

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).

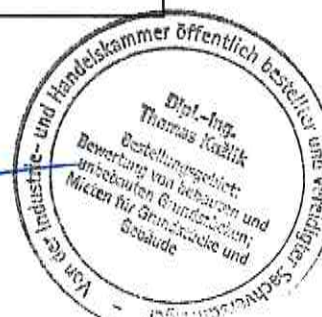
Die Bemerkungen in Pkt. 1 sind zu beachten!

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 m (Gewölbescheitel)
ansonsten um 2,0 bis ca. 2,3 m, Durchgangshöhen unter Unterzügen
teilweise ca. 1,9 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 Wertermittlungsstichtag
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/Wertermittlungsstichtag) 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



**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
Gemarkung

Leutersdorf
Leutersdorf

Bodenrichtwertnummer	Bodenrichtwert [Euro/m²]	Stichtag
1001	100	01.01.2010
1002	100	01.01.2010
1003	100	01.01.2010
1004	100	01.01.2010
1005	100	01.01.2010
1006	100	01.01.2010
1007	100	01.01.2010
1008	100	01.01.2010
1009	100	01.01.2010
1010	100	01.01.2010
1011	100	01.01.2010
1012	100	01.01.2010
1013	100	01.01.2010
1014	100	01.01.2010
1015	100	01.01.2010
1016	100	01.01.2010
1017	100	01.01.2010
1018	100	01.01.2010
1019	100	01.01.2010
1020	100	01.01.2010
1021	100	01.01.2010
1022	100	01.01.2010
1023	100	01.01.2010
1024	100	01.01.2010
1025	100	01.01.2010
1026	100	01.01.2010
1027	100	01.01.2010
1028	100	01.01.2010
1029	100	01.01.2010
1030	100	01.01.2010
1031	100	01.01.2010
1032	100	01.01.2010
1033	100	01.01.2010
1034	100	01.01.2010
1035	100	01.01.2010
1036	100	01.01.2010
1037	100	01.01.2010
1038	100	01.01.2010
1039	100	01.01.2010
1040	100	01.01.2010
1041	100	01.01.2010
1042	100	01.01.2010
1043	100	01.01.2010
1044	100	01.01.2010
1045	100	01.01.2010
1046	100	01.01.2010
1047	100	01.01.2010
1048	100	01.01.2010
1049	100	01.01.2010
1050	100	01.01.2010
1051	100	01.01.2010
1052	100	01.01.2010
1053	100	01.01.2010
1054	100	01.01.2010
1055	100	01.01.2010
1056	100	01.01.2010
1057	100	01.01.2010
1058	100	01.01.2010
1059	100	01.01.2010
1060	100	01.01.2010
1061	100	01.01.2010
1062	100	01.01.2010
1063	100	01.01.2010
1064	100	01.01.2010
1065	100	01.01.2010
1066	100	01.01.2010
1067	100	01.01.2010
1068	100	01.01.2010
1069	100	01.01.2010
1070	100	01.01.2010
1071	100	01.01.2010
1072	100	01.01.2010
1073	100	01.01.2010
1074	100	01.01.2010
1075	100	01.01.2010
1076	100	01.01.2010
1077	100	01.01.2010
1078	100	01.01.2010
1079	100	01.01.2010
1080	100	01.01.2010
1081	100	01.01.2010
1082	100	01.01.2010
1083	100	01.01.2010
1084	100	01.01.2010
1085	100	01.01.2010
1086	100	01.01.2010
1087	100	01.01.2010
1088	100	01.01.2010
1089	100	01.01.2010
1090	100	01.01.2010
1091	100	01.01.2010
1092	100	01.01.2010
1093	100	01.01.2010
1094	100	01.01.2010
1095	100	01.01.2010
1096	100	01.01.2010
1097		

283040
11
01.01.2022

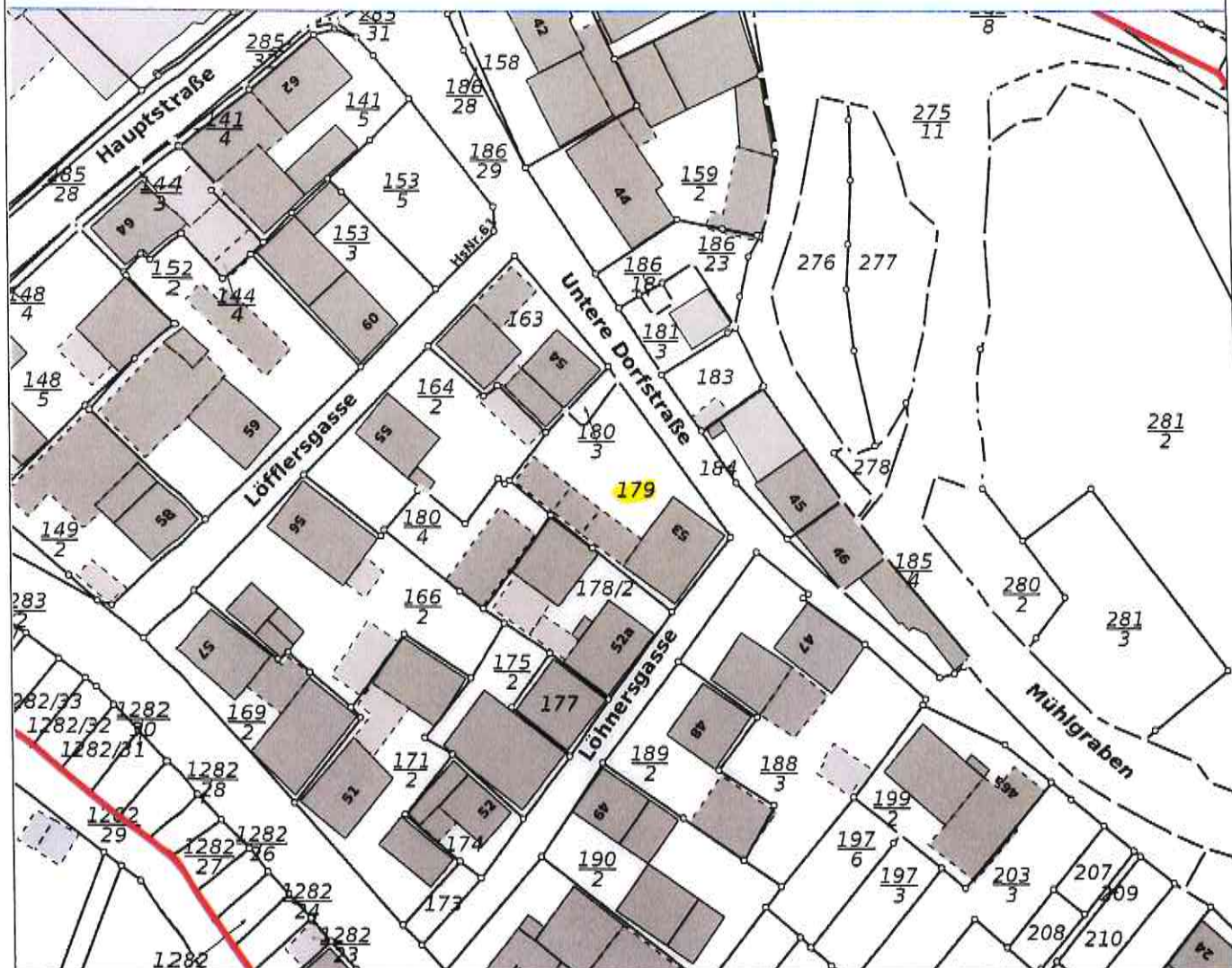
Entwicklungszustand
abgabenrechtlicher Zustand

baureifes Land
erschließungsbeitragsfrei nach
BauGB und ThürKAG
dörfliches Wohngebiet

Nutzungsart

Bauweise	Fläche [m ²]
1	100
2	200
3	300
4	400
5	500
6	600
7	700
8	800
9	900
10	1000
11	1100
12	1200
13	1300
14	1400
15	1500
16	1600
17	1700
18	1800
19	1900
20	2000
21	2100
22	2200
23	2300
24	2400
25	2500
26	2600
27	2700
28	2800
29	2900
30	3000
31	3100
32	3200
33	3300
34	3400
35	3500
36	3600
37	3700
38	3800
39	3900
40	4000
41	4100
42	4200
43	4300
44	4400
45	4500
46	4600
47	4700
48	4800
49	4900
50	5000
51	5100
52	5200
53	5300
54	5400
55	5500
56	5600
57	5700
58	5800
59	5900
60	6000
61	6100
62	6200
63	6300
64	6400
65	6500
66	6600
67	6700
68	6800
69	6900
70	7000
71	7100
72	7200
73	7300
74	7400
75	7500
76	7600
77	7700
78	7800
79	7900
80	8000
81	8100
82	8200
83	8300
84	8400
85	8500
86	8600
87	8700
88	8800
89	8900
90	9000
91	9100
92	9200
93	9300
94	9400
95	9500
96	9600
97	9700
98	9800
99	9900
100	10000

offen
500



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



Maßstab:
1 : 1000

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.....	Telefon:
GKostSt.Abdr. / Scheck.....	Telefax:
	E-Mail:

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

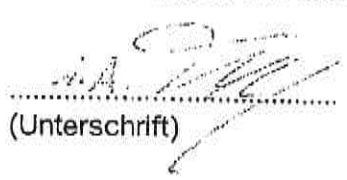
In Sachen: [REDACTED]

[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