

MITGLIED IM BUNDESVERBAND DEUTSCHER GRUNDSTÜCKSSACHVERSTÄNDIGER – BDGS
MITGLIED IM IMMOBILIENVERBAND DEUTSCHLAND – IVd
MITGLIED IM GUTACHTERAUSSCHUSS WEIMAR, WEIMARER LAND UND SÖMMERDA / THÜRINGEN



INGENIEURBÜRO SCHIEBEL

Dipl.-Pol.-Wiss./Hochschuling. CARSTEN SCHIEBEL

von der Industrie- und Handelskammer Erfurt öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

JENAER STR. 2 • 99518 BAD SULZA OT KLEINROMSTEDT • TEL.: 036425 22222

WERTGUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das Wertermittlungsobjekt in

99887 Herrenhof, Schönauer Straße Nr. 7

Flurstück Nr. 42

Aktenzeichen: 16 K 27/23



Az.: 32/24

* Herrenhof, Schönauer Straße Nr. 7 *
* Flurstück Nr. 42 *
* Mehrfamilienwohngrundstück (Vorder- u. Hinterhaus) *

Auftraggeber : Amtsgericht Gotha
-Zwangsversteigerung-
Aktenzeichen 16 K 27/23
Justus-Perthes-Straße Nr. 2
99867 Gotha

**Bewertungs- und
Qualitätsstichtag** : 04.12.2023

Verkehrswert : **68.000,00 €**

Umfang : Das Gutachten umfasst 25 Seiten
und 5 Anlagen.
Es wurden 7 Exemplare gefertigt.

Inhaltsangabe

| | Seite |
|--|-------|
| 1. Vorbemerkung | 4 |
| 1.1 Allgemeine Angaben | 4 |
| 1.2 Grundlagen der Wertermittlung | 6 |
| 2. Grundstücksbeschreibung | 7 |
| 2.1 Tatsächliche Eigenschaften | 7 |
| 2.2 Rechtliche Gegebenheiten | 8 |
| 3. Gebäudebeschreibung | 10 |
| 3.1 Bauwerk / Vorderhaus mit Anbau | 10 |
| 3.2 Bauwerk / Hinterhaus mit Garagenanbau | 13 |
| 3.3 Außenanlagen | 15 |
| 4. Bewertung | 16 |
| 4.1 Bodenwertermittlung | 17 |
| 4.1.1 Bewertung des Grundstückes | 18 |
| 4.2 Ermittlung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale | 19 |
| 4.2.1 Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden (eingeschätzter Instandhaltungsrückstau) | 19 |
| 4.3 Ertragswertermittlung | 22 |
| 5. Gesamtwürdigung | 25 |

Anlagen:

Landkarte
Ortsteilkarte
Flurkarte
Bodenrichtwert
Fotodokumentation

1. Vorbemerkung

1.1 Allgemeine Angaben

Grundbuch von : Herrenhof

Grundbuchblatt : 286

Gemarkung : Herrenhof

Flur : 1

Flurstück Nr. : 42

Fläche [m²] : 190

Nutzungsart : Gebäude- und Freifläche
(lt. Grundbuchauszug)

Eigentümer : siehe Fragebogen
(lt. Grundbuchauszug)

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Jena, lt. Beschluss vom 10.10.2023, Geschäftszeichen 16 K 27/23.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes in Herrenhof, Schönauer Straße Nr. 7, Flurstück Nr. 42, nach dem Ertragswertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung, eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte im Beisein von einer Verfahrensbeteiligten, des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 04.12.2023.

Bei der Einschätzung des baulichen Zustandes und des Baualters der Gebäude wurde z.T. auf die Angaben des Auftraggebers und z.T. auf Bauunterlagen zurückgegriffen.

Zwangsverwalter : keiner vorhanden

Mieter / Pächter : keine vorhanden, Eigennutzung vom Eigentümer

Maschinen, Betriebseinrichtungen und sonstiges Zubehör das nicht geschätzt wurde : nicht vorhanden

Anpflanzungen und Baulich- : nicht vorhanden
keiten die Dritten gehören

Gebäudebrandversicherung : vorhanden, siehe Fragebogen

Schornsteinfeger : Schornsteinfegermeister Jens Darr,
Klostergasse Nr. 8, 99887 Georgenthal

Straßenbezeichnung und : noch zutreffend
Hausnummer

Die Prüfung der Bauteile erfolgte nur visuell, zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Das zu erstellende Gutachten dient der Verkehrswertermittlung und stellt kein Schadensgutachten dar. Eine fachliche Untersuchung von Baumängeln und Bauschäden sowie des baulichen und vorbeugenden Brandschutzes erfolgte nicht, da dieses nicht in das Sachgebiet des Sachverständigen fällt. Bei Bedarf wird empfohlen einen Sachverständigen entsprechend des jeweiligen Beststellungsgebietes heranzuziehen.

Die Auswirkungen eventuell vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert werden nur pauschal in marktkonformer Weise berücksichtigt und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Untersuchungen auf Schwammbefall, gesundheitsschädigende Baumaterialien und Kontamination des Bodens erfolgten nicht.

Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen bzw. Baumaterialien und Schwammbefall grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Für verdeckte, nicht erkennbare und nicht angezeigte Mängel, Schäden und Belastungen sowie fehlerhafte Unterlagen wird Haftungsausschluss erklärt.

Sach-, Ertrags- und Vergleichswertrichtlinie sind mit der Inkraftsetzung der ImmoWertV 2021 zum 01.01.2022 aufgehoben worden, müssen jedoch teilweise angewandt werden, wenn es der Grundsatz der Modellkonformität des jeweiligen Gutachterausschusses erfordert.

1.2 Grundlagen der Wertermittlung

- Baugesetzbuch BauGB
- Baunutzungsverordnung BauNVO
- Wertermittlungsrichtlinie, Wert R 2006
- Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kleiber 6., 8. und 9. Auflage
- Marktwertermittlung nach ImmoWert V, Kleiber 7. Auflage
- Abschläge für Baugrundstücke von Stannigel, Kremer, Weyers oder Clemens
- Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten nach Rössler/
Langner/Simon/Kleiber
- Wegweiser Kommune / www.wegweiser-kommune.de
- Vergleichspreise bzw. der örtlich geltende Richtwert
- Berichte zum Grundstücksmarkt Thüringen 2022
- IVD Preisspiegel Thüringen 2022 / 2023
- die derzeitige Marktlage
- eigenes Aufmaß
- Baukostendatei des Wingen Verlages
- büroeigene Baukostendatei
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Thüringer Landesamtes für
Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Gotha
- Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses, Stand
01.01.2022
- unbeglaubigter Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Gotha, Grundbuch von
Herrenhof, Blatt 286 vom 19.10.2023
- Angaben und Unterlagen des Auftraggebers
- Archivunterlagen

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Das Grundstück ist mit einem Vorderhaus (2 WE) mit Anbau, einem Hinterhaus (1 WE), einer Garage und baulichen Anlagen bebaut.

Standort : Freistaat Thüringen, Landkreis Gotha, Landgemeinde Georgenthal, Gemeinde Herrenhof mit ca. 726 Einwohnern (Stand 31.12.2022)

Lage : nordwestliche Ortsrandlage

Straße : asphaltierte Nebenstraße mit beidseitigem Gehweg

Wohn- und Verkehrslage : gute Wohnlage und mittlere Verkehrsanbindung

Demografische Entwicklung : Für die Region des Wertermittlungsobjektes lag kein Demografietyt vor. Relative Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre von -1,2 % des Landkreises Gotha (lt. www.Wegweiser-Kommune.de, Stand 2021)

Entfernung :

- Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfes liegen in unmittelbarer Nähe
- Zentrum Herrenhof ca. 350 m
- Zentrum Ohrdruf ca. 5,5 km
- Kreisstadt Gotha ca. 12,4 km
- Arnstadt ca. 30 km
- Ilmenau ca. 31 km
- Landeshauptstadt Erfurt ca. 41 km
- Bundesautobahn A 4 ca. 9 km und A 71 ca. 20 km
- Bundesstraße B 88 ca. 2,8 km und B 247 ca. 1,5 km

Hinweis: Alle Entfernungsangaben verstehen sich vom Wertermittlungsobjekt bis zum Zentrum des angegebenen Ortes und dienen lediglich einer groben Orientierung.

Das Grundstück wird als Bauland, Stell- und Verkehrsfläche genutzt. Es hat überwiegend eine normale Höhenlage und ist befahrbar.

Anschlüsse Ver- und Entsorgung :

- Wasserversorgung liegt an, Anschluss stillgelegt
- Kanalisation über Direktanschluss Mischsystem
- Strom liegt mit 230/400 Volt an
- Gasversorgung liegt in der Straße, kein Gasanschluss vorhanden
- Telefonnetz
(Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)

| | |
|-------------------|---|
| Energieausweis | : vorhanden Energiebedarf 301,2 kWh (m ² xa) Primärenergiebedarf 333,5 kWh (m ² xa) Aussteller: Zimmermeister Marcus Fröhlich, Auf dem Haderland 2, 99894 Friedrichroda |
| Immission | : keine, visuell nicht feststellbar |
| Besonnung | : gut |
| Grenzverhältnisse | : geschlossen, z.T. Grenzüberbau durch Nachbar- garage (Fl.St.-Nr. 43/2) |

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 12 m und einer mittleren Tiefe von ca. 15 m. Anhaltspunkte für das Erfordernis besonderer Gründungsmaßnahmen waren visuell nicht erkennbar. Auftragsgemäß wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Die Grundakte des Grundbuchs wurde nicht eingesehen. Laut unbeglaubigtem Grundbuchauszug ist in Abteilung II lastend auf Flurstück Nr. 42 folgende Eintragung vorhanden:

| lfd. Nr. der Ein- tragung | Lasten und Beschränkungen |
|------------------------------|---|
| • lfd. Nr. 1 | Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht) für Otto Kühner, geb. am 09.03.1911 und Frieda Kühner, geb. am 03.10.1920, beide wohnh. in Herenhof; als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB; löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 29.09.1992, eingetragen am 27.03.1993. |
| • lfd. Nr. 2 | Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Gotha, AZ: 16 K 27/23); eingetragen am 08.09.2023. |

Wertmäßig werden diese Eintragungen bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt. Bei dem Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht wird von einer Löschung ausgegangen, da beide Berechtigte verstorben sind. (L.t. Angaben Miteigentümerin; Sterbeurkunden lagen nicht vor)

Die etwaigen Belastungen aus dem Grundbuch die in der Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Wertgutachten nicht berücksichtigt.

Eintragung im
Baulastenverzeichnis: Gemäß Schreiben des Landratsamtes
Gotha (Untere Bauaufsichtsbehörde) vom
06.11.2023 sind für das
Wertermittlungsobjekt keine Baulasten
eingetragen.

Eintragung im
Altlastenverzeichnis: Das Altlastenverzeichnis wurde nicht
eingesehen. Im Rahmen der
Ortsbesichtigung war jedoch kein Verdacht
auf Altlasten ersichtlich.

Nicht eingetragene Lasten
und Rechte: Auftragsgemäß wurden vom Sachver-
ständigen diesbezüglich keine weiteren
Nachforschungen und Untersuchungen
angestellt.

Umlegungs-, Flurbereinigungs-
und Sanierungsverfahren
Denkmalschutz: Das Grundstück ist derzeit in kein
Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Weitere Umstände sind diesbezüglich nicht
bekannt.

Weitere Umstände sind diesbezüglich nicht
bekannt.

Denkmalschutzrechtliche Einschränkungen
sind ebenfalls nicht bekannt.

Darstellung im Flächen-
nutzungsplan: MI - Mischgebiet / Ein- und Zweifamilien-
häuser

Entwicklungszustand,
Grundstücksqualität: baureifes Land

Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetz-
buch (BauGB) und Thüringer Kommunal-
abgabegesetz (ThürKAG)

Baugenehmigungen, Bauleitplanung und Statik des ausgeführten Vorhabens
wurden auftragsgemäß nicht überprüft, formelle und materielle Legalität werden
vorausgesetzt.

Eine Überprüfung der Standsicherheit der Gebäude, des Wärme- und
Schallschutzes, der Energieeffizienz und der Dichtheit der Dächer erfolgte nicht.
Es wird darauf hingewiesen, dass vom Unterzeichner keine Funktionsprüfungen
der technischen Anlagen (Heizung, Elektrik, Sanitär usw.) vorgenommen worden
sind.

Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten des Grundstückes wurden dabei,
einschließlich der Bebauung und des erkennbaren Bauzustandes, per
Fotoapparat dokumentiert.

Die Richtigkeit der Angaben der mir vorgelegten Unterlagen wird, soweit nichts
anderes festgestellt wurde, vorausgesetzt.

3. Gebäudebeschreibung

Eine vollständige Baubeschreibung lag der Bewertung nicht vor. Die folgende Beschreibung basiert auf den zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und sollen einer überschlägigen, qualitativen Einstufung der Bauwerks- und Ausstattungsmerkmale dienen.

3.1 Bauwerk Vorderhaus mit Anbau

Baujahr/gesch.Baualter: ca. um 1900 / über 100 Jahre
Aufstockung ca. 1933, Ausbau DG ca.
1963, Ausbau Schlafzimmer EG ca. 1984,
Anbau (Waschküche) ca. 1958
Sanierung Fenster ca. 1995

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre
(nach überwiegender Bauweise)

eingeschätzte
Restnutzungsdauer (RND): 30 Jahre

Konstruktionsart : Massiv, zweigeschossig, teilweise ausgebautes Dachgeschoss, steiles Satteldach, Anbauten flache Pultdächer, Teilunterkellerung als Kriechkeller vorhanden

Wände : massiv, Mischmauerwerk in unterschiedlichen Ausführungen und Stärken, überwiegend Holzständerfachwerk in Lehmbauweise, z.T. Leichtbaukonstruktion, z.T. Dämmung vorhanden

Geschossdecken : überwiegend Holzbalkendecken, z.T. Betondecken zwischen Stahlträgern liegend, z.T. Dach gleich Decke vorhanden

Fußböden : überwiegend Holzfußboden mit unterschiedlichen Belägen u.a. Parkett, Textilbodenbelag, PVC-Belag, Fliesen, z.T. Terrazzoplatten, z.T. Betonfußboden ohne Belag, z.T. Holzbretterboden

Treppen : KG: Treppe vorhanden
EG: massive halbgewendelte Holzpodesttreppe mit Tritt- und Setzstufen, einseitigen Handlauf
DG: massive halbgewendelte Holzpodesttreppe mit Tritt- und Setzstufen, einseitigen Handlauf

-
- Innenansichten : z.T. tapeziert und gestrichen, z.T. Decken- und Wandverkleidung, z.T. Deckenverkleidung mit Lichtauslässen, z.T. nur geputzt, z.T. gefliest, z.T. Trockenbau, Mischmauerwerk und Holzkonstruktion sichtbar
- Fenster : überwiegend thermoisolierverglaste PVC- Fenster, überwiegend mit Rollläden, Ausstiegs Luke im Spitzboden vorhanden
- Türen : überwiegend Holzkastentüren, z.T. Füllungstüren mit Futter und Bekleidung, z.T. mit Glasausschnitten, z.T. PVC-Tür thermoisolierverglast, z.T. Holztüren mit Glasausschnitten vorhanden
- Elektroinstallation : überwiegend unter Putz liegend, z.T. auf Putz liegend
- Sanitäre Installation
- Bad : im EG (Anbau) mit Stand-WC und wandhängendem Spülkasten, Waschbecken und Anschluss für Dusche, nicht gefliest (Rohbauzustand)
im OG (Anbau) mit wandhängendem WC und innenliegenden Spülkasten, Waschtisch und Dusche, raumhoch gefliest
- WC separat : nicht vorhanden
- Küche : Küchenanschlüsse im EG vorhanden
- Heizung : Beheizung erfolgt über die Ölzentralheizung im Hinterhaus, Ofen für feste Brennstoffe im OG vorhanden
(Funktionsfähigkeit wurde nicht geprüft)
- Besondere Einrichtungen : keine vorhanden
- Außenansichten
- Sockel : z.T. gefliest, z.T. geputzt und gestrichen
- Außenputz : überwiegend geputzt und gestrichen, z.T. Biberschwanzziegelverkleidung, z.T. Holzvertäfelung, Holzfachwerk sichtbar
- Schornsteine : vorhanden

| | |
|--------------------------|--|
| Dach | : steiles Satteldach, hofseitig z.T. leicht angehoben, mit Falzziegeldacheindeckung, verkleideter Dachkasten, Dachausstiegsfenster, z.T. Glasziegel und Dachrinnen vorhanden |
| Zustand | |
| Grundrissgestaltung | : zweckmäßig, erweiter- und veränderbar |
| Bauschäden und Baumängel | : z.T. defekte vertikale und horizontale Sperrung, z.T. Risserscheinungen, z.T. Korrosionsschäden Stahlträger Kellerdecke, Holzschädlingsbefall, versotteter Schornstein |
| Wertminderungen | : z.T. Feuchtigkeitsschäden, z.T. Dach, z.T. Putz / Fassade, z.T. Außenverkleidung, z.T. Fußböden, z.T. Fenster, z.T. Türen, z.T. Treppen, z.T. Elektro-, z.T. Heizungs- und Sanitärinstallation, malermäßige Instandsetzung |

3.2 Bauwerk Hinterhaus mit Garagenanbau

| | |
|--|--|
| Baujahr/gesch.Baualter: | ca. 1989 / 34 Jahre |
| Gesamtnutzungsdauer: (nach überwiegender Bauweise) | 70 Jahre |
| eingeschätzte Restnutzungsdauer (RND): | 36 Jahre |
| Konstruktionsart | : Massiv, zweigeschossig, flaches Pultdach, Garagenanbau mit flachem Pultdach, Teilunterkellerung vorhanden, von außen begehbar |
| Wände | : massiv, Mischmauerwerk in unterschiedlichen Ausführungen und Stärken |
| Geschossdecken | : Massivdecken, z.T. zwischen Stahlträgern liegend, z.T. Dach gleich Decke vorhanden |
| Fußböden | : überwiegend Betonfußboden mit unterschiedlichen Belägen u.a. Fliesen, Parkettboden, z.T. mit Restbeständen Klebmasse von entfernten Textilbodenbelag, PVC-Beläge, Textilbeläge, Betonboden ohne Anstrich |
| Treppen | : KG: Massive, gerade Treppe EG: viertelgewendelte Holz-/Metalltreppe mit Trittstufen, einseitigen Handlauf |
| Innenansichten | : überwiegend geputzt und gestrichen, z.T. tapeziert, z.T. gefliest, z.T. geputzt, z.T. Mauerwerk sichtbar |
| Fenster | : überwiegend Holzverbundfenster, z.T. einfache Holzfenster, z.T. bodentief Garagenanbau: PVC-Fenster isolierverglast |
| Türen / Tore | : überwiegend Holztüren, z.T. mit Glasausschnitten, z.T. als Schiebetür vorhanden Garagenanbau: doppelflügeliges Holztor |
| Elektroinstallation | : überwiegend unter Putz liegend, z.T. auf Putz liegend |
| Sanitäre Installation | |
| Bad | : im EG mit Badewanne, Waschbecken und Stand- WC mit wandhängendem Spülkasten, ca. 1,40 m hoch gefliest |
| WC separat | : nicht vorhanden |

| | |
|-----------------------------|--|
| Küche | : Küchenanschlüsse im OG vorhanden |
| Heizung | : Buderus Ölzentralheizung, Baujahr 1994, ca. 17 kW - 18,4 kW, lt. Auskunft Prozeßbeteiligte defekt, 3x Heizöltank mit je 1.500 l Fassungsvermögen vorhanden (Funktionsfähigkeit und etwaige Tankinhalte wurden nicht geprüft) |
| Besondere Einrichtungen | : Terrasse auf Garagenanbau |
| Außenansichten | |
| Sockel | : geputzt und gestrichen |
| Außenputz | : z.T. geputzt und gestrichen, z.T. Schindel- verkleidung vorhanden |
| Schornstein | : vorhanden |
| Dach | : flaches Pultdach mit Flachdachabdichtung, Dachrinnen vorhanden |
| Zustand | |
| Grundrissgestaltung | : zweckmäßig, erweiter- und veränderbar |
| Bauschäden und Baumängel | : z.T. defekte vertikale und horizontale Sperrung, z.T. Risserscheinungen |
| Wertminderungen | : z.T. Feuchtigkeitsschäden, z.T. Dach, z.T. Putz / Fassade, z.T. Außenverkleidung, z.T. Fußböden, z.T. Fenster, z.T. Türen u. Tore, z.T. Treppen, z.T. Elektro-, z.T. Heizungs- und Sanitärinstallation, malermäßige Instandsetzung |

3.3 Außenanlagen

- Außenbauwerke
 - gemauerter Durchgang zum Hof mit Hoftor aus PVC, Treppenanlage, Grundstücksmauer mit Mauerpfeilern (auf städtischen Grundstück)
- befestigte Flächen
 - überwiegend Betonpflastersteine
- Parkplatz
 - auf dem Grundstück vorhanden
- Einfriedung
 - Metallzaun mit doppelflügeligen Metalltor (befindet sich auf städtischen Grundstück)
- Grünanlagen
 - Vorgarten vmtl. mit Staudenbepflanzung (war witterungsbedingt schlecht ersichtlich); (auf städtischen Grundstück)
- Bäume
 - keine vorhanden
- Besonderheiten
 - z.T. Eigengrenzüberbau Nachbargarage (Fl.St.-Nr. 43/2)

4. Bewertung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes stehen prinzipiell drei Methoden zur Verfügung:

- I. Der unmittelbare Vergleich des zu bewertenden Objektes mit einem entsprechenden Vergleichsobjekt

das Vergleichswertverfahren

das sich allerdings nur bei sehr ähnlichen Objekten eignet, wie zum Beispiel bei Eigentumswohnungen oder bei der Ermittlung des Wertes eines unbebauten Grundstückes;

- II. die Ermittlung der einzelnen Sachwerte, insbesondere des Bodens, der Bauwerke und der Außenanlagen

das Sachwertverfahren

und

- III. die Ermittlung des Wertes, der sich ergibt, wenn man die Erträge die das zu bewertende Objekt für die üblicherweise noch zu erwartende Restnutzungsdauer erwarten lässt, zum Stichtag kapitalisiert, das heißt, den Wert ermittelt, der entsprechend verzinst, am Ende der zu erwartenden Laufzeit zum ähnlichen Ergebnis führen würde

das Ertragswertverfahren

Der Bodenwert ist vorbehaltlich einiger Ausnahmen ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden, unter Verwendung der Werte einer Bodenrichtwertkarte, die nach entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften von den Gutachterausschüssen der Landkreise oder kreisfreien Städte erstellt wird.

Bei dem Bewertungsobjekt kommt vorrangig das Ertragswertverfahren zur Anwendung, da es sich um ein Renditeobjekt handelt, auf weitere Verfahren wird verzichtet.

4.1 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), § 14 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Daneben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Wertermittlung herangezogen werden, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstückes hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstückes übereinstimmen.

Der Bodenwert wird als der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (Bodenrichtwertzone) definiert, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Bei Anfrage an die Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses, lagen keine ausreichenden Vergleichspreise aus der unmittelbaren Umgebung vor. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses greift deshalb auf einen Bodenrichtwert zurück und empfiehlt einen Durchschnittswert von **29,00 €/m²** für die Region des Wertermittlungsobjektes (**Stand 01.01.2022**).

Dieser Wertannahme kann gefolgt werden, bedarf aber einer weiteren differenzierten Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten. Ausgehend von der Lage, Gestalt und Ausnutzungsmöglichkeit des Grundstückes wird von einem Bodenwert von **29,00 €/m²** ausgegangen. Abweichungen von diesem Richtwert, in den wertbeeinflussende Umstände wie u.a. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, Grundstücksgröße, Immissionsbelastungen, Leitungs- und Wegerechte u.a. bewirken entsprechende Zu- bzw. Abschläge vom Bodenwert, ausgehend von Erfahrungssätzen.

| | |
|--|--------------|
| Flurstück Nr.: | 42 |
| 1. Erschließungszustand | +/- 0 % |
| 2. Grundstückslage | +/- 0 % |
| 3. Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. Nutzungsmöglichkeiten | +/- 0 % |
| 4. Bodenbeschaffenheit | +/- 0 % |
| 5. Grundstücksgestalt / Grundstücksgröße (kleines Grundstück) | - 5 % |
| 6. Immissionsbelastung | +/- 0 % |
| 7. Leitungsrechte / Belastungen | +/- 0 % |
| 8. Vermessungszustand | +/- 0 % |
| Gesamt | - 5 % |

Bodenrichtwert

Bodenrichtwert : Zone

| |
|--------|
| 674212 |
|--------|

| |
|------------------------|
| 29,00 €/m ² |
| MI-o-II-900-40-E/Z |

Diese Ausweisungen
bedeuten

| | |
|------------------------|--|
| : 674212 | Nr. der Bodenrichtwertzone |
| 29,00 €/m ² | Bodenrichtwert je m ² Grundstücksfläche |
| MI | Mischgebiet |
| E/Z | Ein- und Zweifamilienhäuser |
| o | offene Bebauung |
| II | zweigeschossig |
| 900 | Größe des Richtwertgrundstückes in m ² |
| 40 | Tiefes des Richtwertgrundstückes in m |

4.1.1 Bewertung des Grundstückes

Aus den o.g. Parametern ergibt sich für das Flurstück folgender Bodenwert:

| Flur | Flur- stück | Größe [m ²] | Nutzungsart | Wert [€/m ²] | Abschlag [%] | Wert Gesamt gerundet |
|------|----------------|----------------------------|-------------|-----------------------------|-----------------|-------------------------|
| 1 | 42 | 190 | Bauland | 29,00 | - 5 % | 5.235,00 € |

4.2 Ermittlung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

4.2.1 Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden (eingeschätzter Instandhaltungsrückstau)

Die ermittelten Kosten sind durchschnittliche altersgeminderte pauschale Werte, sie haben keine eigenständige Außenwirkung und keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die tatsächlichen Aufwendungen können von diesen Kosten / Erfahrungswerten abweichen, da sie regionalen und konjunkturellen Schwankungen des Immobilienmarktes unterliegen oder den vom Bauherrn vorgegebenen Standard nicht entsprechen.

Der Instandhaltungsrückstau wird daher alterswertgemindert in marktkonformer Weise stichtagsbezogen und wertmindernd bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

a) Vorderhaus mit Anbau

| | |
|--|-------------------------------|
| - Abbruch- und Rohbauarbeiten | --- |
| - Putzarbeiten, Vollwärmeschutz | 90,00 €/m ² |
| - Zimmer- und Schreinerarbeiten | 60,00 €/m ² |
| - Dachdecker- und Klempnerarbeiten | 80,00 €/m ² |
| - Sanitärinstallation | 60,00 €/m ² |
| - Heizungsinstallation | 50,00 €/m ² |
| - Elektroinstallation | 40,00 €/m ² |
| - Fenster (inkl. Glas) | 10,00 €/m ² |
| - Estricharbeiten | 20,00 €/m ² |
| - Bodenbelagsarbeiten | 40,00 €/m ² |
| - Fliesenarbeiten | 50,00 €/m ² |
| - Malerarbeiten (i./a.) | 60,00 €/m ² |
| - Schlosserarbeiten / Bauwerksisolierung | 30,00 €/m ² |
| - Außenanlagen | 10,00 €/m ² |
| - Sonstiges | 10,00 €/m ² |
| Baukosten gesamt | 610,00 €/m² |

Instandhaltungsrückstau

rd. 116 m² (Wfl.) x 610 €/m² = rd. **70.760,00 €**

b) Hinterhaus mit Garagenanbau

| | |
|--|------------------------|
| - Abbruch- und Rohbauarbeiten | --- |
| - Putzarbeiten, Vollwärmeschutz | 60,00 €/m ² |
| - Zimmer- und Schreinerarbeiten | 20,00 €/m ² |
| - Dachdecker- und Klempnerarbeiten | 60,00 €/m ² |
| - Sanitärinstallation | 60,00 €/m ² |
| - Heizungsinstallation | 50,00 €/m ² |
| - Elektroinstallation | 30,00 €/m ² |
| - Fenster (inkl. Glas) | 50,00 €/m ² |
| - Estricharbeiten | 20,00 €/m ² |
| - Bodenbelagsarbeiten | 40,00 €/m ² |
| - Fliesenarbeiten | 40,00 €/m ² |
| - Malerarbeiten (i./a.) | 60,00 €/m ² |
| - Schlosserarbeiten / Bauwerksisolierung | 20,00 €/m ² |
| - Außenanlagen | 10,00 €/m ² |
| - Sonstiges | 10,00 €/m ² |

Baukosten gesamt **530,00 €/m²**

Instandhaltungsrückstau

rd. 69 m² (Wfl.) x 530 €/m² = rd. **36.570,00 €**

c) Garagenanbau - Beräumung

Kubikmeter

ca. 2,90 m x ca. 4,33 m x ca. 0,80 m **rd. 10,00 m³**

Garage entrümpeln
Schutt, Gerümpel, Müll von Hand in Container laden und
abfahren inkl. Incl. Grundgebühr und Vorhaltung, aber ohne
Kippgebühr

| | |
|------------------------------------|-------------------------|
| Entrümpfung Garagenanbau normal | 70,00 €/m ³ |
| plus Kippgebühr Bauschutt | 36,00 €/m ³ |
| | <hr/> |
| | 106,00 €/m ³ |

Daraus ergibt sich:

ca. 10,00 m³ x 106,00 €/m³ = **1.060,00 €**

Anmerkungen:

Alle Kostenwerte gelten ausschließlich für unbelastete Bauteile! Beim Auffinden von Schad- und Gefahrstoffen wie Asbest, KMF (Mineralfaser), Schäumen aus EPS, XPS, PU, ... sowie belastetem Holz sind evtl. Erschwernisse beim Abbruch (z.B. Schutzkleidung, Abplanung, Herstellung von Unterdruck) zusätzlich zu kalkulieren.

4.3 Ertragswertermittlung

- Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Boden- und Ertragswert der baulichen Anlagen, weil das Gebäude eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als unvergänglich anzusehen ist. Daher werden die beiden Komponenten zunächst getrennt ermittelt und erst danach zum Ertragswert zusammengefasst.
- Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages oder eines möglichen Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen anfallenden Anteils) ermittelt.
- Bei der Ermittlung des Ertragswertes sind marktüblich erzielbare Erträge zugrunde zu legen. Im Normalfall bilden dabei die tatsächlich erzielbaren Einnahmen den Ausgangspunkt.
- Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte liegen keine Liegenschaftszinssätze für Zweifamilienhausgrundstücke vor.
- Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises veröffentlicht in seinem Marktbericht "Liegenschaftszinssätze 2022" lediglich Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen) mit einer Spannenmitte von 5,04 %. Der Kapitalisierungszinssatz (Liegenschaftszinssatz) richtet sich nach der Art des Objektes und zu den am Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.
- Der Kapitalisierungszinssatz (Liegenschaftszinssatz) wird daher sachverständig mit 4,60 % eingeschätzt und liegt damit im Rahmen der Untersuchungen des Gutachterausschusses und IVD Erfahrungswerten.
- Die Restnutzungsdauer des Objektes wird unter Berücksichtigung der vorliegenden Nutzung/ der überwiegenden Nutzung am Ertrag gewichtet (vgl. 4.3 g) mit 33 Jahren eingeschätzt.
- Die zum Stichtag im Objekt gezahlten Nettokaltmieten belaufen sich gemäß auftraggeberseitiger Auskunft wie folgt:
 - Das Objekt war am Tag der Ortsbesichtigung leerstehend, es wurde keine Miete gezahlt.
- Zur Berechnung des Ertragswertes wurden ortsüblich erzielbare Marktmieten gewichtet herangezogen. Nachfolgend wird für das gesamte Objekt eine durchschnittliche Miete für Wohnen im Vorderhaus i.H.v. mtl. 6,00 €/m² (Nettokalt), für Wohnen im Hinterhaus i.H.v. mtl. 6,50 €/m² (Nettokalt) bzw. mtl. 50,00 €/Stk. für die Garage als angemessen erachtet und als marktüblich erzielbar in Ansatz gebracht.

- a) Es werden marktüblich erzielbare Mieten zum Ansatz gebracht, ausgehend von Erfahrungswerten und Mietpreisspiegeln.

| | Fläche in m ² Stück | €/m ² €/Stk. | Miete monatlich | Restnutzungsdauer (RND)* |
|-----------------------|-----------------------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------|
| <u>Vorderhaus</u> | | | | |
| Wohnung Nr. 1 (EG) | 43,76 | 6,00 | 262,56 € | 30 |
| Wohnung Nr. 2 (OG/DG) | 72,32 | 6,00 | 433,92 € | 30 |
| <u>Hinterhaus</u> | | | | |
| Wohnung Nr. 3 (EG/OG) | 69,44 | 6,50 | 451,36 € | 36 |
| Garagen-Stellplatz | 1 | 50,00 | <u>50,00 €</u> | 36 |
| | monatlich | rd. | 1.198,00 € | |

* Die Restnutzungsdauer der einzelnen Objekte wird unter Berücksichtigung des Ertrages des jeweiligen Gebäudes zur Berechnung der gewichteten Restnutzungsdauer in Jahren herangezogen. (vgl. Punkt 'g')

- b) Jahresrohertrag 1.198,00 € x 12 Monate 14.376,00 €

- c) Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten und Grundsteuer (in Anlehnung an die EW-RL)

| | |
|---|------------|
| Verwaltungskosten - je Wohneinheit (rd. 344,00 €/WE p.a. x 3 WE) | 1.032,00 € |
| Verwaltungskosten - je Stellplatz (rd. 45,00 €/Stk. p.a. x 1 Stk.) | 45,00 € |

| | |
|--|-----------------|
| Instandhaltungskosten - Wohnen (ca. 185,52 m ² Wfl. x 13,50 €/m ² p.a.) | 2.504,52 € |
| Instandhaltungskosten - Garagenstellplatz (1 Stk. x 102,00 €/Stk. p.a.) | 102,00 € |
| Mietausfallwagnis (rd. 14.376,00 € p.a. x 2 %) | <u>287,52 €</u> |

Summe Bewirtschaftungskosten rd. 3.971,00 € ./ 3.971,00 €

- d) Jahresreinertrag 10.405,00 €

- e) Bodenwertverzinsung

| | | | | |
|------------|---|--------------------------|----|----------|
| 5.235,00 € | x | 4,60% | ./ | 241,00 € |
| Bodenwert | | Kapitalisierungszinssatz | | |

- f) Gebäudereinertrag 10.164,00 €

| | | | | |
|---|---|-------|-----------------|--------------------|
| g) Barwertfaktor für die Kapitalisierung | : | 16,81 | (lt. ImmoWertV) | |
| Kapitalisierungszinssatz (Liegenschaftszins) | : | 4,60% | | |
| eingeschätzte Restnutzungsdauer | : | 33 | Jahre | |
| h) Gebäudeertragswert | | rd. | | 170.857,00 € |
| Bodenwert | | + | | 5.235,00 € |
| i) vorläufiger Ertragswert | | | | 176.092,00 € |
| abzgl. Instandhaltungsstau (vgl. 4.2.1 a) | | ./. | | 70.760,00 € |
| abzgl. Instandhaltungsstau (vgl. 4.2.1 b) | | ./. | | 36.570,00 € |
| abzgl. Instandhaltungsstau (vgl. 4.2.1 c) | | ./. | | 1.060,00 € |
| j) Ertragswert | | | | 67.702,00 € |

5. Gesamtwürdigung

Ertragswert

67.702,00 €

Nach der Ertragswertermittlung wird auch das Ertragswertverfahren für den Verkehrswert herangezogen, da es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein Renditeobjekt handelt. (Vgl. BGH vom 13.07.1970 VII ZR 189/68)

Der Autor ermittelt im Sinne des § 194 BauGB den Verkehrswert.

„Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes in Herrenhof, Schönauer Straße Nr. 7, Flurstück Nr. 42, wurde nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten, tatsächlichen, marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten und zu dem am Bewertungsstichtag geltenden Bestimmungen mit nachstehendem Wert ermittelt.

gerundet 68.000,00 €

(in Worten: achtundsechzigtausend EURO)

Schlussbemerkung

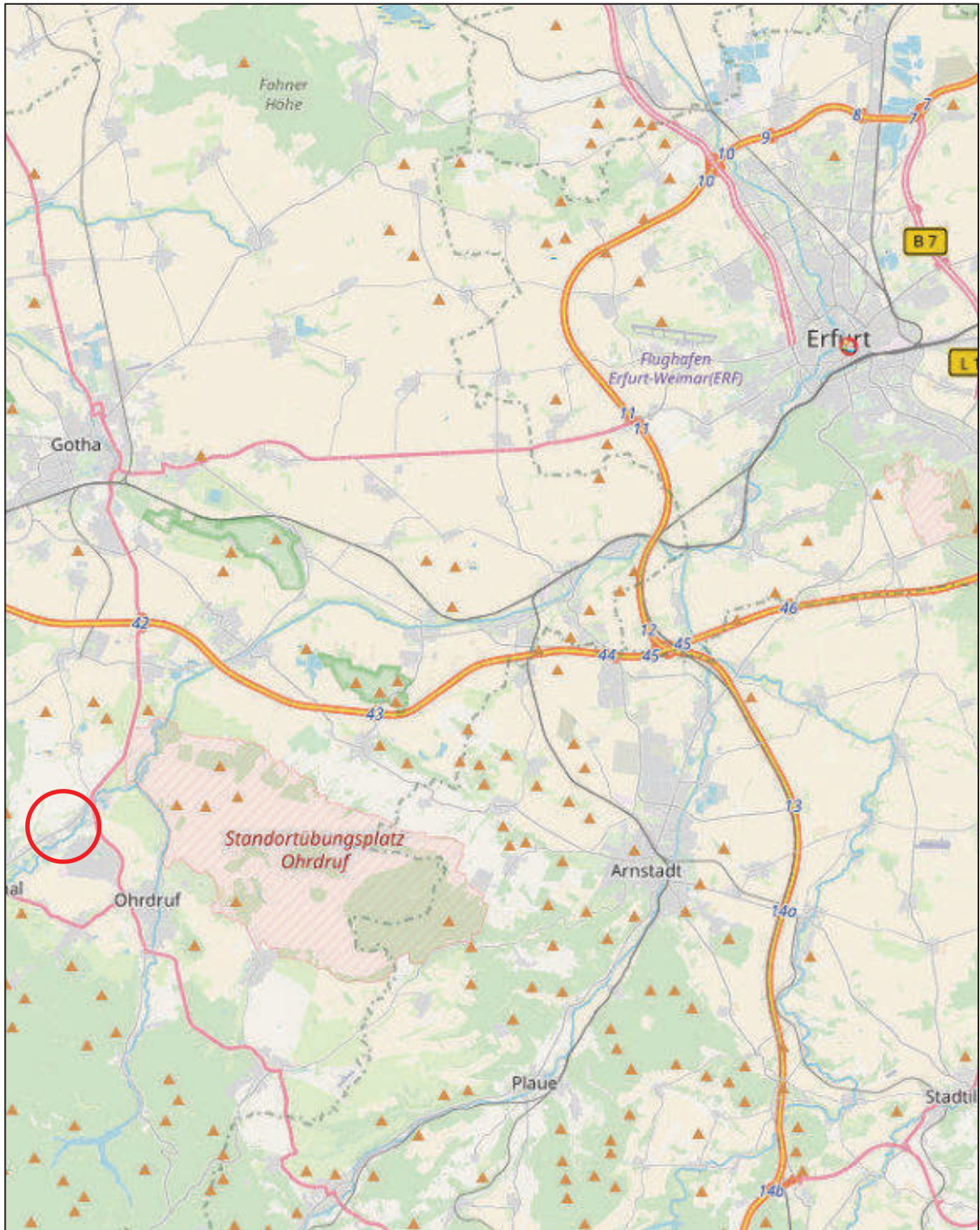
Die Verwendung unvollständiger Gutachtenauszüge erfolgt in jeglicher Hinsicht auf alleiniges Risiko des Verwenders.

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen und unvoreingenommen, den bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Tatsachen entsprechend, erstellt.

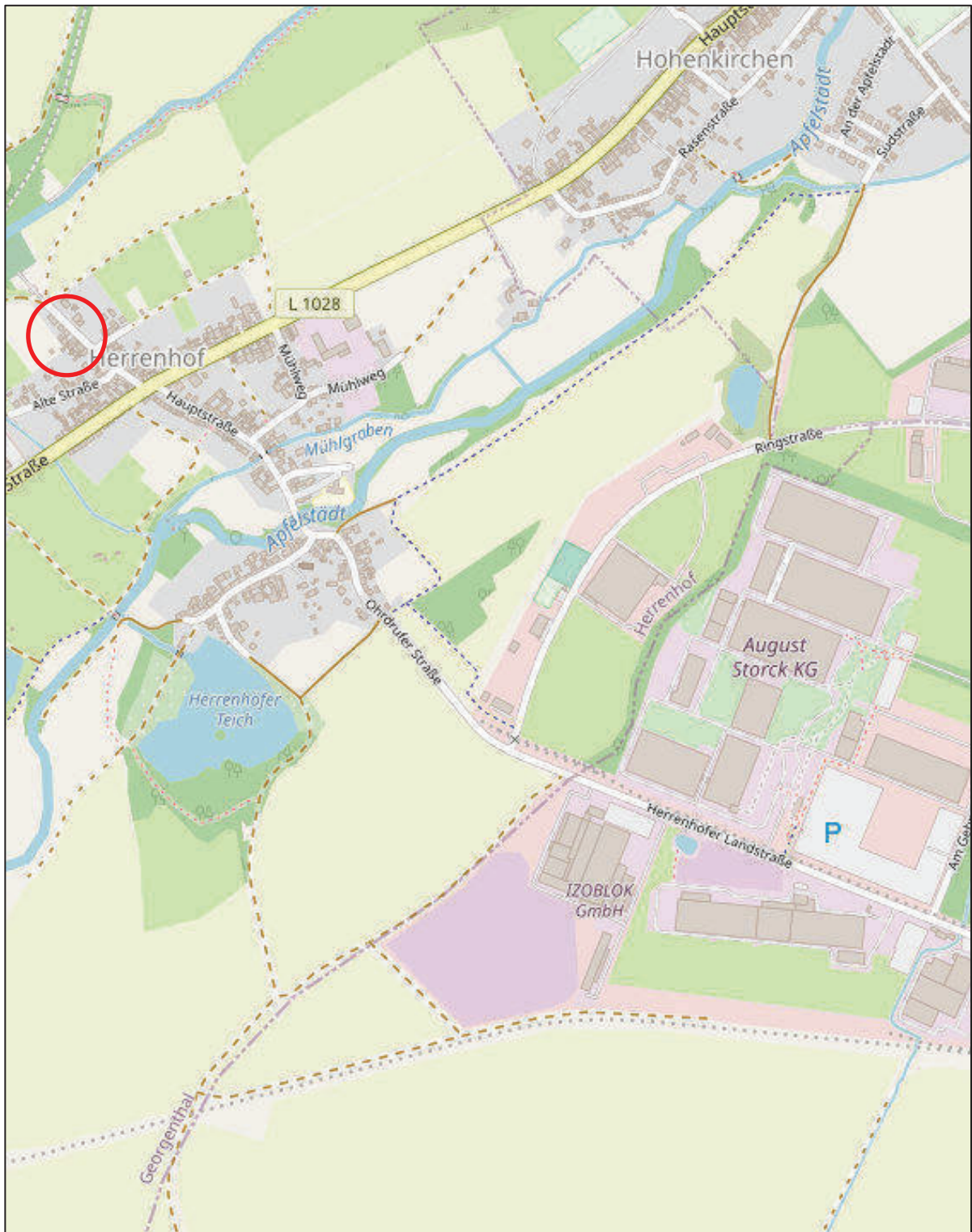
Zu den prozessbeteiligten Personen bestehen keinerlei verwandtschaftliche, geschäftliche oder sonstige Beziehungen, die die Unvoreingenommenheit des Sachverständigen einschränken.

Das Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, eine Weitergabe von Kopien und die Internetveröffentlichung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens durch den Auftraggeber ist gestattet.

Standort – Herrenhof



Standort – Herrenhof, Schönauer Straße Nr. 7

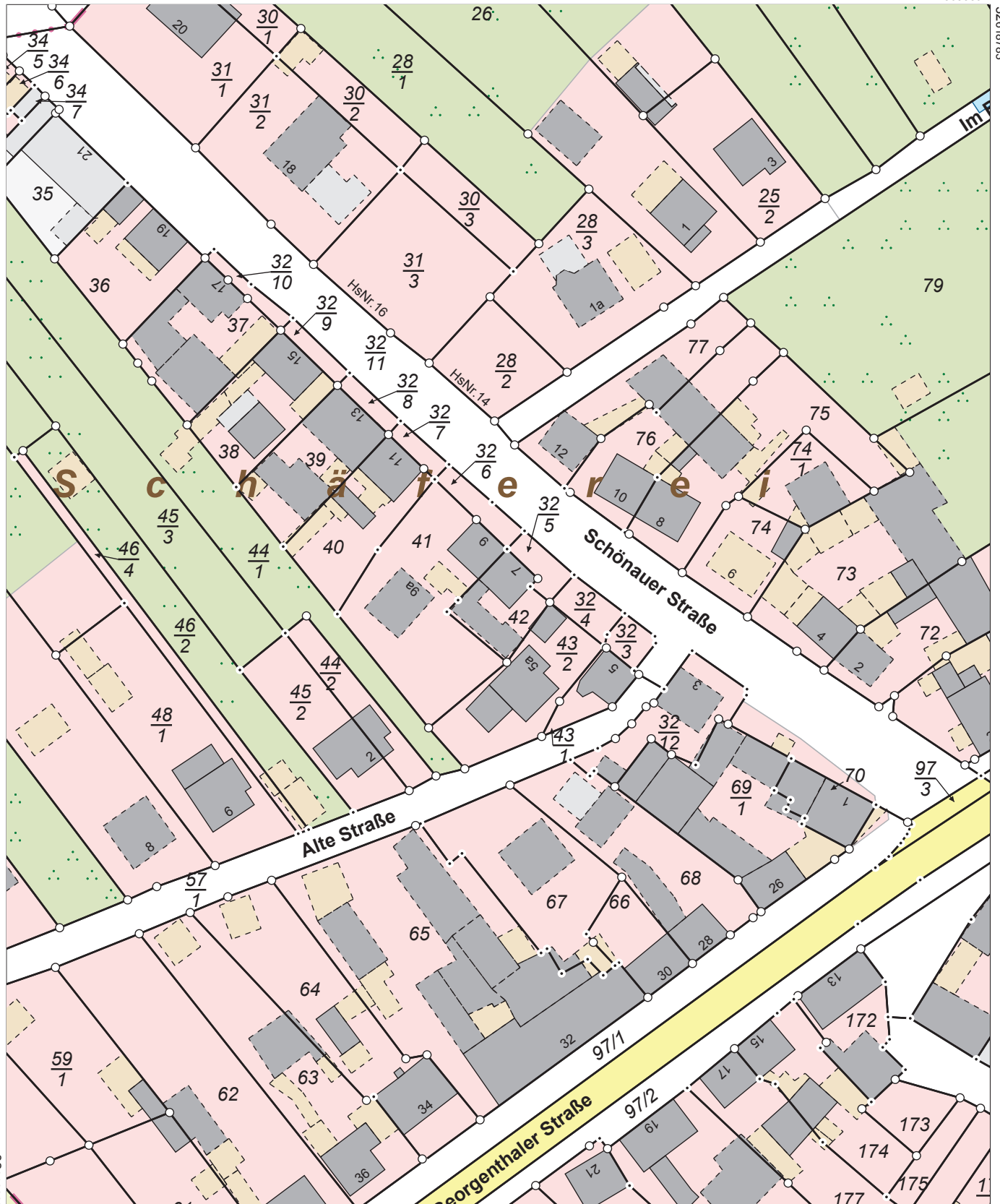




Flurstück: 42 Gemeinde: Herrenhof
Flur: 1 Kreis: Gotha
Gemarkung: Herrenhof

5633894

32618783



32618603

5633674

0 10 20 30 Meter

Maßstab 1:1000

Vervielfältigung ist nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgabe dienen (§ 20 Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S.574) in der jeweils geltenden Fassung). Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Im Kartenauszug dargestellte Gebäude mit gestrichelter Begrenzungslinie wurden ohne Grenzbezug aus Luftbildern erfasst.



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Schloßberg 1, 99867 Gotha
Telefon: 0361 57 4016-330, E-Mail: gutachter.gotha@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



| | |
|--|--|
| Gemeinde | Herrenhof |
| Gemarkung | Herrenhof |
| Bodenrichtwertnummer | 674212 |
| Bodenrichtwert [Euro/m²] | 29 |
| Stichtag | 01.01.2022 |
| Entwicklungszustand | baureifes Land |
| abgabenrechtlicher Zustand | erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG |
| Nutzungsart | Mischgebiet |
| ergänzende Nutzungsangabe | Ein- und Zweifamilienhäuser |
| Bauweise | offen |
| Geschosszahl | 2 |
| Tiefe [m] | 40 |
| Fläche [m ²] | 900 |



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

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



Maßstab:
1 : 500

erstellt am:
03.11.2023

Erläuterungen zur Bodenrichtwertinformation

Die Bodenrichtwertinformation beinhaltet den vom Nutzer ausgewählten Bodenrichtwert, die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sowie den dazugehörigen Kartenausschnitt. Die ausgewählte Bodenrichtwertzone ist durch eine Flächenfüllung hervorgehoben. Auf Grund der rechtlichen Bedeutung sind zusätzlich die Geltungsbereiche städtebaulicher Maßnahmegebiete abgebildet.



Bodenrichtwertzone



Sanierungsgebiet (San) bzw. Entwicklungsbereich (Entw)

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen erfolgt auf der Bodenrichtwert-Basiskarte, die jeweils zum Bodenrichtwert-Stichtag aus ALKIS® (Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem) abgeleitet und eingefroren wird. Der Inhalt der Bodenrichtwert-Basiskarte ist gegenüber der amtlichen Liegenschaftskarte reduziert, im Wesentlichen auf Flurstücke und Flurstücksnummern, Gebäude und Hausnummern sowie Straßennamen. Die Bodenrichtwert-Basiskarte stellt keinen amtlichen Flurstücksnachweis aus dem Liegenschaftskataster dar und ersetzt diesen nicht.

Bei Bedarf kann der Nutzer in BORIS-TH für die Bodenrichtwertinformation eine von der Bodenrichtwert-Basiskarte abweichende Hintergrundkarte auswählen, z. B. „Luftbild“.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und Grundstücksgröße, sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks zu berücksichtigen.

Bodenrichtwerte werden in der Regel jedes zweite Kalenderjahr durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht. Auf Antrag der zuständigen Behörden werden Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen vom zweijährigen Turnus abweichenden Zeitpunkt ermittelt.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Irgendwelche Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwertangaben noch aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen hergeleitet werden.

Bodenrichtwerte für baureifes Land werden in der Regel für erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfreie und abgabenfreie Grundstücke nach Baugesetzbuch und Thüringer Kommunalabgabengesetz ermittelt (frei nach BauGB und ThürKAG). Abweichend davon können Bodenrichtwerte mit den folgenden beitrags- und abgabenrechtlichen Zuständen ermittelt werden:

- erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz (frei nach BauGB)
- erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig nach Baugesetzbuch und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz (pflichtig nach BauGB und ThürKAG)

Die Angabe des erschließungsbeitragsrechtlichen Zustandes bezieht sich grundsätzlich auf die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen nach BauGB und deren Abrechnung nach BauGB und ThürKAG. Zukünftige Ausbaubeiträge nach ThürKAG sind davon ausgenommen.

Ab dem Stichtag 31.12.2014 handelt es sich bei ausgewiesenen Geschossflächenzahlen um die wertrelevante Geschossflächenzahl – WGFZ (Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche) gemäß § 16 Absatz 4 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). In Sanierungsgebieten, welche vor dem 31.12.2014 durch Satzungsbeschluss förmlich festgelegt worden sind, ist weiterhin die Geschossflächenzahl – GFZ gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) angegeben.

Nutzungsbedingungen (Stand: 13.01.2021)

Für die im Geoclient Bodenrichtwertinformationssystem Thüringen (BORIS-TH) kostenpflichtig oder kostenfrei abrufbaren Produkte und Informationen gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0).

Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Die angebotenen Daten und Dienste können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte TH [Jahr]

genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse www.bodenrichtwerte-th.de mit anzugeben.

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte TH 2021, www.bodenrichtwerte-th.de

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0

(1) Jede Nutzung ist unter den Bedingungen dieser „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ zulässig. Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

- vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
- mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
- in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.

(2) Bei der Nutzung ist sicherzustellen, dass folgende Angaben als Quellenvermerk enthalten sind:

- Bezeichnung des Bereitstellers nach dessen Maßgabe,
- der Vermerk „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ oder „dl-de/by-2-0“ mit Verweis auf den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 sowie
- einen Verweis auf den Datensatz (URI).

Dies gilt nur soweit die datenhaltende Stelle die Angaben 1. bis 3. zum Quellenvermerk bereitstellt.

(3) Veränderungen, Bearbeitungen, neue Gestaltungen oder sonstige Abwandlungen sind im Quellenvermerk mit dem Hinweis zu versehen, dass die Daten geändert wurden.

Herrenhof
Schönauer Straße Nr. 7

Flurstück Nr. 42



Nordostansicht / Vorder- und Hinterhaus



Nordostansicht / Vorderhaus

Herrenhof
Schönauer Straße Nr. 7

Flurstück Nr. 42



Südwestansicht / Hinterhaus



Südostansicht / Vorder- und Hinterhaus

Herrenhof
Schönauer Straße Nr. 7

Flurstück Nr. 42



Vorderhaus / Hauseingang



Vorderhaus – Flur/Treppenhaus

Herrenhof
Schönauer Straße Nr. 7

Flurstück Nr. 42



Vorderhaus – Wohnzimmer WE 1 (EG)



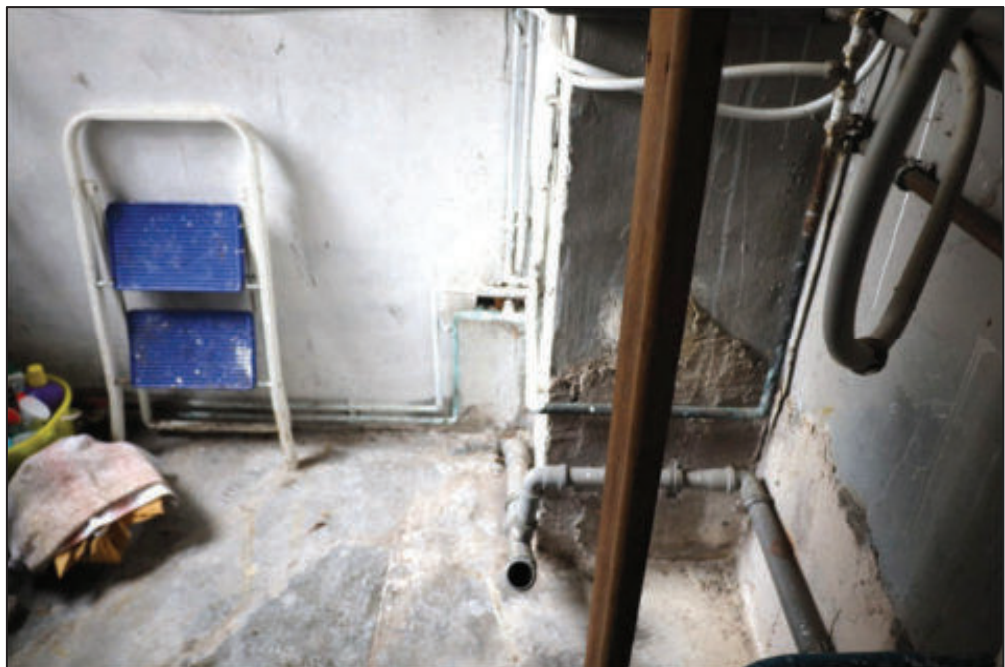
Vorderhaus – Wohnraum WE 1 (EG)

Herrenhof
Schönauer Straße Nr. 7

Flurstück Nr. 42



Vorderhaus – Sanitärbereich WE 1 (Anbau EG)



Vorderhaus – Sanitärbereich WE 1 (Anbau EG)

Herrenhof
Schönauer Straße Nr. 7

Flurstück Nr. 42



Vorderhaus – Treppe zum Obergeschoss



Vorderhaus – Flur WE 2 (OG)

Herrenhof
Schönauer Straße Nr. 7

Flurstück Nr. 42



Vorderhaus – Wohnraum WE 2 (OG)



Vorderhaus – Bad WE 2 (Anbau OG)

Herrenhof
Schönauer Straße Nr. 7

Flurstück Nr. 42



Vorderhaus – Treppe zum Dachgeschoss



Vorderhaus – z.T. ausgebauter Wohnraum WE 2 (DG)

Herrenhof
Schönauer Straße Nr. 7

Flurstück Nr. 42



Vorderhaus – Abstellraum WE 2 (DG)



Vorderhaus – Spitzboden/ Dachstuhl

Herrenhof
Schönauer Straße Nr. 7

Flurstück Nr. 42



Vorderhaus – Keller



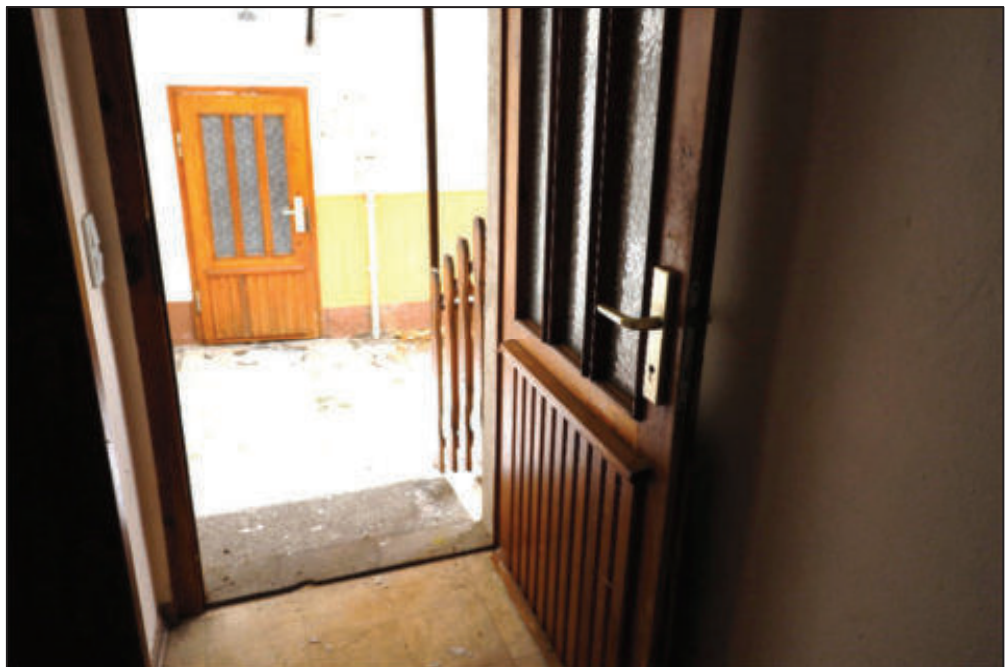
Vorderhaus – Keller

Herrenhof
Schönauer Straße Nr. 7

Flurstück Nr. 42



Hinterhaus – Hauseingang



Hinterhaus – Flur WE 3 (EG)

Herrenhof
Schönauer Straße Nr. 7

Flurstück Nr. 42



Hinterhaus – Sicherungskasten WE 3 (EG)



Hinterhaus – Küche WE 3 (EG)

Herrenhof
Schönauer Straße Nr. 7

Flurstück Nr. 42



Hinterhaus – Bad WE 3 (EG)



Treppe zum OG

Herrenhof
Schönauer Straße Nr. 7

Flurstück Nr. 42



Hinterhaus – Wohnraum WE 3 (OG)



Hinterhaus – Wohnraum WE 3 (OG)

Herrenhof
Schönauer Straße Nr. 7

Flurstück Nr. 42



Hinterhaus – Terrasse WE 3 (OG)



Hinterhaus – Zugang zum Heizraum u. KG

Herrenhof
Schönauer Straße Nr. 7

Flurstück Nr. 42



Hinterhaus – Ölzentralheizung



Hinterhaus – Öltanklager

Herrenhof
Schönauer Straße Nr. 7

Flurstück Nr. 42



Hinterhaus – Kellertreppe



Hinterhaus – Kellerraum

Herrenhof
Schönauer Straße Nr. 7

Flurstück Nr. 42



Nordansicht – Garagenanbau



Innenansicht – Garage

Herrenhof
Schönauer Straße Nr. 7

Flurstück Nr. 42



Grundstückszufahrt – überwiegend städt. Grundstück



Vorgarten – städtisches Grundstück