

# Gutachten



98617 Meiningen OT Helba

Dolmarstraße 103

Az.: 11 K 24/21



**Arens GmbH  
Sachverständigenbüro**

**WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN  
Grund und Boden, Gebäude,  
Industrie-Gewerbeanlagen, Mieten und Pachten,  
Hotel- und Gaststättenbetriebe**

**Geschäftsführerin:**

**Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider  
von der IHK Erfurt  
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,  
Mieten und Pachten, Hotel- und Gaststättenbetrieben**

**Arens GmbH  
Johannesstraße 39  
99084 Erfurt  
Tel.: (0361) 2 11 51 18  
Fax: (0361) 2 11 51 23**

**Arens GmbH  
Friedrich-Ebert-Anlage 36  
60325 Frankfurt a. M.  
Tel.: (069) 2 44 33 30 85**

**e-mail: [info@arens-gutachten.de](mailto:info@arens-gutachten.de)**

Dieses Gutachten enthält 34 Seiten und 7 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten. Es wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 129/2021

## Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 11 K 24/21

Unser Zeichen: GZ 129/2021

PLZ: 98617

Ort: Meiningen OT Helba  
Anschrift: Dolmarstraße 103

Gemarkung: Meiningen  
Flur: ---  
Flurstück: 234/2  
Größe: 564 m<sup>2</sup>



**Kurzbeschreibung: Einfamilienhaus**

Grundstück befindet sich unmittelbar an der Bundesstraße 19 (erheblich lärmbelastete Lage), im südöstlichen Bereich von Helba, einem dörflich geprägten Ortsteil der Stadt Meiningen, im thüringischen Landkreis Schmalkalden-Meiningen

bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus mit rückwärtigen Neben-/Garagengebäuden, Baujahr vermutlich 50er Jahre des 20. Jh., Teilsanierung vermutlich in den 90er Jahren des 20. Jh., tlw. ca. 2015/2016 (Bad EG), Mauerwerksbau, voll unterkellert, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, nicht ausgebauter Spitzboden

**Raumaufteilung**

KG: diverse Lagerräume, Heizungsraum

EG: Vorraum, Diele, Küche, zwei Wohnräume, ein kleiner Raum, Bad

DG: Diele, Abstellraum, vier Zimmer (tlw. ältere Einbauschränke vorhanden), Abstellraum, Bad

Wohnfläche: ca. 160,00 m<sup>2</sup>

**Nebengebäude/Garage:**

vermutlich 70er Jahre des 20. Jh., E-Installation erneuert, Mischmauerwerk, eingeschossig, voll Gerümpel, konnte nur von außen besichtigt werden

**Gesamtzustand:** befriedigend, tlw. Instandsetzungsbedarf und Entsorgungsaufwendungen notwendig

**Bewertungsstichtag:** 04.11.2021

**Verkehrswert:** 124.000,00 €

a) Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen, ausschließlichen Wohnnutzung nicht gegeben. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

b) Bezirksschornsteinfeger: Herr  
Adrian Cott  
Hinter den Gärten 8  
98617 Meiningen OT Stepfershausen

c) entfällt

d) Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen nicht.

e) Es besteht keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG.

f) Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.

g) Zubehör ist nicht vorhanden.

h) Ein Energieausweis liegt nicht vor.

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>1</b>
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung	1
<b>2.</b>	<b>Wertermittlungsgrundlagen</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b>	<b>4</b>
3.1	Makrostandort	4
3.2	Mikrostandort, öffentliche Anbindung	4
3.3.	Grundbuchrechtliche Angaben	5
3.4	Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand in Anlehnung an § 4 und § 6 ImmoWertV	6
3.4.1	Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete	6
3.4.2	Baurecht	6
3.4.3	Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten	7
3.5	Gebäudebeschreibung	8
3.5.1	Wohnhaus	10
3.5.2	Nebengebäude/Garage	16
3.6	Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen	18
3.6.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	18
3.6.2	Ermittlung der Wohnfläche	18
3.7	Außenanlagen	18
3.8	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	19
<b>4.</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>19</b>
4.1	Definition des Verkehrswertes	19
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19
4.3	Bodenwert	20
4.3.1	Entwicklungszustand	20
4.3.2	Bodenwertermittlung	20
4.4	Sachwertverfahren in Anlehnung an §§ 21 – 23 ImmoWertV	22
4.4.1	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	22
4.4.2	Berechnung des vorläufigen Sachwertes	24
4.4.3	Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes	25
4.4.3.1	Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale	25
4.4.3.2	Ansatz von Sachwertfaktoren	26
4.4.3.3	Besondere objektspezifische Marktanpassung	27
<b>5.</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>29</b>
	<b>Anlagen</b>	
	Landkarte	
	Stadtplan	
	Flurkarte	
	Luftbild mit Katasterangaben	
	Bodenrichtwertinformation	
	skizzenhafte Darstellung der Raumstruktur	
	Bevölkerungsentwicklung	

## **GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN**

### **1. Vorbemerkungen**

#### **1.1 Auftraggeber**

Amtsgericht Meiningen, Az.: 11 K 24/21  
Abteilung Zwangsversteigerung

#### **1.2 Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens**

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 98617 Meiningen, Dolmarstraße 103, einschließlich der aufstehenden Gebäude und Außenanlagen im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die Feststellung des Verkehrswertes dient zur Information und Entscheidungsfindung.

Ein Verkehrswert-/Marktwertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrs-/Marktwert des zu bewertenden Objektes.

Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Bewertungsobjekt erzielbaren Preises.

#### **1.3 Besichtigung/ Wertermittlungstichtag**

Die für das Gutachten grundlegenden, wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden am Bewertungstag anhand von Planunterlagen bei der Ortsbesichtigung ermittelt.

Der Wertermittlungs- und Qualitätstichtag ist der in der Kopfleiste angegebene Tag der Ortsbesichtigung.

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 19.10.2021 zur Ortsbesichtigung am 04.11.2021, ab ca. 11.30 Uhr eingeladen. Durch einen Übermittlungsfehler erfolgte die Innenbesichtigung erst ab 16.30 Uhr.

Zum Ortstermin waren anwesend: Vertreter des Eigentümers  
Frau Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider - Gutachterin

## 2. Wertermittlungsgrundlagen

Die Bewertung erfolgt nach den geltenden Bestimmungen zum Zwecke der Verkehrswertermittlung sowie auf der Grundlage folgender Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und maßgeblichen Veröffentlichungen.

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) v. 18.08.1896 in der jeweils geltenden Fassung
- des Baugesetzbuches vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in allen 5 Fassungen:
  - BauNVO 62 vom 26.06.1962
  - BauNVO 68 vom 26.11.1968
  - BauNVO 77 vom 15.09.1977
  - BauNVO 86 vom 30.12.1986
  - BauNVO 90 vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010
- Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011
- Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012
- Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
- Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015
- der DIN 276 „Kosten im Hochbau“, Juni 1993 und DIN 277, in den aktuellen Fassungen
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Bundesministerium für Verkehr-, Bau und Stadtentwicklung, Sachwertrichtlinie (SW RL) vom 05.09.2012
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 01.04.2004
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis nach Zweiter Berechnungsverordnung) ab 01.03.2006, Aktualisierung vom 01.01.2020

**- Bewertungsliteratur/Sonstige Unterlagen**

- Kleiber  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken,  
Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln  
9. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflage  
2019
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/  
Meisel  
Baukosten 2020/21 Instandsetzung/Sanierung  
Modernisierung/Umnutzung  
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung  
Hubert Wingen Essen
- Dröge  
Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und  
Gewerberaum, 3. Auflage, Verlag: Luchterhand 2005
- Pohnert/Ehrenberg/Haase/Joeris  
Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen,  
8. Auflage, IZ Immobilienzeitung 2015
- Kröll/Hausmann/Rolf  
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung,  
5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015,  
Werner Verlag 2015
- Gerichtsbeschluss des Amtsgerichtes Meiningen vom  
22.06.2021
- Grundbuchauszug von Meiningen/Helba/Blatt 381
- IVD Immobilienverband Deutschland, Freistaat  
Thüringen Preisspiegel 2020/2021
- Grundstücksmarktberichte 2018 bis 2021  
Gutachterausschuss Landkreis Schmalkalden-Meiningen,  
Landkreis Hildburghausen und kreisfreie Stadt Suhl
- Bodenrichtwertinformation des Gutachterausschusses  
Landkreis Schmalkalden-Meiningen zum 31.12.2020
- sonstige Unterlagen und Auskünfte durch:  
- Landratsamt Schmalkalden-Meiningen vom  
02.06./16.06.2021  
- Stadtwerke Meiningen vom 07.07.2021  
- Stadtverwaltung Meiningen vom 26.11.2021

### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Makrostandort

- ehemalige Residenzstadt, heute Kreisstadt des Landkreises Schmalkalden-Meiningen
- hat ca. 24.626 Einwohner (Stand 30.06.2021, Thüringer Landesamt für Statistik vom 21.12.2021) und liegt in Südthüringen
- Mittelstadt an der Werra - gilt als Kultur-, Justiz- und Finanzzentrum Südthüringens
- bekannt durch das seit 1831 geführte „Meininger Theater“, auch als „Südthüringisches Staatstheater“ bekannt
- liegt im Werratal zwischen Rhön und Thüringer Wald an der Klassikerstraße
- bis zur Landeshauptstadt Erfurt sind es ca. 87 km, bis zum unterfränkischen Würzburg ca. 102 km und bis nach Suhl ca. 30 km
- zwei Anschlussstellen an die Bundesautobahn 71 (Sangerhausen – Schweinfurt)
- Bundesautobahn 73 ist nach 14 km über die A 71 und dem Autobahndreieck Suhl erreichbar
- B 19 (Eisenach - Meiningen) und B 89 (Meiningen - Sonneberg - Kronach) verlaufen durch die Stadt
- Meiningen ist der bedeutendste Bahnknoten der Region, Bahnhof ist mit 4 Bahnlinien erreichbar

#### 3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- das Bewertungsgrundstück befindet sich am südöstlichen Bereich des Stadtteils Helba, unmittelbar an der Bundesstraße 19 bzw. Autobahnzubringer zur A 71
- Helba ist ein dörflich geprägt
- rückwärtig verläuft ein kleiner Bachlauf, die Helba
- die unmittelbare Umgebungsbebauung ist vorwiegend geprägt von weiterer dörflich geprägter Mischbebauung
  
- Anbindung an den ÖPNV bietet eine ca. 220 m entfernte Bushaltestelle
- Einkaufsmöglichkeiten stehen ca. 1,6 km entfernt zur Verfügung
- die ärztliche Versorgung ist durch verschiedene in Meiningen ansässige Ärzte ausreichend gesichert
- Kindertagesstätten und diverse Schulen können im Stadtgebiet besucht werden
  
- Topographie  
tlw. eben, geringfügig von der Durchgangsstraße tlw. abfallendes Grundstück
  
- verkehrstechnische Erschließung  
Bundesstraße 19, Autobahnzubringer, 30er Zone
  
- innere Erschließung  
seitliche Zufahrt vorhanden
  
- Versorgung/Entsorgung  
Strom, Wasser, Gas, öffentliche Kanalisation
  
- Nutzung  
Einfamilienhaus mit rückwärtigem Nebengebäude/Garage

### 3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Rechtliche Gegebenheiten

Gemarkung: Helba

Grundbuchband Blatt 381

Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m <sup>2</sup>
	234/2	Dolmarstraße 103		564

Grundbuch:

Abteilung I

Eigentümer: ---

Abteilung II

Lasten und Beschränkungen: Pfändungen, Zwangsversteigerung

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine Eintragungen bekannt

Es lag die Kopie eines beglaubigten Grundbuchauszuges vom 19.05.2021 vor.

### **3.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand in Anlehnung an § 4 und § 6 ImmoWertV**

#### **3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Meiningen ist der Bereich als Fläche für Mischgebiet dargestellt. Ein Bebauungsplan, Sanierungs- oder Erhaltungssatzungsgebiet existiert für diesen Bereich nicht. Die Bebauung des Grundstückes richtet sich nach § 34 BauGB (schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Meiningen vom 26.11.2021).

Das Grundstück wird durch die unmittelbar angrenzende Bundesstraße 19, die ebenfalls als Autobahnzubringer zur A 71 genutzt wird, erheblich von Lärm- und Abgasen beeinträchtigt.

Seit 2005 wurde ein Planfeststellungsverfahren für eine Ortsumgehung eingeleitet. Im Jahr 2020 wurde die Baugenehmigung für die Umgehungsstraße erteilt. Durch Klagen des BUND hob das Bundesverwaltungsgericht die Baugenehmigung auf und erklärte diese für rechtswidrig. Der Bau der Umgehungsstraße könnte eventuell in fünf bis sechs Jahren erfolgen.

Nach telefonischer Information durch die Stadtverwaltung Meiningen vom 09.11.2021 erfolgte im Jahr 2021 eine Verkehrszählung. Danach befuhren die Straße täglich zwischen rd. 8.300 bis rd. 9.200 Kfz.

#### **3.4.2 Baurecht**

Aktuelle oder ältere Bauunterlagen waren bei den zuständigen Bauarchiven nicht vorhanden.

Durch die Vertreterin des Eigentümers wurde zum Ortstermin einige Gebäudeskizzen übergeben.

Das Gebäude ist offensichtlich in den 20er bzw. 30er Jahren des 20. Jh. errichtet, der rückwärtige Garagen/Nebengebäudeanbau vermutlich in den 70er Jahren des 20. Jh.

Aufgrund des offensichtlichen Alters der Gebäude kann bei der vorliegenden Wertermittlung die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt werden.

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Schmalkalden-Meiningen vom 16.06.2021 nicht.

Stellplatzverpflichtungen bestehen nicht.

Die Gebäude stehen nicht Denkmalschutz (schriftliche Auskunft des Landratsamtes Schmalkalden-Meiningen vom 02.06.2021).

### **3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten**

#### **Abgabenrechtliche Situation**

Das Grundstück befindet sich unmittelbar an der Bundesstraße, daher fallen keine Kosten an.

Entsprechend der Gesetzeslage, werden seit 2019 keine Straßenbaubeiträge mehr erhoben werden.

Das Grundstück ist an den öffentlichen Kanal angeschlossen. Abwasserbeiträge wurden bereits erhoben und beglichen. Es ist kurz- bis mittelfristig nicht mit weiteren Beiträgen zu rechnen (schriftliche Auskunft der Stadtwerke Meiningen vom 07.07.2021).

#### **Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.**

Bei der Wertermittlung wurde von normalem Baugrund ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen, ausschließlichen Wohnnutzung nicht gegeben. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

#### **Hausschwammbefall**

Verdacht auf Hausschwammbefall besteht oberflächlich betrachtet nicht.

#### **Energieausweis**

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

### 3.5 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem unmittelbar zur Straße traufstehenden, freistehenden Einfamilienhaus mit rückwärtigen Neben-/Garagengebäude bebaut.



Straßenansicht



Straßenansicht



seitliche Zufahrt



Hofbereich mit Garagengebäude



Gartenfläche



rückwärtige Wohnhausansicht

### 3.5.1 Wohnhaus

- Baujahr: nicht genau bekannt, vermutlich 50er Jahre des 20. Jh.
- Sanierung: Teilsanierung vermutlich in den 90er Jahren des 20. Jh., tlw. ca. 2015/2016 (Bad im Erdgeschoss)
- Konstruktionsmerkmale: Massivbauweise, Mauerwerksbau, voll unterkellert, nach Angaben der Vertreterin des Eigentümers Kellerbereich tlw. nachträglich mit WU Beton erneuert
- Geschossigkeit: eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, nicht ausgebauter Spitzboden (konnte nicht besichtigt werden)
- Fassade: verputzt, gestrichen, Sockelbereich überwiegend verkleidet
- Decken: KG massiv, G Holzbalkendecken
- Treppen: KG massiv, gefliest, diverse Putz- und Salpeterschäden sichtbar, EG zum DG gerade Holzterasse, Hauseingang mit rückwärtigen massivem Treppenaufgang, Edelstahlhandlauf, erneuert
- Hausflur: Hauseingangstür Alu, Vorraum und Boden gefliest
- Dach: Holzkonstruktion, Satteldach, zwei straßenseitige Dachgauben, Ziegeleindeckung, Altbestand, Schornstein (einzügig) verrohrt, Spitzboden nicht besichtigt, Boden gediebt nach Angaben der Vertreterin des Eigentümers  
Vordach Hauseingang Blech erneuert

**- KG:**

Raumaufteilung: diverse Lagerräume, Heizungsraum (große Anzahl von diversen Kartons mit Inhalt sowie Gerümpel, nach Angaben der Vertreterin der Eigentümern tlw. Autoersatzteile, soll ggf. abgeholt werden)

**Ausstattung:**

Boden: tlw. Beton, alt. tlw. gefliest, tlw. Klinker, tlw. gerissen, Pumpensumpf

Wände: verputzt, tlw. erneuert

Decken: massiv, eingezogener Stahlunterzug, tlw. angerostete T- Träger, tlw. Abstützung Holzpfeiler, tlw. Paneelverkleidung, Deckenhöhe ca. 1,90 m bis ca. 2,00 m

Türen: überwiegend ohne

Fenster: Holz, alt

Verglasung: Einfachverglasung

E-Installation: über Putz, nach 1990 erneuert, Zählerschrank erneuert

Sanitär: Waschmaschinenanschluss

Heizung: Gasheizung und WW-Boiler Baujahr 1993



Kellertreppe



Kellerraum



Kellerraum



Kellerraum mit Heizung

**- EG:**

Raumaufteilung: Vorraum, Diele, Küche, zwei Wohnräume, ein kleiner Raum, Bad

**Ausstattung:**

**Boden:** Textilbelag, tlw. PVC- Belag, tlw. gefliest

**Wände:** verputzt, tapeziert, tlw. Styroporapete

**Decken:** verputzt, tlw. tapeziert bzw. Deckenpaneele, Deckenhöhe ca. 2,55 m

**Türen:** Holz

**Fenster:** straßenseitig PVC-Schallschutzfenster von ca. 1999, vier mechanische Rollläden, tlw. Holzfenster, alt

**Verglasung:** Isolierverglasung, Verbundverglasung

E-Installation: unter Putz, erneuert

Sanitär: Tageslichtbad mit: Eckdusche, WC, Waschtisch, Handtuchheizkörper, zusätzlich elektrische Begleitheizung, Boden und Wände gefliest, ca. 2015/16 saniert

Heizung: Plattenheizkörper



Flur



Bad



Zimmer



Küche

**- DG:**

Raumaufteilung: Diele, Abstellraum, vier Zimmer (tlw. Einbauschränke vorhanden), Abstellraum, Bad

**Ausstattung:**

Boden: Dielung, PVC- Belag, tlw. Textilbelag, Bad gefliest

Wände: verputzt, tlw. Kratzputz, tlw. tapeziert, tlw. Styroporapete

Decken: verputzt, tlw. Deckenplatten, tlw. tapeziert, Deckenhöhe ca. 2,20 m

Türen: Holz, alt, Tür zum Bad Deckendurchgangshöhe ca. 1,65 m

Fenster: PVC

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz

Sanitär: kleines Bad mit: Dusche (hohe Duschtasse), WC, Waschtisch, Boden und Wände gefliest bzw. Kratzputz

Heizung: Plattenheizkörper

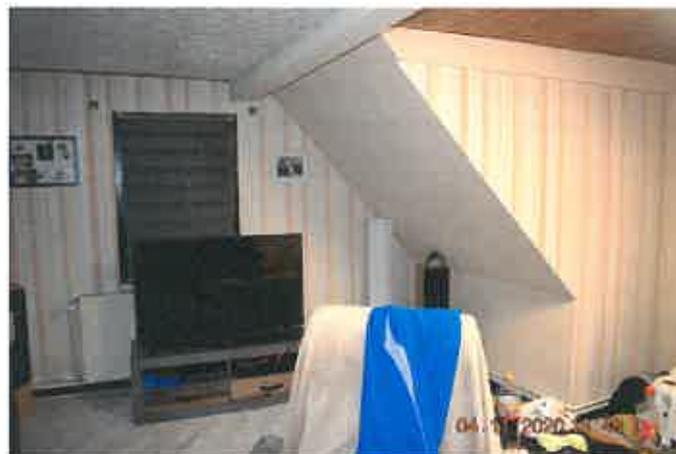
- Gesamtzustand: befriedigend, weiterer Instandsetzungsbedarf



Flur mit Treppenabgang



Bad



Zimmer



Zimmer

### 3.5.2 Nebengebäude/Garage

- Baujahr: nicht genau bekannt, vermutlich 70er Jahre des 20. Jh.
- Sanierung: E- Installation erneuert
- Konstruktionsmerkmale: Mischmauerwerk, Mauerwerksbau, nicht unterkellert
- Geschossigkeit: eingeschossig
- Fassade: verputzt
- Dach: Pultdach, Wellasbesteindeckung, alt, rückwärtige Terrassenüberdachung Holzkonstruktion, Well-PVC

Raumaufteilung: Lager.(voll Gerümpel), konnte nur von außen besichtigt werden

#### Ausstattung:

- Boden: vermutlich Beton, alt, Rückschlagventil für Abwasserkanal soll vorhanden sein
- Wände: vermutlich verputzt
- Decken: vermutlich nicht verkleidet
- Türen: zwei Metalltore
- Fenster: Holz
- Verglasung: Einfachverglasung
- E-Installation: über Putz, erneuert
- Sanitär: ohne
- Heizung: ohne

Gesamtzustand: befriedigend



Außenansicht



rückwärtige Ansicht mit Terrassenüberdachung



rückwärtige Außenansicht

**Hinweis:** Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen die Angaben über sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

### 3.6 Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen

Die Bruttogrundflächen wurden nach DIN 277 (1987) ermittelt. Grundlage bildete das grob überschlägliche örtliche Aufmaß, die tlw. vorliegenden Grundrisszeichnungen sowie die Katasterunterlagen.

#### 3.6.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

Wohnhaus						
ca. 8,40 m	x	ca. 12,40 m	=	104,16 m <sup>2</sup>	x 3 =	312,48 m <sup>2</sup>
Garage						
ca. 6,00 m	x	ca. 7,00 m	=	42,00 m <sup>2</sup>	x 1 =	42,00 m <sup>2</sup>

#### 3.6.2 Ermittlung der Wohnfläche

Die Wohnflächen wurden anhand der vorliegenden Grundrisszeichnung in Verbindung mit dem grob überschläglichen örtlichen Aufmaß ermittelt.

Erdgeschoss	ca. 95,00 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	ca. 65,00 m <sup>2</sup>

Die Wohnfläche beträgt ca. 160 m<sup>2</sup>.

Gegebenenfalls geringfügige Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Gebäudebestand beeinflussen das Endergebnis unwesentlich. Diese Flächenangaben gelten nur für diese Bewertung.

### 3.7 Außenanlagen

Einfriedung:	tlw. straßenseitige Zufahrt ohne Tor, tlw. straßenseitige Grenzbebauung, tlw. Holzlattenzaun, tlw. rückwärtiger bzw. seitlicher überwiegend neuwertiger, blickdichter Metallzaun
Freifläche:	Zufahrt und Hofbereich Betonverbundpflaster vor ca. acht Jahren saniert, alte Klärgrube (nicht verfüllt), straßenseitig kleine Grünfläche, verwildert, Terrassenüberdachung hinter der Garage Boden Steinplatten

### **3.8 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (in Anlehnung an § 6 (6) ImmoWertV)**

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Dabei können durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen bzw. unterlassene Instandsetzungen die wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen.

Unter Berücksichtigung der Ausstattung sowie weiterer rückständiger Instandsetzung wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren eingeschätzt.

Für das Garagengebäude wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren eingeschätzt.

Insgesamt haben Berücksichtigung gefunden:

- Baujahr/Alter s. oben
- Bauweise, Konstruktionsmerkmale
- durchgeführte oder unterlassene Instandhaltungen
- Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen
- Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnissen
- wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser

## **4. Wertermittlung**

### **4.1 Definition des Verkehrswertes**

Der Verkehrswert wurde nach § 194 BauGB ermittelt.

Der Verkehrswert 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

### **4.2 Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfalle auf der Basis des Sachwertes (in Anlehnung an § 21 bis 23 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und den objektspezifischen Besonderheiten abzuleiten, da hier eine auf Ertrag ausgerichtete Nutzung nicht im Vordergrund steht (Eigennutzung).

Ein- und Zweifamilienhäuser werden in den seltensten Fällen wegen einer zu erwartenden Rendite erworben. Bei der überwiegenden Mehrzahl der Interessenten steht die Schaffung eines Eigenheimes im Vordergrund. Auf eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals wird dabei weitgehend verzichtet. Der Verkaufswert solcher Häuser orientiert sich daher vornehmlich an dem aus den Herstellungskosten resultierenden Sachwert. Eine Ertragsberechnung wird deshalb nicht durchgeführt.

## 4.3 Bodenwert

### 4.3.1 Entwicklungszustand

Entscheidend für die "Qualität" eines Grundstückes ist die "von der Natur der Sache" her gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstücks bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet.

Aufgrund der Grundstücksbeschreibung, der Lage im dörflichen Umfeld und der tatsächlichen Nutzung ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies ortsüblich erschlossenes Bauland (Mischgebiet) einzustufen.

Definition:

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht.

### 4.3.2 Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV i.V.m. § 9 und 10 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist vorbehaltlich (ohne Besonderheiten von bebauten Grundstücken im Außenbereich sowie erhebliche Abweichungen der zulässigen von der tatsächlichen Nutzung) ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen im Vergleichsverfahren zu ermitteln.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten ermittelt werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Im vorliegenden Fall liegen keine ausreichenden Vergleichspreise vor, es wird daher auf die Bodenrichtwerte Bezug genommen.

Der, lt. Internetangaben des zuständigen Gutachterausschusses Landkreis Schmalkalden-Meiningen ausgewiesene zonale Bodenrichtwert für die gesamte Ortslage von Helba weist dabei folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	283000
Bodenrichtwert:	21,00 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	gemischte Baufläche
Bauweise:	offen
Grundstücksfläche:	500 m <sup>2</sup>
Stichtag:	31.12.2020

Das Grundstück hat einen annähernd trapezförmigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfront: ca. 38 m

Tiefe: ca. 17 m

Zu- oder Abschläge auf die Prämissen des Bodenrichtwertes erfolgen zunächst nicht.

564 m<sup>2</sup>            x                    21,00 €/m<sup>2</sup>            =                    11.844,00 €

Anmerkung: Der Bodenrichtwert wurde für die gesamte Ortslage von Helba angegeben. Eine besondere Bodenrichtwertzone für die stark lärmbelastete Grundstücke an der Dolmarstraße existiert nicht.

Diese besondere lärmbelastete Lage wird daher separat unter Punkt 4.4.3.3 berücksichtigt.

#### **4.4 Sachwertverfahren in Anlehnung an (§§ 21-23 ImmoWertV)**

##### **4.4.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen**

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Herstellungskosten der baulichen Anlagen (Gebäude) sowie die nach Erfahrungswerten oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten abgeleiteten Außenanlagen bzw. sonstige Anlagen zusammen.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-Raum oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären.

##### **Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)**

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat eine neue Sachwertrichtlinie (SW RL) am 05.09.2012 veröffentlicht.

Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

Dabei ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Hat ein Gebäude dabei in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in €/m<sup>2</sup> Bruttogrundflächen angegeben und berücksichtigen keine regionalen Baupreisunterschiede.

Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In Ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstandard des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen.

Berechnungsschema zur Ermittlung eines gewichteten Standards und gewichteten Normalherstellungskosten								
Ausstattungsmerkmal	Standardeinstufungen					Wägungsanteil	Standard gewichtet	gewogene anteilige NHK
	1	2	3	4	5			
Außenwände	1,00					0,23	1,00	150,65
Dächer		1,00				0,15	2,00	108,75
Außentüren und Fenster			1,00			0,11	3,00	91,85
Innenwände		1,00				0,11	2,00	79,75
Deckenkonstr./Treppen		1,00				0,11	2,00	79,75
Fußböden		1,00				0,07	2,00	50,75
Sanitäreinrichtungen			1,00			0,07	3,00	58,45
Heizung			1,00			0,09	3,00	75,15
sonstige technische Einrichtungen			1,00			0,06	3,00	50,10
Summe						1,00	2,10	745,20
Typ bewertenden Gebäudes								
Typ 1.01	655,00	725,00	835,00	1005,00	1.260,00			
(eingeschossig, ausgebautes DG, unterkellert)								

Garage Typ 14.1:                      Standardstufe 3, modifiziert:                      14.1:                      350,00 €/m<sup>2</sup>

### Anpassung der NHK anhand Baukostenindexveränderung

Baukostenindexveränderung                      1,296 für Wohngebäude  
(Stand III/2021) 2015 =100

Durchschnitt 2010/2015:                      0,90

Baukostenindex:                      1,296/0,90 = 1,44

745,00 €/m<sup>2</sup>                      x                      1,44                      = rd.                      1.073,00 €/m<sup>2</sup>  
350,00 €/m<sup>2</sup>                      x                      1,44                      = rd.                      504,00 €/m<sup>2</sup>

pauschaler Ansatz rückwärtige Terrassenüberdachung:                      500,00 €

**Technische Wertminderung**

Die technische Wertminderung ist die Minderung des Herstellungswertes wegen Alters, Baumängel oder Bauschäden.

Die Alterswertminderung wurde aufgrund der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und Gesamtnutzungsdauer in Anlehnung an § 23 ImmoWertV linear angesetzt.

**4.4.2 Berechnung des vorläufigen Sachwertes**

Gebäude	BGF m <sup>2</sup>	NHK €/m <sup>2</sup>	Herstellungskosten BGF x NHK
Wohnhaus	312,48	1.073,00	335.291,04 €
Alterswertminderung	61,54 %		-206.338,11 €
Gebäudesachwert			128.952,93 €
Terrassenüberdachung			500,00 €
Garage/Nebengebäude	42,00	504,00	21.168,00 €
Alterswertminderung	60,00 %		-12.700,80 €
Gebäudesachwert			8.467,20 €

**Außenanlagen**

Zu den Außenanlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen und besondere Gartenanlagen, aber auch die außerhalb des Gebäudes gelegenen Versorgungs- und Abwasseranlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen.

Ihr Zeitwert wird unter angemessener Berücksichtigung der Sätze der Bewertungsliteratur (Vogels) gestützt auf die Erfahrungssätze bei gleichartigen Objekten mit einem bestimmten Prozentsatz des Gebäudewertes geschätzt.

**Sachwert**

Der Sachwert ergibt sich aus der Summe aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen.

Gebäudesachwert		137.920,13 €
Außenanlagen	0,00 %	0,00 €
ohne Ansatz, da der Gutachterausschuss bei der Ableitung der Sachwertfaktoren die Außenanlagen nicht separat berücksichtigt hat		
Wert der baulichen Anlagen		137.920,13 €
Bodenwert		11.844,00 €
<b>Sachwert</b>	<b>rd.</b>	<b>150.000,00 €</b>



#### 4.4.3.2 Ansatz von Sachwertfaktoren

Entsprechend den Vorgaben der ImmoWertV (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 14 Abs. 2 Nr. 1) erfolgt eine Anpassung an die allgemeine Marktlage.

Danach sind nach den Vorgaben der ImmoWertV § 14 (1) und (2) empirisch abgeleitete Marktanpassungsfaktoren, die die allgemeinen Wertverhältnisse am örtlichen Immobilienmarkt widerspiegeln sollen, anzuwenden. Diese Marktanpassungsfaktoren sind von den örtlichen Gutachterausschüssen zu ermitteln (Grundlage § 193 Abs. 5 Satz 2, Nr. 2 im BauGB).

Diese Marktanpassungsfaktoren sind im Wesentlichen abhängig von:

- der Gebäudeart
- dem Gebäudealter
- der absoluten Höhe des Sachwertes
- der Lage und dem Einzugsbereich der Immobilie
- den Besonderheiten des Gebäudes

Damit sind für den Ansatz der Marktanpassungsfaktoren insbesondere die absolute Höhe des Sachwertes, in Verbindung mit der Lage und dem Einzugsbereich der Immobilie, maßgebend.

Der Sachwert mit dem Marktanpassungsfaktor 1,00 ist der Sachwert, bei dem der Sachwert dem Verkehrswert entspricht. Je höher bzw. niedriger die Wirtschafts- und Kaufkraft innerhalb einer Region ist bzw. welche Prognosen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung gestellt werden, desto höher bzw. niedriger ist der Abschlag bzw. Zuschlag auf den Sachwert.

Im aktuellen gemeinsamen Grundstücksmarktbericht 2021 (veröffentlicht Juli 2021) der Gutachterausschüsse Landkreis Schmalkalden- Meiningen, Hildburghausen und der Stadt Suhl wurden Sachwertfaktoren veröffentlicht.

Danach wurde bei einem vorläufigen Sachwert von 150.000,00 € und einem Bodenwertniveau von 20,00 €/m<sup>2</sup> ein Sachwertfaktor von 0,92 angegeben.

Zur besseren Anwendbarkeit der Sachwertfaktoren wurde in diesem Marktbericht in den Bodenrichtwertniveaus von 20,00 €/m<sup>2</sup> und 40,00 €/m<sup>2</sup> zusätzlich eine Unterteilung in Baualtersklassen

- Baujahre:
- vor 1945
  - zwischen 1945 bis 1990 und
  - ab 1990
- durchgeführt.

Bezogen auf die Baualtersklasse zwischen 1945 und 1990 sowie dem Bodenwertniveau von 20,00 €/m<sup>2</sup> wurde ein Sachwertfaktor ebenfalls von 0,92 angegeben.

Die Medianwerte zu dieser Stichprobe der Baualtersklasse zwischen 1945 bis 1990 wurden wie folgt angegeben:

tatsächliches Baujahr:	1974
Restnutzungsdauer:	25 Jahre
Grundstücksgröße:	871 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert:	24
Wohnfläche:	132 m <sup>2</sup>
Anzahl der Datensätze:	84
Zeitraum der Untersuchung:	07/2017 bis 02/2021

Unter Berücksichtigung des tlw. zurückliegenden Zeitraumes dieser Untersuchung in Verbindung mit der weiteren gestiegenen Nachfrage nach Einfamilienhäusern im Umkreis von größeren Städten wird ein Sachwert von 1,10 für angemessen eingeschätzt.

$$150.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 1,10 \quad = \quad 165.000,00 \text{ €}$$

#### 4.4.3.3 Besondere objektspezifische Marktanpassung

Nachfolgend aufgeführte Grundstücksmerkmale sind, soweit diese dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen:

- wirtschaftliche Überalterung
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Baumängel/Bauschäden
- abweichende Erträge von den marktüblich erzielbaren Erträgen
- erhebliche Abweichung der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung

Das Grundstück befindet sich direkt an einer stark befahrenen Bundesstraße bzw. Autobahnzubringer mit relativ hohem Anteil des Schwerlastverkehrs. Trotz der in diesem Bereich geltenden Geschwindigkeitsbegrenzung mit häufiger Kontrolle (Panzerblitzer) ist die Lärm- und Abgasimmission durch den Durchgangsverkehr erheblich.

Eine Änderung dieser Situation ist durch die erfolgreiche Klage des BUND, in Verbindung mit der Rechtsunwirksamkeit des genehmigten Bebauungsplanes, aktuell mittelfristig nicht ersichtlich. Ob sich dieser Zustand in vier bis sechs Jahren durch den Bau der Umgehungsstraße tatsächlich etwas ändert, ist gegenwärtig ungewiss.

Ein potenzieller Käufer hat daher diesen belasteten Umstand mittelfristig hinzunehmen.

Ein Abschlag von 10 % auf den marktangepassten Sachwert wird daher eingeschätzt.

$$165.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 10 \% \quad \text{rd.} \quad 17.000,00 \text{ €}$$

Um die eingeschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu gewährleisten, sind notwendige Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten durchzuführen. In Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/21 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung erfolgt daher der grob überschlägliche Ansatz der Sanierungs- und Instandsetzungskosten.

Entsprechend der ImmoWertV, in Verbindung mit aktuellen Rechtsprechungen, führt der Ansatz von vollen Schadensbeseitigungskosten/Fertigstellungskosten zu unplausiblen Verkehrswerten.

Der Ansatz von Fertigstellungs-/Schadensbeseitigungsaufwendungen/Sanierungskosten ist immer im Kontext an die Immobiliennachfragen zu betrachten.

Eine aktuelle bundesweite Expertenbefragung hat diesen Zusammenhang empirisch bewiesen.

Mit steigender bzw. sinkender Immobiliennachfrage reagiert der Markt entsprechend unterschiedlich auf Bauschäden bzw. Aufwendungen zur Fertigstellung/Sanierung/rückständigen Instandhaltung einer Immobilie.

Bei geringer Nachfrage wird ein höherer Prozentsatz von tatsächlichen Aufwendungen vom Markt berücksichtigt, bei höherer oder sehr hoher Nachfrage weniger bzw. überhaupt nicht.

Somit sind die angesetzten Aufwendungen nicht identisch mit tatsächlich zu erwartenden Kosten bei grundhafter Behebung v.g. Schäden/Mängel/Sanierung/Instandhaltung.

Diese Aufwendungen sind ebenfalls bereits um die fiktiven Alterswertminderung bereinigt und entsprechen daher nicht den tatsächlichen notwendigen Aufwendungen.

Rückständige anteilige Instandsetzungen sind insbesondere in Bezug auf die Erneuerung des Heizungskessels (ca. 28 Jahre alt), Entrümpelung und Beräumung des Wohnhauses und der Garage, Kellerinstandsetzung sowie allgemeine Renovierung notwendig.

Ein anteiliger pauschaler Ansatz von 150,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche wird als angemessen beurteilen.

$$150,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad \text{ca. } 160 \text{ m}^2 \quad = \quad 24.000,00 \text{ €}$$

Somit beträgt der marktangepasste, objektbezogener Sachwert:

marktangepasster Sachwert:		165.000,00 €
Abschlag Lärm- und Abgasimmissionen:	-	17.000,00 €
Abschlag anteilige Instandsetzungen:	-	24.000,00 €
marktangepasster, objektbezogener Sachwert:		124.000,00 €

## 5. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfalle auf der Basis des Sachwertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln.

Der Verkehrswert des Grundstückes in 98617 Meiningen OT Helba, Dolmarstraße 103 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit:

**124.000,00 €**

### **Anmerkung:**

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der ImmoWertV vom 19.05.2010 durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z. B. Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen, Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz) wird eine Haftung unsererseits ausgeschlossen. Es wurde sich nur auf die wesentlichen, wertrelevanten Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale bezogen. Der Verkehrswert in diesem Gutachten wurde überschlägig ermittelt. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung wichtig sind.

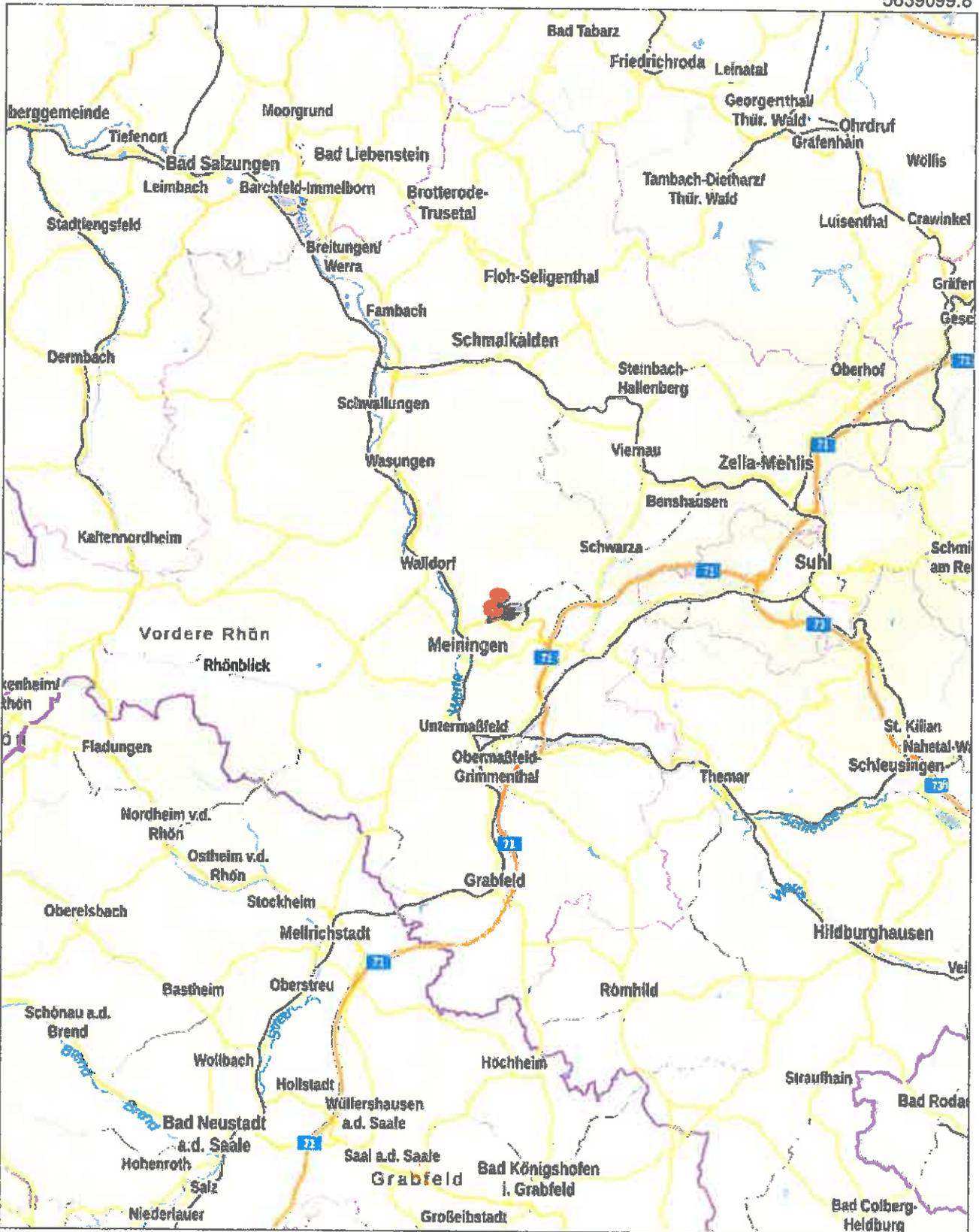
Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

  
Dorothea Schneider

Erfurt, 30.12.2021

Öffentlich bestellt und vereidigt von  
der Industrie- und Handelskammer Erfurt  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken,  
Mieten und Pachten,  
Hotel- und Gaststättenbetriebe



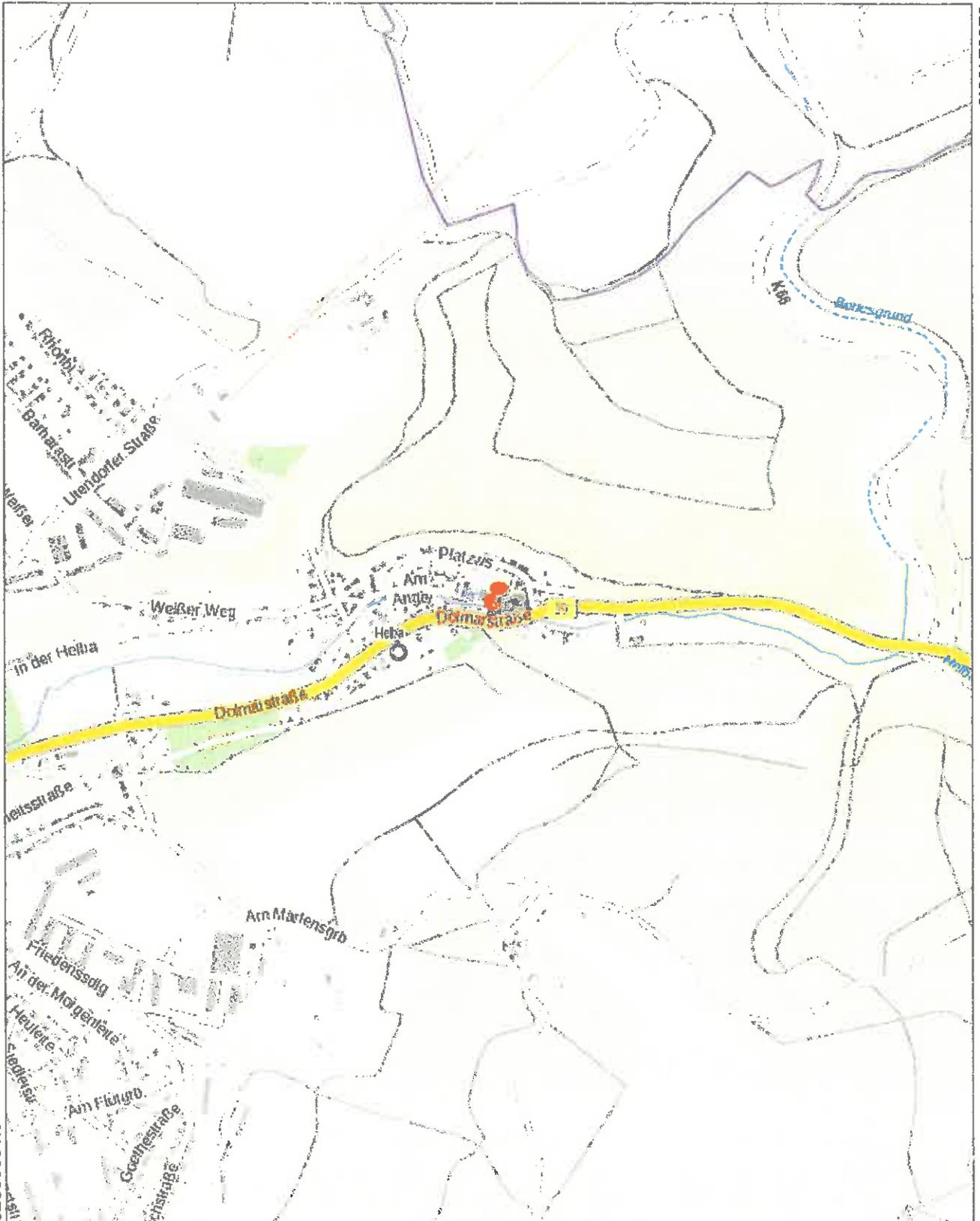


32574850.3

5571395.8

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.

5606376.2



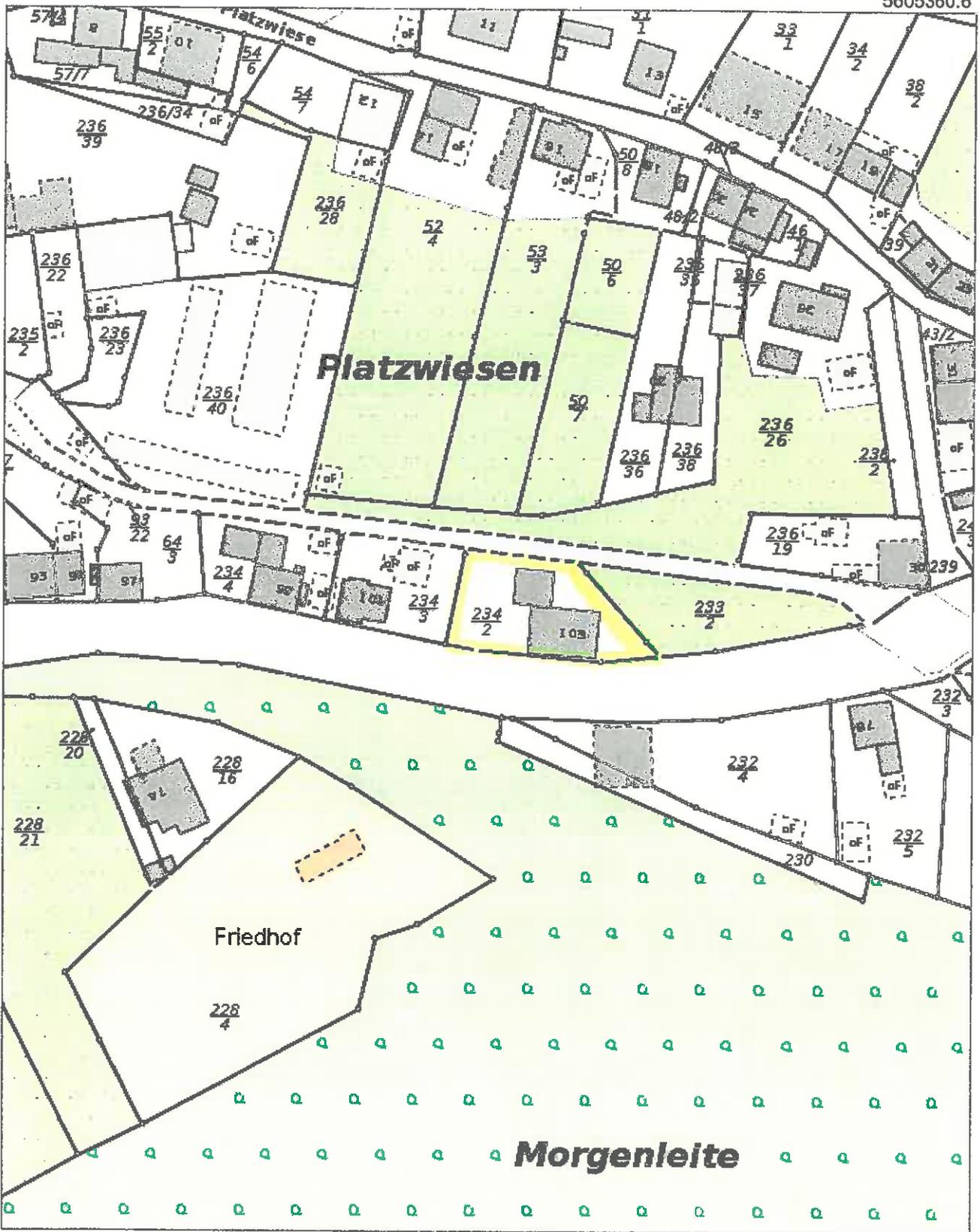
32602409.3

32600631.3

5604119.4

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.

5605360.6

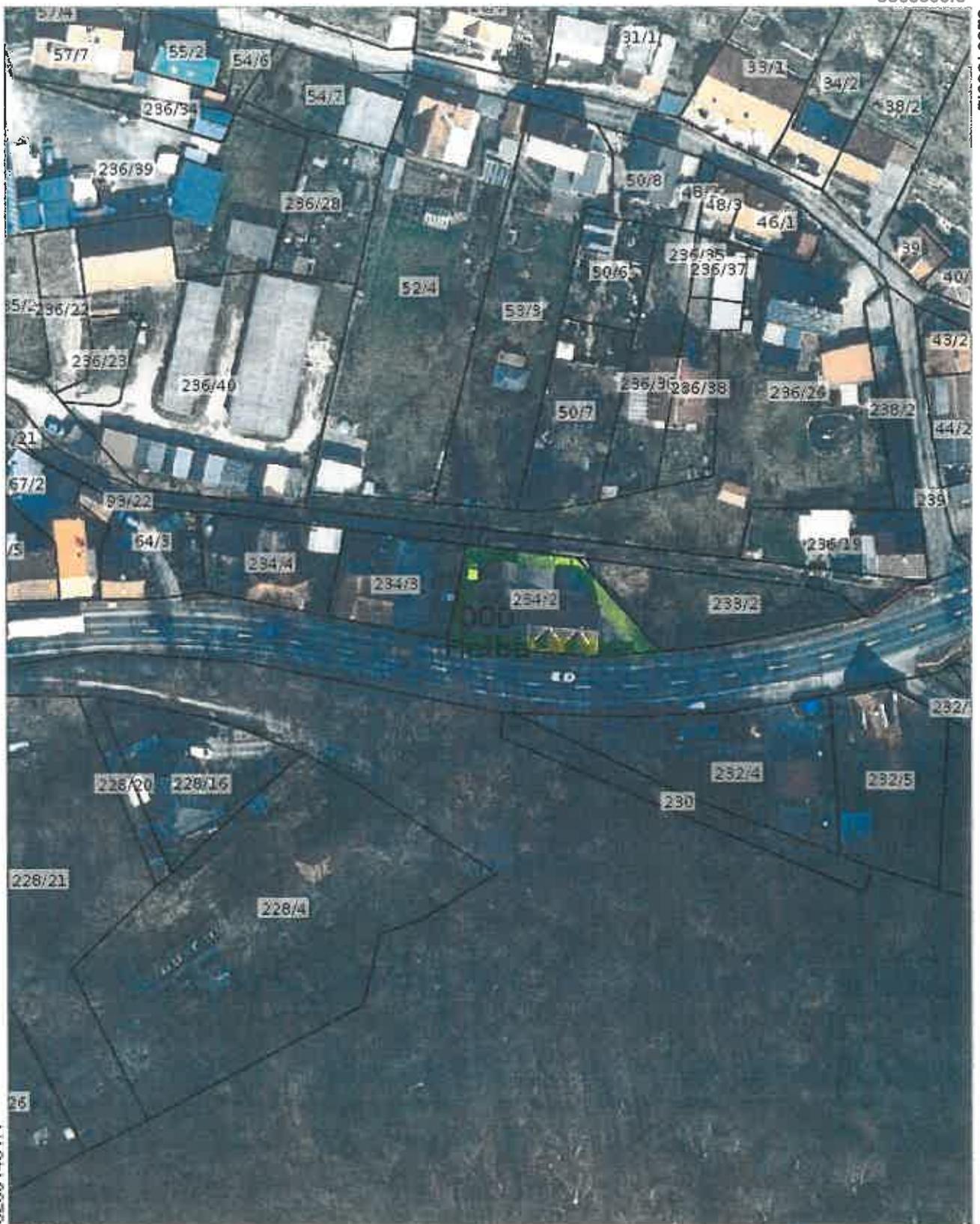


32601609.2

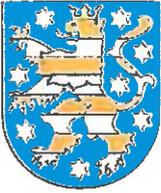
3260131.4

5605134.9

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.



Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.



# Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

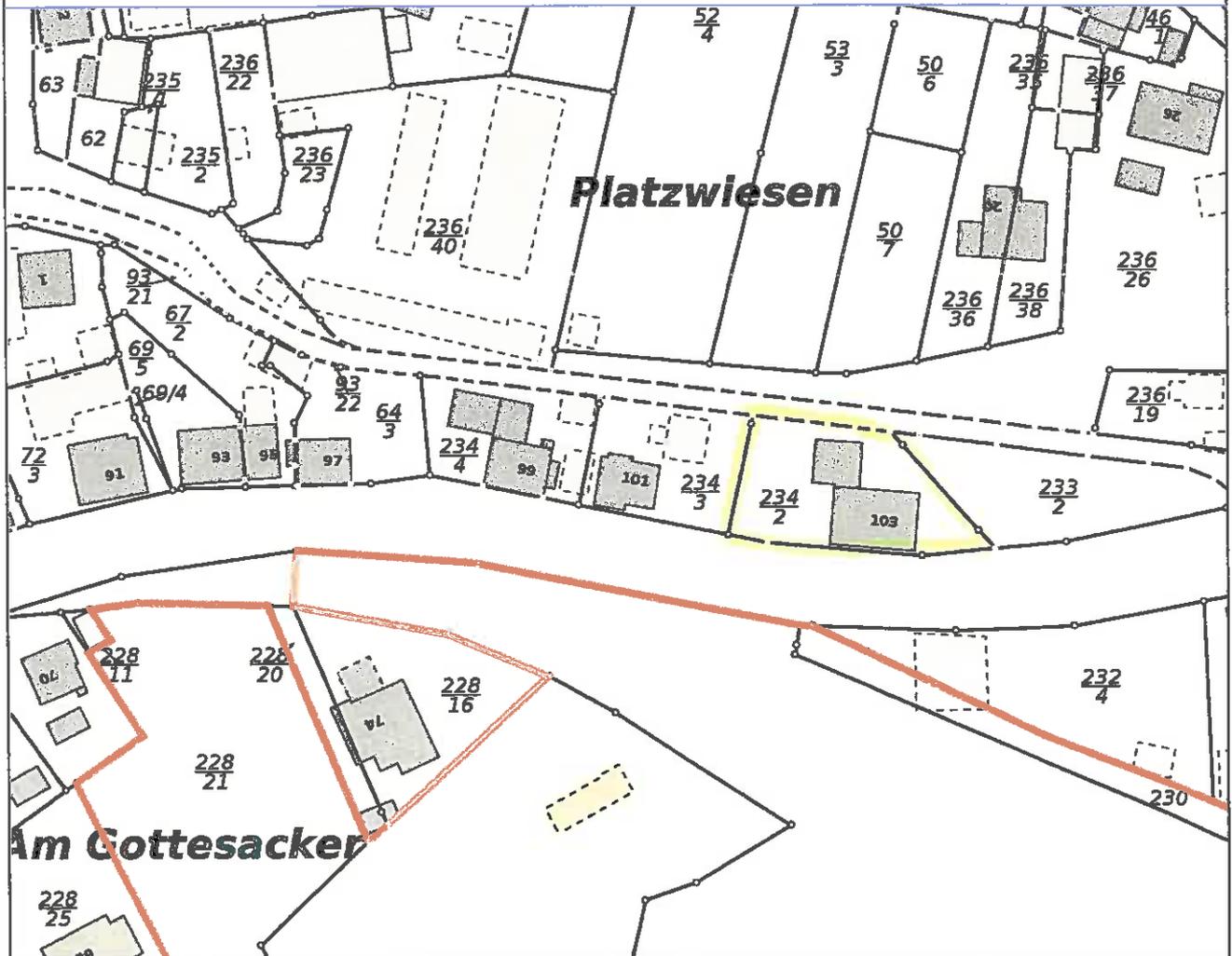
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation  
Hoffnung 30, 98574 Schmalkalden  
Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: gutachter.schmalkalden@tlbg.thueringen.de

## Bodenrichtwertinformation

### Übersicht Thüringen



Gemeinde	Meiningen
Gemarkungen	Meiningen, Helba
Bodenrichtwertnummer	283000
Bodenrichtwert [Euro/m <sup>2</sup> ]	21
Stichtag	31.12.2020
Entwicklungszustand abgabenrechtlicher Zustand	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	gemischte Baufläche
Bauweise	offen
Fläche [m <sup>2</sup> ]	500



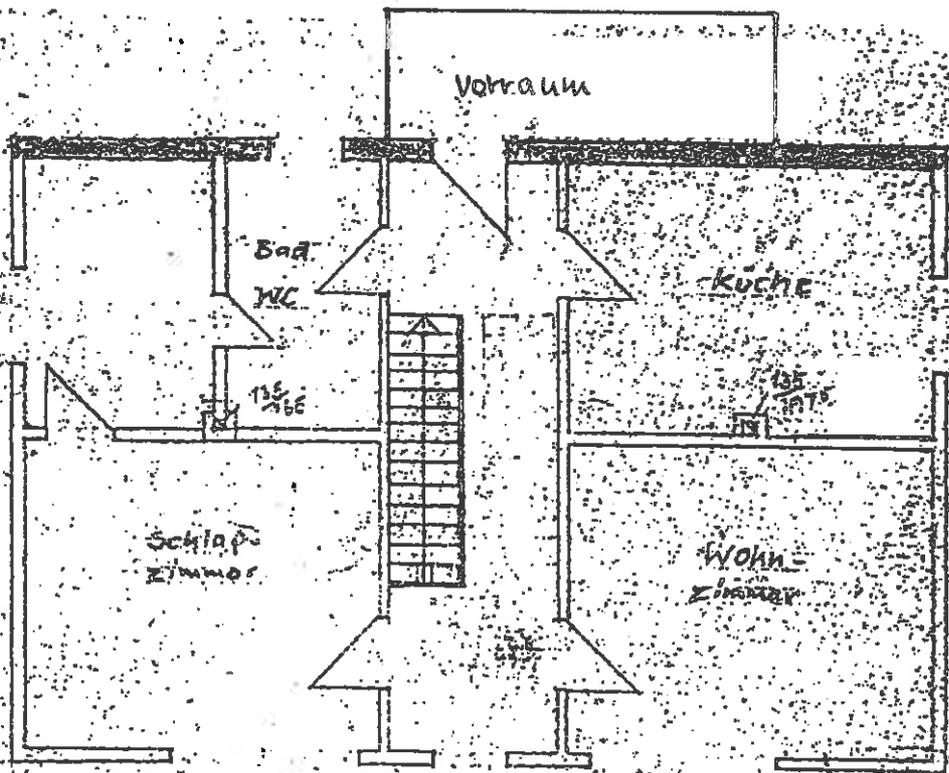
Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

[www.bodenrichtwerte-th.de](http://www.bodenrichtwerte-th.de) | [www.gutachterausschuesse-th.de](http://www.gutachterausschuesse-th.de)



Maßstab:  
1 : 1000

erstellt am:  
04.12.2021



2000      2500  
 1365      1365      2035

Skizze Erdgeschoss

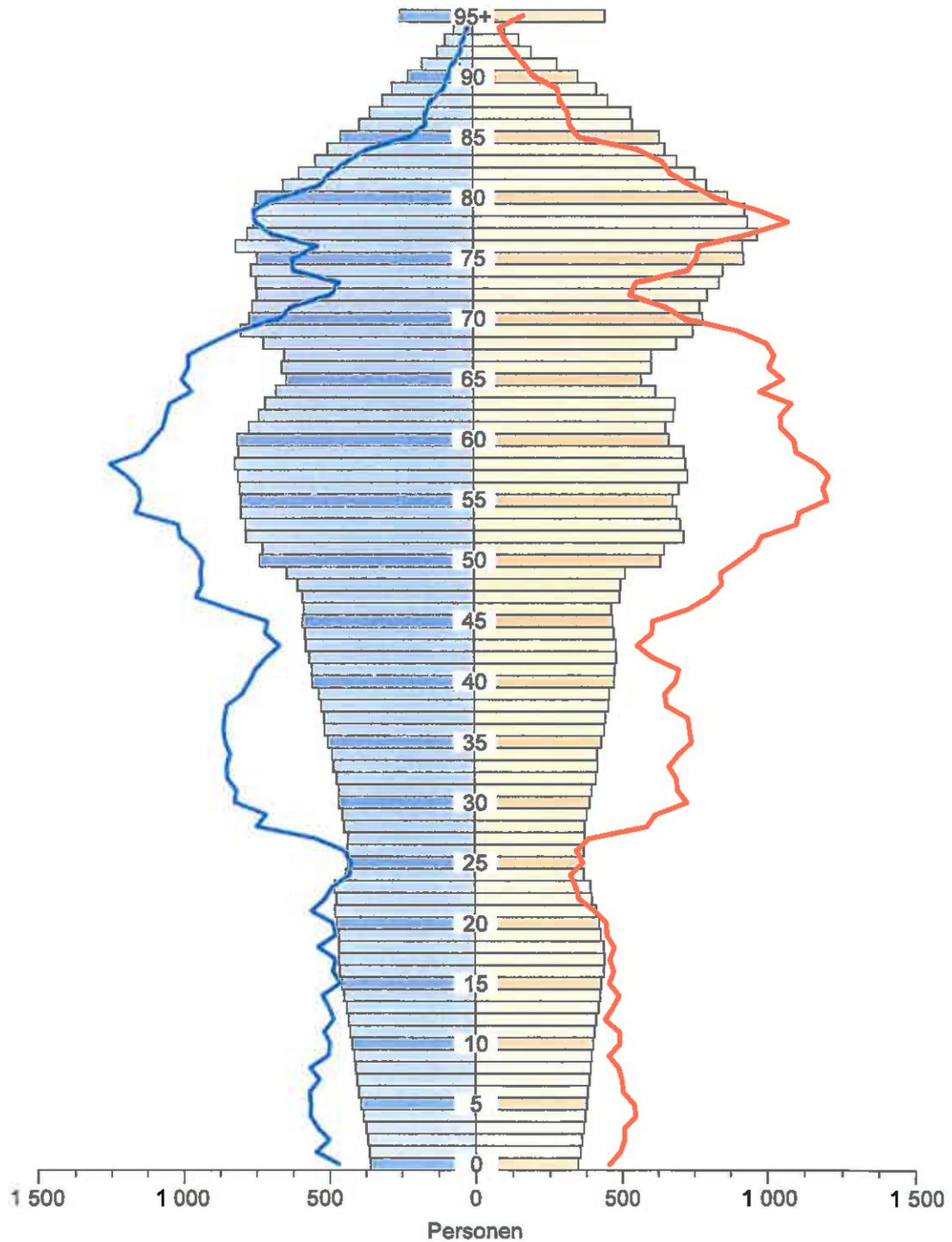


# Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2040

### Landkreis Schmalkalden-Meiningen

### Altersaufbau der Bevölkerung 2018 und 2040

Alter in Jahren



— 2018<sup>1)</sup> (männlich) — 2018<sup>1)</sup> (weiblich) □ 2040 (männlich) □ 2040 (weiblich)

<sup>1)</sup> IST-Werte des Jahres 2018