

Gutachten



98574 Schmalkalden OT Asbach
Zum Asbacher Sportplatz 4a

Az.: 11 K 22/18



**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

Dieses Gutachten enthält 24 Seiten und 8 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten. Es wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 125/2022

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 11 K 22/18

Unser Zeichen: GZ 125/2022

PLZ: 98574 Ort: Schmalkalden OT Asbach
Straße: Zum Asbacher Sportplatz 4a

Gemarkung: Asbach
Flur: 13
Flurstücke: 5/3 und
5/1 (1/3 Anteil)
Größe: 496 m² bzw.
74 m² (1/3 Anteil)



Kurzbeschreibung: Einfamilienhaus

Grundstück befindet sich am nordöstlichen Randbereich von Asbach, einem ca. 3,5 km nordöstlich von Schmalkalden gelegenen, dörflich geprägten Ortsteil der Stadt, im thüringischen Landkreis Schmalkalden-Meiningen, angrenzend Sportplatz mit Vereinshaus

Wohnhaus (Flurstück 5/3): Baujahr ca. 2008, Bodenplatte, nicht unterkellert, Außenwände Porenbeton, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, vermutlich nicht ausgebauter Spitzboden (Angaben aus Bauunterlagen)

Raumaufteilung lt. Bauunterlagen:

Erdgeschoss: Diele mit Treppenaufgang, WC, HAR/HWR, Küche, zwei Zimmer

Dachgeschoss: Flur, drei Zimmer, Ankleideraum, Bad, Balkon

Gesamtwohnfläche: ca. 144,00 m²

Gesamtzustand: vermutlich gut

Bewertung erfolgte nach dem äußeren Anschein

Flurstück 5/1 (1/3 Anteil): Zuwegung zum Wohngrundstück

Bewertungsstichtag: 11.05.2022

Verkehrswert: 236.000,00 €

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

b) Zuständiger Bezirksschornsteinfeger: Herr
Steffen Schmidt
Suhler Straße 36
98587 Steinbach-Hallenberg

c) entfällt

d) Das Objekt wird offensichtlich von dem Eigentümer genutzt.

e) Es besteht vermutlich keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG.

f) Ein Gewerbebetrieb ist offensichtlich nicht vorhanden.

g) Zubehör konnte aufgrund der fehlenden Besichtigung nicht festgestellt werden.

h) Es ist nicht bekannt, ob für das Objekt ein Energieausweis besteht.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	1
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Beweisbeschluss	1
1.3	Besichtigung/Wertermittlungsstichtag	1
2.	Wertermittlungsgrundlagen	2
3.	Grundstücksbeschreibung	4
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	6
3.5	Gebäudebeschreibung	7
3.6	Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen	9
3.6.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	9
3.6.2	Ermittlung der Wohnfläche	9
3.7	Außenanlagen	9
3.8	Restnutzungsdauer	9
4.	Wertermittlung	10
4.1	Definition des Verkehrswertes	10
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	10
4.3	Bodenwert	10
4.3.1	Entwicklungszustand	10
4.3.2	Bodenwertermittlung	11
4.4	Sachwertverfahren in Anlehnung an §§ 35 – 39 ImmoWertV	12
4.4.1	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	12
4.4.2	Berechnung des vorläufigen Sachwertes	14
4.4.3	Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes	15
4.4.3.1	Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale	15
4.4.3.2	Ansatz von Sachwertfaktoren	16
4.4.3.3	Besondere objektspezifische Marktanpassung	17
4.5	Einschätzung der Wertminderungen beim Bestehen bleiben der Belastungen in Blatt 2375, Abt. II lfd. Nr. 1 bis 3	18
5.	Verkehrswert	19
	Anlagen	
	Landkarte	
	Stadtplan	
	Flurkarte	
	Luftbild mit Katasterangaben	
	Bodenrichtwertinformation	
	Lageplan Dienstbarkeit	
	Bauunterlagen	
	Bevölkerungsentwicklung	

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Meiningen, Az.: 11 K 22/18
- Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 98574 Schmalkalden OT Asbach, Zum Asbacher Sportplatz 4a, Flur 13 Flurstück 5/3 sowie 1/3 Anteil Flurstück 5/1 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.

Anmerkung:

Entsprechend dem Qualitäts- bzw. Wertermittlungsstichtag, in Verbindung mit den Vorgaben der aktuellen ImmoWertV 2021 sowie den Übergangsregelungen dieser Verordnung (§§ 10 (1) und 53 ImmoWertV) und den bisherigen Auswertungen der zuständigen Gutachterausschüsse, erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes auch in Anlehnung an die ImmoWertV 2010.

1.3 Besichtigung/ Wertermittlungsstichtag

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

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

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 29.04.2022 zur Ortsbesichtigung am 11.05.2022, ab ca. 17.45 Uhr eingeladen. Telefonisch teilte der Eigentümer am 03.05.2022 mit, dass er keine Besichtigung ermöglichen wird und den Zutritt zu seinem Grundstück verbietet. Das Objekt wurde daher am 11.05.2022 nur von außen besichtigt.

Dem Eigentümer wurde mit Schreiben vom 12.05.2022 schriftlich die Gelegenheit gegeben, sich bis zum 20.05.2022 mit der Gutachterin in Verbindung zu setzen, um einen verbindlichen Besichtigungstermin abzustimmen. Es erfolgte gleichzeitig der Hinweis, dass sollte kein Besichtigungstermin benannt werden, die Bewertung anhand der äußeren Besichtigung vom 11.05.2022 erfolgen müsste. Eine Reaktion durch den Eigentümer erfolgte nicht. Die Bewertung erfolgt daher anhand des äußeren Anscheins.

Zum Ortstermin war anwesend: 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
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021, rechtsverbindlich ab 01.01.2022
- 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 (WoFlV) vom 01.04.2004
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis nach Zweiter Berechnungsverordnung) ab 01.03.2006, Aktualisierung vom 01.01.2021

- 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
14.04.2022
- Grundbuchauszug von Meiningen/Schmalkalden/Blätter
2373 und 2375
- IVD Immobilienverband Deutschland, Freistaat
Thüringen Preisspiegel 2020/2021, 2021/2022
- Grundstücksmarktberichte 2018 bis 2021
Gutachterausschuss Landkreis Schmalkalden-Meiningen,
Landkreis Hildburghausen und kreisfreie Stadt Suhl
- Bodenrichtwertinformation des Gutachterausschusses
Landkreis Schmalkalden-Meiningen zum 01.01.2022
- sonstige Unterlagen und Auskünfte durch:
- Landratsamt Schmalkalden-Meiningen vom
13.08./22.08.2022
 - Stadtverwaltung Schmalkalden vom 03.05.2022
 - Grundbuchamt Meiningen vom 19.05.2022
 - GEWAS Schmalkalden vom 19.05.2022

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrostandort

- Stadt Schmalkalden im Südwesten Thüringens, im Landkreis Schmalkalden-Meiningen
- hat ca. 19.555 Einwohner (Stand 31.12.2021, Thüringer Landesamt für Statistik vom 02.08.2022)
- Schmalkalden ist eine historische Fachwerkstadt
- seit 2004 offizielle Trägerin des Titels „Hochschulstadt“ (Fachhochschule Schmalkalden mit über 3.000 Studenten)
- keinen direkten Anschluss zu einer Bundesstraße oder Bundesautobahn
- neue Umgehungsstraße fertig gestellt
- 4 km entfernt in Niederschmalkalden besteht Anschluss an die Bundesstraße 19 (Eisenach - Meiningen)
- nächste Anschlussstelle an die Bundesautobahn 71 (Sangerhausen - Schweinfurt) in Meiningen, ca. 24 km entfernt bzw. in Suhl/Zella-Mehlis, ca. 26 km entfernt
- Anschluss an die Bahn ist in Schmalkalden gegeben

3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- das Bewertungsgrundstück befindet sich am nordöstlichen Randbereich von Asbach, einem ca. 3,5 km nordöstlich von Schmalkalden gelegenen, dörflich geprägten Ortsteil der Stadt
- nordöstlich an das Grundstück angrenzend befindet sich der Sportplatz mit kleinem Vereinshaus
- die weitere Umgebungsbebauung ist geprägt von Einfamilienwohnhäusern und tlw. dörflicher Mischbebauung
- ausreichend Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Schmalkalden (Supermarkt ca. 3 km)
- gute Anbindung an den ÖPNV (Bus Haltestelle), in ca. 80 m
- die ärztliche Versorgung ist durch verschiedene in Schmalkalden ansässige Ärzte ausreichend gesichert
- Schulen und Kindertagesstätten sind in der Innenstadt ausreichend vorhanden
- Topographie
nahezu eben
- verkehrstechnische Erschließung
dörflich geprägte Anliegerstraße
- innere Erschließung
Zufahrt vorhanden
- Versorgung/Entsorgung
erschlossen mit: Strom, Wasser, Gas, Vorklärung mechanische Klärgrube und Überleitung in den öffentlichen Mischwasserkanal (Angaben GEWAS)
- Nutzung
freistehendes Einfamilienhaus

3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Rechtliche Gegebenheiten

Gemarkung: Asbach

Grundbuchband Blatt 2373

Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m ²
13	5/3	Zum Asbacher Sportplatz 4 a Gebäude- und Freifläche		496

Rechtliche Gegebenheiten

Gemarkung: Asbach

Grundbuchband Blatt 2375

Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m ²
13	5/1	Zum Asbacher Sportplatz Verkehrsfläche		74

Grundbuch:

Abteilung I

Eigentümer: -

Abteilung II

Lasten und Beschränkungen: Blätter 2373 und 2375

- Zwangsversteigerungsverfahren

Blatt 2375

- Ver- und Entsorgungsrechte

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine Eintragungen bekannt

Es lagen die Kopien der unbeglaubigten Grundbuchauszüge vom 27.04.2022 vor.

3.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand (§§ 2, 5 und 11 der ImmoWertV)

3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete

Entsprechend der schriftlichen Stellungnahme der Stadt Schmalkalden vom 03.05.2022 stellt sich die planungsrechtliche Situation wie folgt dar:

Das Grundstück befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes, Schutzgebietes noch sonstiger Satzungen.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als gemischte Baufläche dargestellt.

Das Grundstück kann weiterhin wohnwirtschaftlich genutzt werden. Die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich nach § 34 BauGB.

3.4.2 Baurecht

Das Flurstück 5/3 ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut.

Die Baugenehmigung zum Neubau dieses Gebäudes erfolgte im Jahr 2007.

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird daher die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft des Landkreises Schmalkalden-Meinungen vom 22.08.2019 nicht.

Stellplatzverpflichtungen bestehen nicht.

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten

Abgabenrechtliche Situation

Sachlich rückständige Erschließungskosten sind nicht bekannt. Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigen Baugrund ausgegangen.

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

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

Energieausweis

Es ist nicht bekannt, ob für das Objekt ein Energieausweis besteht.

3.5 Gebäudebeschreibung

Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden. Die Angaben über den Ausstattungsstandard beruhen daher auf den Angaben aus der Baugenehmigung, in Verbindung mit Annahmen und Vermutungen.

- Baujahr: 2008
 - Konstruktionsmerkmale: Bodenplatte, nicht unterkellert, Außenwände Porenbeton
 - Geschossigkeit: eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, vermutlich nicht ausgebauter Spitzboden
 - Fassade: 12cm WDVS, verputzt
 - Decken: massiv
 - Treppen: Montagetreppe
 - Hausflur: PVC-Hauseingangstür
 - Dach: Holzkonstruktion, Satteldach, Ziegeleindeckung
- EG/DG:**
- | | | |
|-----------------|---|--|
| Raumaufteilung: | It. Bauunterlagen | |
| Erdgeschoss: | Diele mit Treppenaufgang, WC, HAR/HWR, Küche, zwei Zimmer | |
| Dachgeschoss: | Flur, drei Zimmer, Ankleideraum, Bad, Balkon | |

Ausstattung:

- Boden: vermutlich Belag
- Wände: vermutlich tapeziert
- Decken: vermutlich verputzt, tapeziert
- Türen: PVC-Hauseingangstür, Innentüren vermutlich Holz
- Fenster: PVC, Rollläden
- Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz

Sanitär: EG: Gäste WC mit: WC, Waschtisch, vermutlich voll gefliest, DG: Bad mit Eckdusche, Eckwanne, WC, Urinal, Doppelwaschtisch, vermutlich voll gefliest

Heizung: Gasheizung, nicht bekannt ob Fußbodenheizung bzw. Plattenheizkörper



Straßenansicht



Straßenansicht



rückwärtige Ansicht

- Gesamtzustand: vermutlich gut

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 bildeten die vorliegenden Bauunterlagen.

3.6.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

$$\text{ca. } 11,865 \text{ m} \times \text{ca. } 8,49 \text{ m} = 100,73 \text{ m}^2 \times 2 = 201,46 \text{ m}^2$$

3.6.2 Ermittlung der Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde aus den Angaben der Bauunterlagen übernommen.

Danach beträgt die Wohnfläche:

Erdgeschoss:	80,55 m ²
Dachgeschoss:	63,59 m ² (dabei Ansatz des Balkons mit ¼ der Grundfläche)

Die Wohnfläche beträgt somit insgesamt ca. 144,00 m².

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

3.7 Außenanlagen

Einfriedung:	ohne
Freifläche:	einfache Rasenfläche, einfache geschotterte Zufahrtsfläche, rückwärtiger Fertigteilblechschuppen

3.8 Restnutzungsdauer (in Anlehnung an § 4 (3) 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. Sie entspricht dabei regelmäßig dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) und dem Alter der baulichen Anlagen. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen bzw. unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen.

Unter Berücksichtigung des Baujahres, in Verbindung mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, wird eine Restnutzungsdauer von 56 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

In Anlehnung an § 6 (1) ImmoWertV ist das Bewertungsverfahren nach der Art des Grundstückes und der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfalle auf der Basis des Sachwertes (in Anlehnung an §§ 35 bis 39 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 (§ 3 ImmoWertV)

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 Grundstückes bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet.

Aufgrund der Grundstücksbeschreibung, der Lage im dörflichen geprägten 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 Grundstückes in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht.

4.3.2 Bodenwertermittlung (§§ 13 bis 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 bis 41 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist vorbehaltlich erheblicher Abweichungen der zulässigen von der tatsächlichen Nutzung sowie Besonderheiten von Grundstücken im Außenbereich und Liquidationsobjekten und ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten ermittelt werden. Diese sind bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts entsprechend § 9 ImmoWertV anzupassen (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert).

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 Schmalkalden-Meinungen ausgewiesene zonale Bodenrichtwert weist dabei folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	363026
Bodenrichtwert:	24,00 €/m ²
Entwicklungsstatus:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	Mischgebiet
Bauweise:	offen
Grundstücksfläche:	600 m ²
Stichtag:	01.01.2022

Die zu bewertenden Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Das Flurstück 5/3 ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut und hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt. Dieses Flurstück grenzt nicht unmittelbar an eine öffentlich-rechtliche Straßenanbindung.

Das Flurstück 5/1 weist einen schmalen Grundstückszuschnitt auf und grenzt unmittelbar an die Straße Zum Asbacher Sportplatz und dient als Zuwegung zum Wohngrundstück Flurstück 5/3.

Unter Berücksichtigung, dass das Flurstück 5/3 ohne die Zuwegungs-/Zufahrtsfläche 5/1 nicht als Bauland nutzbar wäre bedingen sich beide Flurstücke in der Wertigkeit und werden daher insgesamt als Bauland beurteilt.

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	Standardstufungen					Wägungsanteil	Standard gewichtet	gewogene anteilige NHK
	1	2	3	4	5			
Außenwände			1,00			0,23	0,69	231,15
Dächer			1,00			0,15	0,45	150,75
Außentüren und Fenster			1,00			0,11	0,33	110,55
Innenwände			1,00			0,11	0,33	110,55
Deckenkonstr./Treppen			1,00			0,11	0,33	110,55
Fußböden			1,00			0,07	0,21	70,35
Sanitäreinrichtungen			1,00			0,07	0,21	70,35
Heizung			1,00			0,09	0,27	90,45
sonstige technische Einrichtungen			1,00			0,06	0,18	60,30
Summe						1,00	3,00	1.005,00
Typ bewertenden Gebäudes								
Typ 1.21	790,00	875,00	1005,00	1215,00	1.515,00			
(eingeschossig, ausgebautes DG, nicht unterkellert)								

Anmerkung: Der zuständige Gutachterausschuss Landkreis Schmalkalden-Meiningen sowie auch alle anderen Gutachterausschüsse in Thüringen werden erst ab 2024 Regionalfaktoren für das Sachwertverfahren veröffentlichen.

Anpassung der NHK anhand Baukostenindexveränderung

Baukostenindexveränderung (Stand II/2022) 2015 =100		1,472 für Wohngebäude		
Durchschnitt 2010/2015:		0,90		
Baukostenindex:		$1,472/0,90 = 1,64$		
1.005,00 €/m ²	x	1,64	= rd.	1.648,00 €/m ²

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (siehe 3.8) zur Gesamtnutzungsdauer (gemäß Anlage 1 zur ImmoWertV).

Die Alterswertminderung wurde linear angesetzt.

4.4.2 Berechnung des vorläufigen Sachwertes des Grundstücks

Gebäude	BGF m ²	NHK €/m ²	Herstellungskosten BGF x NHK
Wohnhaus	201,46	1.648,00	332.006,08 €
Alterswertminderungsfaktor	20,00 %		-66.401,22 €
Gebäudesachwert			265.604,86 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks			
Der Sachwert ergibt sich aus der Summe des Bodenwertes und dem Wert der baulichen Anlagen.			
Gebäudesachwert			265.604,86 €
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			265.604,86 €
Bodenwert			12.496,00 €
vorläufiger Sachwert	rd.		278.100,86 €
			278.000,00 €

4.4.3.2 Ansatz von Sachwertfaktoren

Entsprechend den Vorgaben des § 35 (3) der ImmoWertV erfolgt eine Anpassung an die allgemeine Marktlage durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV.

Die Sachwertfaktoren sind von den örtlichen Gutachterausschüssen zu ermitteln (Grundlage § 193 Abs.5 Satz 2, Nr.2 im BauGB) und werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet. Der so ermittelte Sachwertfaktor ist auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor).

Die Sachwertfaktoren 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 vorläufigen 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 gemeinsamen Grundstücksmarktbericht 2021 der Landkreise Schmalkalden-Meiningen, Hildburghausen und der Stadt Suhl, wurden Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baualtersklassen veröffentlicht.

Danach wurde bei Grundstücken mit Wohngebäuden, Baujahr ab 1990, in dem Bodenwertniveau von 20,00 €/m² und einem vorläufigen Sachwert von 280.000,00 €, ein Sachwertfaktor von 0,87 ausgewiesen.

Der Stichprobenumfang dieser Auswertung lagen folgende Mittelwerte zu Grunde:

Bodenrichtwert:	32,00 €/m ²
Grundstücksgröße:	903 m ²
Baujahr:	2000
Restnutzungsdauer:	52 Jahre
Wohnfläche:	148 m ²
Kaufpreis/m ² Wohnfläche:	1.554,00 €/m ²
Zeitraum der Untersuchung:	2017 bis 2021
Datensätze gesamt:	53

Die veröffentlichten Daten weisen somit einen tlw. deutlich zurückliegenden Zeitraum aus. Die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern hat sich in den letzten Jahren auch in den eher ländlich geprägten Landesteilen erhöht. Aktuell weisen allgemein veröffentlichte Prognosen aufgrund der sich abzeichnenden wirtschaftlich unsicheren Zukunftsperspektiven wieder nachlassende Kaufpreise aus.

Unter Berücksichtigung dieser Angaben, der Lage am Randbereich von Schmalkalden, in Verbindung mit dem Baujahr, erfolgt ein Ansatz eines Sachwertfaktors von 1,00.

Bei diesem Ansatz wurde indirekt bereits der Ansatz des aktuellen Bodenrichtwertes berücksichtigt.

4.4.3.3 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV

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 konnte nur von außen besichtigt werden.

Für einen potenziellen Käufer besteht daher ein nicht unerhebliches Risiko über den tatsächlichen Zustand des Gebäudes bzw. nicht bekannte Baumängel und Bauschäden.

Unter Berücksichtigung auch des relativ hohen Niveaus des Sachwertes, erfolgt daher ein Risikoabschlag von 15 %.

$$278.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 0,85 \quad = \quad 236.000,00 \text{ €}$$

Weitere Zu- oder Abschläge werden, auch aufgrund der fehlenden Besichtigung nicht vorgenommen.

4.5 Einschätzung der Wertminderungen beim Bestehen bleiben der Belastungen in Blatt 2375, Abt. II lfd. Nr. 1 bis 3

Entsprechend der vorliegenden Bewilligungsurkunde UR 241/2007 wurden zu Lasten des Flurstückes 5/1 (Verkehrsfläche zur Erschließung des Flurstückes 5/3) Grunddienstbarkeiten für Wasser, Abwasser, Gas, Telefon, TV und Stromleitungen zu Gunsten der Flurstücke 5/2, 5/3 und 5/4 eingetragen.

Die Lage der Leitungen ist anhand der Anlage ersichtlich. Dabei befinden sich alle Leitungen in einem engen, räumlichen Zusammenhang.

Das Flurstück 5/1 dient aufgrund der unmittelbaren Lage an der öffentlichen Straße, aufgrund des schmalen Grundstückszuschnittes und der geringen absoluten Grundstücksgröße ausschließlich als Verkehrs- und Zufahrtsfläche für das Flurstück 5/3.

Lt. Bewilligungsurkunde hat der Grundstückseigentümer des belasteten Grundstückes alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Betrieb oder Bestand der Leitungen und Anlagen gefährden können.

Die berechtigten Grundstückseigentümer sind befugt, die zum dauernden Betrieb der Leitungen und Anlagen nötigen Begehungen zu Kontrollzwecken und die erforderlichen Wartungs-, Erhaltungs- und Auswechslungsarbeiten vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung der bereits eingeschränkten Nutzungsfähigkeit des Grundstückes, wird nur eine relativ geringe weitere Wertminderung beim Bestehen bleiben der Rechte lfd. Nr. 1 bis 3 in Höhe von je 5 % bzw. rd. 90,00 € des unbelasteten Verkehrswertes eingeschätzt.

lfd. N. 1:					
1.776,00 €	x	5 %	=	rd.	90,00 €
davon 1/3 Anteil			=		30,00 €
lfd. N. 2:					
1.776,00 €	x	5 %	=	rd.	90,00 €
davon 1/3 Anteil			=		30,00 €
lfd. N. 3:					
1.776,00 €	x	5 %	=	rd.	90,00 €
davon 1/3 Anteil			=		30,00 €

Beim Bestehen bleiben der dinglich gesicherten Rechte verringert sich der Verkehrswert bezogen auf den zu bewertenden Anteil von 1/3 je um 30,00 € je dinglicher Belastung.

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 98574 Schmalkalden OT Asbach, Zum Asbacher Sportplatz 4a, Flur 13 Flurstück 5/3 sowie 1/3 Anteil Flurstück 5/1 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände (ohne Abteilung II), nach dem äußeren Anschein, mit:

236.000,00 €

Aufgrund verfahrenstechnischer Vorgaben erfolgt eine formale Aufteilung der zu bewertenden Grundstücke. Diese Wertaufteilung stellt dabei keinen selbständig veräußerbaren Verkehrswert dar.

Flurstück 5/1, 1/3 Anteil	592,00 €
Flurstück 5/3	235.408,00 €

Anmerkung:

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der ImmoWertV vom 14.07.2021 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.

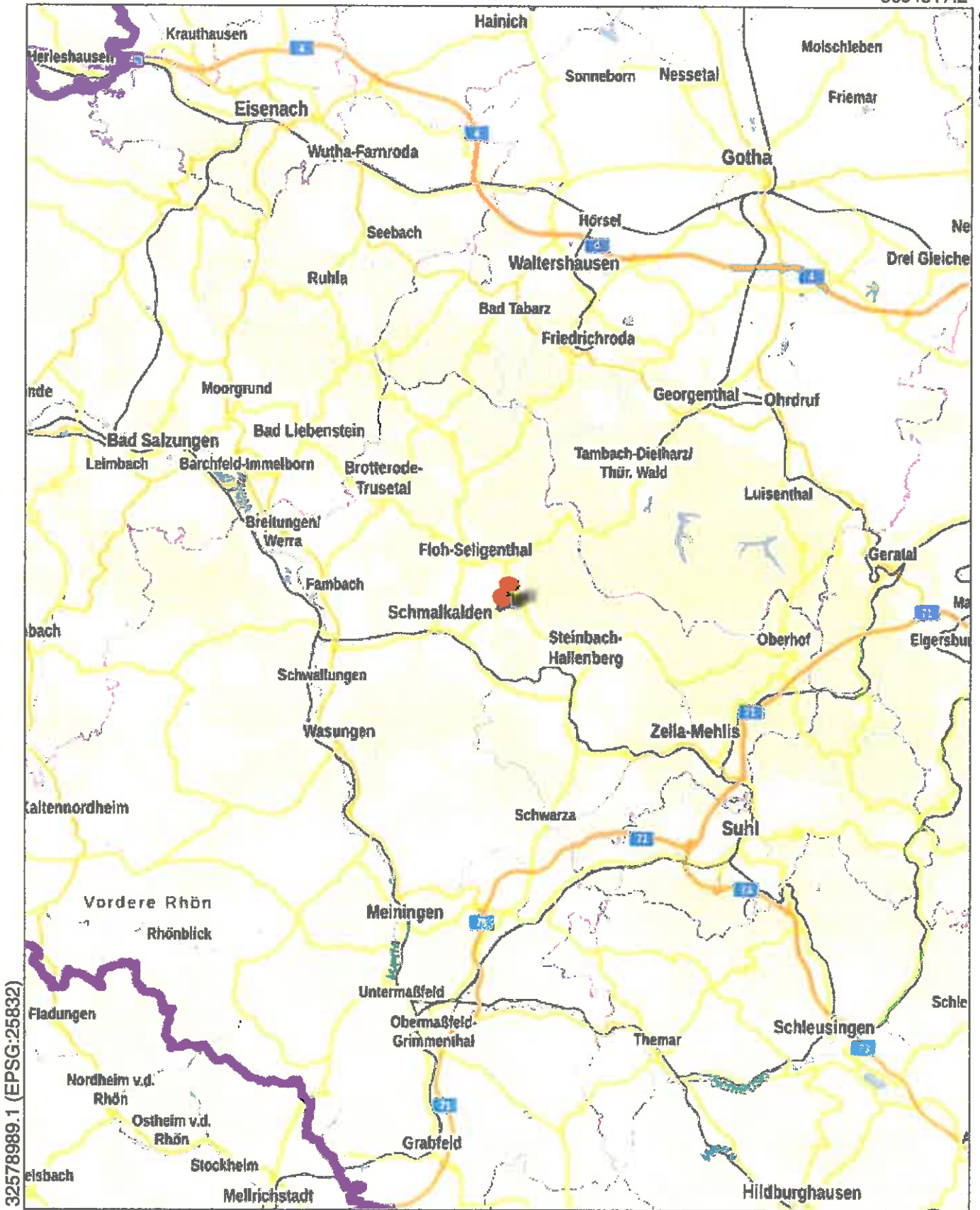

Dorothea Schneider

Erfurt, 22.09.2022

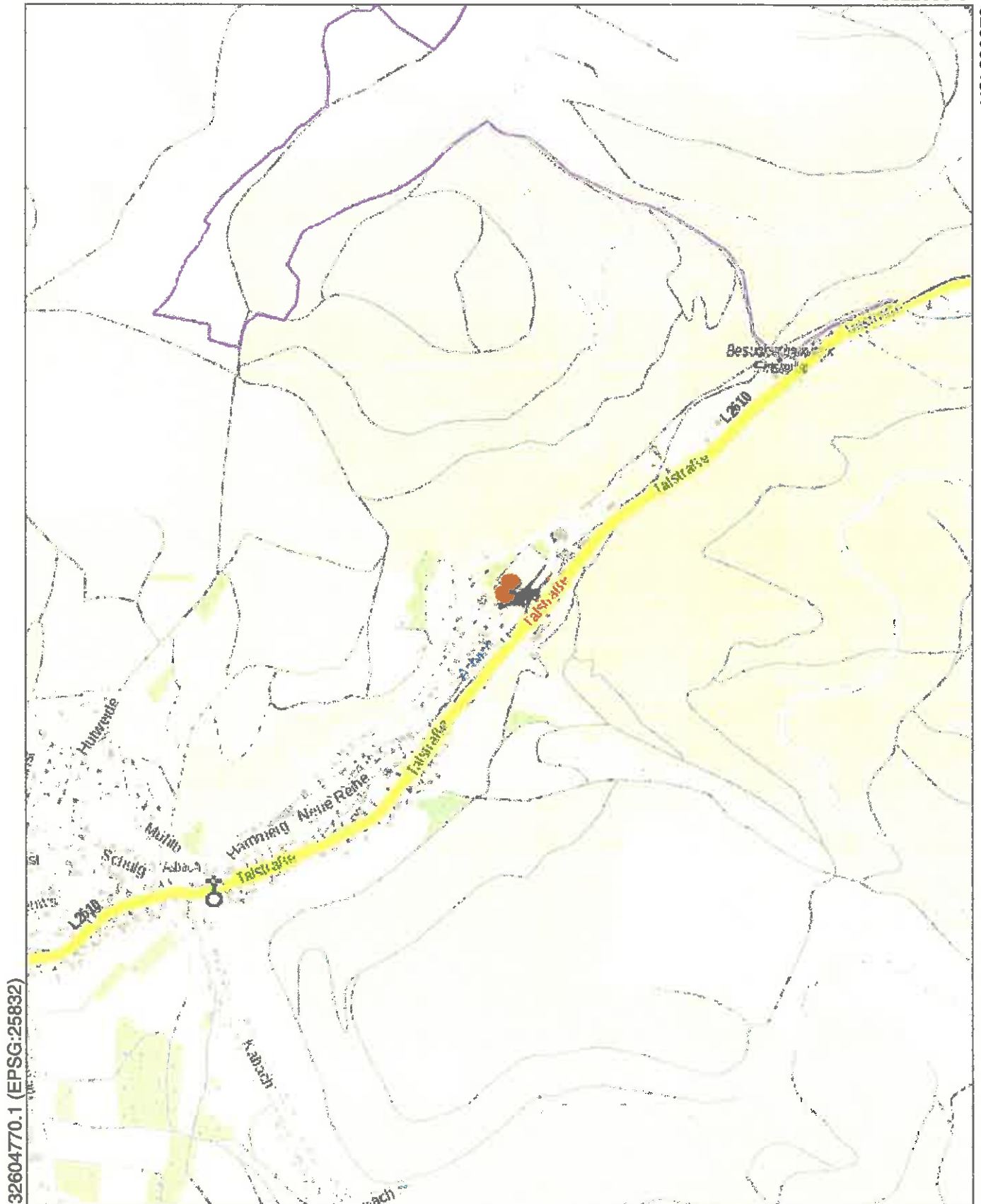
Öffentlich bestellt und vereidigt von
der Industrie- und Handelskammer Erfurt
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten,
Hotel- und Gaststättenbetriebe



5654817.2



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.



32604770.1 (EPSG:25832)

5619836.8 (EPSG:25832)

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.

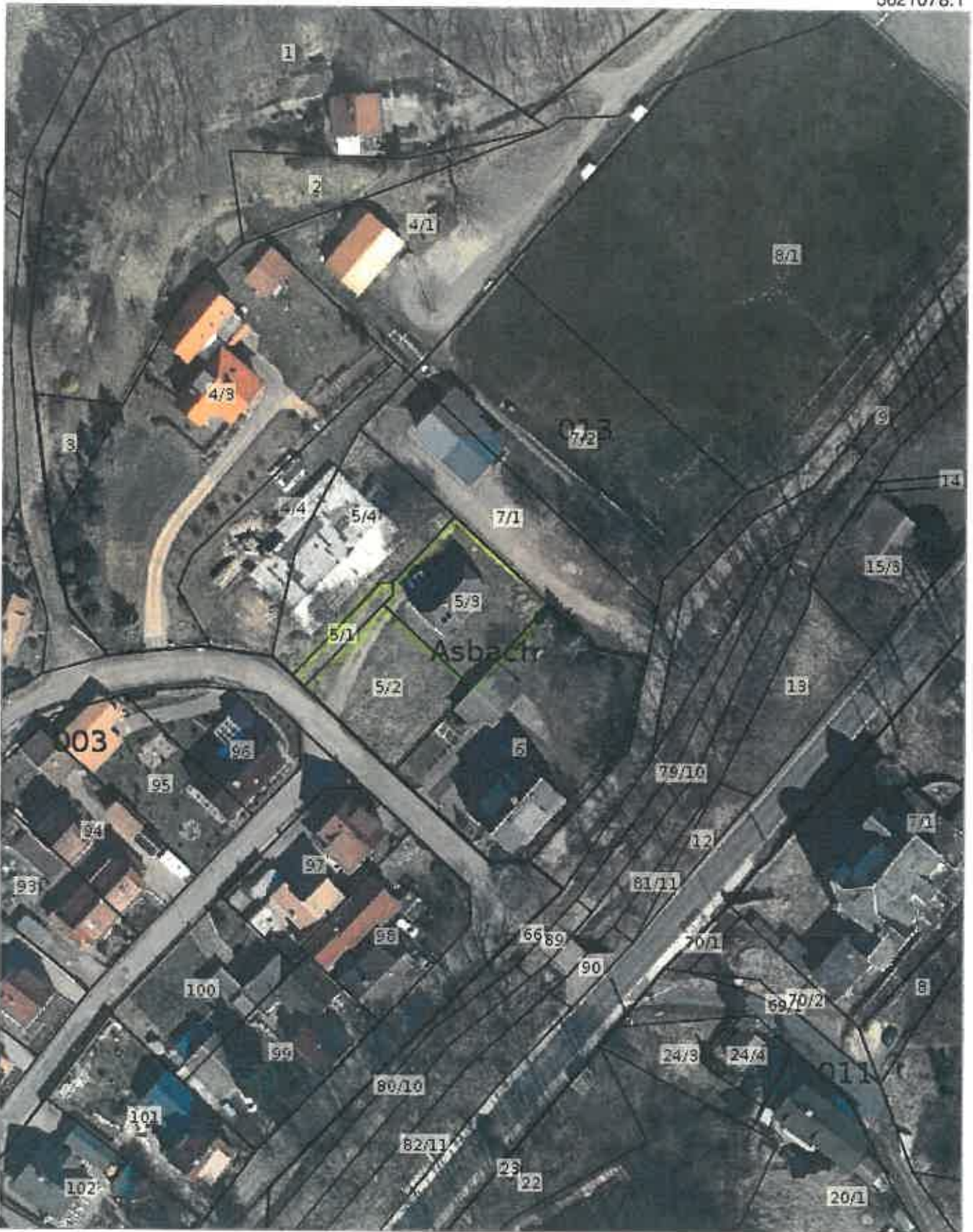


32605570.2 (EPSG:25832)

5620852.4 (EPSG:25832)

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.

5621078.1



32605570.2 (EPSG:25832)

5620852.4 (EPSG:25832)

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	Schmalkalden, Kurort
Gemarkung	Asbach
Bodenrichtwertnummer	363026
Bodenrichtwert [Euro/m²]	24
Stichtag	01.01.2022
Entwicklungszustand abgabenrechtlicher Zustand	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	Mischgebiet
Bauweise	offen
Fläche [m ²]	600



Basiskarte: Luftbild farbig
www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



Maßstab:
1 : 1000

erstellt am:
01.07.2022

Lageplan Dienstbarkeit

Informati

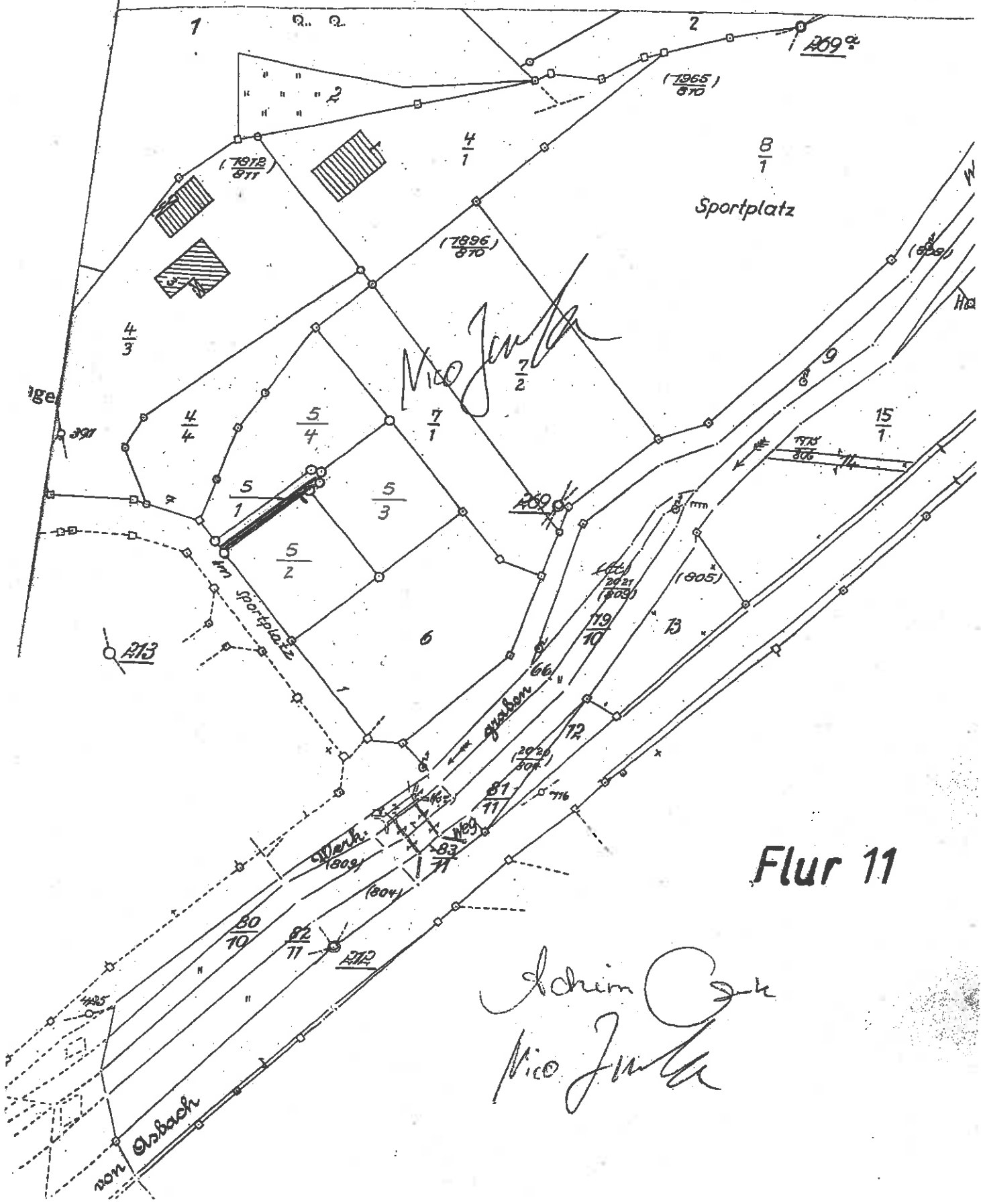
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Schmalkalden, Hoffnung 30, 98574 Schmalkalden

Schmalkalden
Asbach
13
5/1, 5/2, 5/3, 5/4

Antrag 57002107
Stand 20.09.2005
Maßstab 1 : 1000
(Originalmaßstab)



sind nach § 10 Abs. 3 des Thüringer Katastergesetzes vom 07.08.1991 (GVBl. S. 287) nur für
gestattet. In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch
dbuch übernommen wurden. Bereits eingemessene Gebäude sind mit Schraffur dargestellt.



Flur 11

Adrian
Mico Janka

Die Bepflanzung erfolgt mit einheimischen Sträuchern und Bäumen, vorzugsweise Laubgehölze.

	Obstbaum Halbstamm z. B. Apfelbaum, Kirschaum Laubbäum z.B. Bergahorn, Winterlinde
	Strauchgehölze 2x V60-100 mm
	Wiesen, Beete, Rabatten
	offene Einfeldung oder freiwachsende Hecken H = max 0,8 m

Schmutzwasserleitung KG DN 100/150, frostfrei, Gefälle 1,5 ... 2 %.

Schutzrohr im Bereich der Bodenplatte Fundamentänderung umlaufend oder Tiefenerder, Anschlussfahne im HAR

Für Trinkwasser, Elektro, TV, NTA, Gas und weitere Medien, Schutzrohre in Abstimmung, bzw. nach Vorgabe des jeweiligen Versorgers im Zuge der Fundamentierung einbringen!

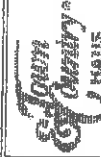
--- Regenwasser DN 100

--- Schmutzwasser DN 100 und DN 150

--- Mischwasser DN 150

☒ Gebäudeanschlussschacht DN 1000

☐ M Mülltonnenstandplatz



Projekt: Einfamilienhaus Typ Landhaus 142 E 40
Am Sportplatz 5, Flur 13, Flurstück 5
98574 Asbach

Bauherr: Nico Jurke
Langes Tal 15
98547 Viernau
Unterschriß:

Planung: Dipl.-Ing. Wolfgang Gohnick
Wartburgallee 46
98817 Eisenach
Tel./Fax: 03681 71287/785090

Beauftragter: Legg, Hötter, ... Eber, U. Göttingen
4 : 100
Datum: 11.01.2007

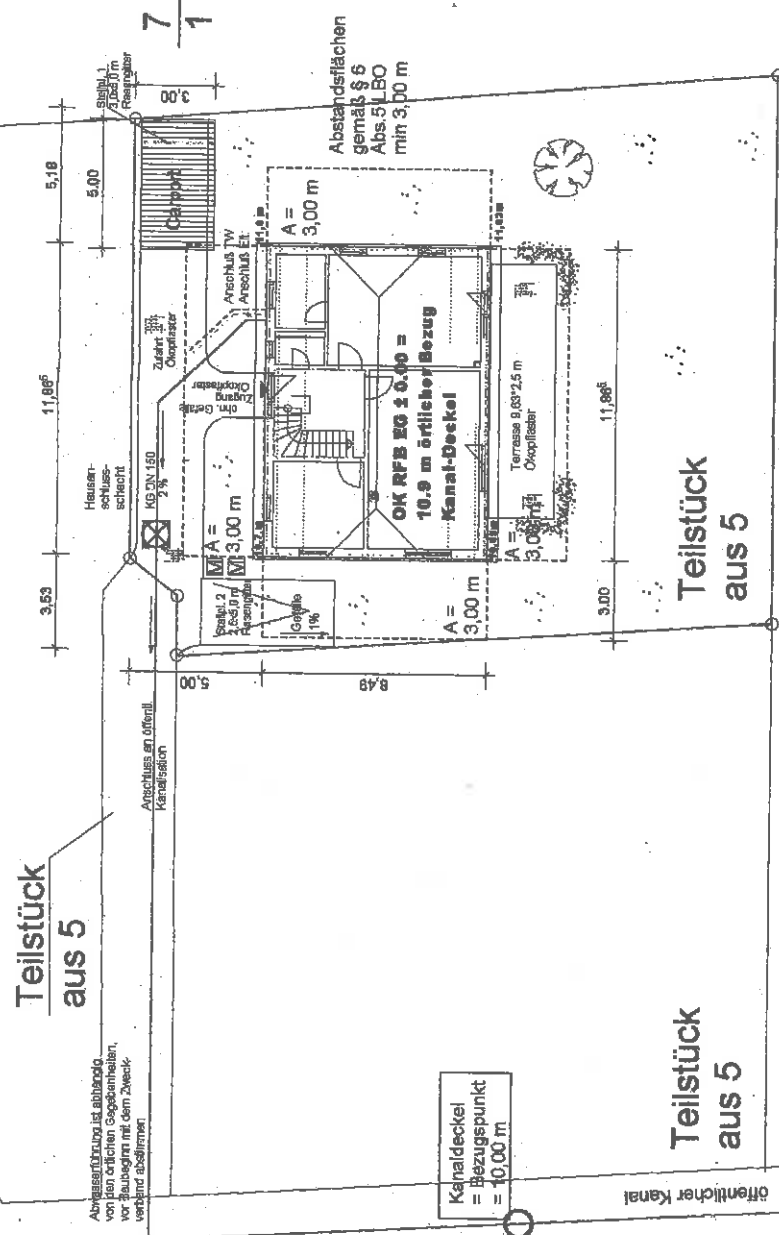
Teilstück aus 5

Teilstück aus 5

Teilstück aus 5

Teilstück aus 5

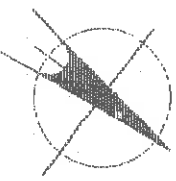
Baugenehm. § 63b ThürGO AZ: 0 3 7 2 - 8 7 - 1 0
Landratsamt Schmalkalden-Meiningen
untere Bauaufsichtsbehörde
Meiningen, den 26. Okt. 2007
Unterschriß: IA. ...
Stempel gilt nur i.V.m. dem Bäscheid-Schreiben gleichen AZ's und Datum



Kanaldeckel = Bezugspunkt = +0,00 m

Am Sportplatz

öffentlicher Kanal



Kurzzeichen:
 FR Schmutzwasserfallrohr/Entlüftung über Dach, d.h. Deckendurchbruch 20*20 cm herstellen, ebenso für Abgasrohr Therme
 FFB Fertigfußboden
 RFB Rostfußboden
 BRH Brüstungshöhe
 DN Durchmesser
 OKG Oberkante geplantes Gelände

Alle Öffnungsmaße sind Baurichtmaße
 Brüstungshöhen von OK RFB
 Türhöhen und Höhen bodentiefer Fenster von OK RFB

Außenmauerwerk PPW 2, geklebt mit 12 cm WDVS
 Tragendes Innenmauerwerk PPW 4, geklebt
 Nichttragendes Innenmauerwerk PPW 4, geklebt

Fußbodenaufbau EG:
 1,0 cm Belag
 8,5 cm Zementestrich inkl. Fußbodenheizung
 1 Lage Systemolie P1
 12,0 cm Wärmedämmung WLG 085,
 PS-Hartschaum
 0,5 cm Bitumenschweißbahn V60 S 4
 16,0 cm Bodenplatte, bewehrt nach Statik
 1 Lage PE-Folie 0,2 mm als Trennlage
 5,0 cm Perimeterdämmung aus Styrodor 3035 CS
 WLG 085
 Gründungspolster lt. Gutachten

Fenster und Fenstertüren im EG werden mit Aufsatzrolläden versehen, Maße sind Rohbaumasse einschließlich Rolladenkästen h=25 cm

OK RFB EG ± 0.00 = 10.9 m örtlicher Bezug
Kanaldeckel

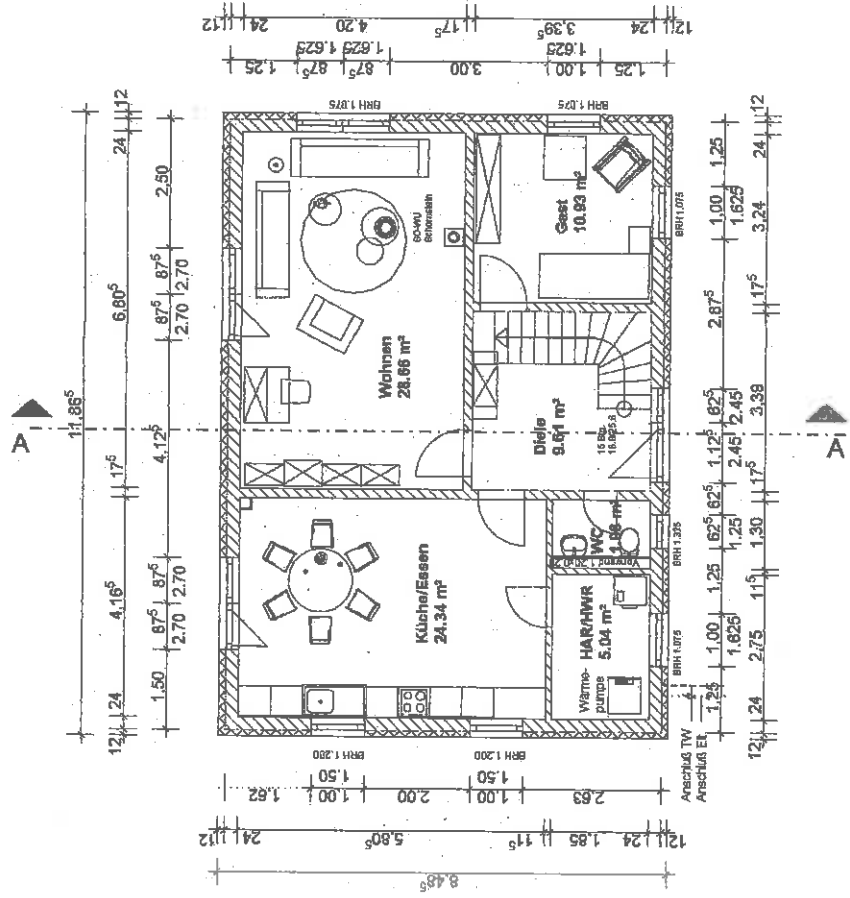


Projekt: Einfamilienhaus Typ Landhaus 142 E 40
 Am Sportplatz 5, Flur 13, Flurstück 5
 98574 Asbach

Bauherr: Nico Junke
 Langes Tal 15
 98547 Viernau
 Unterschrift:

Planung: Dipl.-Ing. Wolfgang Golbick
 Wartburgallee 4B
 98617 Eisbach
 Tel./Fax: 03681 71287/785990

Gezeichnet: Erdschneiders
 Maßstab: 1:100
 Datum: 11.01.2007



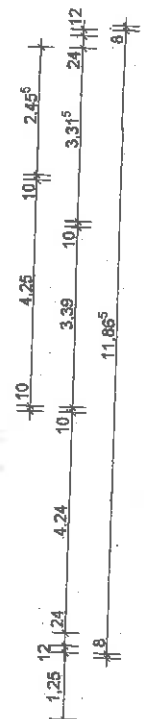
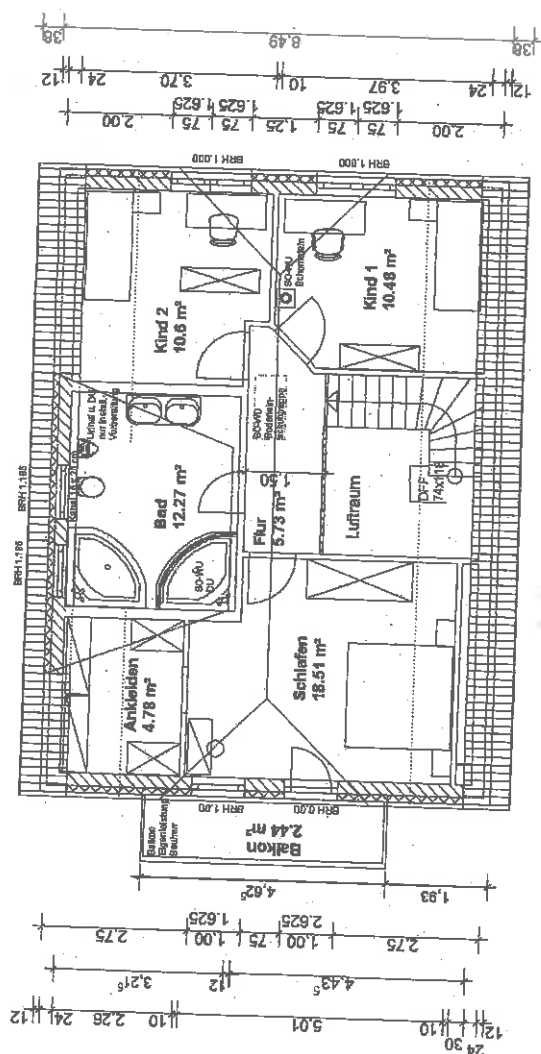
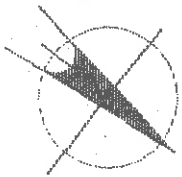
Baugenehm. 863b Thür80 AZ: 0 3 7 2 - 8 7 - 1 1

Landratsamt Schmalkalden-Meiningen
 untere Bauaufsichtsbehörde

Meiningen, den 2.6.08.2007

Unterschrift u. Stempel gilt nur i.V.m. dem Bescheid/Schreiben gleichen AZ's und Datums

Unterschrift



Kurzzeichen:
 FR Schmutzwasserfallrohr/Entlüftung über Dach, d.h. Deckendurchbruch 20*20 cm herstellen, ebenso für Abgasrohr: Therme
 FFB Fertigfußboden
 RFB Rohfußboden
 BRH Brüstungshöhe
 DN Durchmesser
 OKG Oberkante geplantes Gelände

Alle Öffnungsmaße sind Baurichtmaße
 Brüstungshöhen von OK RFB
 Türhöhen und Höhen bodentiefer Fenster von OK RFB

Außenmauerwerk PPW 2, geklebt mit 12 cm WDVS
 Tragendes Innenmauerwerk PPW 4, geklebt
 Nichttragendes Innenmauerwerk PPW 4, geklebt

Fußbodenaufbau DG:
 1,0 cm Belag
 6,5 cm Zementestrich inkl. Fußbodenheizung
 1 Lage Systemfolie P1
 4,5 cm Trittschalldämmung
 20 cm Stb.-Decke lt. Statik

Fenster und Fenstertüren im DG werden mit Aufsatzrolläden versehen
 Maße sind Rohbaumaße einschließlich Rollädenkästen h=25 cm

OK RFB EG ± 0.00 = 10,9 m Bezugs Str.-Deckel



Projekt: Einfamilienhaus Typ Landhaus 142 E 40
 Am Sportplatz 5, Flur 13, Flursäck. 5
 98574 Asbach

Bauherr: Nico Jurke
 Langes Tal 15
 98647 Völkau
 Unterschrift:

Planung: Dipl.-Ing. Wolfgang Gotthick
 Werburggasse 48
 98817 Eisenach
 Tel./Fax: 03681 71287/795690

Beaufl.:
Messstab: 1 : 100
Datum: 11.01.2007

Beugenehm. § 63b Thür60 AZ: 0 3 7 2 - 0 7 - 1 1
 Landratsamt Schmalkalden-Meinungen
 untere Bauaufsichtsbehörde
 Meiningen, den 26.04.2009
 Unterschrift u. Stempel gilt nur i.V.m. dem Bescheid/Schreiben gleichen AZ's und Datums
 IA Unterschrift

Kurzzeichen:

- FR Schmutzwasserfallrohr/Entlüftung über Dach, d.h. Deckendurchbruch 20*20 cm herstellen, ebenso für Abgasrohr Therme
- FFB Fertigfußboden
- RFB Rohfußboden
- BRH Brüstungsröhre
- DN Durchmesser
- OKG Oberkante geplantes Gelände

Alle Öffnungsmaße sind Baurichtmaße
Brüstungshöhen von OK RFB

Außenmauerwerk PPW 2, geklebt mit 12 cm WDVS
Tragendes Innenmauerwerk PPW 4, geklebt
Nichttragendes Innenmauerwerk PPW 4, geklebt

Fußbodenaufbau EG:

- 1,0 cm Belag
- 6,5 cm Zementestrich inkl. Fußbodenheizung
- 1 Lage Systemfolie P1
- 12,0 cm Wärmedämmung WLG 035,
- PS-Hartschaum
- 0,5 cm Bitumenschweißbahn V60 S 4
- 16,0 cm Bodenplatte, bewehrt nach Statik
- 1 Lage PE-Folie 0,2 mm als Trennlage
- 5,0 cm Perimeterdämmung aus Styrodor 3035 CS WLG 035
- Gründungspolster lt. Gutachten

Fußbodenaufbau DG:

- 1,0 cm Belag
- 6,5 cm Zementestrich inkl. Fußbodenheizung
- 1 Lage Systemfolie P1
- 4,5 cm Trittschalldämmung
- 20 cm Stb.-Decke lt. Statik

OK RFB EG ± 0.00 = 10.9 m örtlicher Bezug

Sr.-Deckel

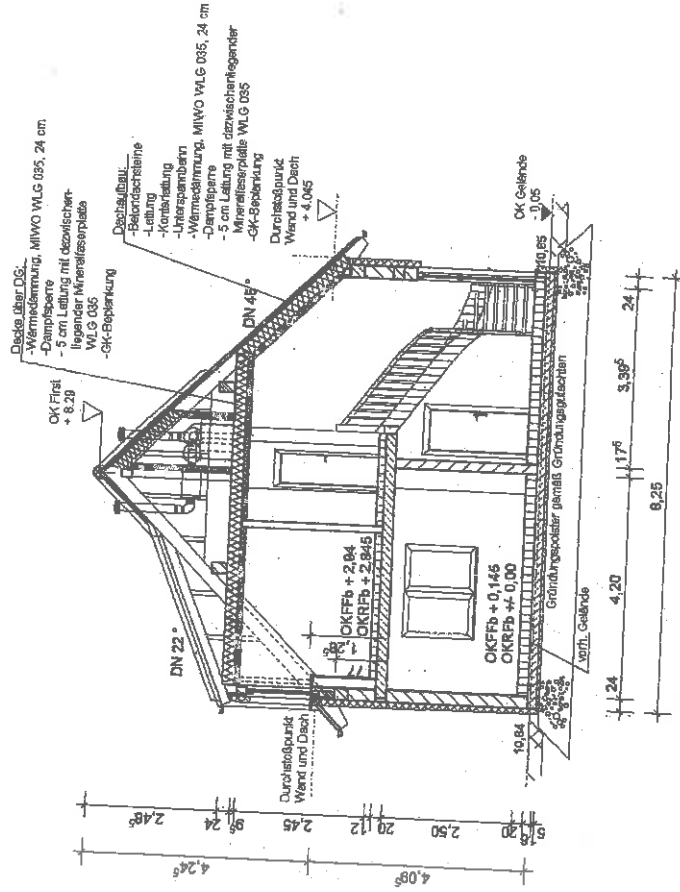


Projekt: Einfamilienhaus Typ Landhaus 142 E 40
Am Sportplatz 5, Flur 13, Flurstück 5
98574 Asbach

Bauherr: Nico Jurke
Langes Tal 15
98547 Viernau
Unterschrift:

Planung: Dipl.-Ing. Wolfgang Gollnick
Werbungallee 48
98817 Eilsbach
Tel./Fax: 03691 71287/796399

Bauzeit: 11.01.2007
Mischmaß: 1:100
Datum: 11.01.2007



Baugenahm. § 63b ThürBO AZ. 0 3 7 2 - 8 7 - 1 4

Landratsamt Schmalkalden-Meiningen
untere Bauaufsichtsbehörde

Meiningen, den 26.04.2007

Unterschrift u. Stempel, gilt nur i.V.m. dem Bescheid/Schreiben gleichen AZ's und Datums

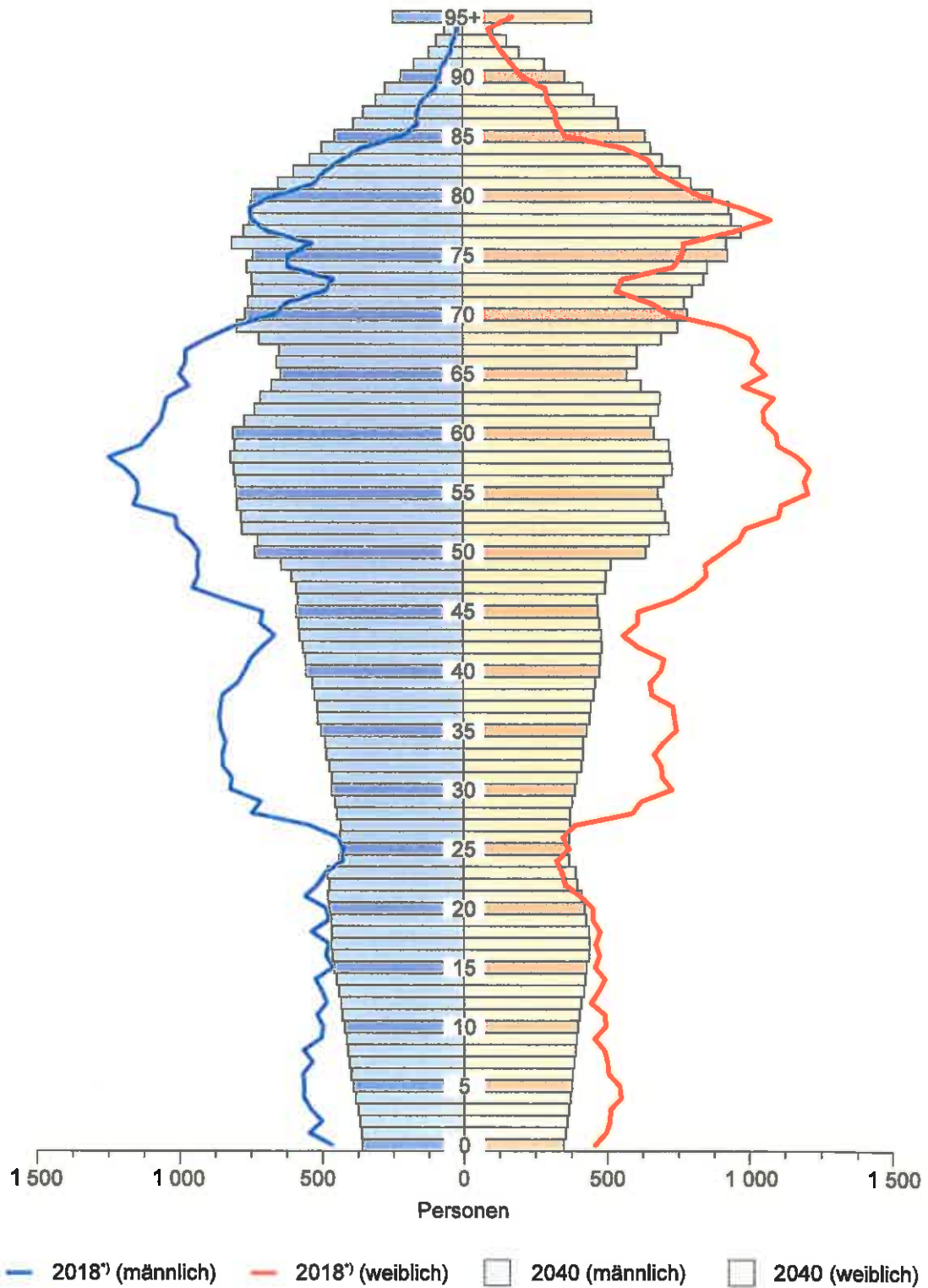
Unterschrift

Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2040

Landkreis Schmalkalden-Meiningen

Altersaufbau der Bevölkerung 2018 und 2040

Alter in Jahren



^{*)} IST-Werte des Jahres 2018