

Dipl. Ing. **Thomas Kožlik**

von der Industrie- und Handelskammer Südthüringen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
sowie Mieten für Grundstücke und Gebäude

Töpfemarkt 5 A
98617 Meiningen

Telefon

Büro: 03693/41206

privat: 03693/8827188

Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes des bebauten Flurstückes

Flurstück: 179

Gebäudenummer: 53

Straße: Löhnersgasse

Ort: 98617 Leutersdorf

Landkreis: Schmalkalden-Meiningen

Land: Thüringen

Bezeichnung: Flurstück mit einem Wohnhaus und Anbau
(zweigeschossig, zusätzlich teilunterkellert und mit
ausgebauten Dachgeschoss) sowie 2 Garagenanbauten

Suchkriterium: Zweifamilienhaus

Nutzung zum
Wertermittlungsstichtag: leerstehend

Zweck der Ermittlung: Verfahren 11 K 44/22 des Amtsgerichtes Meiningen

Tag der Besichtigung: 06. 04. 2023, 13:00 Uhr im Beisein der Schuldner

Wertermittlungsstichtag: 06.04. 2023

Unterlagen:

- Grundbuchauszug und Angaben, bereitgestellt durch das Amtsgericht Meiningen
- Angaben der Schuldner
- Bauunterlagen der Anlage, bereitgestellt durch Schuldner

ermittelte Daten:

- Recherche Katasterbereich Schmalkalden (Thür. Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation)
- Grundstücks- und Gebäudebesichtigung
- Ermittlung der Brutto-Grundflächen

Auftraggeber: Amtsgericht Meiningen

Eigentümer: nach dem Grundbuchauszug

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen aufgrund der Unterlagen und ermittelten Daten erstellt.

Grundlage für den Verkehrswert gemäß § 194 des Baugesetzbuches ist die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021.

Das Vergleichswertverfahren führt nicht zum Verkehrswert, da keine entsprechenden Vergleichswerte zur Verfügung stehen.

Das Ertragswertverfahren ist für das Objekt nach Punkt 13 keine Grundlage für den Verkehrswert.

Damit bildet das Sachwertverfahren nach § 35-39 der ImmoWertV 21 die Grundlage für den Verkehrswert.

Zur Sicherstellung der Modellkonformität ist das bei der Ermittlung des Sachwertfaktors (§21 Absatz 4 der ImmoWertV 21) verwendete Ableitungsmodell und die zugrunde gelegten Daten zu beachten (Lit.4).

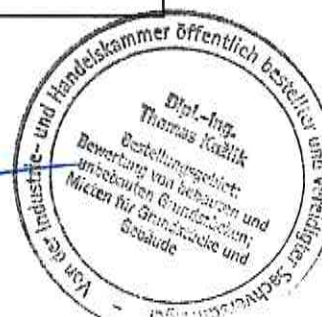
Die Bemerkungen in Pkt. 1 sind zu beachten!

Verkehrswert: 170.500,00 Euro

Meiningen, den 11.04. 2023

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	4
2. Beschreibung der Lage	6
3. Nutzung	7
4. Baujahr	7
5. Brutto-Grundflächen	7
6. Bauart	8
7. Zustandsbeschreibung	9
8. Sachwert Gebäude	10
9. Außenanlagen	11
10. Bodenwert	11
11. Vorläufiger Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert)	12
12. Marktangepasster vorläufiger Sachwert	12
13. Ertragswert	12
14. Verkehrswert (Verfahrenswert)	12
15. Literatur	13
16. Anlagen	
- Bodenrichtwertinformation (1 Seite A4)	
- Normalherstellungskosten Wohnhaus Basis 2010 (1 Seite A4)	
- Angabe zu Baulasten, Denkmalschutz, Flurbereinigungsverfahren (3 Seiten A4)	
- Kartenauszüge M 1: 500.000, 1: 50.000	
- Lageplan M 1: 5.000	
- Katasterauszug M 1: 1.000	
- Bauunterlagen (Grundrisse, Wohnflächenberechnung), bereitgestellt durch Schuldner, durch den Unterzeichner nicht aktualisiert (5 Seiten A4)	
- Luftbildaufnahmen (2 Stück)	
- Fotodokumentation (28 Stück)	

1. Allgemeines

Grundbuch:	Amtsgericht Meiningen Grundbuch von Leutersdorf
Blatt:	410
Gemarkung:	Leutersdorf
Flurstück:	179
Fläche:	500 m ²
Abteilung II:	angeordnete Zwangsversteigerung, Auflassungsvormerkung
Abteilung III:	nach dem Grundbuch
Baulasten:	keine (gemäß der Anlage)
Denkmalschutz:	kein (gemäß der Anlage)
Flurbereinigungs- verfahren:	kein Verfahren anhängig (gemäß der Anlage)
Einordnung:	gemäß § 34 Baugesetzbuch (Innenbereich) dörfliches Wohngebiet (nach Recherche Katasterbereich Schmalkalden, siehe Anlage)
Einordnung:	ortsübliche Erschließung an der Löhnersgasse/Ecke Untere Dorfstraße
	. Straßen: ausgebaut und mit Bitumen befestigt (Gehweg Pflaster)
	nach Angabe zum Termin vor Ort:
	. Wasser: zentral
	. Elektro: zentral
	. Abwasser: Kleinklägrube

Funktionstüchtigkeit: überwiegend gewährleistet:

Wohnhaus mit Anbau

Heizung: zentrale Warmwasserheizung auf Pellet- Basis
(ursprünglich Erdgas, jedoch fehlender Gastank)

Kochen: Elektroherde

Sanitär: je Wohnung Bad mit Wanne, WC, Waschbecken,
örtlich Dusche,
im Erdgeschoss noch zusätzliches WC

Bemerkungen:

- . Das Gutachten geht von Altlastenfreiheit und Nichtvorhandensein des Echten Hausschwammes aus. Bei Nachweis ist ein Nachtrag zum Gutachten erforderlich.
Hinweise waren während der Objektbesichtigung nicht auffallend.
- . Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund- und Bodens erfolgen ausschließlich aufgrund der Unterlagen und ermittelten Daten nach Seite 2.
- . Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung sind nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) erfolgt.
- . Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
- . Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden ist nicht erfolgt.
- . Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund- und Bodens und der baulichen Anlagen ist nicht erfolgt.

- . Es wird zum Wertermittlungstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.
- . Das Gutachten geht von einem ausreichenden Versicherungsschutz aus.
- . Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

2. Beschreibung der Lage

Lage:	nach Lageplänen (Anlage) Leutersdorf ist ein Dorf mit ca. 210 Einwohnern in der VG „Dolmar-Salzbrücke“ mit ca. 8660 Einwohnern, thüringische Landkreis Schmalkalden-Meiningen mit ca. 123.400 Einwohnern. Leutersdorf befindet sich an der Bundesstraße 89, zwischen Meiningen und Themar/Hildburghausen, ca.: - 19 km nordwestlich von Hildburghausen (Bundesstraße 285) - 17 km südöstlich von Meiningen - 6 km Luftlinie östlich der Autobahn 71
Ortslage:	nach Lageplänen (Anlage) südöstliche Dorflage von Leutersdorf, Ecke Löhnergasse/Untere Dorfstraße, ca. 100 m Luftlinie südöstlich der B89, dörfliche Nachbarbebauung <u>mittlere (dörfliche) Wohnlage</u> Nachteil. kein Garten
Höhenlage:	ca. 318 - 321 m ü. NN
Gelände:	in Nordostrichtung fallend

- Baugrund: zum Wertermittlungstichtag lag kein Baugrundgutachten vor
- Grundstückszuschnitt: nach Katasterauszug (Anlage), annähernd trapezförmig, den Straßenverläufen angepasst, mit Einschnitt an der Nordecke.

3. Nutzung

Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag ungenutzt.

Das Wohnhaus mit Anbau besteht aus Wohnflächen und Nebenflächen (Aufstellung der Flächen und Grundrisse siehe Anlage).

Die Garagenanbauten können als Kfz-Stellflächen genutzt werden.

4. Baujahr

Der Das Wohngebäude mit dem Anbau könnte aufgrund der Bauart und Bauweise Mitte des 18. Jahrhunderts errichtet worden sein (keine Angaben zum ursprünglichen Baujahr).

Um 1995 bzw. um 2012-2016 wurde nach Angabe der komplette Ausbau ersetzt und modernisiert.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer für derartige Objekte in einer (hier nach einer internen Ermittlung gemäß der Anlage) ermittelten Standardstufe um 2,4 von 70 Jahren nach der ehem. Sachwertrichtlinie, die jedoch die Grundlage für den aktuellen Sachwertfaktor bildet, ergibt sich nach der ehem. Sachwertrichtlinie bei einer mittleren bis überwiegenden Modernisierung, die schon einige Jahre zurückliegt, eine modifizierte Restnutzungsdauer von ca. 30 Jahren zum Wertermittlungstichtag und somit ein „fiktives“ Baualter von 40 Jahren.

Die nordwestlich des Wohnhausanbaus anschließende Garage könnte in der Zeit der ehem. DDR errichtet worden sein, die anschließende Garage wurde nach Angabe um 2005 errichtet.

5. Brutto-Grundflächen

Grundlagen: DIN 277
 Bauunterlagen der Anlage
 Aufmaß des Unterzeichners

Wohnhaus mit Anbau

$156 \text{ m}^2 \times 3 = \underline{468 \text{ m}^2}$ (zusätzlich Teilunterkellerung ca. 27 m^2)

Raumhöhen: Teilunterkellerung: ca. $1,82 \text{ m}$ (Gewölbescheitel)
ansonsten um $2,0$ bis ca. $2,3 \text{ m}$, Durchgangshöhen unter Unterzügen
teilweise ca. $1,9 \text{ m}$

Garagenanbauten: ca. 28 m^2 und ca. 33 m^2 .

6. Bauart

(soweit von ersichtlich bzw. nach Angabe)

Das Wohngebäude mit dem Wohnhausanbau ist zweigeschossig, mit einem ausgebauten Dachgeschoss und teilunterkellert.

- . Wände: Fachwerkwände (örtlich Lehmausfachung ersichtlich), Anbau im Erdgeschoss offensichtlich Massivwand, Gewölbekeller und Sockel Natursteine
- . Decken: Holzbalkendecken, über dem Gewölbekeller Natursteine
- . Dachstuhl: Satteldächer
- . Dachdeckung: Ziegeldeckung
- . Dachentwässerung: vorhanden
- . Wandaufbau: außen: verputzte Ausfachungen, örtlich Holz-u. Schieferverkleidung bzw. Putz
innen: Putz, Gipskartonplatten, Holz-u. Paneel-Verkleidungen, Sanitäräume gefliest (nach Angabe Innendämmungen)
- . Fenster: Kunststofffenster mit Sprossen und Isolierverglasung, örtlich mit Außenrollläden
- . Außentür: Holztüren, Kunststofftür
- . Innentüren: Holztüren bzw. handelsüblich
- . Treppen: Innentreppen: Holztreppen, auch leitermäßig
Außentreppen: Haupteingang: 5 Stg. Steintreppe, zur Teilunterkellerung 5 Stg. Massivtreppe mit Überdachung

Fußboden: Laminat, Teppichboden, Fliesen, im Erdgeschoss auch Ortterazzo, Teilunterkellerung Beton

Die Garagenanbauten sind eingeschossig und nicht unterkellert.

Die Wände sind überwiegend aus Hohlblocksteinen.

Die Flachdächer sind aus Stahlbeton- Fertigteilplatten und aus Holz auf einer Stahlkonstruktion.

Die Deckung ist provisorisch abgedeckt (offensichtlich geplante Terrasse unter der Massivdecke) bzw. aus Bitumenpappe.

Die Gebäude sind unverputzt, teilweise sind Holzfenster eingebaut, der Fußboden ist aus Beton, Tore sind nicht vorhanden (zur Nordostseite offen).

Außenanlagen

Grundleitungen/Kanäle/
Schächte, Leitungen,
Klein-Klärgrube: nicht einsehbar

Einfriedung: keine

Oberfläche: örtlich Beton bzw. Betonplatten, massive Stützwände im Hofbereich.

7. Zustandsbeschreibung

(soweit ersichtlich)

Der Rohbau des Wohnhauses mit dem Anbau und den Garagengebäuden entspricht der Bauzeit nach Punkt 4.

Der Ausbau entspricht meist gegenwärtigen Standard der neunziger Jahre und später.

Nach den Kriterien der Sachwertrichtlinie, die die Grundlage für den Sachwertfaktor ist, kann dem Wohngebäude nach interner Berechnung gemäß Anlage eine Standardstufe von 2,4 zuerkannt werden.

Gravierende Baumängel bzw. Bauschäden sind nicht auffallend, jedoch besteht nach dem aktuellen Gebäudeenergiegesetz kein ausreichender Wärmeschutz.

Die Lage des Objektes ist für eine Weiternutzung geeignet (siehe Lagemerkmale in Pkt. 2), nachteilig ist der fehlende Garten.

Die Kubatur und Grundrissaufteilung ist ebenfalls gut für eine Weiternutzung geeignet, jedoch:

- teilweise geringe Raum und Durchgangshöhen
- örtlich Durchgangsräume
- teilweise steile Geschosstreppen.

Die Garagenanbauten besitzen offensichtlich ehem. DDR-Standard.

Das Wohnhaus mit den Garagen besitzt einen Sachwert.

8. Sachwert Gebäude

Brutto-Grundfläche
n. Pkt. 5: 468 m² (Wohnhaus)

Haustyp nach
der Sachwertrichtlinie: 131 (Wohnhaus, ohne Gewölbekeller)

Standardstufe nach
der Sachwertrichtlinie: 2,4 für Wohnhaus (siehe Anlage)

Kostenkennwert
Basis 2010, entsprechend
Kostengruppe 300 und 400
DIN 276/1993, einschl.
Mehrwertsteuer und
Baunebenkosten: 860,00 €/m² im Mittel (für Wohnhaus, siehe Anlage)

Bauindex 2010/Wert-
ermittlungstichtag: 176,4 (Stand I/2023)

fiktives Baualter
n. Pkt. 4: 40 Jahre

Gesamt-
nutzungsdauer: 70 Jahre (nach Sachwertmodell)

Alterswertminderung:	57,1 % (linear) zum Wertermittlungstichtag
Altersminderungsfaktor:	0,429
Regionalfaktor:	kein Ansatz nach Sachwertmodell gemäß Anlage
Ansatz Zweifamilienwohnhaus:	Faktor 1,05
Herstellungskosten Wohnhaus:	$468 \text{ m}^2 \times 860,00 \text{ €/m}^2 \times 1,764 \times 0,429 \times 1,05$ = 319.808,11 Euro
	nach Rundung: 320.000,00 Euro
	zusätzlich geschätzter Zeitwert Gewölbekeller, Garage: 4.500,00 Euro
Summe:	324.500,00 Euro. =====

Der relativ hohe Gebäudesachwert ist auch der Preissteigerung in der Baubranche (erkennbar am Bauindex 2010/Wertermittlungstichtag) geschuldet.

9. Außenanlagen

Der Zeitwert der üblichen Außenanlagen ist nach dem Sachwertmodell im Gebäudesachwert enthalten.

10. Bodenwert

Grundlage für den Bodenwert ist der entsprechende Bodenrichtwert, herausgegeben vom Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (siehe Anlage).

Danach beträgt der Bodenrichtwert 11,00 €/m² (Stand 01.01.2022, dörfliches Wohngebiet, erschlossen nach BauGB und ThürKAG, offene Bebauung, 500 m²).

Somit Bodenwert:

$500 \text{ m}^2 \times 11,00 \text{ €/m}^2 =$ **5.500,00 Euro**
=====

Bemerkung: Erschließungskosten bzw. Anliegerbeiträge, die noch anfallen, sind nicht im Bodenwert enthalten.

11. Vorläufiger Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert)

Gebäudesachwert mit Außenanlagen: 324.500,00 Euro

Bodenwert: 5.500,00 Euro

Vorläufiger Sachwert: **330.000,00 Euro.**
 =====

12. Marktangepasster vorläufiger Sachwert (marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert)

Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Schmalkalden-Meiningen hat 2021 u.a. für freistehende Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser Sachwertfaktoren ermittelt (Literatur 4).

Sie zeigen, wie sich der Sachwert zum Verkehrswert verhält.

Bei einem vorläufigen Gesamtsachwert von 330.000,00 € und einem Bodenrichtwert von 11,00 €/m² ergibt sich danach ein Sachwertfaktor von 0,76 nach Interpolation.

Somit marktangepasster vorläufiger Sachwert:

0,76 x 330.000,00 € = 250.800,00 Euro
 n. Rundung: **251.000,00 Euro.**
 =====

13. Ertragswert

Trotz der relativ enormen Wohnfläche gemäß der Anlage (Wohnflächennutzung bereitgestellt durch einen Schuldner) und der möglichen Nutzung einer dritten Wohnung im Wohnhausanbau, wird der Verkehrswert aufgrund der Bauart und der dörflichen Mikrolage nicht durch den Ertragswert bestimmt (kein Renditeobjekt), sondern eher durch den Sachwert.

Eine Ertragswertberechnung führt damit nicht zum Verkehrswert.

14. Verkehrswert (Verfahrenswert)

Grundlage für den Verkehrswert ist der marktangepasste vorläufige Sachwert nach Pkt. 12 mit 251.000,00 €.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert wird durch objektspezifische Marktanpassungsfaktoren an den Verkehrswert angepasst (nach sachverständiger Einschätzung):

- | | |
|---|-------------|
| . Abschlag infolge der Mikrolage nach Punkt 2:
(speziell fehlender Garten) | Faktor 0,85 |
| . Abschlag infolge der Kubatur und Grundrissaufteilung: | Faktor 0,80 |

Somit **Verkehrswert**:

251.000,00 € x 0,85 x 0,80 = 170.680,00 Euro

nach Rundung: 170.500,00 Euro.

=====

15. Literatur

1. Kleiber/Simon:
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 5. Auflage 2007,
Bundesanzeiger-Verlag
2. Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
3. IVD-Preisspiegel 2022/2023 Thüringen
4. Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze 2021
herausgegeben vom entsprechenden Katasterbereich



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

Übersicht Thüringen

Bodenrichtwertnummer	Bodenrichtwert [Euro/m²]	Stichtag
100	100	100
101	101	101
102	102	102
103	103	103
104	104	104
105	105	105
106	106	106
107	107	107
108	108	108
109	109	109
110	110	110
111	111	111
112	112	112
113	113	113
114	114	114
115	115	115
116	116	116
117	117	117
118	118	118
119	119	119
120	120	120
121	121	121
122	122	122
123	123	123
124	124	124
125	125	125
126	126	126
127	127	127
128	128	128
129	129	129
130	130	130
131	131	131
132	132	132
133	133	133
134	134	134
135	135	135
136	136	136
137	137	137
138	138	138
139	139	139
140	140	140
141	141	141
142	142	142
143	143	143
144	144	144
145	145	145
146	146	146
147	147	147
148	148	148
149	149	149
150	150	150
151	151	151
152	152	152
153	153	153
154	154	154
155	155	155
156	156	156
157	157	157
158	158	158
159	159	159
160	160	160
161	161	161
162	162	162
163	163	163
164	164	164
165	165	165
166	166	166
167	167	167
168	168	168
169	169	169
170	170	170
171	171	171
172	172	172
173	173	173
174	174	174
175	175	175
176	176	176
177	177	177
178	178	178
179	179	179
180	180	180
181	181	181
182	182	182
183	183	183
184	184	184
185	185	185
186	186	186
187	187	187
188	188	188
189	189	189
190	190	190
191	191	191
192	192	192
193	193	193
194	194	194
195	195	195
196	196	196
197	197	197
198	198	198
199	199	199
200	200	200

283040

01.01.2022

baureifes Land
erschließungsbeitragsfrei nach
BauGB und ThürKAG
dörfliches Wohngebiet

Bauweise	Fläche [m ²]
1.1	100
1.2	100
1.3	100
1.4	100
1.5	100
1.6	100
1.7	100
1.8	100
1.9	100
1.10	100
1.11	100
1.12	100
1.13	100
1.14	100
1.15	100
1.16	100
1.17	100
1.18	100
1.19	100
1.20	100
1.21	100
1.22	100
1.23	100
1.24	100
1.25	100
1.26	100
1.27	100
1.28	100
1.29	100
1.30	100
1.31	100
1.32	100
1.33	100
1.34	100
1.35	100
1.36	100
1.37	100
1.38	100
1.39	100
1.40	100
1.41	100
1.42	100
1.43	100
1.44	100
1.45	100
1.46	100
1.47	100
1.48	100
1.49	100
1.50	100
1.51	100
1.52	100
1.53	100
1.54	100
1.55	100
1.56	100
1.57	100
1.58	100
1.59	100
1.60	100
1.61	100
1.62	100
1.63	100
1.64	100
1.65	100
1.66	100
1.67	100
1.68	100
1.69	100
1.70	100
1.71	100
1.72	100
1.73	100
1.74	100
1.75	100
1.76	100
1.77	100
1.78	100
1.79	100
1.80	100
1.81	100
1.82	100
1.83	100
1.84	100
1.85	100
1.86	100
1.87	100
1.88	100
1.89	100
1.90	100
1.91	100
1.92	100
1.93	100
1.94	100
1.95	100
1.96	100
1.97	100
1.98	100
1.99	100
2.00	100
2.01	100
2.02	100
2.03	100
2.04	100
2.05	100
2.06	100
2.07	100
2.08	100
2.09	100
2.10	100
2.11	100
2.12	100
2.13	100
2.14	100
2.15	100
2.16	100
2.17	100
2.18	100
2.19	100
2.20	100
2.21	100
2.22	100
2.23	100
2.24	100
2.25	100
2.26	100
2.27	100
2.28	100
2.29	100
2.30	100
2.31	100
2.32	100
2.33	100
2.34	100
2.35	100
2.36	100
2.37	100
2.38	100
2.39	100
2.40	100
2.41	100
2.42	100
2.43	100
2.44	100
2.45	100
2.46	100
2.47	100
2.48	100
2.49	100
2.50	100
2.51	100
2.52	100
2.53	100
2.54	100
2.55	100
2.56	100



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag



erstellt am:
15.02.2023

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN WOHNHAUS BASIS 2010

1.

EFH
DHH
RHS

101	102	103	111	112	113	121	122	123	131	132	133
201	202	203	211	212	213	221	222	223	231	232	233
301	302	303	311	312	313	321	322	323	331	332	333

1.1 Eingabe Haustyp

131

2.

2.1 Standard frei wählen		1	2	3	4	5			
Standardstufe 3,5		720	800	920	1005	1385	963		
		2.2 zur Tabelle (click)							
1	Aussenwände	0,6		0,4			23%	0,41	184 €
2	Dach			1			16%	0,45	138 €
3	Fenster u. Außentüren		0,5	0,5			11%	0,28	95 €
4	Innenwände u. -türen	0,5	0,5				11%	0,17	84 €
5	Deckenkonstr. u. Treppen		0,5	0,5			11%	0,28	95 €
6	Fußböden		0,5	0,5			5%	0,13	43 €
7	Sanitäreinrichtungen			1			9%	0,27	83 €
8	Heizung			1			9%	0,27	83 €
9	sonst. techn. Ausstattung			1			6%	0,18	55 €

Kostenkennwert 2010

860 €

ermittelte Standardstufe

2,4

3. Ermittlung RND und AWM

GND gem. Standardstufe

70

GND freie Wahl des SV

Alter

40

rechnerische RND

30

Baujahr

Eingabe!!

1983

Modernisierungselemente

Punkte

Eingabe

1	Wärmedämmung Außenwände	4	
2	Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	
3	Fenster und Außentüren	2	
4	Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)	2	
5	Bäder	2	
6	Heizungsanlage	2	
7	Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
8	Wesentl. Verbesserungen d. Grundrissgestaltung	2	

Bei Kernsanierung Streckung der RND bis 90 % der GND

Eingabe %

RND

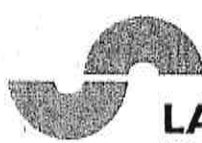
modifizierte RND (Jahre)

Bei Bedarf zu den Tabellen

Alterswertminderung

gem. rechnerischer RND

57,1 %



KOPIE

LANDKREIS SCHMALKALDEN-MEININGEN

natürlich sportlich

Landratsamt Schmalkalden-Meiningen · Obertshäuser Platz 1 · 98617 Meiningen
Postfach 10 01 54 · 98601 Meiningen

Fachbereich Kreisplanung, Bau und Umwelt
Fachdienst Bauaufsicht

Amtsgericht Meiningen
Frau Schöнемann
Lindenallee 15
98617 Meiningen

Justizbehörden Meiningen
- Posteingangsstelle -

Eingang 28. Dez. 2022 22

Abschr. / Anlagen.....
GKostStl.Abdr. / Scheck.....

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihrer Zeichen: AZ 01920-22-27
(Bei Rückantwort bitte stets das Zeichen angeben.)
Unsere Nachricht vom:
Bearbeiter: Frau Zitzmann
Telefon: 03693/4858348
Telefax:
E-Mail: s.zitzmann@lra-sm.de

Datum: 22.12.2022

Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Bauort: Leutersdorf, Löhnergasse 53
Lage: Gemarkung Leutersdorf, Flur ~, Flurstück 179

Amtshilfe

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

hier: Ihr Akten- / Geschäftszeichen 11 K 44/22

Sehr geehrte Frau Schöнемann,

hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem v. g. Grundstück in der **Gemarkung Leutersdorf – Flurstück 179** derzeit **keine** Baulast i. S. v. § 82 Thüringer Bauordnung (ThürBO) eingetragen ist.

Die Auskunftserteilung erfolgt im Rahmen der Amtshilfe.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag LANDRATSAMT
SCHMALKALDEN-MEININGEN
Fachdienst Bauaufsicht
Bauaufsichtsbehörde
Obertshäuser Platz 1
98617 Meiningen
Zitzmann
Sachbearbeiterin Baulasten



Tel 03693 485-0
Fax 03693 485-8436 · www.lra-sm.de
poststelle@lra-sm.de
(nur einfache Mitteilungen ohne Signatur)

Bankverbindung
Rhön-Rennsteig-Sparkasse
BLZ 840 500 00
Konto 1 305 004 635
IBAN DE12 8405 0000 1305 0046 35
BIC HELADEF1RRS

Allgemeine Öffnungszeiten:
Montag, Dienstag, Freitag 8.30 - 12.00 Uhr
Donnerstag 8.30 - 12.00 Uhr und 13.00 - 17.30 Uhr
und nach vorheriger Terminabsprache

AZ: 11 K 44/22



Antwort:

Das Denkmalsbuch enthält für das oben genannte Grundeigentum

- ☒ keine Eintragungen.
☐ die aus der Anlage ersichtlichen Eintragungen.

Urschriftlich zurück an:
 Amtsgericht Meiningen
 Zwangsversteigerungsabteilung
 Lindenallee 15
 98603 Meiningen

19.12.2022
 (Datum)

J. [Signature]
 (Unterschrift)

KOPIE

Abs.
 Thüringer Landesamt für
 Bodenmanagement und Geoinformation
 Referat 44 Flurbereinigungsbereich Meiningen
 Frankental 1
 98617 Meiningen



Urschriftlich zurück an:

Amtsgericht Meiningen
 Lindenallee 15
 98617 Meiningen

Az.: 11 K 44/22

In Sachen: [REDACTED]

[X] Bitte zutreffendes ankreuzen

☒ Flurbereinigungsverfahren ist nicht anhängig

☐ Flurbereinigungsverfahren ist anhängig.
 Sachstand s. Anlage

98617 Meiningen, den 21.12.22

(Unterschrift)

Thüringer Landesamt für
 Bodenmanagement und Geoinformation
 - Flurbereinigungsbereich Meiningen -
 Frankental 1 • 98617 MEININGEN
 Tel. 0361 574172-0 • Fax 574172-327