

Dipl.-Ing. Jürgen Müller

Schulstraße 10
98617 Meiningen



Von der IHK Südthüringen öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken sowie Schäden und Mängel

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Grundstückswertermittlung,
Baumängel, Bauschäden,
Beweissicherung, Bauplanung

Telefon: 0 36 93/ 80 36 86
Fax: 0 36 93/ 89 75 35
Mobil: 0170/ 4 91 43 53
E-Mail: svb-mueller@web.de

**Exposé zum
GUTACHTEN**

in dem Zwangsversteigerungsverfahren am Amtsgericht Meiningen
ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES
(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

Wohngrundstück, Einfamilienhaus
98574 Schmalkalden, Karlstraße 3



VERKEHRSWERT: 175 000,00 €

zum Bewertungsstichtag: 08.10.2024

Aktenzeichen: 10 K 26/ 24

INHALTSVERZEICHNIS

1. Objektdaten
2. Lage- und Grundstücksbeschreibung
3. Objektbeschreibung
4. Wertermittlungsergebnisse
 - 4.1. Verfahrenswert nach dem marktangepassten Sachwert
 - 4.2. Verfahrenswert nach dem marktangepassten Ertragswert
5. Lage im Stadtgebiet
6. Auszug Bodenrichtwertinformation
7. Fotos



Das Exposé umfasst 10 Seiten incl. Anlagen. Es wurde nur im PDF- Format an das Amtsgericht Meiningen gesendet.

1. OBJEKTDATEN

Objekt:	bebautes Grundstück, Einfamilienhaus
Ort:	98574 Schmalkalden
Straße/ Hausnummer:	Karlstraße 3
Eigentümer:	siehe Grundbuch
Grundbucheintragung:	Grundbuch von Schmalkalden, Blatt 473
Flurstücksnummer/ Grundstücksgröße:	Flur 11, Flurstück 170/ 41 mit 1 018 m ²
Auftraggeber:	Amtsgericht Meiningen Lindenallee 15, 98617 Meiningen
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes
Bewertungsstichtag:	08.10.2024
Qualitätsstichtag:	entspricht Bewertungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	08.10.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Mitarbeiterin des Sachverständigen Sachverständiger
Herangezogene Unterlagen, Erkundungen und Infor- mationen:	* Grundstücksangaben vom Auftraggeber * Vergleichswerte der Bodenpreise im Landkreis Schmalkalden -Meiningen * Bundesbauindex August 2024 * Kopie des Grundbuchauszuges * Kopie der Liegenschaftskarte * Informationen aus dem IVD- Immobilien- preisspiegel (Stand 2023/ 2024) * DIN 277 von 2005 * auszugsweise Bestandsunterlagen

Hinweis:

Durch Unterzeichnenden, der vom Amtsgericht Meiningen mit der Erarbeitung eines Verkehrswertgutachtens beauftragt wurde, erfolgte die Einladung zum Termin einer Ortsbesichtigung am 08.10.2024.

Durch den Eigentümer wurde der Unterzeichnende per Postbrief vom 01.09.2024 darüber informiert und in Frage gestellt, dass er der Adressat sei. Am Tag der Ortsbesichtigung wurden eine Zugangsmöglichkeit zum Gebäude und die Besichtigung des Grundstückes verweigert!

Recherchen und Nachfragen beim Archiv des Landratsamtes Schmalkalden- Meiningen und beim Stadtarchiv Schmalkalden ergaben, dass keine beförderliche Unterlagen einsehbar sind. Aus diesem Grund wird das Gutachten nach äußerer Inaugenscheinnahme angefertigt, Abweichungen vom Istzustand und vorhandener Gegebenheiten können nicht zu Lasten des Sachverständigen gehen. Die dem Gutachten beigefügten Fotos wurden ausschließlich vom öffentlich einsehbaren Straßenraum angefertigt!

2. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Kommunale Einordnung:	Das Grundstück befindet sich in unmittelbarer Zentrumsrandlage der Stadt Schmalkalden, die mit ca. 20 000 Einwohnern im
-----------------------	---

	Landkreis Schmalkalden- Meiningen liegt und ca. 25 km von der Kreisstadt Meiningen entfernt ist.
Verkehrslage und Infrastruktur:	Die infrastrukturelle Lage der Stadt kann als „durchschnittlich“ bezeichnet werden. Bis zur Bundesstraße B 19, einer der Hauptverkehrsadern im südthüringischen Raum, beträgt die Entfernung von Schmalkalden aus ca. 6 km. Von dort sind gute Verbindungen in das nähere Umfeld, in das Bundesland Hessen und in den Freistaat Bayern gegeben. Die Anschlüsse an die Autobahn A 4 "Eisenach- Dresden" sind etwa 35 km sowie im Bereich Suhl/ Zella- Mehlis an die A 71 und A 73 ca. 25 km entfernt.
Wirtschaftsstruktur:	Im Laufe der Jahre vollzog sich auch in Schmalkalden die Umstrukturierung in Handel, Gewerbe, Dienstleistungen und Industrie. Es wurden ehemalige Hauptproduktionszweige der Stadt, wie das metallverarbeitende Gewerbe und der Bereich der Werkzeugproduktion stillgelegt bzw. umgewandelt. Für die Region stellt Schmalkalden heute mit den zwei größeren Gewerbegebieten ein industrielles Mittelzentrum mit zentralörtlicher und Umlandfunktion dar, wobei die wesentlichen Bereiche der infrastrukturellen Einrichtungen am Standort vorhanden sind. Die Fachhochschule ist ein Faktor für den Standort.
Demografische Lage:	Es ist von einer rückläufigen demografischen Entwicklung am Standort und einer überalterten Bevölkerung auszugehen (bedingt auch durch den eingeschränkten Arbeitsmarkt in der Region). Die strukturellen Prognosen für die Bereiche Kaufkraft, Arbeitsmarkt und Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis weisen eine überwiegend negative Tendenz aus.
Ortsbild:	Ortsbereich mit kleinstädtischem Charakter, zentraler Altstadtbereich mit Fachwerkbauweise
Innerörtliche Lage:	Das Grundstück befindet sich im Randbereich der Stadt, ca. 1,5 km vom historischen Altstadtkern entfernt, wo sich auch die hauptsächlichen Einrichtungen des Handels, der Verwaltung und der Dienstleistungen befinden. Die Wohn- und Geschäftslage des Grundstückskomplexes kann, unter Beachtung der lokalen Ortstruktur, mit „gut“ eingeschätzt werden. Die umliegende Bebauung wird überwiegend durch wohnlich genutzte Grundstücke gekennzeichnet.
Art der Bebauung:	Im Umfeld ist überwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung als offene und geschlossene Bauweise vorhanden.
Beeinträchtigungen:	Es sind keine gravierenden Beeinträchtigungen am Standort vorhanden. Es wird eingeschätzt, dass die Lage des Grundstücks eine nachhaltige Nutzung im gegenwärtigen Bestand ermöglicht.
Eintragungen in das Grundbuch Abteilung II:	Wertrelevante Eintragungen sind nicht vorhanden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Hier sind keine unsichtbaren Belastungen in Form von Abstandsflächen oder Baulasten seitens der Nachbargrundstücke eingetragen.
Bauordnungsrecht/ Bauplanungsrecht:	Die materielle Legalität der baulichen Anlage und die Nutzung werden in der vorliegenden Form unterstellt. Im Innenstadtbereich gilt die Satzung zur Erhaltung der städte-

	baulichen Eigenart in der Altstadt von Schmalkalden (Erhaltungssatzung) vom 27. April 1999, zuletzt geändert am 30. Januar 2002, § 1 Räumlicher Geltungsbereich (1). Die Vorschriften dieser Satzung gelten nicht für das Teilgebiet der Stadt Schmalkalden, in dem das Grundstück liegt. Außerdem gibt es die Satzung über eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 142 Abs. 1 und 3 BauGB (Sanierungssatzung) vom 18. September 1996, § 1 Festlegung des Sanierungsgebietes. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und in Teilbereichen umgestellt werden. Das insgesamt ca. 55 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung "Sanierungsgebiet Innenstadt Schmalkalden" (Kernstadt Schmalkalden). Das Sanierungsgebiet umfasst nicht das Bewertungsgrundstück.
Denkmalschutzbuch/ Baulastenverzeichnis:	In das Denkmalschutzbuch bzw. in das Baulastenverzeichnis wurde persönlich und auftragsgemäß nicht eingesehen. Nach Information vom Auftraggeber sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis bzw. Denkmalschutzbuch vorhanden.
Entwicklungszustand:	Es handelt sich bei dem bebauten Grundstück um baureifes, voll erschlossenes Bauland (§ 2 ImmoWertV2021).
Beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand:	Es sind dazu keine Informationen möglich.
Vorbemerkungen:	Die Ausführungen zu dem Grundstück und zu dessen Beschaffenheit basieren auf den Angaben des Auftraggebers, auf den vor Ort festgestellten Gegebenheiten und anhand der vorliegenden Kopien des Grundbuches und des Liegenschaftsauszeuges vom Amt für Vermessung und Geoinformation.
Ausdehnung und Grenzverhältnisse:	Das Grundstück hat eine unregelmäßige Grundrissform. Die Vermarkungssteine waren nicht einsehbar, die Vermarkungsgrenzen konnten nur zum Teil anhand der Kopie der Liegenschaftskarte vor Ort nachvollzogen werden.
Baugrund:	Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass im Bereich des bebauten Grundstücks normal tragfähiger Baugrund ansteht.
Topographische Lage:	Die Geländelinie des Grundstücks fällt von Nord nach Süd und von West nach Ost.
Tatsächliche Nutzung:	Auf dem Grundstück sind ein Einfamilienhaus und eine Garage vorhanden.
Straßenausbau:	Die angrenzende Straße ist einfach ausgebaut und dient der Erschließung.
Stellplatzsituation:	Auf dem Grundstück ist eine Garage vorhanden. Der Zufahrtsbereich ist tlw. als zeitweilige Stellplatzmöglichkeit nutzbar.
Erschließung:	Der Grundstücksbereich ist vermutlich mit einer Elt- Versorgung voll erschlossen. Wasseranschlüsse sind vorhanden, die Abwässer gelangen noch über eine Kleinkläranlage in den öffentlichen Entwässerungskanal . Das Grundstück hat einen Erdgasanschluss

Außenanlagen:	Das Grundstück ist komplett eingefriedet. Die Einfahrt ist grundhaft befestigt, die Wege und die Terrasse sind allerdings mit alten Betonplatten bzw. Pflastersteinen befestigt. Zum Grundstück gehört ein Grünbereich mit Wäschetrockenplatz, ein kleines Gartenhaus aus Holz und ein Gewächshaus. Ein geringer Teil des Grundstücks wird kleingärtnerisch genutzt. Das hängige Gelände wird durch Stützmauern abgefangen.
Kontaminationen/ Altlasten:	Aus der ehemaligen und jetzigen Nutzung des Standortes ist keine erhöhte Gefahr des Vorhandenseins von so genannten Altlasten gegeben.

3. OBJEKTESCHREIBUNG

Das Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus und einer Garage bebaut, wobei beide Gebäude in traditioneller Bauweise errichtet worden. Das Wohnhaus wurde in das hängige Gelände eingeordnet, nach Süden ist der Keller frei sichtbar.

3.1. Wohnhaus

Es handelt sich bei dem Wohnhaus um ein unterkellertes, eingeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss. Vermutlich wurde es um 1970 Jahre errichtet. **Da das Gebäude nicht besichtigt werden konnte und es keinerlei Informationen des Eigentümers gab, sind genaue Angaben zur funktionellen Beschreibung und Baukonstruktion nicht möglich.**

3.1.1. Funktionelle Beschreibung

Kellergeschoss:	vermutlich Garage, Funktionsnebenräume, Heizung, Waschküche
Erdgeschoss:	Eingang, Flur- und Treppenraum, vermutlich Wohnzimmer mit Essbereich, Küche und Gäste- WC
Dachgeschoss:	Flur- und Treppenraum, vermutlich Schlafräume und Bad

3.1. 2. Baukonstruktive Beschreibung

Fundamente:	Beton
Außenwände:	Hbl.- und Ziegel- Mauerwerk
Innenwände:	analog der Außenwände
Außenwandbehandlung:	Vollwärmeschutz mit Putz
Dachkonstruktion:	Satteldach, zimmermannsmäßiger Abbund mit Schiefereindeckung, beidseitig Gauben
Decken:	vermutlich Holzbalkendecken und massive Deckenbereiche im Kellergeschoss
Fenster:	vermutlich Kunststofffenster mit Thermoverglasung
Türen:	Haustür aus Holz, zu Innentüren sind keine Angaben möglich
Treppen:	sind keine Angaben möglich
Fußböden:	sind keine Angaben möglich

Wand- und Deckenbehandlung:	sind keine Angaben möglich
Sanitärinstallation:	sind keine Angaben möglich
Elektroinstallation:	sind keine Angaben möglich
Heizung:	sind keine Angaben möglich

3.2. Garage

Bei der Garage handelt es sich aufgrund der Größe um eine Doppelgarage, die separat auf dem Grundstück errichtet wurde. Sie ist verputzt, mit Holz verkleidet und hat ein Tor aus Holz. Das flach geneigte Satteldach ist mit Ziegeln eingedeckt. Angaben zum Ausbauzustand sind nicht möglich. Nach äußerer Inaugenscheinnahme scheint eine weitere Nutzung gegeben zu sein.

3.3. Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Gebäudezustand

Besondere Einrichtungen:	keine Angaben möglich
Besondere Bauteile:	Gewächshaus (ca. 15 m ²) , kleine Gartenhütte aus Holz
Schäden und Mängel:	Der allgemeine Bauzustand des Wohngebäudes wird durch den Unterzeichnenden unter Berücksichtigung der Erbauungszeit sowie der Materialauswahl nach äußerer Inaugenscheinnahme zum Bewertungsstichtag mit „durchschnittlich“ bezeichnet. Vermutlich wurden in den neunziger Jahre Sanierungsleistungen durchgeführt. Da das Gebäude nicht besichtigt werden konnte, sind keine gesonderten Angaben zum Ausbauzustand, zu Schäden und Mängeln möglich. Im Rahmen der Bewertung werden nur Kosten der Beseitigung des Reparaturstaus insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des altersgemäßen Normzustandes erforderlich sind. Da mit den Reparaturarbeiten in der Regel auch Modernisierungsleistungen verbunden sind, können hier nur pauschale Erfahrungssätze herangezogen werden, die nicht unbedingt den tatsächlichen Kosten für die Beseitigung des bestehenden Instandhaltungstaus entsprechen. Über zu tätige mögliche Instandsetzungsmaßnahmen hinaus würde ein zukünftiger Erwerber vermutlich auch Arbeiten ausführen (Umbau und Modernisierung), die gegenwärtig nicht nachzuvollziehen sind.

4. Wertermittlungsergebnisse

Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Anteiliger Renovierungs- und Instandhaltungstau der Bausubstanz (siehe Punkt 4.3.)

Im Rahmen der Bewertung werden nur Kosten für die Beseitigung des Renovierungstaus insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des **baualtersgemäßen Normalzustandes** ! ohne werterhöhenden Charakter erforderlich sind.

Das Gebäude konnte nicht besichtigt werden, daher werden Annahmen getroffen, die vom Istzustand abweichen können. Da eine Instandsetzung im Allgemeinen auch mit Modernisierungsmaßnahmen verbunden ist, kommen in der Regel noch zusätzliche Kosten hinzu, die allerdings werterhöhend in den Ansätzen wären. Nach freier sachverständiger Würdigung werden die Kosten zur Sicherung der Substanz des Wohngebäudes im Bestand **über die wirtschaftliche Nutzungsdauer auf ca. 26 000,00 €** (geschätzt 128 m² Wohnfläche * 200,00 €/ m²) und für die Garage **2 000,00 €** berücksichtigt.

4.1. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes des Sachwertes**Sachwert der baulichen Anlage**

Wohnhaus:	158 000,00 €
Garage:	9 500,00 €
besondere Bauteile:	1 000,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen:	0,00 €
Bodenwert:	41 200,00 €
	209 700,00 €

Im Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Schmalkalden- Meiningen 2023 sind entsprechend der speziellen Nutzungsform Sachwertfaktoren ausgewiesen bzw. ausgewertet (§ 21 Abs.1, § 8 Abs.2 Nr.1, § 14 Abs.2 Nr.1 ImmoWertV2021).

Nach bürointernen Auswertungsdaten
und aufgrund der „Nutzungs- sowie Verwertungsmöglichkeit“
wird ein (gewichteter) Sachwertfaktor unter Beachtung des
gegenwärtigen Verkäufermarktes von:

0,97 angesetzt.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des bebauten Grundstücks: 203 409,00 €

Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale
(§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV2021):

abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsschaden: **- 28 000,00 €**

175 409,00 €

marktangepasster Verfahrenswert gerundet (§ 21 Abs.1 ImmoWertV): 175 000,00 €

4.2. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes nach dem Ertragswert

Im Allgemeinen wird als Vergleich, zur Ermittlung und Herleitung des Verkehrswertes, der Ertragswert bestimmt. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens sind Annahmen und Festlegungen zu treffen, die wie folgt definiert werden. Vorausgesetzt wird, dass durch Instandhaltung und entsprechende Reparaturmaßnahmen der Gebäude eine wirtschaftliche Lebensdauer von **mindestens 31 Jahren** erreicht wird. Aufwendungen zur Gewährleistung der zukünftigen Nutzung werden überschlägig ermittelt und stehen unter dem Gesichtspunkt einer Werterhaltung, ohne werterhöhenden Charakter.

Aufwendungen zur Sanierung und Reparatur nutzbarer Flächen werden aus der im Sachwertverfahren ermittelten Wertminderung in Ansatz gebracht bzw. Kosten für Aufwendungen zur Nutzbarmachung von Flächen zugrundegelegt. Zur Gewährleistung der angenommenen Ertragserzielung werden im Allgemeinen Erneuerungsinvestitionen berücksichtigt, welche in Zeiträumen von jeweils 25-30 Jahren anfallen. Diese Investitionen sind notwendig, um verschlissene Anlagen und Teile zu ersetzen. Werden Erneuerungsinvestitionen unterlassen, so ist mit einem Ertragsrückgang zu rechnen.

Es wird keine ertragsorientierte Nutzung unterstellt, um die Ansätze für eine marktgängige Verwertung abzuleiten. Im Grunde genommen handelt es sich unter Beachtung der Standortbedingungen um ein Grundstück, bei dem auch der Ertragswert zu wichten ist, da nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten auch nachhaltig verwertbar sind. Die zu berücksichtigende anrechenbare **Wohnfläche** wurde mit Hilfe von Kennzahlen aus der Bruttofläche mit hinreichender Genauigkeit für dieses Gutachten ermittelt.

WOHNFLÄCHE: ca. 128 m²
GARAGE: 2 Stellplätze

Unterstellt wird folgende Mietpreissituation:

FIKTIVE MIETE WOHNUNG: 6,00 €/ m²
FIKTIVE MIETE GARAGE: 30,00 €/ je Platz und Monat

(Der IVD- Immobilienpreisspiegel Thüringen 2023/24 weist für den Ort selbst nur großräumige Angaben zu den Mietpreisen)

aus. Es wird Bezug genommen auf Vergleichsmieten als durchschnittliche Nettokaltmieten im kleinstädtischen Raum von Südhüringen für Wohnflächen/ Dienstleistungen, gemittelte Miete bezogen auf die Nutzungsdauer, für einfache bis normale Ausstattung; bürointerne Auswertungen)

Im durchschnittlichen Mietansatz finden Kriterien, wie die großräumige Lage, die Ortsstruktur, die infrastrukturelle Anbindung und die mögliche Ausstattung Berücksichtigung, wobei aus Vergleichswerten in der Region ableitbar ist, dass die hier angesetzte Netto- Kaltmiete einen marktüblichen nachhaltigen Ansatz darstellt, der in der Bandbreite der erzielbaren Mieterträge liegt. Auf eine Differenzierung zum Mietansatz für die unterschiedlichen Etagen wird verzichtet, es handelt sich um einen Durchschnittswert.

angesetzter Liegenschaftszinssatz: 3,0 %

(§ 33 ImmoWertV2021; objektspezifischer Liegenschaftszinssatz, entsprechend der Bandbreite der Liegenschaftszinssätze für Ein- bis Zweifamilienhäuser von 2,5 % bis 3,5 %)

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV2021):

128 m ²	*	6,00 €/ m ²	*	12 Monate	=	9 216,00 €
2	*	30,00 €/ Monat	*	12 Monate	=	720,00 €

						9 936,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV2021)

hier nach Anlage 3 ImmoWertV2021 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2)

Verwaltung für eine Wohnung (1 * 351,00 €)	-	351,00 €
Instandhaltung (Wohnung): 128 m ² * 13,80 €/m ² gewichtet	-	1 766,40 €
Mietausfallwagnis (Wohnnutzung) 2 % vom Rohertrag	-	198,72 €

Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV):

7 619,88 €

Verzinsung Bodenwert:

3,0 % von 41 200,00 €	-	1 236,00 €

Jahresertrag der baulichen und sonstigen Anlagen:

6 383,88 €

* Barwertfaktor: 20,00
bei n = 31 Jahre, p = 3,0 %,

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen (§ 28 ImmoWertV): 127 677,60 €

Bodenwert (§ 14 ImmoWertV2021): + 41 200,00 €

vorläufiger Ertragswert:

168 877,60 €

Marktanpassungsfaktor

Es wurden bereits marktrelevante Einflüsse im Mietansatz berücksichtigt, somit wird nach freier sachverständiger Würdigung eine Marktanpassung des vorläufigen Ertragswertes mit dem „Marktanpassungsfaktor“ 1,0 angesetzt.

marktangepasster vorläufiger Ertragswert:

168 877,60 €

(Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale

abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsaufwand: - 28 000,00 €

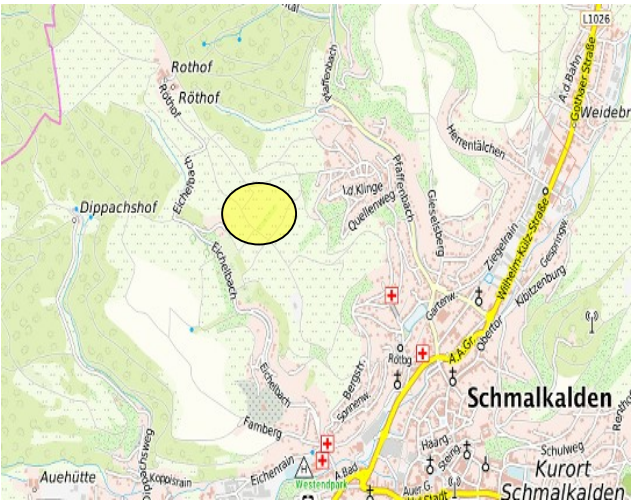
ImmoWertV2021)

Ertragswert: 140 877,60 €

Verfahrenswert aus dem marktangepassten Ertragswert gerundet:

141 000,00 €

5. Lage im Stadtgebiet



6. Auszug Bodenrichtwertinformation



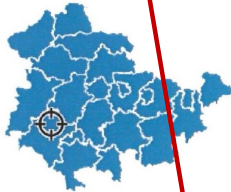
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

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

Gemeinde	Schmalkalden, Kurort
Gemarkung	Schmalkalden
Bodenrichtwertnummer	360016
Bodenrichtwert [Euro/m²]	45
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand abgabenrechtlicher Zustand	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	reines Wohngebiet
Bauweise	offen
Fläche [m²]	700

Übersicht Thüringen





Basiskarte: ALKIS zum Stichtag
www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de

Maßstab:
1 : 500

erstellt am:
21.08.2024

6. Fotos



**FOTOS 1 UND 2
Wohnhaus**

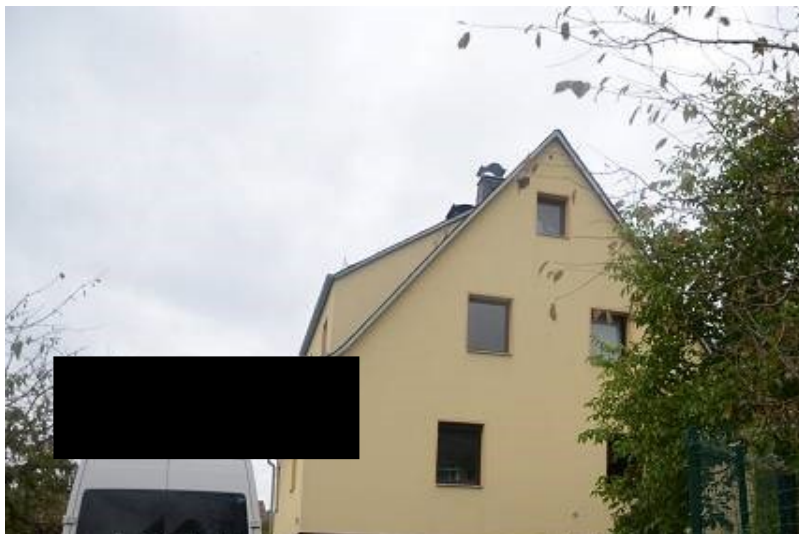


FOTO 2



**FOTO 3
GARAGE**