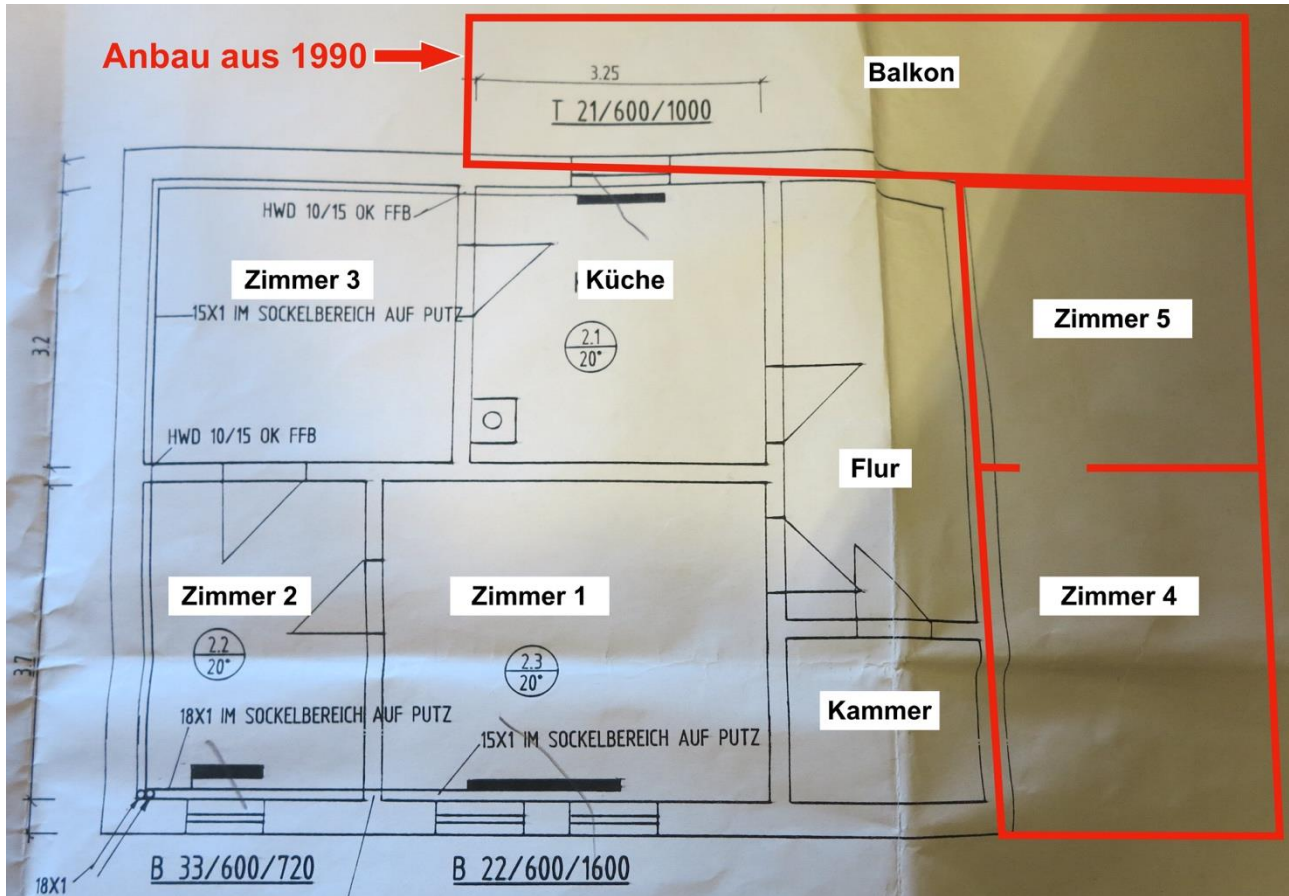
(Grundriss nicht maßstabsgerecht, Abweichungen zum tatsächlichen Grundriss sind möglich)

Erdgeschoss





Obergeschoss





Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises
Gotha und des Wartburgkreises

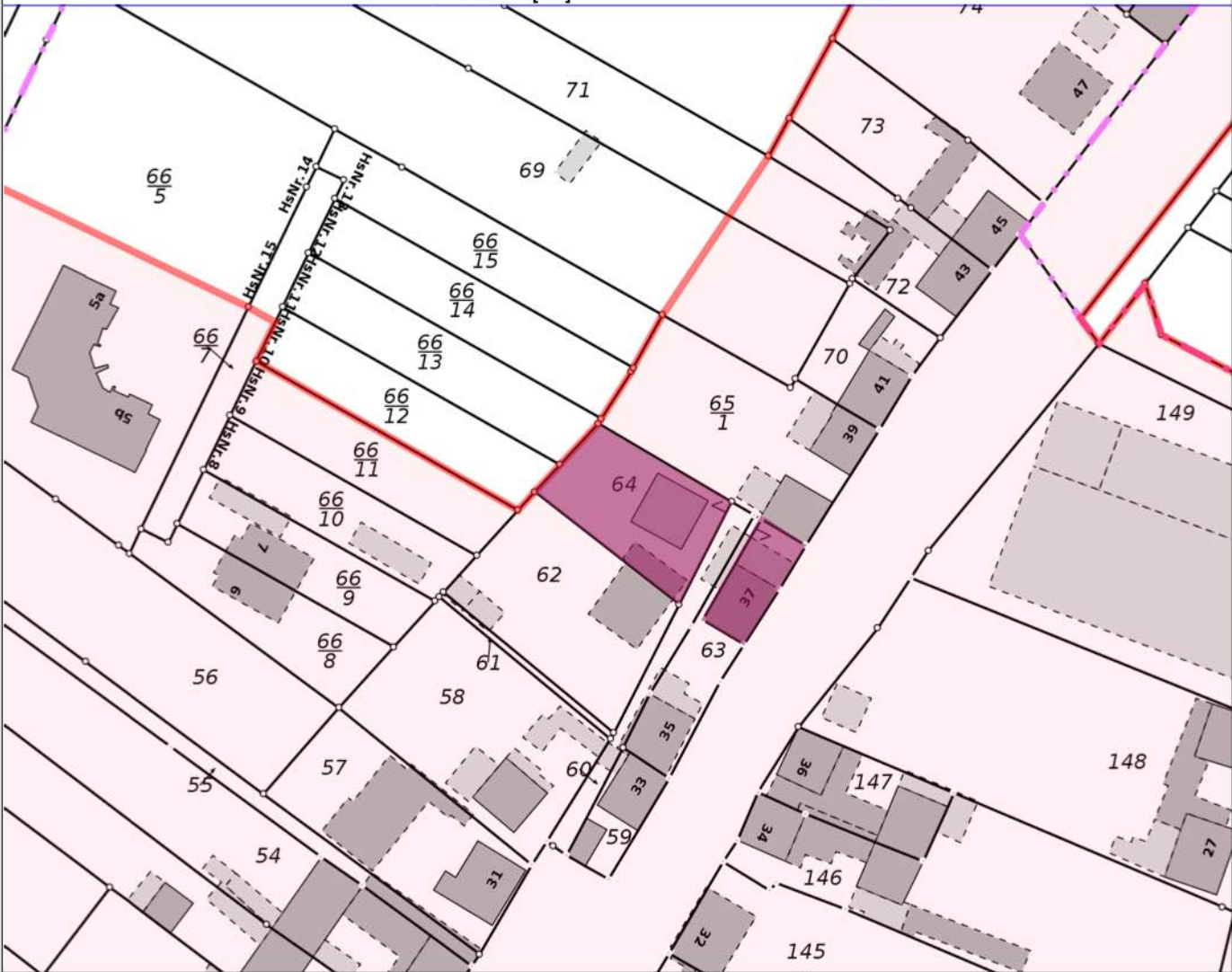
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Schloßberg 1, 99867 Gotha
Telefon: 0361 57 4016-330, E-Mail: gutachter.gotha@tlbg.thueringen.de

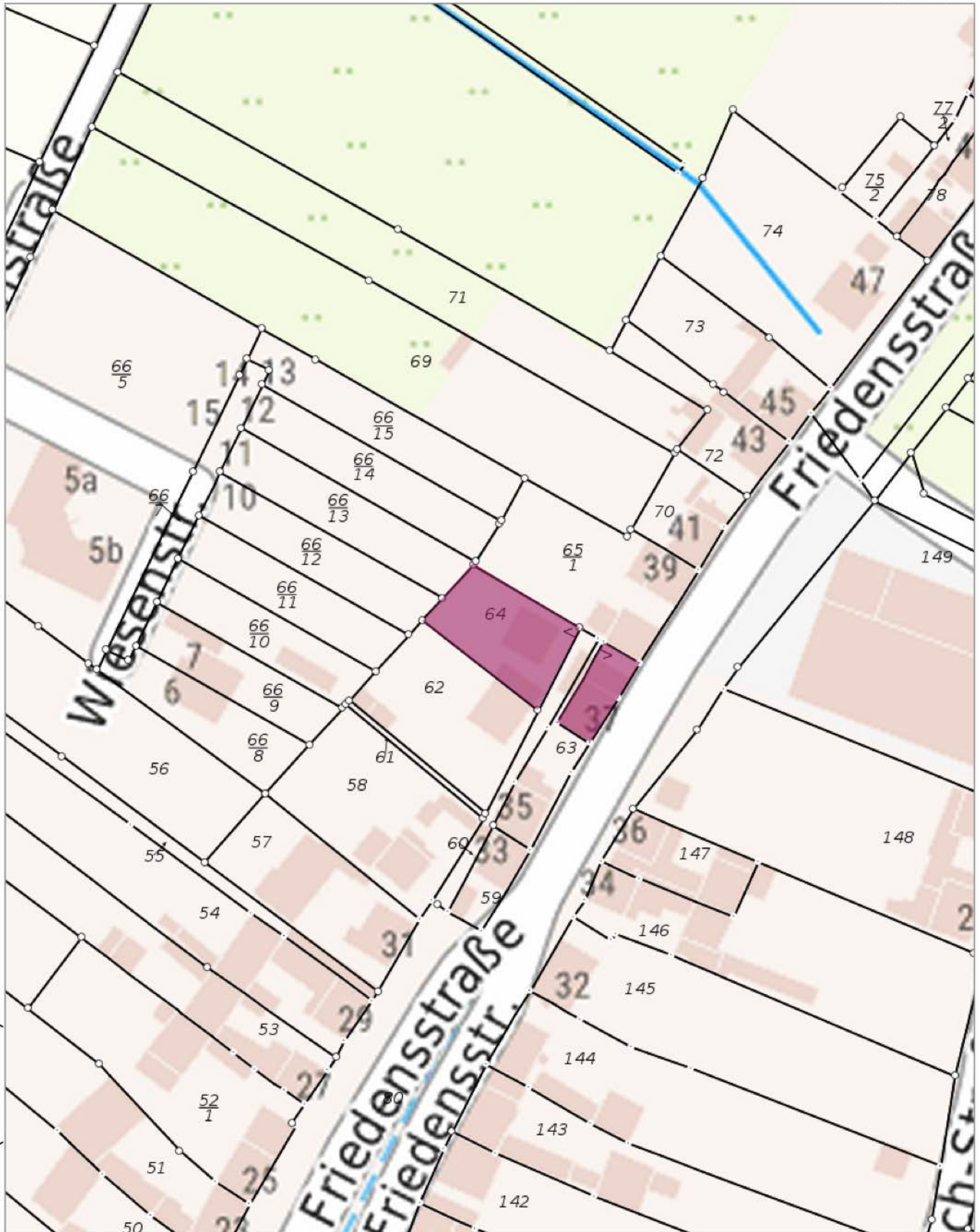
Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen

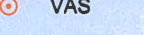
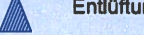
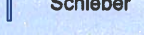
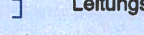
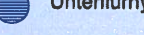
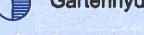
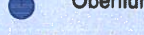
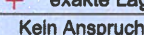


Gemeinde	Ohrdruf
Gemarkung	Gräfenhain
Bodenrichtwertnummer	674219
Bodenrichtwert [Euro/m²]	32
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	Mischgebiet
ergänzende Nutzungsangabe	Ein- und Zweifamilienhäuser
Bauweise	offen
Geschosszahl	II
Tiefe [m]	40
Fläche [m²]	750





Legende Trinkwasserbestandspläne

-  Versorgungsleitung (VL)
-  VL Lage unklar
-  Hausanschlußlsg. (HAL)
-  HAL Lage unklar
-  Verbandsfremde Leitungen
-  Leitung/Arm. außer Betrieb
-  VAS
-  Entlüftung
-  Schieber
-  Leitungsende
-  Unterflurhydrant
-  Reduzierung
-  Gartenhydrant
-  Oberflurhydrant
-  exakte Lage Armatur

Kein Anspruch auf Vollständigkeit der Bestandsunterlagen.
Leitungen geortet. HAL unvollständig.
Bei Lageabweichungen der dargestellten Leitungen und Anlagen ist der Zweckverband umgehend zu informieren!
Kataster nur zur Information!

66/13

2

65/1
DA 32 PE-Xa
(1.1) [2008]

64

62

61

58

60

35

33

59

31

DA 32 PE-Xa
(1.2) [2008]

DA 32 PE
(03/05)

32

63

37

39

41

70

72

43

45

DA 32 PE-Xa
(1.1) [2008]

DA 32 PE-Xa
(1.1) [2008]

Es gelten nur angetragene Maße!

bez / 17.11.2025
Azi 311101-17.11.2025

Datengrundlage:
Geobasisdaten der Thüringer Kataster- und Vermessungsverwaltung

Bestandsplan Trinkwasser
Gräfenhain
Friedensstraße 37
Flur 1, Flurstück 64

Höhenbezug: NHN
M 1:500

Legende für Abwasserbestandspläne

AW Sammler

- Mischwasser
- Regenwasser
- Schmutzwasser
- Druckleitung
- Regenüberlauf

HAL gemessen

HAL nicht gemessen

- Steuerkabel
- Verbandsfremde AW - Leitungen
- Verrohrte Wasserläufe
- Nicht eingemessene AW - Leitungen
- Leitungen außer Betrieb

Kein Anspruch auf Vollständigkeit der zeichnerischen Darstellung

Bei Lageabweichungen der dargestellten Anlagen und Leitungen ist der Zweckverband umgehend zu informieren

Katasterhintergrund nur zur Information

66/14

66/13

2

64

62

61

58

35

33

31

73

M 32a
398.55
395.53

M 141
399.01
396.98

M 142
399.05
397.76
65/1

M 330
399.00
395.90

M 331
399.78
396.63

M 332
400.23
397.16

Es gelten nur angetragene Maße!

bez / 17.11.2025
Azi 311101-17.11.2025

Datengrundlage:

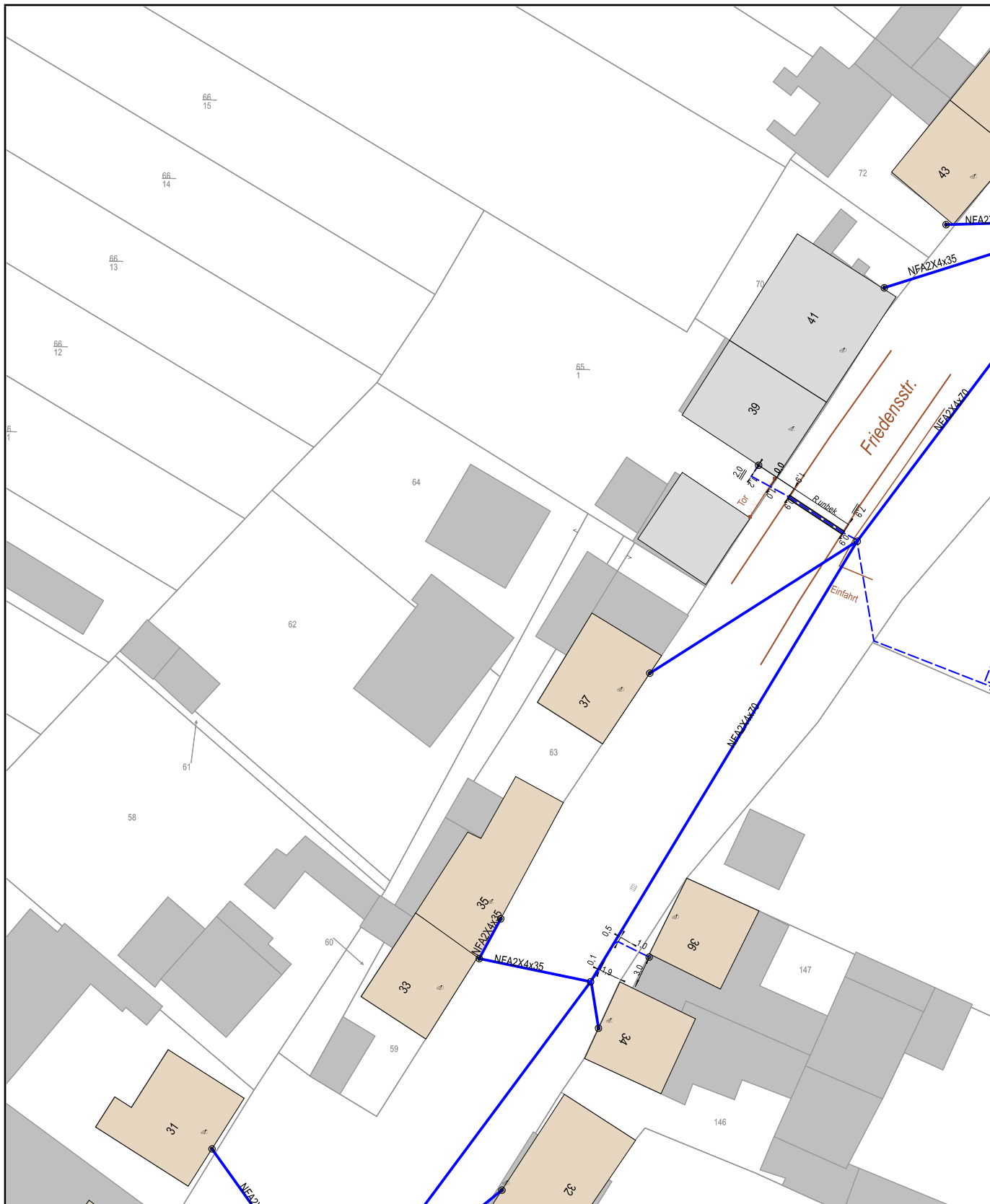
Geobasisdaten der Thüringer Kataster- und Vermessungsverwaltung

Bestandsplan Abwasser
Gräfenhain
Friedensstraße 37
Flur 1, Flurstück 64



Höhenbezug: NHN

M 1:500



Nur gültig im Zusammenhang mit den
Nutzungsbedingungen und der Zeichenerklärung

Vorgang 25-28034-TEN

Anfragender
IWF ImmobilienWertFinder GmbH
André Huhndorf

Vor Ort
IWF ImmobilienWertFinder GmbH
André Huhndorf



**Thüringer
Energienetze**

Bezeichnung

Standortstellungnahme (Planungsmaßnahme)

Planart
Strom

Format
A4 Hoch

	Datum	Name
bearb.	09.11.2025	siehe Schreiben

Schutzklasse: intern

Mittelpunkt-Koordinaten (X/Y): 619999,8/5631423,5

1:500
Maßstab

Bezug
Verkehrswertermittlung im Auftrag des Amtsg...
Friedensstraße 37
Gräfenhain

Plan-Nr. 1 von 1

Preisspiegel Thüringen 2024/2025

Wohn- und Gewerbeimmobilien



MITTE E.V.

**DIE IMMOBILIEN
UNTERNEHMER.**

Marktanalyse für den Immobilienmarkt Thüringen

2. Mietobjekte Wohnungen

2.1. Bestandsobjekt Neubau oder Komplettsanierung, Nettokaltmieten in EURO je m² Wohnfläche, monatlich bezogen auf 3 Zimmer, 70 m² Wohnfläche ohne öffentlich geförderten Wohnungsbau

Wohnwert	einfach	mittel	gut	sehr gut
Altenburg	„-“	4,50	5,20	5,50
Apolda	4,50	6,00	7,00	8,00
Arnstadt	5,00	5,30	6,50	7,50
Bad Berka	4,20	5,00	6,50	„-“
Bad Frankenhausen	4,00	4,50	4,80	„-“
Bad Langensalza	5,50	6,00	6,50	7,00
Bad Lobenstein	5,70	6,20	7,60	8,30
Bad Salzungen	4,00	4,40	5,10	„-“
Bad Sulza	4,00	5,00	6,00	7,00
Dingelstädt	4,00	4,50	6,00	7,00
Eisenach	4,40	4,90	5,60	6,10
Eisenberg	4,00	4,30	5,10	„-“
Erfurt	7,50	8,50	9,00	11,50
Gera	5,30	5,80	6,00	6,80
Gotha	5,80	6,50	7,00	8,00
Greiz	4,80	5,70	6,30	7,00
Heiligenstadt	5,00	5,50	7,00	10,00
Hildburghausen	3,90	4,20	4,90	„-“
Ilmenau	6,00	6,90	7,50	8,20
Jena	9,50	12,00	14,00	17,00
Leinefelde-Worbis	5,00	5,00	7,00	10,00
Meiningen	6,00	7,00	8,00	9,00
Mühlhausen	5,00	5,50	6,50	8,00
Nordhausen	4,50	4,70	5,10	6,00
Ohrdruf	5,00	5,60	6,00	6,50
Pößneck	3,87	5,00	5,50	„-“
Rudolstadt	3,50	4,50	5,70	„-“
Saalfeld	4,50	5,50	6,00	6,50
Schlotheim	1,80	2,50	3,00	„-“
Schmalkalden	4,50	5,00	5,50	6,00
Schmölln	3,60	4,10	4,40	5,00
Sömmerda	4,50	5,50	6,60	7,20
Sondershausen	4,00	4,60	4,50	5,10
Sonneberg	4,50	6,00	6,50	8,00
Suhl	5,20	6,00	6,70	8,00
Waltershausen	5,50	6,00	6,50	7,00
Weimar	6,50	7,50	9,50	12,00
Zella-Mehlis	5,00	5,85	6,45	8,00
Zeulenroda-Triebes	3,70	4,10	4,70	„-“

3. Mietobjekte Hallen

3.4. Hallen

3.4.1. Hallenmieten bis 500 m², Nettokaltmieten in EURO je m² monatlich

Nutzungswert	einfach	mittel	gut	Spitzenwert
Altenburg	1,00	1,80	2,00	2,50
Apolda	1,00	2,00	3,00	3,50
Arnstadt	2,00	3,50	4,50	5,00
Bad Berka	1,00	1,50	2,00	2,30
Bad Frankenhausen	1,00	1,20	1,50	„-“
Bad Langensalza	1,00	1,80	2,50	3,00
Bad Lobenstein	1,50	2,00	3,00	3,50
Bad Salzungen	1,00	1,50	2,00	2,00
Bad Sulza	1,00	1,50	2,00	2,00
Dingelstädt	„-“	„-“	„-“	„-“
Eisenach	1,00	2,00	2,50	4,00
Eisenberg	0,50	1,00	1,60	2,00
Erfurt	2,50	3,00	4,00	5,00
Gera	1,50	2,50	3,60	4,60
Gotha	1,50	2,00	3,00	4,00
Greiz	1,00	2,00	2,00	2,50
Heiligenstadt	2,00	2,50	3,00	3,00
Hildburghausen	1,00	1,20	2,00	2,00
Ilmenau	1,50	2,50	4,50	5,00
Jena	4,50	6,50	8,00	11,00
Leinefelde-Worbis	2,00	2,50	3,00	3,00
Meiningen	1,50	2,00	2,50	3,00
Mühlhausen	0,50	1,00	2,00	3,00
Nordhausen	1,00	1,50	3,00	4,00
Ohrdruf	1,20	1,80	2,50	3,00
Pößneck	1,00	1,00	1,50	2,50
Rudolstadt	„-“	„-“	„-“	„-“
Saalfeld	1,50	2,00	2,50	3,00
Schlotheim	„-“	0,50	„-“	„-“
Schmalkalden	1,50	2,00	2,50	3,00
Schmölln	2,00	2,50	2,80	3,00
Sömmerda	1,00	1,50	2,50	4,00
Sondershausen	0,50	1,50	2,00	2,60
Sonneberg	„-“	„-“	„-“	„-“
Suhl	1,50	2,00	3,00	4,50
Waltershausen	1,20	1,80	2,50	3,00
Weimar	1,30	2,00	2,50	4,50
Zella-Mehlis	1,50	2,00	3,00	4,50
Zeulenroda-Triebes	0,50	1,00	1,50	2,00