

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO WEIGAND

Dipl.-Ing. Juliane Weigand
Neue Straße 16
98724 Neuhaus am Rennweg
Tel. 03679 /724365
Fax 03679/7279586
Mobil 0174/9622895
Juliane.Weigand@t-online.de
www.gutachter-weigand.de

Antragsteller:

Amtsgericht Sonneberg
Untere Marktstraße 2
96515 Sonneberg

Datum: 06.07.2026
Az.: 2026-28

Geschäftsnummer des Gerichts: K 14/26

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
sanierungsbedürftigen Einfamilienhaus (als Doppelhaushälfte) bebaute Grundstück
in 98724 Lauscha, Tierberg 11



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
26.06.2026 ermittelt mit rd.

14.800,- €

Dieses Gutachten besteht aus 49 Seiten inkl. 5 Anlagen.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Einfamilienhaus	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	12
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	12
3.2.5.2	Wohnräume	12
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Außenanlagen	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	14
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	14
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flst. 407/5	15
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.2.2	Bodenwertermittlung.....	15
4.2.3	Sachwertermittlung	17
4.2.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.2.3.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	17
4.2.3.3	Sachwertberechnung.....	20
4.2.3.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	20

4.2.4	Wert des Teilgrundstücks Flst. 407/5	24
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flst. 255/6 (senkrechter Steilhang)	25
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	25
4.3.2	Bodenwertermittlung.....	25
4.3.3	Wert des Teilgrundstücks Flst. 255/6 (senkrechter Steilhang)	25
4.4	Verkehrswert	26
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	28
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	28
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	28
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	28
6	Verzeichnis der Anlagen.....	29

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem sanierungsbedürftigen Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte Das Bewertungsgrundstück ist mit einem stark sanierungsbedürftigen Einfamilienhaus aus dem Ende des 19. Jahrhundert bebaut. Das Gebäude ist als Hälfte eines Doppelhauses errichtet und besteht aus einem Kellergeschoss, einem Obergeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss. Es gibt eine gemeinsame Hauseingangstür für beide Doppelhaushälften in Gebäudemitte, im Kellergeschoss liegen die Zugänge zu den beiden Gebäudehälften. Etwa um 1990 wurden die Fenster erneuert, ein Bad und eine Zentralheizung eingebaut. Das Gebäude befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Zum Bewertungsobjekt gehört weiterhin ein kleines Flurstück von 60 m² auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Diese Fläche fällt senkrecht ab, ist nicht begehbar und als wertlos einzuschätzen.
Objektadresse:	Tierberg 11 98724 Lauscha
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lauscha, Blatt 95, lfd. Nr. 2; Grundbuch von Lauscha, Blatt 95, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Lauscha, Flurstück 407/5, Fläche 114 m²; Gemarkung Lauscha, Flurstück 255/6, Fläche 60 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Sonneberg vom 03.06.2026 soll durch schriftliches Gutachten der Verkehrswert geschätzt werden.
Wertermittlungstichtag:	26.06.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	26.06.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Der Eigentümer wurde telefonisch zur Ortsbesichtigung eingeladen. Eine Teilnahme wurde nicht zugesagt, die Schlüssel zum Objekt wurden der Sachverständigen übersandt.
Umfang der Besichtigung etc.:	- Gebäude - Räume im Gebäude - Außenanlagen
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige Mitarbeiter Herr Weigand
Eigentümer:	wird im Gutachten nicht bekannt gegeben

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Beschluss des Amtsgerichtes Sonneberg über die Einholung eines
- Verkehrswertgutachtens vom 03.06.2026
- Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Sonneberg vom 10.06.2026
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landratsamtes Sonneberg vom 20.05.2026
- Auskunft des Flurneuordnungsamtes Meiningen vom 18.05.2026
- Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 22.05.2026

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Berechnung der Bruttogrundfläche
- Gebäudegeometrie (GEOINDEX)
- Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte
- Angaben des Gutachterausschusses für das Gebiet des Landkreises Sonneberg über Bodenrichtwerte vom 01.01.2026

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Thüringen – 2,2 Mio. Einwohner
Kreis:	Sonneberg – 56.000 Einwohner
Ort und Einwohnerzahl:	Lauscha (ca. 3.100 Einwohner) Lauscha ist eine Landstadt im thüringischen Landkreis Sonneberg. Der durch das Glasbläserhandwerk bekanntgewordene Ort liegt im fränkisch geprägten Süden des Freistaates auf einer Höhe von i.M. 625 m ü.NN.
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Neuhaus am Rennweg, Sonneberg, Ilmenau, Saalfeld (Saale) <u>Landeshauptstadt:</u> Erfurt (ca. 80 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 281 (ca. 6,5 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 73 (ca. 30,0 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Lauscha (ca. 500 m entfernt) <u>Flughafen:</u> Erfurt, Nürnberg

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	im Stadtzentrum von Lauscha gelegen; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 6 km entfernt in Neuhaus am Rennweg; Kindertagesstätte und Grundschule Lauscha; Regelschulen in Steinach und Neuhaus am Rennweg; Gymnasium in Neuhaus am Rennweg; Zahnärzte in Lauscha, Allgemeinärzte und Fachärzte in Neuhaus am Rennweg und Steinach; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 100 m entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 200 m entfernt; einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	starke Hanglage; von der Straße ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Wohnbaugrundstück Flst. 407/5:

Straßenfront:

ca. 10 m;

mittlere Tiefe:

ca. 10 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 114,00 m²;

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

sehr steile Anliegerstraße;
Einbahnstraße, eingeschränkt befahrbar

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege nicht vorhanden
keine Parkmöglichkeiten auf der Straße und auf dem Grundstück

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
keine Grundwasserschäden

Altlasten:

Altlastenverdacht besteht nicht.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Ggf. in Abteilung II des Grundbuchs bestehende wertbeeinflussende Rechte sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herschvermerke:

nicht bekannt

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 20.05.2026 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde vom 22.05.2026 ist das Bewertungsobjekt nicht als denkmalschutzwürdig einzustufen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt. ergänzende Nutzungsangabe: Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH)
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	<u>Flst. 407/5:</u> baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21); <u>Flst. 255/6:</u> Das Grundstück ist keinem der in § 3 Abs. 1 bis 4 ImmoWertV 21 beschriebenen Entwicklungszustände direkt zuzuordnen. Es handelt sich demnach um eine sonstige Fläche (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV 21), im vorliegenden Fall um nicht begehbares Unland.
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Flst. 407/5:

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt ist leerstehend.

Flst. 255/6:

Das Grundstück ist unbebaut und nicht nutzbar.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus als Hälfte eines Doppelhauses; zweigeschossig; ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut; mit seitlichem Kelleranbau Auf Grund der starken Hanglage des Grundstücks befindet sich das Kellergeschoss straßenseitig über Oberkante Gelände. Auf der Gebäuderückseite liegen das Keller- und Obergeschoss im Erdreich.
Baujahr:	um 1870
Modernisierung:	um 1990 Einbau Kunststoffenster, Bad und Zentralheizung sonst keine Modernisierungen in der Nachwendezeit
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 75 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 185 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	Kellergeschoss: verputzt Ober- und Dachgeschoss: Asbestplatten auf Holzschalung

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Eingang, Diele, 2 Kellerräume

Obergeschoss:

Flur, Wohnzimmer, Küche, Bad, Heizraum

Dachgeschoss:

2 Zimmer, Bodenraum

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Fachwerk (Nadelholz)
Fundamente:	Streifenfundament, Bruchstein
Keller:	Mauerwerk, Bruchsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Innenwände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Geschossdecken:	Holzbalken, Trägerkappendecke
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Holzgeländer
Hauseingangsbereich:	bauzeitliche Eingangstür aus Holz, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Giebel- oder Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Bitumenbahn

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Ausführung als Vorwandinstallation im Bad
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert; je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein bis zwei Steckdosen
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit Gas, Baujahr um 1992; Flachheizkörper, mit Thermostatventilen Einzelofen im Wohnzimmer
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungs-gleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

3.2.5.2 Wohnräume

Bodenbeläge:	Holzdielen mit PVC, Laminat im Keller Terrazzoplatten
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Leimfarbenanstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Fensterbänke innen aus Werzalit; Fensterbänke außen aus Aluminium
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren aus Holz aus der Zeit der Herstellung
sanitäre Installation:	<u>Bad (geschätzt von 1992):</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Waschbecken; einfache Ausstattung und Qualität Wandfliesen raumhoch Bodenfliesen
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Wohnräume vollständig abgewohnt und renovierungsbedürftig
Grundrissgestaltung:	individuell, für das Baujahr zeittypisch

wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Raumhöhen im Dachgeschoss; unterschiedliche Fußbodenhöhen, Absätze zwischen den Räumen
----------------------------------	---

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Terrasse auf dem Anbau
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden im gesamten Kellergeschoss und in mehreren Räumen im Ober- und Dachgeschoss
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz;
Stützmauer vor dem Gebäude;
Das Bewertungsgrundstück ist fast vollständig bebaut. Gestaltete Außenanlagen sind nicht vorhanden.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte bebaute Grundstück in 98724 Lauscha, Tierberg 11 zum Wertermittlungstichtag 26.06.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lauscha	95	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lauscha		407/5	114 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lauscha	95	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lauscha		255/6	60 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Flst. 407/5	Einfamilienhaus	114 m ²
Flst. 255/6 (senkrechter Steilhang)	unbebaut	60 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		174 m ²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flst. 407/5

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **15,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	25 m
Nutzungsangabe	=	Ein- und Zweifamilienhäuser

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	26.06.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	114 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	10 m
Nutzungsangabe	=	Ein- und Zweifamilienhäuser

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	15,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	26.06.2026	×	1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,000
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	15,00 €/m ²
Fläche (m ²)	keine Angabe	114	×	1,000
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000
Tiefe (m)	25	10	×	1,000
Nutzungsangabe	Ein- und Zweifamilienhäuser	Ein- und Zweifamilienhäuser	×	1,000
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	15,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 15,00 €/m ²	
Fläche	×	114 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 1.710,00 € rd. <u>1.700,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2026 insgesamt **1.700,00 €**.

4.2.3 Sachwertermittlung

4.2.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

4.2.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudedefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard („Normobjekt“). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen

bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.2.3.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	545,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	185,18 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	100.923,10 €
Baupreisindex (BPI) 26.06.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	195.185,28 €
Regionalfaktor	x	1,050
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	204.944,53 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		5 Jahre
• prozentual		93,75 %
• Faktor	x	0,0625
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	12.809,03 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	12.809,03 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 256,18 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 13.065,21 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 1.700,00 €
vorläufiger Sachwert	= 14.765,21 €
Sachwertfaktor	x 1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 14.765,21 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Sachwert	= 14.765,21 €
	rd. 14.800,00 €

4.2.3.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %	1,0				
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %	1,0				
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	1,0				
Fußböden	5,0 %	0,5	0,5			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	62,5 %	37,5 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 1	ohne Belag
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Einfamilienhaus**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenhäuser
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	615,00	62,5	384,38
2	685,00	37,5	256,88
3	785,00	0,0	0,00
4	945,00	0,0	0,00
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 1,4			= 641,26

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 641,26 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

□ Fachwerkhäuser (Nadelholz) □ 0,850

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 545,07 €/m² BGF
 rd. 545,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbausezuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (12.809,03 €)	256,18 €
Summe	256,18 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Gesamtzustandes mit 5 Jahren festgelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

4.2.4 Wert des Teilgrundstücks Flst. 407/5

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **14.800,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flst. 407/5 wird zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2026 mit rd.

14.800,00 €

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flst. 255/6 (senkrechter Steilhang)

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.3.2 Bodenwertermittlung

Das zu bewertende Grundstück liegt auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Einfamilienhauses. Das als Hanghaus errichtete Gebäude hat keinerlei Freiflächen, das Grundstück ist vollständig bebaut. Zur Zeit der Errichtung wurde daher dieses kleine Grundstück als Freifläche auf der anderen Straßenseite genutzt.

Im Zuge der umfassenden Sanierung der Straße Tierberg in den Jahren 2016-2017 wurde auf diesem Grundstück eine Stützmauer mit Geländer errichtet. Dadurch ist das Grundstück nicht einsehbar und nicht begehbar.

Das Grundstück ist wertlos.

4.3.3 Wert des Teilgrundstücks Flst. 255/6 (senkrechter Steilhang)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **1,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flst. 255/6 (senkrechter Steilhang) wird zum Wertermittlungstichtag 26.06.2026 mit rd.

1,00 €

geschätzt.

4.4 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Flst. 407/5	Einfamilienhaus	114,00 m²	14.800,00 €
Flst. 255/6 (senkrechter Steilhang)	unbebaut	60,00 m²	1,00 €
Summe		174,00 m²	14.801,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte bebaute Grundstück in 98724 Lauscha, Tierberg 11

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lauscha	95	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lauscha		407/5
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lauscha	95	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lauscha		255/6

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2026 mit rd.

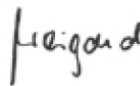
14.800 €

in Worten: vierzehntausendachthundert Euro

geschätzt.

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.



Neuhaus am Rennweg, den 6. Juli 2026

Juliane Weigand
Dipl.-Ing. Bauwesen

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffungsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 100.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ThürBO:

Thüringer Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- Mannek, Wilfried, Profi-Handbuch, Wertermittlung von Immobilien, Walhalla-Fachverlag, 3. Auflage, 2005
- Sommer, Goetz und Jürgen Piehler, Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Stand 2005, Freiburg, Haufe Mediengruppe
- WERTIS – Informationssystem
- Kröll, Hausmann, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Luchterhand, 3. überarbeitete und erweiterte Auflage 2006
- Simon, Reinhold, Simon, Wertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, 2006, Luchterhand
- Staudt, Handbuch für den Bausachverständigen, Fraunhofer IRB Verlag, 2007
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 6. Auflage 2010
- Berichte zum Grundstücksmarkt des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sonneberg

5.3 Verwendete fachspezifische Software

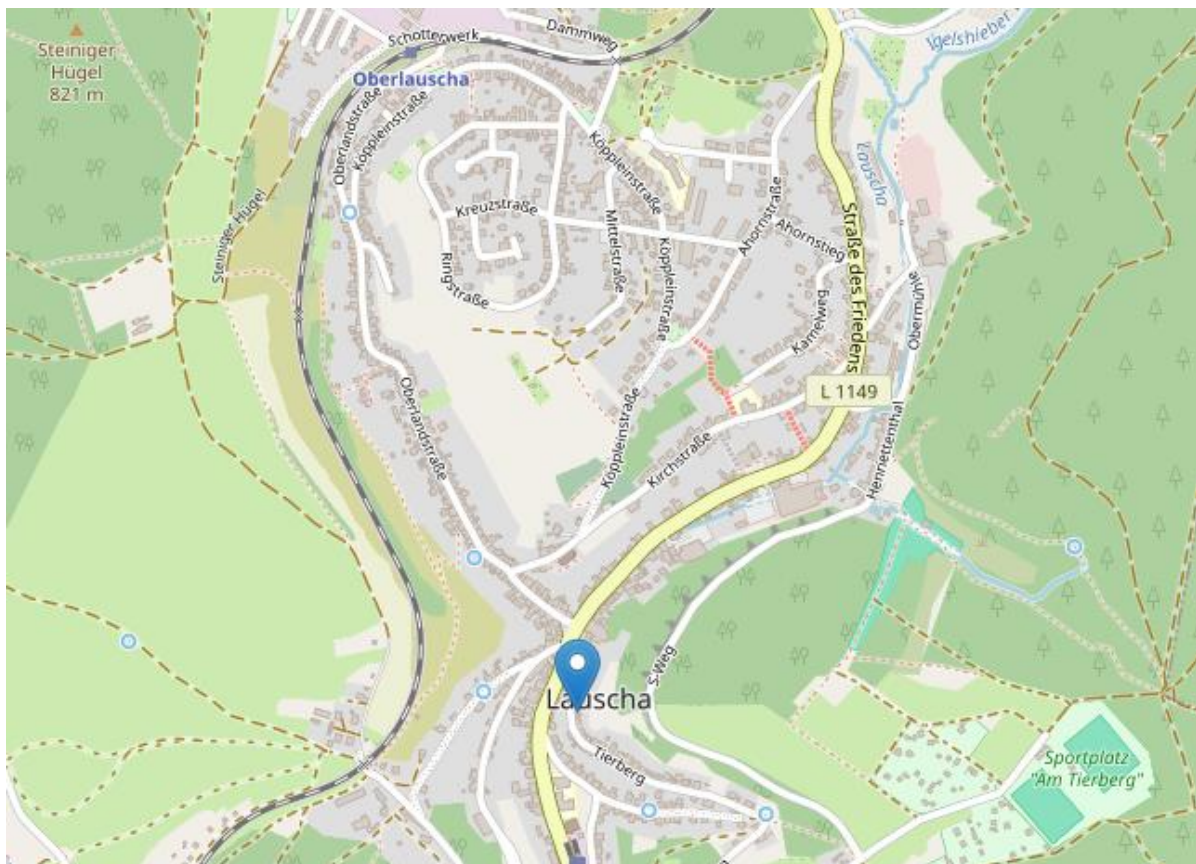
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 08.06.2026) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 3: Fotos
- Anlage 4: Wohn- und Nutzflächenberechnungen und Berechnung der Bruttogrundflächen
- Anlage 5: Gebäudegeometrie nach GEOINDEX

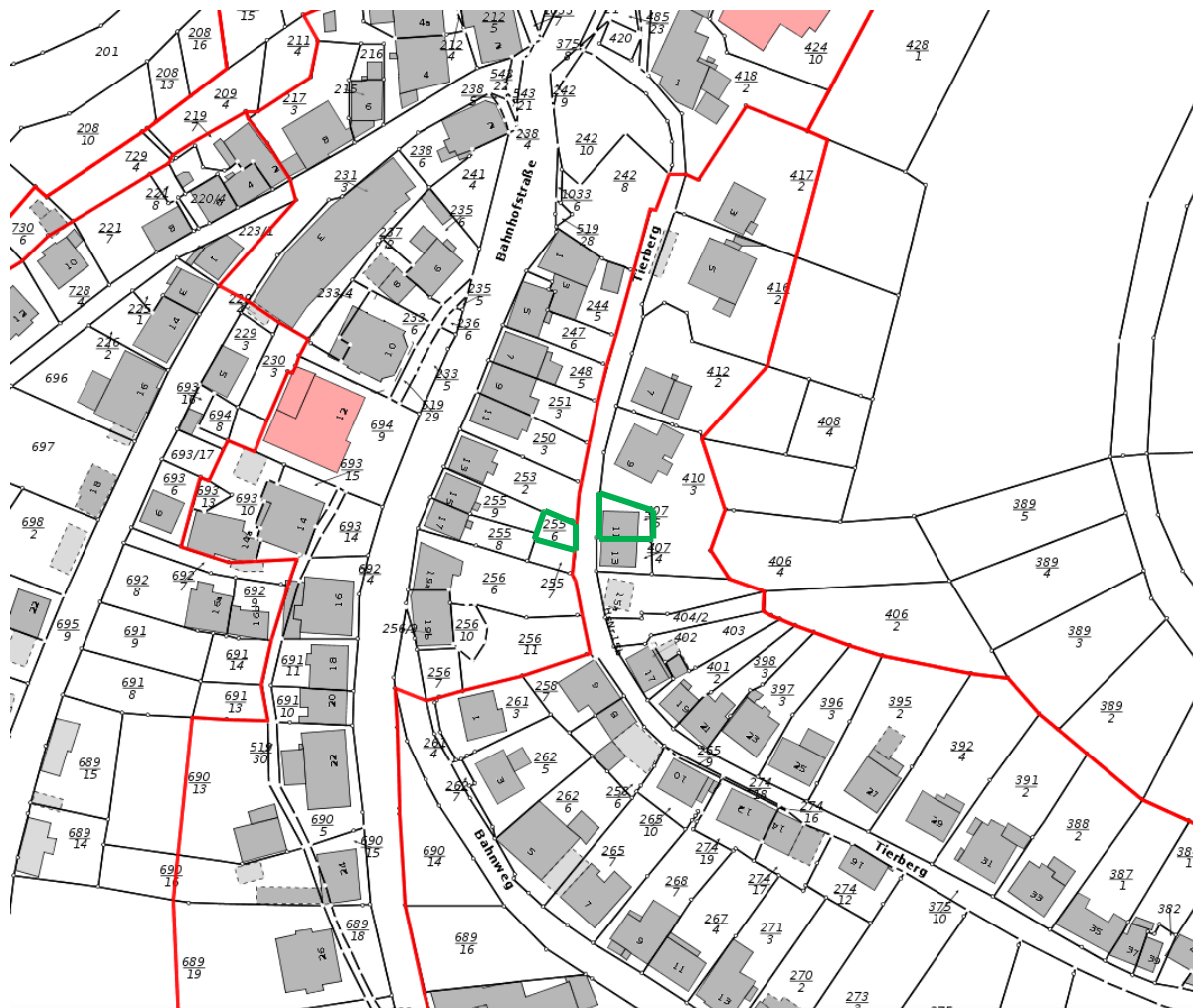
Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1



Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 13



Bild 1: Straßenansicht des gesamten Doppelhauses



Bild 2: Straßenansicht Bewertungsobjekt, Hauseingangstür für beide Gebäudehälften zu nutzen

Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 13



Bild 3: Giebelansicht (Ober- und Dachgeschoss)



Bild 4: Straße vor dem Gebäude, rechts unterhalb des Geländers liegt das wertlose Flst. 255/6

Anlage 3: Fotos

Seite 3 von 13



Bild 5: Eingangsbereich im Kellergeschoss

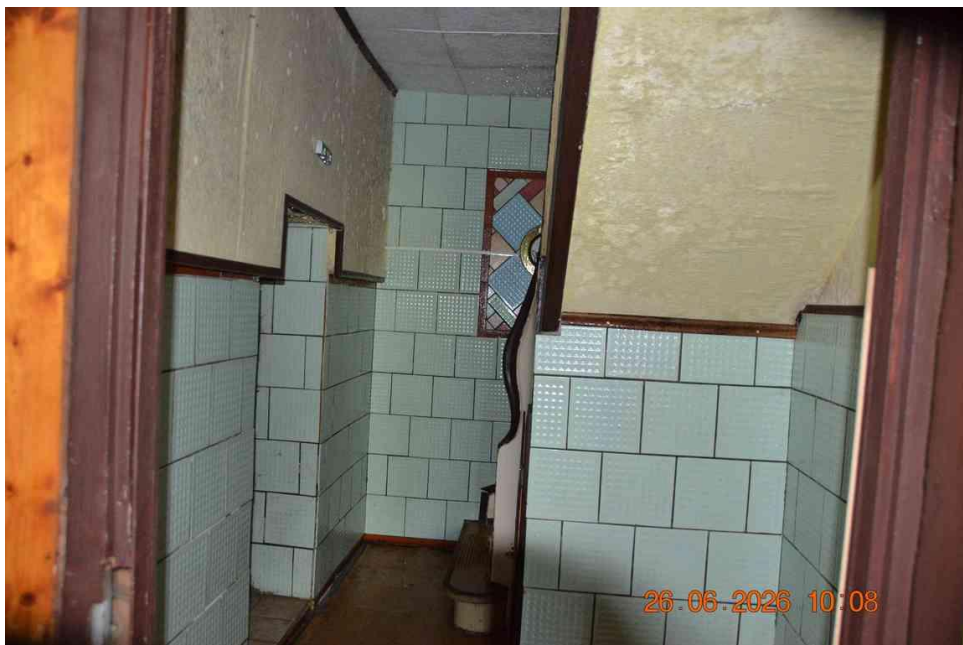


Bild 6: Eingangsbereich im Kellergeschoss

Anlage 3: Fotos

Seite 4 von 13

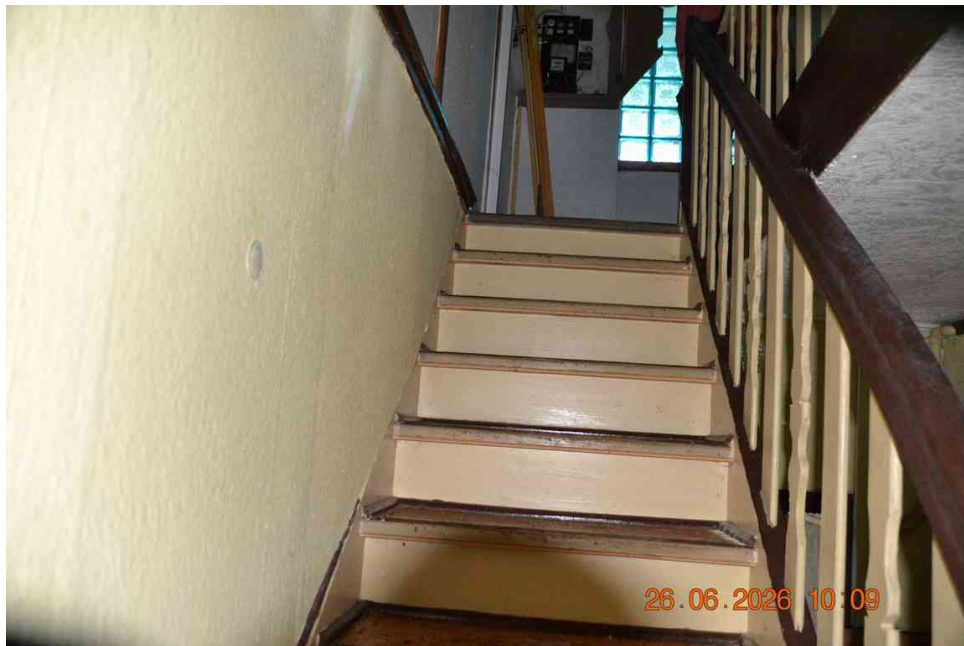


Bild 7: Treppenhaus



Bild 8: Diele Obergeschoss

Anlage 3: Fotos

Seite 5 von 13



Bild 9: Ofen im Wohnzimmer Obergeschoss



Bild 10: Feuchteschäden im Obergeschoss

Anlage 3: Fotos

Seite 6 von 13



Bild 11: Küche Obergeschoss



Bild 12: Küche Obergeschoss

Anlage 3: Fotos

Seite 7 von 13



Bild 13: Bad Obergeschoss



Bild 14: Bad Obergeschoss

Anlage 3: Fotos

Seite 8 von 13



Bild 15: Heizraum mit Feuchteschäden



Bild 16: Heizraum mit Feuchteschäden

Anlage 3: Fotos

Seite 9 von 13



Bild 17: Diele Dachgeschoss



Bild 18: Zimmer Dachgeschoss

Anlage 3: Fotos

Seite 10 von 13



Bild 19: Zimmer Dachgeschoss



Bild 20: Diele Dachgeschoss

Anlage 3: Fotos

Seite 11 von 13



Bild 21: Kellerraum im Anbau



Bild 22: Elektroverteilung

Anlage 3: Fotos

Seite 12 von 13



Bild 23: Heizung



Bild 24: Flst. 255/6 unterhalb des Straßengeländers

Anlage 3: Fotos

Seite 13 von 13



Bild 25: Flst. 255/6 unterhalb des Straßengeländers

Anlage 4: Wohn- und Nutzflächenberechnungen und Berechnung der Bruttogrundflächen
Seite 1 von 3

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus Tierberg 11, 98724 Lauscha

Mieteinheit: Wohnung DG

Die Berechnung erfolgt aus:
☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:
☒ örtlichem Aufmaß (26.06.2026)
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☒ wohnwertabhängig
☐ DIN 283
☐ DIN 277
☐ WoFIV
☐ II, BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Kinderzimmer	1	(+/-)		4,19		2,54		10,64	1,00	10,64	10,64	
2	Schlafzimmer	2	+		4,19		4,04		16,93	1,00	16,93	16,93	
Summe Wohnfläche Mieteinheit											27,57	m²	
Summe Wohn-Nutzfläche Gebäude											74,82	m²	

Sachverständigenbüro Weigand, Neue Straße 16, 98724 Neuhaus am Rennweg,
Tel. 03679/724365, Mobil 0174/9622895

Seite 45 von 49

Anlage 4: Wohn- und Nutzflächenberechnungen und Berechnung der Bruttogrundflächen

Seite 2 von 3

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus Tierberg 11, 98724 Lauscha

Mieteinheit: Wohnung EG

Die Berechnung erfolgt aus:

☒ Fertigmaßen

☐ Rohbaumaßen

☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

☒ örtlichem Aufmaß (26.06.2026)

☐ Bauzeichnungen

☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☒ wohnwertabhängig

☐ DIN 283

☐ DIN 277

☐ WoFlV

☐ II. BV

Id. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Abstellraum	1	(+/-)							1,00		5	
2	Bad	2	+		3,19		2,03		6,48	1,00	6,48	6,48	
3	Küche	3	+		4,27		4,04		17,25	1,00	17,25	17,25	
4	Wohnzimmer	4	+		6,17		3,90		24,06	1,00	24,06	24,06	
4	Wohnzimmer	4	-		2,80	1,98			-5,54		-5,54	-5,54	
Summe Wohnfläche Mieteinheit											47,25	47,25	m²
Summe Wohn-Nutzfläche Gebäude											74,82	74,82	m²

Anlage 4: Wohn- und Nutzflächenberechnungen und Berechnung der Bruttogrundflächen

Seite 3 von 3

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Einfamilienhaus Tierberg 11, 98724 Lauscha

Die Berechnung erfolgt aus

☒ Fertigmaßen Rohbaumaßen

☐ Fertigmäßigkeiten

auf der Grundlage von

☒ örtlichem Aufmaß

☒ GEOINDEX

☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	Flächenfaktor / Sonderform (+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
						Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	
1	KG	+	1,00		a		20,00		Bereich c
2	KG, OG, DG	-	3,00	6,47	8,51	a		165,18	
Summe							185,18		m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							185,18		m²

Anlage 5: Gebäudegeometrie nach GEOINDEX

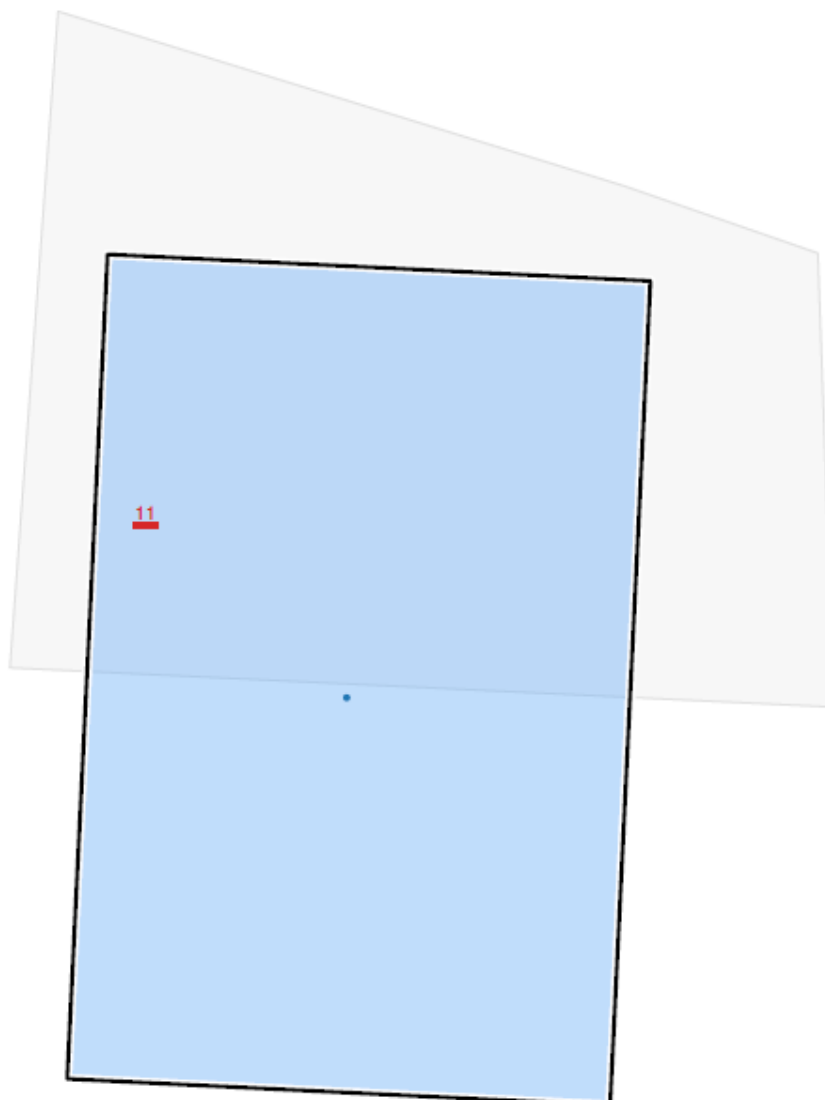
Seite 1 von 3

**Deckblatt zur Gebäudegeometrie**

Erstellt: 01.07.2026

Flurstück: 407/5
Flur: 0
Gemarkung: Lauscha

Gemeinde: Lauscha
Kreis: Sonneberg
Bundesland: Thüringen



Anlage 5: Gebäudegeometrie nach GEOINDEX

Seite 2 von 3

**Legende zur Gebäudegeometrie**

Flurstück: 407/5
 Flur: 0
 Gemarkung: Lauscha

Gemeinde: Lauscha
 Kreis: Sonneberg
 Bundesland: Thüringen

Nummer	Koordinaten (x,y)
1	653276.259,5593697.202
2	653276.891,5593710.126
3	653284.758,5593696.787
4	653285.390,5593709.710
5	653276.259,5593697.202
6	653276.891,5593710.126
7	653280.509,5593696.995
8	653281.141,5593709.918
9	653284.758,5593696.787
10	653285.390,5593709.710

Attribut	Wert
Grundfläche	110.1 m ²
Wandfläche	382.6 m ²
Dachfläche	111.2 m ²
Volumen	1036.4 m ³
Höhe	9.4 m

Symbol	Länge	Symbol	Länge	Symbol	Länge
■ ■	12.94 m	■	12.94 m	■ ■ ■	8.80 m
■ ■	8.51 m	■	4.30 m		