

Diplom-Ingenieur

## Andreas Anschütz

von der Industrie- und Handelskammer Südthüringen  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für das Beststellungsgebiet Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

Sachverständiger für Schäden an Gebäuden (EIPOS)

Meininger Straße 119  
98529 Suhl

Telefon +49 (0) 3681 305506

Fax +49 (0) 3681 351377

Mobil +49 (0) 176 67330014

a.anschuetz@lupotech.de



# Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 BauGB, in Anlehnung an ImmoWertV)

## für das Objekt

**Wohngrundstück mit Dreifamilienhaus (207,82 m<sup>2</sup> Wohnfläche)  
und Nebengebäuden**

**Friedhofsweg 2 in 98529 Suhl OT Heinrichs**

**Gemarkung Suhl, Flur 111, Flurstück 5**

**Az: K 3/24 - Amtsgericht Suhl**



**Der Verkehrswert für das Grundstück wurde zum Wertermitt-  
lungstichtag 30.08.2024 ermittelt mit:**

**157.000,00 EUR**

**Qualitätsstichtag: 30.08.2024**

**Ergebniszusammenfassung: Seite 48**

**abgeschlossen am: 15.11.2024**

**Ausfertigung: 4 / 4**

<b>Inhaltsübersicht</b>		<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben und Gegenstand der Wertermittlung</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b>	<b>6</b>
<b>2.1</b>	<b>Lage</b>	<b>6</b>
<b>2.2</b>	<b>Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit</b>	<b>8</b>
2.2.1	Bodenbeschaffenheit	8
2.2.2	Grundstücksgestalt	8
2.2.3	Erschließungszustand	9
2.2.4	Grenzverhältnisse	9
<b>2.3</b>	<b>Rechtliche Gegebenheiten</b>	<b>10</b>
2.3.1	Baurechtlicher Zustand und Nutzung	10
2.3.2	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	11
2.3.3	Abgabenrechtlicher Zustand	12
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Bebauung</b>	<b>13</b>
<b>3.1</b>	<b>Gebäudebestand und Art der Bebauung (Kurzbeschreibung)</b>	<b>13</b>
<b>3.2</b>	<b>Raumaufteilung und Funktion</b>	<b>14</b>
<b>3.3</b>	<b>Bauweise und Gebäudeausstattung</b>	<b>15</b>
3.3.1	Dreifamilienhaus	15
3.3.1.1	Rohbau, allgemeine Merkmale	15
3.3.1.2	Ausbau- und Ausstattungsmerkmale	17
3.3.2	Nebengebäude	21
3.3.3	Doppelgaragenanbau	22
3.3.4	Einzelgaragenanbau	23
<b>3.4</b>	<b>Beurteilung der Grundrissgestaltung / funktionelle Gegebenheiten</b>	<b>24</b>
3.4.1	Dreifamilienhaus	24
3.4.2	Nebengebäude	26
3.4.3	Doppelgaragenanbau	26
3.4.4	Einzelgaragenanbau	27
<b>3.5</b>	<b>Baulicher Zustand</b>	<b>27</b>
3.5.1	Dreifamilienhaus	27
3.5.2	Nebengebäude	29
3.5.3	Doppelgaragenanbau	29
3.5.4	Einzelgaragenanbau	30
<b>3.6</b>	<b>Energetische Eigenschaften</b>	<b>30</b>

<b>4</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>31</b>
<b>4.1</b>	<b>Bodenwertermittlung</b>	<b>31</b>
<b>4.2</b>	<b>Sachwert</b>	<b>33</b>
4.2.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	33
4.2.2	Gebäudeherstellungskosten / Normalherstellungskosten	34
4.2.2.1	Wohnhaus	34
4.2.2.2	Doppelgarage	36
4.2.3	Gebäudeherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag	36
4.2.4	Restnutzungsdauer	36
4.2.5	Alterswertminderung	38
4.2.6	Besondere Bauteile und Einrichtungen	39
4.2.7	Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	39
4.2.8	Marktanpassung (gem. §§ 6 und 21 ImmoWertV)	39
4.2.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gem. § 8 ImmoWertV)	40
4.2.9.1	Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden	40
4.2.9.1.1	Wohnhaus	41
4.2.9.1.2	Doppelgarage	42
4.2.9.2	Funktionelle und individuelle Eigenschaften	42
4.2.10	Sachwertermittlung (in Anlehnung an §§ 35 bis 39 ImmoWertV)	43
<b>4.3</b>	<b>Ertragswert</b>	<b>44</b>
4.3.1	Wohn- und Nutzflächen	44
4.3.1.1	Dreifamilienhaus	44
4.3.1.2	Doppelgarage	45
4.3.1.1	Einzelgaragenanbau	45
4.3.2	Bewirtschaftungskosten	45
4.3.3	Ertragswertermittlung (gem. §§ 31 - 34 ImmoWertV, allgem. Ertragswertverfahren)	47
<b>5</b>	<b>Ergebniszusammenfassung und Verkehrswert</b>	<b>48</b>
<b>6</b>	<b>Dinglich gesicherte Belastungen</b>	<b>49</b>
<b>6.1</b>	<b>Grundbuchblatt 5312, Abt. II, lfd. Nr. 1</b>	<b>49</b>
<b>6.2</b>	<b>Grundbuchblatt 5312, Abt. II, lfd. Nr. 6</b>	<b>50</b>
<b>7</b>	<b>Schlussbemerkungen</b>	<b>52</b>

## Anlagen

Diplom-Ingenieur

## Andreas Anschütz

von der Industrie- und Handelskammer Südthüringen  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für das Beststellungsgebiet Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

Sachverständiger für Schäden an Gebäuden (EIPOS)

Meininger Straße 119  
98529 Suhl  
Telefon +49 (0) 3681 305506  
Fax +49 (0) 3681 351377  
Mobil +49 (0) 176 67330014  
a.anschuetz@lupotech.de



# Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 BauGB, in Anlehnung an ImmoWertV)

<b>für das Objekt</b>	: <b>Wohngrundstück mit Dreifamilienhaus (207,82 m<sup>2</sup> Wohnfläche) und Nebengebäuden</b>
<b>Ort</b>	: 98529 Suhl OT Heinrichs
<b>Straße und Hausnummer</b>	: Friedhofsweg 2
<b>Auftraggeber</b>	: Amtsgericht Suhl Abt. Zwangsvollstreckung Hölderlinstraße 1 98527 Suhl
<b>Aktenzeichen</b>	: <b>K 3/24</b>
<b>lt. Auftragsschreiben vom</b>	: 05.07.2024
<b>lt. Beschluss vom</b>	: 04.07.2024
<b>Wertermittlungsstichtag</b> (Zeitpunkt der Wertverhältnisse)	: 30.08.2024
<b>Qualitätsstichtag</b> (Zeitpunkt der Qualitätsfeststellung)	: 30.08.2024
<b>Ortsbesichtigung</b>	: am 30.08.2024 im Beisein von - Herrn XXX, XXX (Miteigentümer) - Frau XXX, XXX (Gläubiger)
<b>abgeschlossen am</b>	: 15.11.2024
<b>Ausfertigung</b>	: 4 / 4

Dieses Gutachten umfasst 53 Seiten  
zuzüglich der Anlagen.

## 1 Allgemeine Angaben und Gegenstand der Wertermittlung

<b>Grundbuch</b>	: - Grundbuchamt beim Amtsgericht Suhl - Grundbuch von Suhl
<b>. Blatt</b>	: 5312
<b>. Bestandsverzeichnis lfd. Nr.</b>	: 1
<b>. Gemarkung</b>	: Suhl
<b>. Flur</b>	: 111
<b>. Flurstück Nr.</b>	: 5
<b>. Grundstücksgröße</b>	: 1.190 m <sup>2</sup>
<b>. eingetragene Wirtschaftsart</b>	: Gebäude- und Freifläche
<b>. Lage</b>	: Friedhofsweg 2
<b>. Eigentümer</b>	: - XXX, XXX, Suhl zu 1/2 - XXX, XXX, Suhl zu 1/2
<b>. Eintragungen in Abt. II</b>	: Abt. II belastet, vgl. 2.3.2
<b>Auftrag und Zweck der Gutachtenerstellung</b>	: Verkehrswertermittlung zur Wertfestlegung im Zwangsversteigerungsverfahren K 3/24
<b>Gegenstand der Wertermittlung</b>	: Gegenstand der Wertermittlung ist der Grund und Boden des bezeichneten Grundstückes einschließlich der aufstehenden Bebauung sowie der Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der damit verbundenen rechtlichen Gegebenheiten.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### Gebietslage

- . **Bundesland** : Thüringen
- . **Region** : Südthüringen
- . **Landkreis** : kreisfrei
- . **Gemeinde und Einwohnerzahl** : Stadt Suhl, ca. 37.000 Einwohner
- . **demografische Entwicklung** : - rückläufige Bevölkerungsentwicklung mit steigender Tendenz des Altersdurchschnittes lt. Ausweisung des Thüringer Landesamtes für Statistik  
- voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung 2020 - 2040: -31 %

- Ortslage** : - Ortsteil Suhl-Heinrichs  
- ca. 3 km südwestlich des Stadtkerns

- Verkehrslage** : - ca. 700 m zur Bushaltestelle (ÖPNV)  
- ca. 2 km zum Bahnhof (Suhl)  
- ca. 50 m zur L 3247 (ehemalige Bundesstraße B 247)  
- ca. 4 km zur Anschlussstelle der BAB A 73 (Suhl – Nürnberg)  
- ca. 8 km zur Anschlussstelle der BAB A 71 (Sömmerda - Schweinfurt)

- Lagequalität** : mittlere Wohnlage

- Infrastruktur** : - Wesentliche Einrichtungen der Infrastruktur, wie
- . Geschäfte des täglichen Bedarfs
  - . Schule
  - . Kindertagesstätte
  - . Arztpraxen
  - . Apotheke
  - . Gewerbegebiete
- befinden sich im Nahbereich bzw. im Ortsteil.
- Weitere wesentliche Einrichtungen der Infrastruktur, wie
- . weiterführende Schulen
  - . Klinikum
  - . Gastronomie-, Beherbergungs- und Freizeiteinrichtungen
  - . Kultureinrichtungen
  - . Kaufhaus
  - . Fachmärkte / Fachgeschäfte
- befinden sich im weiteren Stadtgebiet von Suhl ( ca. 3 ... 5 km).
- Umgebungsgrundstücke** : - überwiegend kleinsiedlungsähnliche Wohngrundstücke mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung
- südseitig in ca. 70 m Entfernung befindlicher Kindergarten
- Himmelsrichtung / Orientierung** : - Grundstückslängsausrichtung von Nord nach Süd
- Bebauungslängsausrichtung von Ost nach West
- Straßenseite = Südostseite
- Beeinträchtigungen** : beengte Grundstückszufahrt mit Steigung und Spitzkehre
- Immissionen** : - allgemein vergleichsweise immissionsarme Lage
- In ca. 35 m mittlerer Entfernung vorbeiführende Regionalbahntrasse mit geringer Taktfrequenz.

**Belichtung / Besonnung** : vergleichsweise gute Verhältnisse ohne wesentliche Einschränkungen

## 2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### 2.2.1 Bodenbeschaffenheit

**Oberfläche** : - überwiegend Grünfläche, augenscheinlich ohne Pflegezustand  
- Verkehrs- und Stellflächenbefestigungen aus Betonsteinpflaster im vorderen Bereich

**Baugrund** : augenscheinlich und nach Art und Umfang der realisierten Bebauung sowie bisheriger Standzeit: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

**ökologische Altlasten / schädliche Bodenveränderungen** : augenscheinlich, wahrnehmungsseitig und nach Angaben des Eigentümers keine Hinweise auf Belastungen mit Altablagerungen oder Boden- bzw. Gebäudekontaminierungen durch gesundheits- bzw. umweltgefährdende Stoffe

### 2.2.2 Grundstücksgestalt

**Zuschnitt** : - unregelmäßiges Vieleck von kompakter, hammerförmiger Gestalt  
- mittlere Grundstückstiefe: ca. 46 m  
- mittlere Grundstücksbreite: ca. 26 m

**Topographie (Geländesituation)** : - Geländeanstieg von südostseitiger Straßenanbindung zum bebauten Grundstücksbereich  
- Vergleichsweise niveaugleiche Erschließungsebene der Bebauungslage  
- Nordseitiger Grünland- bzw. Gartenbereich mit Geländeanstieg von Nord nach Süd.

**Stellflächen** : 2 geschlossene Pkw-Stellplätze und ca. 2 Pkw-Freistellplätze auf dem zu bewertenden Grundstück vorhanden

### **2.2.3 Erschließungszustand**

**Art der Straße** : - Erschließungsfahrweg mit Steigung  
- Schwarzdecke, ohne Gehweg  
- mit Entwässerung und Beleuchtung

**Höhenlage zur Straße** : von der Straße stark ansteigend

**Straßenfrontlänge** : ca. 25 m

**Versorgungsleitungen** : - Trinkwasser  
- Elektroenergie  
- Erdgas  
- Telekommunikation

**Grundstücksentwässerung** : Volleinleitung in öffentliches Kanalnetz

### **2.2.4 Grenzverhältnisse**

: - Grenzabstände bzw. Abstandsflächen der Hauptbebauung des zu bewertenden Grundstücks sowie der angrenzenden Grundstücke sind augenscheinlich gewahrt.  
- grenzständige Nebengebäudebebauung  
- Es bestehen Hinweise auf eine leichte Grenzüberbauung, ausgehend vom zu bewertenden Grundstück auf das angrenzende Grundstück, Flurstück 6, durch eine Gebäudeecke des Einzelgaragenanbaus.  
Eine amtliche Gebäudeeinmessung liegt nicht vor.

## **2.3 Rechtliche Gegebenheiten**

### **2.3.1 Baurechtlicher Zustand und Nutzung**

- Qualitätszustand** : baureifes Land, entsprechend § 3 Abs. 4 ImmoWertV nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar
- zulässige Nutzung / Planungsgrundlagen** : - keine Lage im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (gemäß § 30 BauGB)  
- kein Vorliegen eines Flächennutzungsplanes  
- Gebiet nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)  
- Im bestehenden Entwurf des Flächennutzungsplanes ist der betreffende Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.
- tatsächliche Nutzung** : - Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Wohnhaus mit 3 Wohnungen, 2 Garagenanbauten und sonstigen Nebengebäuden bebaut.  
- Zum Wertermittlungsstichtag besteht nach ehem. Eigennutzung Leerstand.
- Legalität** : - Das Vorliegen einer Baugenehmigung und gegebenenfalls die vollumfängliche Übereinstimmung der aufgeführten baulichen Anlagen mit der Baugenehmigung sowie mit bauordnungsrechtlichen Gegebenheiten wurde vom Eigentümer nicht nachgewiesen und vom Sachverständigen nicht überprüft.  
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb von der formellen und materiellen Legalität der baulichen Anlagen ausgegangen.

### 2.3.2 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

- Grundbuchlich gesicherte Belastungen** : **Eintragungen in Abt. II:**
- **lfd. Nr. 1:**  
*„Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Kbl.1 Parz. 1625/126, 1626/125 (Blatt 848); gemäß Bewilligung vom 23.05.1938, eingetragen am 19.07.1938.“*
  - **lfd. Nr. 6:**  
*„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht) für den Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl ‚Mittlerer Rennsteig‘, Zella-Mehlis; aufgrund der Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 12.06.2012, AZ: 09-12 (Stadt Suhl, Rechts- und Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde) gemäß § 9 GBBerG und §§ 4, 8 SachenR-DV eingetragen am 26.06.2012.“*
  - **lfd. Nr. 8:**  
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Suhl, Az: K 3/24); eingetragen am 17.06.2024
  - **Bewertung lfd. Nr. 1 und 6:** Pkt. 6.1 und 6.2
  - **Bewertung lfd. Nr. 8:**  
im Rahmen des Gutachtens ohne wertbeeinflussende Auswirkung, da Anlass und Aufgabenstellung des Gutachtens
- Baulasten** : keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis entsprechend schriftlicher Auskunft der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Suhl
- Denkmalschutz** : keine Eintragungen im Denkmalbuch entsprechend schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde der Stadt Suhl
- Bodenordnungsverfahren** : keine Einbeziehung in ein Flurbereinigungsverfahren entsprechend schriftlicher Auskunft des Flurbereinigungsbereiches Südwestthüringen

- nicht eingetragene Belastungen und Rechte** : Sonstige, nicht eingetragene Belastungen und Rechte sind nicht bekannt
- Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse** : - Das zu bewertende Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag leerstehend.  
- Diesbezügliche Rechtsverhältnisse bestehen nach Angaben des Miteigentümers nicht.

### **2.3.3 Abgabenrechtlicher Zustand**

- Das vorhandene Erschließungsniveau ist, soweit die Erschließungsanlagen erstmalig bereits vor dem 03.10.1990 hergestellt waren, entsprechend § 242 Abs. 9 BauGB erschließungsbeitragsfrei.
- Nach Auskunft des zuständigen Versorgungsbetriebes Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl wurden für das zu bewertende Grundstück keine Beiträge für den Ausbau von betreffenden Erschließungsanlagen erhoben.
- Nach Auskunft des Miteigentümers bestehen für das zu bewertende Grundstück keine rückständigen Straßenausbaubeiträge.
- Zu sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren liegen mir keine Informationen vor.
- Es wird im Rahmen der Wertermittlung deshalb davon ausgegangen, dass sonstige wertbeeinflussende Abgaben, Beiträge und Gebühren, falls entstanden, erhoben und beglichen sind.

### 3 Beschreibung der Bebauung

#### 3.1 Gebäudebestand und Art der Bebauung (Kurzbeschreibung)

Bezeichnung	Merkmale
<b>Dreifamilienhaus</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- freistehendes, teilunterkellertes, zweigeschossiges Fachwerkgebäude mit Mauerwerksbereich und Satteldach, mit ausgebautem Dachgeschoss sowie zweigeschossigem Wirtschaftsanbau</li> <li>- Baujahr: um 1898</li> <li>- Aufstockung: um 1937</li> <li>- Treppenhausmassivanbau: um 1969</li> <li>- Teilsanierung: 1993 – 1996, 2019</li> <li>- Wohnfläche: 207,82 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Nebengebäude</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mehrteiliges, nicht unterkellertes, eingeschossiges Fachwerkgebäude mit Satteldach und Drempelgeschoss sowie westseitigem, eingeschossigem Mauerwerks-Erweiterungsbereich mit Pultdach und nordseitig vorgelagertem Pultdach-Schuppenanbau</li> <li>- Baujahr: nicht bekannt, wahrscheinlich um 1950</li> <li>- Teilsanierung: um 1980</li> </ul>
<b>Garagenanbauten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mehrteiliges, nicht unterkellertes, eingeschossiges Mauerwerksgebäude mit Flachdächern</li> <li>- Baujahr: um 1980</li> <li>- Teilsanierung: um 1995</li> <li>- Nutzfläche: 66,22 m<sup>2</sup></li> </ul>

### 3.2 Raumaufteilung und Funktion

#### Dreifamilienhaus

<b>Geschoss</b>	<b>Räume und Ausrichtung</b>	<b>Fläche<sup>1</sup></b>
<b>Kellergeschoss</b> (lichte Raumhöhe: ca. 1,80 ... 1,88 m)	- Treppenhaus - Kellerräume	
<b>Erdgeschoss</b> (lichte Raumhöhe: ca. 2,34 ... 2,48 m)	- Offener Eingangsbereich (Süd, Ost) - Treppenhaus (Ost) - Wohnbereich Erdgeschoss, bestehend aus: . Flur . offene Küche (Süd, Ost) . Wohnzimmer (Nord, West) . Zimmer (West) . Bad / WC (Nord) - Waschküche / Heizung (Wirtschaftsanbau)	5,74 m <sup>2</sup> 17,99 m <sup>2</sup> 27,03 m <sup>2</sup> 10,69 m <sup>2</sup> 6,56 m <sup>2</sup>
<b>Obergeschoss</b> (lichte Raumhöhe: ca. 2,43... 2,53 m)	- Treppenhaus (Ost) - Wohnbereich Obergeschoss, bestehend aus: . Flur . Wohnzimmer (Nord) . hinterliegendes Zimmer (Nord, West) . hinterliegendes Zimmer (West) . geplante Küche (Süd) . Zimmer (Süd, Ost) . Speisekammer . Bad / WC (Nord)	3,82 m <sup>2</sup> 17,25 m <sup>2</sup> 9,22 m <sup>2</sup> 11,59 m <sup>2</sup> 11,41 m <sup>2</sup> 12,84 m <sup>2</sup> 1,79 m <sup>2</sup> 6,18 m <sup>2</sup>
<b>Dachgeschoss</b> (lichte Raumhöhe: ca. 2,33... 2,40 m, Drempelhöhe: ca. 0,95 ... 1,15 m)	- Treppenhaus (Ost) - Wohnbereich Dachgeschoss, bestehend aus: . Flur . Wohnzimmer (Nord) . hinterliegendes Zimmer (West)	3,16 m <sup>2</sup> 13,98 m <sup>2</sup> 10,89 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Flächenermittlung vgl. 4.3.1

<b>Geschoss</b>	<b>Räume und Ausrichtung</b>	<b>Fläche<sup>2</sup></b>
<b>Dachgeschoss</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Küche (Süd)</li> <li>. hinterliegendes Zimmer (West)</li> <li>. Zimmer (Süd)</li> <li>. hinterliegendes Zimmer (Ost)</li> <li>. Bad / WC (Nord)</li> </ul>	<p>11,37 m<sup>2</sup></p> <p>10,61 m<sup>2</sup></p> <p>6,36 m<sup>2</sup></p> <p>5,44 m<sup>2</sup></p> <p>3,90 m<sup>2</sup></p>
<b>Spitzboden</b>	- nicht ausgebauter Dachraum	

### **3.3 Bauweise und Gebäudeausstattung**

#### **3.3.1 Dreifamilienhaus**

##### **3.3.1.1 Rohbau, allgemeine Merkmale**

###### **Umfassungswände**

- . **Kellergeschoss** : Sandstein-Quadermauerwerk
- . **Altbau Erdgeschoss** : Holzfachwerk mit Lehmausfachung
- . **Altbau Aufstockung** : Holzfachwerk mit Schwemmsteinausmauerung
- . **Treppenhausanbau** : Schwerbeton-Hohlblock- und Ziegelmauerwerk

###### **Innenwände**

- : - Holzfachwerk mit Ausfachung bzw. Ausmauerung
- Mauerwerk unterschiedlicher Ausführung
- Leichtbauwände

###### **Bauwerksabdichtung**

- : - Lage, Art und Ausführung nicht feststellbar
- Altbaubereich: bauzeitbedingt wahrscheinlich nicht vorhanden
- Treppenhausanbau: wahrscheinlich horizontale Mauersperrbahnen

<sup>2</sup> Flächenermittlung vgl. 4.3.1

### **Geschossdecken**

- . **Kellergeschoss** : Massivdecke, Ziegelgewölbe zwischen Stahlträgern
- . **Altbau** : Holzbalkendecken
- . **Treppenhausanbau** : Beton-Massivdecken

### **Treppen**

- . **zum Kellergeschoss** : viertelgewendelte Betontreppe
- . **zum Ober- und Dachgeschoss** : - geradläufige, gegenläufige, eingestemmte Holzterrasse mit Zwischenpodest (1969)
  - einfaches Holzgeländer
  - Klarlackoberfläche
  - Laufbreite: ca. 92 cm
  - Steigung: ca. 36°
- . **zum Dachboden** : einfache geradläufige, halbgestemmte Holzgangterrasse

### **Fußböden**

- . **Kellergeschoss** : Beton
- . **Treppenhaus** : - Betonterrazzoplatten (Erdgeschoss)
  - Dielung (übrige Geschosse)
- . **Dachboden** : Dielung / Abbreterung

### **Dachkonstruktion**

- Satteldach mit westseitiger Abwalmung
- Holzkonstruktion als zimmermannsmäßiger Abbund auf Drempe
- beidseitig mit Dachaufbau (Schleppgauben)
- Dachneigung: ca. 41°

### **Dacheindeckung**

- : Betondachsteine auf Lattung und Unterspannbahn (1993)

### **Dachentwässerung**

- : vorgehängte Halbrundrinnen und Fallrohre aus Kupferblech (1993)

- Haustür** : - Leichtmetalltür mit Sicherheits-Isolierglasfüllung (1994)  
- Dreifach-Verriegelung
- Fassadenausbildung**
- . **Altbaubereich** : Schieferverkleidung auf Unterkonstruktion und Fachwerk
- . **Treppenhausanbau** : Strukturoberputz mit Anstrich

### **3.3.1.2 Ausbau- und Ausstattungsmerkmale**

#### **a) Wohnung Erdgeschoss**

- Fußböden, Aufbau** (um 2019) : - OSB-Spanplatten auf Balken bzw. Beton  
- EPS(Styropor)-Wärmedämmung  
- Fußbodenheizungsaufbau  
- Trockenestrich, schwimmend (Gipsfaserplatten)
- Fußboden, Oberbeläge** (um 2019) : - überwiegend Laminatbelag  
- Küche: Fliesenbelag  
- Sanitärbereich: Rohbeton
- Innentüren** : - glatte Holzwerkstoff-Typentüren (um 2019)  
- mit Futter und Bekleidung (Zarge)  
- Weißlack- bzw. Furnieroberfläche  
- Wohnungsabschlusstür als Holzrahmentür mit Glasfüllung (DDR-Standard, um 1969)
- Innenansichten** (um 2019) : - Innenputz- bzw. Gipskartonvorsatzschalen mit Anstrich, nach Angaben des Eigentümers mit Wärmeinnendämmung  
- teilweise Deckenverkleidung mit kunststoffbeschichteten MDF-Paneelen  
- raumhoher Wandfliesenbelag in der Küche  
- ehem. Bad / WC im Rückbauzustand

- Heizungsinstallation** : - Warmwasser-Zentralheizung  
- gasgefeuerter, wandhängender Wasserumlaufheizer mit Warmwasserbereitung (im Anbau)  
- Fußbodenheizungsinstallation (um 2019), nach Angaben des Eigentümers 8 Heizkreise  
- Festbrennstoff-Kaminofen im Wohnzimmer
- Sanitäre Einrichtungen** : - ehem. Bad / WC (wahrscheinlich um 1995)  
- in überwiegend rückgebautem Zustand
- Elektroinstallation** : - Elektro-Hohlwand- bzw. Unterputzinstallation (um 2019)  
- zeitgemäßer mittlerer Standard
- Fenster** : - Nadelholz-Fenster mit Zweischeiben-Isolierverglasung (um 1995)  
- Kunststoff-Fenster mit Zweischeiben-Isolierverglasung (um 2019)  
- einflügelig, Dreh- / Kippbeschläge  
- Leichtmetall-Isolierglas-Fenstertür (um 2000)

#### **b) Wohnung Obergeschoss**

- Fußböden, Aufbau** (um 2019) : - OSB-Spanplatten auf Holzbalkendecke  
- EPS(Styropor)-Wärmedämmung  
- Fußbodenheizungsaufbau  
- Trockenestrich, schwimmend (Gipsfaserplatten)
- Fußboden, Oberbeläge** (um 2019) : - überwiegend Laminatbelag  
- Bad / WC: Fliesenbelag (um 1995)

- Innentüren** : - überwiegend Holzwerkstoff-Typentüren (um 2019)  
- mit Futter und Bekleidung  
- als Weißlacktüren mit Füllungstürprofil
- Innenansichten** (um 2019) : - überwiegend Gipskarton-Wand- und -Deckenvorsatzschalen mit Anstrich, nach Angaben des Eigentümers mit Wärmeinwenddämmung  
- Strukturoberputz  
- teilweise Deckenverkleidungen mit kunststoffbeschichteten MDF-Paneelen  
- raumhoher Wandfliesenbelag im Bad / WC (um 1995)
- Heizungsinstallation** : - Warmwasser-Zentralheizung, gasgefeuert  
- überwiegend Fußbodenheizungsinstallation (um 2019)  
- Bad / WC: Warmwasser-Plattenheizkörper mit Thermostatventilen (um 1995)  
- Festbrennstoff-Kaminofen im Wohnzimmer
- Sanitäre Einrichtungen** : Bad / WC in mittlerem Standard (um 1995), mit:  
. Acryl-Einbaueckbadewanne  
. wandhängendem WC  
. Möbelwaschtisch  
. Waschmaschinenanschluss
- Elektroinstallation** : - Elektro-Hohlwand- bzw. Unterputzinstallation (um 2019)  
- zeitgemäßer, mittlerer Standard  
- zum Teil auch Komponenten aus Modernisierungsmaßnahmen um 1995
- Fenster** : - Nadelholz-Fenster mit Zweischeiben-Isolierverglasung (um 1996)  
- ein-, zwei- und dreiflügelig, Dreh- / Kippbeschläge

### c) Wohnung Dachgeschoss

- Fußböden, Aufbau** : Altdielung auf Holzbalkendecke, auch Spanplattenbelag
- Fußboden, Oberbeläge** : - Wohnzimmer, Küche, Flur: Laminatbelag (um 1995)  
- Bad / WC: Fliesenbelag (um 1995)  
- übrige Räume: Textil- und Kunststoff-Altbeläge
- Innentüren** : - Holzwerkstoff-Typentüren (um 1995)  
- mit Futter und Bekleidung (Zarge)  
- zum Teil mit Glasausschnitt
- Innenansichten** : - Wandputz bzw. Leichtbauplatten-Vorsatzschalen  
- Decken- bzw. Dachschrägenverkleidungen mit kunststoffbeschichteten MDF-Paneelen (um 1995)  
- raumhoher Wandfliesenbelag im Bad / WC
- Heizungsinstallation** : nicht vorhanden (vorgenommener Rückbau)
- Sanitäre Einrichtungen** : Bad / WC in mittlerem Standard (um 1995), mit:  
. Acryl-Einbaubadewanne  
. Duschkabine  
. wandhängendem WC  
. Waschtisch  
. Handtuchheizkörper
- Elektroinstallation** : Elektro-Unterputz- bzw. -Hohlwandinstallation  
. um 1995 (mittlerer Standard)  
. vor 1990 (DDR-Standard)
- Fenster** : - Holz-Fenster mit Zweischeiben-Isolierverglasung (um 1995)  
- einflügelig, Dreh- / Kippbeschläge  
- Holzisolierglas-Wohndachfenster (um1993)

### 3.3.2 Nebengebäude

<b>Umfassungen</b>	: - Mauerwerk unterschiedlicher Ausführung - Holzfachwerk mit Ziegelausmauerung
<b>Innenwände</b>	
. Erdgeschoss	: Mauerwerk
. Dachgeschoss	: Leichtbauwände (nur im östlichen Bereich)
<b>Decken</b>	: augenscheinlich Holzbalkendecken
<b>Treppen</b>	: einfache, geradläufige Stahltreppe mit Holztrittstufen und Stahlrohrgeländer
<b>Dachkonstruktion</b>	: zusammengesetzte Konstruktion als Sattel- bzw. Pultdächer
<b>Dacheindeckung</b>	: augenscheinlich Bitumenpappe auf Brettschallung
<b>Dachentwässerung</b>	: vorgehängte Blech- Halbrundrinnen und -Fallrohre
<b>Fußboden</b>	
. Erdgeschoss	: Beton und Beton-Terrazzoplatten
. Dachgeschoss	: Abbreterung
<b>Fenster</b>	: Holzeinfachfenster bzw. -Festverglasungen
<b>Türen</b>	: - zweiflüglige Brettertüre bzw. Holzrahmentore mit Holz- und Glasfüllung - Brettertüren
<b>Elektroinstallation</b>	: - einfache, nutzungsentsprechende Feuchtrauminstallation - vor und nach 1990

<b>Be- und Entwässerung/ sanitäre Einrichtungen</b>	: nicht vorhanden
<b>Heizung</b>	: nicht vorhanden
<b>Innenansichten</b>	: - Wandputz - Decken-Holzverkleidungen - unverputztes Mauerwerk - verbretterte Dachuntersicht
<b>Fassade</b>	: - Außenputz mit Anstrich - Sichtfachwerk

### **3.3.3 Doppelgaragenanbau**

<b>Umfassungen</b>	: Schwebeton-Hohlblockmauerwerk , verputzt
<b>Innenwände</b>	: nicht vorhanden
<b>Decken</b>	: Massivdecken, Betonfüllkörper zwischen Stahlbetonbalken
<b>Dachkonstruktion</b>	: Flachmassivdach
<b>Dacheindeckung</b>	: Bitumenpappe
<b>Dachentwässerung</b>	: vorgehängte Halbrundrinnen und Fallrohre aus Aluminiumblech
<b>Fußboden</b>	: Beton-Terrazzoplatten (aus Errichtungszeitraum)
<b>Fenster</b>	: Holz-Thermofenster (aus Errichtungszeitraum)

<b>Türen</b>	: 2 zweiflüglige Holz-Garagentore (aus Errichtungszeitraum)
<b>Elektroinstallation</b>	: überwiegend nutzungsentsprechende Elektro-Feuchtrauminstallation (aus Errichtungszeitraum, DDR-Standard)
<b>Be- und Entwässerung/ sanitäre Einrichtungen</b>	: nicht vorhanden
<b>Heizung</b>	: nicht vorhanden bzw. nicht funktionsfähig
<b>Innenansichten</b>	: - überwiegend Wandputz mit Anstrich - zum Teil nutzungsentsprechende Wandfliesenverkleidung, ca. 1,60 m hoch (aus Errichtungszeitraum) - Deckenanstrich
<b>Fassade</b>	: - überwiegend Verkleidung mit mittelformatigen, unbeschichteten Asbestbetonplatten (aus Errichtungszeitraum) - auch unverputztes Mauerwerk

### **3.3.4 Einzelgaragenanbau**

<b>Umfassungen</b>	: Schwerbeton-Hohlblockmauerwerk , verputzt
<b>Decken</b>	: nicht vorhanden
<b>Dachkonstruktion</b>	: Pultdach, Holzkonstruktion
<b>Dacheindeckung</b>	: Wellasbestbetontafeln auf Holzpfette
<b>Dachentwässerung</b>	: vorgehängte Blech-Halbrundrinne
<b>Fußboden</b>	: Beton

<b>Fenster</b>	: nicht vorhanden
<b>Türen</b>	: zweiflügliges Garagen-Brettertor (aus Errichtungszeitraum)
<b>Elektroinstallation</b>	: - einfache, nutzungsentsprechende Feuchtrauminstallation (aus Errichtungszeitraum) - Versorgung von nebenliegender Doppelgarage
<b>Be- und Entwässerung/ sanitäre Einrichtungen</b>	: nicht vorhanden
<b>Heizung</b>	: nicht vorhanden
<b>Innenansichten</b>	: - Innenputz mit Anstrich - Leichtbauplatten-Deckenuntersicht
<b>Fassade</b>	: Außenputz mit Anstrich

### **3.4 Beurteilung der Grundrissgestaltung / funktionelle Gegebenheiten**

#### **3.4.1 Dreifamilienhaus**

Das offenbar ursprünglich als Einfamilienhaus errichtete Gebäude ist durch Umbauten und Erweiterungen geprägt.

Der Grundaufbau besteht im Wesentlichen aus je einer Wohneinheit im Erd-, Ober- und Dachgeschoss mit vergleichbarer Aufteilung.

Der über eine arkadenähnliche Überdachung und das nachfolgende Treppenhaus erreichbare **Erdgeschoss-Wohnbereich** ist abgeschlossen und besteht aus einem Eingangsflur, welcher zur Küche hin, die ebenso aus 2 zusammengelegten Räumen besteht, geöffnet ist.

Aufgrund des offenen Konzepts ist lediglich ein gefangener Raum festzustellen, welcher nur über die davorliegende Küche erreichbar ist.

Die natürliche Belichtung ist als ausreichend bis gut zu beurteilen; alle Räume weisen Fensteröffnungen auf.

Küche und Wohnzimmer sind vergleichsweise großzügig dimensioniert; Bad / WC und das übrige Zimmer ausreichend.

Die Terrasse ist über die westseitige Außentür des Wohnzimmers erreichbar und von Süd über West nach Nord ausgerichtet.

Die über eine vergleichsweise komfortabel ansteigende Geschosstreppe (ca. 36°) erreichbare **Obergeschoss-Wohnung** ist abgeschlossen. Sie weist aufgrund des geringen Verkehrsflächenanteils (Flur) mehrere gefangene (hinterliegende) Räume auf, die nur über davorliegende, als Durchgangszimmer fungierende Räume erreichbar sind.

Die Raumzuschnitte sind mit Raumbreiten von teilweise 2,15 ... 2,36 m beengt dimensioniert.

Anstelle der Arkade im Erdgeschoss ist ein wintergartenähnliches Eckzimmer angeordnet.

Die natürliche Belichtung ist als gut zu beurteilen; alle Räume weisen Fensteröffnungen auf.

Ein Balkon ist nicht vorhanden.

Der über eine analoge Geschosstreppe erreichbare **Wohnbereich im Dachgeschoss** ist gegenwärtig nicht abgeschlossen. Ein Wohnungsabschluss lässt sich ohne Weiteres realisieren. Nutzungseinschränkungen sind durch Dachschrägen in Verbindung mit einer unterdurchschnittlichen Dachneigung (ca. 41°) gegeben, dem wirkt jedoch der baukonstruktiv vorhandene Drempel zum Teil entgegen.

Es besteht eine ebenso verschachtelte Grundrissanordnung wie im Obergeschoss mit gefangenen und Durchgangszimmern sowie zum Teil beengte Raumzuschnitte mit Raumbreiten von ca. 2,15 ... 2,36 m.

Die natürliche Belichtung ist als ausreichend bis gut zu beurteilen; Einschränkungen sind zum Teil durch die Belichtung über Dachgauben bedingt.

Ein Balkon ist nicht vorhanden.

### Sonstiges

Eine Gebäudeerweiterungsfähigkeit besteht grundsätzlich.

Die Erreichbarkeit des hinteren (nördlichen) unbebauten Grundstücksbereichs ist nur über den Doppelgaragenanbau gegeben.

Die nördliche Grundstücksbebauungssituation (Nebengebäudebereich) ist als sehr beengt und nutzungseingeschränkt zu beurteilen.

**Barrierefreiheit**

Zugang zum Grundstücksplanum	gegeben	deutliche Steigung
Zugang zum Gebäude	nicht gegeben	Hintereinanderliegende Stufenanlagen
Zugang zur Erdgeschosswohnung	nicht gegeben	Stufe
Wohnbereich Erdgeschoss	eingeschränkt gegeben	Absätze
Zugang zur Obergeschossebene	nicht gegeben	Geschosstreppe
Wohnbereich Obergeschoss	gegeben	kleinere Absätze
Zugang zur Dachgeschossebene	nicht gegeben	Geschosstreppe
Wohnbereich Dachgeschoss	eingeschränkt gegeben	Absätze
Zugang zur Terrasse	nicht gegeben	Stufe

**3.4.2 Nebengebäude**

Das mehrfach erweiterte Gebäude weist einen unorganischen Aufbau auf.

Zum Wertermittlungsstichtag besteht ein weitgehender Wegfall der ursprünglichen Zweckbestimmung.

Weitere Nutzungseinschränkungen sind durch beengte äußere Andienungs- bzw. Verkehrsflächenverhältnisse und geringe lichte Raumhöhe bedingt.

Die hinterseitige Zugänglichkeit der Toröffnung ist ausgesprochen erschwert.

Eine Nutzung ist lediglich zu untergeordneten Abstellzwecken gegeben.

**3.4.3 Doppelgaragenanbau**

Lage und äußere Andienungs- bzw. Verkehrsflächenverhältnisse sind für eine Nutzung als solche geeignet.

Das Gebäude weist einen L-ähnlichen Zuschnitt auf und wird als Verkehrsfläche zum Erreichen des hinteren (nördlichen), unbebauten Grundstücksareals benötigt.

In dieser Funktion sind Nutzungseinschränkungen, v. a. für Werkstatt- und Lagerzwecke, für ein zumindest temporär erforderliches Freihalten der Verkehrsfläche (Durchgangsbereich) bedingt.

#### **3.4.4 Einzelgaragenanbau**

Lage und Zufahrt sind für eine Nutzung als Garage bzw. Kleinlager geeignet.

Nutzungseinschränkungen sind durch die lichte Raumtiefe von lediglich 4,75 m bedingt.

### **3.5 Baulicher Zustand**

#### **3.5.1 Dreifamilienhaus**

Das Gebäude wurde nach vorliegenden Informationen in seiner ursprünglichen Form um 1898 in zeit- und regionaltypischer Lehmfachwerkbauweise errichtet und um 1937 auf dieser Grundfläche aufgestockt. Um 1969 erfolgte die Erweiterung durch den ostseitigen, massiven Treppenhausanbau.

**Ausbau- und Ausstattungsmerkmale** sind zum Teil noch durch diesen Maßnahmenzeitraum geprägt:

- Geschosstreppen
- Treppenhaus-Fußbodenausbildung
- Innentüren (stellenweise)

Nach 1990 wurden folgende **wesentliche Maßnahmen** vorgenommen:

- Erneuerung der Dacheindeckung einschließlich Wohndachfenster und Dachentwässerung (um 1993)
- Fassadensanierung (augenscheinlich)
- Fenstererneuerung (Holzfenster mit Isolierverglasung, um 1995/96)
- Erneuerung der Haustür (um 1994)
- Sanierung der Dachgeschosswohnung (um 1993/95)
  - . Fußböden
  - . Innentüren
  - . Sanitärbereich

- . Heizungsinstallation
- . Elektroinstallation
- . Verkleidungsarbeiten, Fliesenarbeiten
- Erneuerung Bad / WC Wohnung Obergeschoss (um 1995)
- Erneuerung der Heizungsinstallation (Kesselablage, Rohrleitungsinstallation)

Nach **Eigentümerwechsel** erfolgten **um 2019** Teilsanierungsmaßnahmen im Wohnbereich Erd- und Obergeschoss, die folgende wesentlichen Leistungen umfasste:

- grundhafte Fußbodensanierung einschließlich Fußbodenheizungsinstallation
- Gipskarton-Innenverkleidungen
- Erneuerung der Innentüren
- Elektroinstallation
- teilweise Erneuerung der Fenster im Erdgeschoss
- Rückbau Bad / WC Erdgeschoss
- Fliesen- und sonstige Innenverkleidungsarbeiten

Zum Wertermittlungstichtag ist von folgendem weiterem **Bauzustand** auszugehen:

- Seit ca. 2 Jahren besteht Leerstand.
- überwiegend schadhafte, sanierungsbedürftige Fenster
- hinterseitig stellenweise Fassadenschäden
- Erdgeschossbereich:
  - . rückgebautes, neu herzustellendes Bad / WC
  - . schadhafte, vollständig sanierungsbedürftige Terrasse
  - . überalterte, ungeeignete Wohnungsabschlusstür (Wärme-, Schall- und Einbruchschutz)
  - . stellenweise Innenputzschäden und Deckenverfärbungen, erforderliche malerische Instandsetzung
- Obergeschossbereich:
  - . schadhaftes, sanierungsbedürftiges Bad / WC
  - . überalterte, ungeeignete Wohnungsabschlusstür (vgl. Erdgeschoss)
- Dachgeschossbereich:
  - . fehlende Heizungsinstallation
  - . teilweise überalterte Fußböden (Altdielung)
  - . schadhafte, sanierungsbedürftige bzw. erneuerungsbedürftige Wohndachfenster
  - . fehlender Wohnungsabschluss
  - . teilweise überalterte Elektroinstallation

### Sonstiges

- teilweise überalterte Be- und Entwässerungsinstallation (Steigleitungen, Fallrohre)
- erforderliche Beräumung aller Geschossebenen einschließlich Dachboden
- schadhafte Unterspannbahn der Dacheindeckung
- stellenweise Korrosionsschäden der Kellerdecken-Stahlträger im Auflagerbereich

### **3.5.2** Nebengebäude

Der schuppenähnliche, mehrteilige Nebengebäudekomplex weist eine bisherige Standzeit von ca. 70 bis 80 Jahren auf.

Die Errichtung erfolgte zum Teil in sehr einfacher Bauweise (westseitiger Hallenbereich), augenscheinlich u. a. durch Verwendung von Altmaterial.

Die statischen Verhältnisse, insbesondere Dimensionierung und Abstützung der Pultdachkonstruktion sind nicht eindeutig nachvollziehbar.

Im vorderen (ostseitigen) Bereich sind Wand- und Fußbodendurchfeuchtungen festzustellen.

Eine Beräumung aller Geschossebenen ist erforderlich.

Aufgrund

- der Lage und Zugänglichkeit
- der sehr beengten Bebauungsverhältnisse
- des unorganischen Aufbaus
- der wirtschaftlichen Überalterung

ist zwar keine stichtagsnahe Freilegung angezeigt; der immobilienmarktseitige

Wertanteil wird jedoch mit

**0,00 EUR**

beigemessen.

### **3.5.3** Doppelgaragenanbau

Das Gebäude wurde um etwa 1980 in zeittypischer, massiver Bauweise (DDR-Standard) errichtet.

Es unterlag während der bisherigen Nutzungsdauer einer augenscheinlich zum Teil vernachlässigten Instandhaltung.

Um 1995 erfolgte die teilweise Modernisierung der Elektroinstallation.

Für die asbesthaltige, unbeschichtete Fassadenverkleidung besteht zwar kein Sanierungszwang, es ist jedoch von einer eingeschränkten Marktakzeptanz auszugehen.

Eine Gebäudeberäumung ist erforderlich.

### **3.5.4 Einzelgaragenanbau**

Das augenscheinlich ebenso um 1980 in zeittypischer, einfacher Mauerwerksbauweise errichtete Gebäude unterlag augenscheinlich während der bisherigen Nutzungsdauer einer ungenügenden Instandhaltung.

Es wurden innenseitige Durchfeuchtungen festgestellt, v. a. im Bereich der Leichtbauplatten-Deckenverkleidung, wahrscheinlich aufgrund von Dachundichtigkeiten.

Die Dacheindeckung ist asbesthaltig.

Die bauordnungsrechtliche Legalität hinsichtlich einer möglichen Überbauung des Nachbargrundstücks, Flurstück 6, ist zu überprüfen.

Eine Gebäudeberäumung ist erforderlich.

### **3.6 Energetische Eigenschaften**

#### **Dreifamilienhaus**

Das Gebäude wird mit einer gasgefeuerten Warmwasseranlage versorgt.

Entsprechend vorliegendem Energieausweis vom 18. November 2013 beträgt der Endenergieverbrauch 181,9 kWh / (m<sup>2</sup> x a).

Der Wert ist als vergleichsweise hoch einzustufen und entspricht einem nicht wesentlich modernisiertem Mehrfamilienhaus.

## 4 Wertermittlung

### 4.1 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

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).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstückes vom Richtwertgrundstück hinsichtlich wertbeeinflussender Merkmale wie:

- spezielle Lage
- Bodenbeschaffenheit
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Erschließungszustand
- Grundstücksgröße
- und Grundstücksgestalt

können objektspezifische Abweichungen vom Bodenrichtwert bedingen.

Für dieses Gebiet wurde vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Suhl zum Stichtag 01.01.2024 ein Bodenrichtwert von **38,00 EUR/m<sup>2</sup>** ausgewiesen, für ein Richtwertgrundstück mit folgenden Merkmalen:

- Entwicklungszustand : baureifes Land
- Beitragsrechtlicher Zustand : erschließungsbeitragsfrei (nach BauGB und ThürKAG<sup>3</sup>)
- Nutzungsart : allgemeines Wohngebiet
- Bauweise : offen
- Grundstücksgröße : 900 m<sup>2</sup>

Entsprechend den Angaben im Grundbuchauszug wird von einer Größe des zu bewertenden Grundstücks, Flurstück 5 von 1.190 m<sup>2</sup> ausgegangen.

Das zu bewertende Grundstück ist ortsüblich, der bestehenden baulichen Nutzung entsprechend erschlossen.

---

<sup>3</sup> Thüringer Kommunalabgabengesetz

Es besteht eine hinreichende Übereinstimmung mit den wesentlichen wertbeeinflussenden Lage- und Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks bzw. mit den ortsüblichen, lagetypischen Gegebenheiten, sodass o. g. Bodenrichtwert als Ausgangswert heranzuziehen ist.

Wesentliche Abweichungen sind durch **Anpassungen** zu berücksichtigen:

### **a) Grundstücksgröße und Geländebeschaffenheit**

Das zu bewertende Grundstück weist mit 1.190 m<sup>2</sup> eine im Vergleich zum Richtwertgrundstück (900 m<sup>2</sup>) im Allgemeinen relativ wertmindernde, überdurchschnittliche Grundstücksgröße auf.

Daneben besteht hinsichtlich der südostseitigen Straßenanbindung eine sehr ungünstige Geländesituation mit Steigung und erforderlicher Spitzkehre.

Zudem ist die Nutzung des vergleichsweise großen, nordseitigen Grundstücksareals aufgrund der geschlossenen Eigenbebauung nur eingeschränkt möglich. Dem wäre nur durch Teilfreilegung der Nebengebäudebebauung zu begegnen.

Dem stehen weitere Nutzungspotentiale hinsichtlich einer (mit Aufwendungen verbundenen) weiteren Erschließungsmöglichkeit an der Grundstücksnordseite gegenüber.

Nach Einschätzung ist unter Abwägung der bestehenden Nutzungsvor- und -nachteile ein resultierender mittlerer Anpassungsfaktor von **0,85** beizumessen.

### **b) Erschließungsausbausituation**

Gegebenenfalls bestehende Abweichungen des kommunalen Erschließungsausbaus

- Wasser / Abwasser
- Straßenausbau

sind bereits im angesetzten Bodenrichtwert erfasst.

### **c) Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag**

Eine Anpassung an die Wertverhältnisse zum aktuellen Wertermittlungsstichtag wird mit dem Faktor 1,0 vorgenommen, da nach Einschätzung davon auszugehen ist, dass im Zeitraum zwischen der Ausweisung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag keine signifikante Änderung der örtlichen Wertverhältnisse zu verzeichnen ist.

Weitere Zu- bzw. Abschläge werden nicht vorgenommen.

**Es resultiert folgender Bodenwert für das zu bewertende Grundstück, Flurstück 5:**

1.190 m <sup>2</sup> x 38,00 EUR/m <sup>2</sup> x 0,85 x 1,00	38.437,00 EUR
<b>gerundet</b>	<b>38.000,00 EUR</b>

Der ermittelte Gesamtbodenwert wird im Sinne eines differenzierten Ertragswertverfahrens wie folgt pauschal auf die Gebäudebestandteile aufgeteilt:

Wohnhaus	28.000,00 EUR
Garagen	10.000,00 EUR

## 4.2 Sachwert

### 4.2.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgt in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02.

Grundlage: örtliche Aufmaßerstellung am Tag der Besichtigung in Verbindung mit Unterlagen des Eigentümers

#### Dreifamilienhaus<sup>4</sup>

Erdgeschoss	12,65 x 8,10 + 1,96 x 1,17 + 3,65 x 2,93 - 3,00 x 2,40 / 2	111,85 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	12,65 x 8,10 + 1,96 x 1,17 + 3,65 x 2,93	115,45 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	12,65 x 8,10	102,46 m <sup>2</sup>
		<b>329,76 m<sup>2</sup></b>

<sup>4</sup> Ohne Berücksichtigung Teilunterkellerung aufgrund der Nutzungseinschränkungen und wirtschaftlicher Überalterung

<b>Doppelgarage</b>	$(5,50 + 4,80) \times (5,10 + 2,70) - 4,80 \times 2,70$ $- 3,70 \times 1,85$	<b>60,54 m<sup>2</sup></b>
---------------------	---	----------------------------

<b>Garagenanbau</b>	5,30 x 3,26	<b>17,28 m<sup>2</sup></b>
---------------------	-------------	----------------------------

#### 4.2.2 Gebäudeherstellungskosten / Normalherstellungskosten

Die Ermittlung der Gebäudeherstellungskosten erfolgt auf Grundlage der Bruttogrundfläche nach DIN 277-1: 2005-02 sowie der Normalherstellungskosten von Gebäuden auf der Preisbasis 2010 (NHK 2010) entsprechend Anlage 4 ImmoWertV unter Berücksichtigung der Gebäudeart und Gebäudeausstattung.

##### 4.2.2.1 Wohnhaus

###### **Gebäudetyp 1.31, Ein- und Zweifamilienhäuser<sup>5</sup>**

- freistehend
- Erdgeschoss, nicht unterkellert<sup>6</sup>
- Obergeschoss
- Dachgeschoss ausgebaut

Bauteil	Wägungs- anteil %	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23	0,5			0,5	
Dach	15		1,0			
Fenster und Außentüren	11		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11	0,5	0,5			
Deckenkonstruktion und Treppen	11		0,5	0,5		
Fußböden	5			1,0		

<sup>5</sup> Weitgehend vorherrschende Baukonstruktion

<sup>6</sup> Vgl. 4.2.1

Bauteil	Wägungs- anteil %	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sanitäreinrichtung	9		0,5	0,5		
Heizung	9			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6			1,0		
<b>Insgesamt</b>	<b>100</b>	<b>17 %</b>	<b>36 %</b>	<b>35,5 %</b>	<b>11,5 %</b>	<b>0 %</b>

#### Gewogene standardbezogene Normalherstellungskosten 2010, Gebäudetyp 1.31

Standard Stufe	Kostenkennwert EUR/m <sup>2</sup> BGF	Relativer Gebäude- anteil %	Absoluter Kosten- kennwertanteil EUR/m <sup>2</sup> BGF
1	720,00	17,0	122,40
2	800,00	36,0	288,00
3	920,00	35,5	326,60
4	1.105,00	11,5	127,08
5	1.385,00	0,0	0,00
<b>Gebäudenormalherstellungskosten incl. Baunebenkosten</b>			<b>864,08</b>
Anpassungsfaktor Gebäudeart Zwei-/Dreifamilienhaus			1,07
Anpassungsfaktor Fachwerkbauweise Nadelholz (gem. Sprengnetter)			0,90
<b>Objektspezifische angepasste Gebäude-Normalherstellungskosten:</b>			
864,08 EUR/m <sup>2</sup> BGF x 1,07 x 0,90			832,11 EUR/m <sup>2</sup> BGF
<b>gerundet</b>			<b>832,00 EUR/m<sup>2</sup> BGF</b>

#### 4.2.2.2 Doppelgarage

##### Gebäudetyp 14.1

- Einzelgaragen
- Standardstufe 3

Kostenkennwert	245,00 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Anpassungsfaktor Bauweise und unterdurchschnittlicher Ausstattungsstandard	0,90
Anpassungsfaktor überdurchschnittliche Bruttogrundfläche	0,90
<b>Objektspezifische angepasste Normalherstellungskosten:</b> 245,00 EUR/m <sup>2</sup> BGF x 0,90 x 0,90	198,45 EUR/m <sup>2</sup> BGF
<b>gerundet</b>	<b>198,00 EUR/m<sup>2</sup> BGF</b>

#### 4.2.3 Gebäudeherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag

Die Anpassung des Herstellungswertes auf Preisbasis 2010 an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels: Preisindex des Statistischen Bundesamtes für Neubau in konventioneller Bauart einschließlich Umsatzsteuer auf Basis 2021, (2021 = 100), **Wohngebäude:**

Index Basisjahr 2010 (Durchschnitt)	70,9
Zum Wertermittlungsstichtag letztveröffentlichter Index 2024 (Mai)	129,4
Resultierender, angepasster Index	$\frac{129,4}{70,9} \times 100 =$ <b>182,5</b>

#### 4.2.4 Restnutzungsdauer

##### Dreifamilienhaus

Gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV ist die Restnutzungsdauer die Zahl der Jahre, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV wird die Restnutzungsdauer zunächst grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am Wertermittlungsstichtag ermittelt.

Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann danach von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ausgegangen werden.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das zu bewertende Objekt setzt sich somit aus

- der objektspezifischen Gesamtnutzungsdauer
- dem Gebäudealter
- dem Zeitpunkt wesentlicher Teilsanierungsmaßnahmen vor dem Wertermittlungsstichtag

zusammen.

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer erfolgt in Anlehnung an das Modell der Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 2 ImmoWertV.

Dabei werden Maßnahmen, die am Wertermittlungsstichtag länger zurückliegen oder unvollständig erfolgten, nicht oder geringer als der Maximalwert berücksichtigt.

Ebenso werden Maßnahmen im Sinne einer Schadensbeseitigung unterstellt.

### Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades zum Zeitpunkt der Sanierung / Umnutzung

<b>Modernisierungselemente</b>	<b>max. Punkte</b>	<b>Bewertungsobjekt incl. durchgeführter Baumaßnahmen</b>
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	-
Modernisierung von Bädern	2	0,5

<b>Modernisierungselemente</b>	<b>max. Punkte</b>	<b>Bewertungsobjekt incl. durchgeführter Baumaßnahmen</b>
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5
	<b>20</b>	<b>8,0</b>

Entsprechend Anlage 1 ImmoWertV ist von einer Gesamtnutzungsdauer von rd. 80 Jahren auszugehen.

Entsprechend Anlage 2 ImmoWertV resultiert bei einem vorliegenden Gebäudealter von über 80 Jahren und der vorstehend abgeleiteten Ausgangswerte eine objektspezifische Restnutzungsdauer von **32 Jahren**

#### **4.2.5 Alterswertminderung**

Entsprechend § 38 ImmoWertV ist die Alterswertminderung unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln.

Dabei ist im Regelfall eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen (lineare Wertminderung).

<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohnhaus</b>	<b>Doppelgarage</b>	
Gesamtnutzungsdauer (übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen)	80	60	Jahre
geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer	32	20	Jahre
Alterswertminderungsfaktor	0,40	0,33	
Alterswertminderung	<b>60</b>	<b>67</b>	<b>v. H.</b>

#### 4.2.6 Besondere Bauteile und Einrichtungen

- Einzelgaragenanbau
  - Terrassenanbau (schadhaft)
- } Zeitwert, geschätzt 3.500,00 EUR
- Der Wert sonstiger besonderer Bauteile und Einrichtungen, welche Gegenstand der Wertermittlung sind, ist im Ansatz der Normalherstellungskosten (Kostengruppen 300 und 400, DIN 276) erfasst.

#### 4.2.7 Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Bauliche Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche, mit dem Grundstück verbundene bauliche Anlagen (v. a. befestigte Flächen, Einfriedungen, Baukonstruktionen, Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen, technische Anlagen).

Sonstige Anlagen sind im Wesentlichen Schutz- und Gestaltungsgrün, Nutzgärten und sonstige Anpflanzungen bzw. Aufwuchs, sofern sie nicht bereits üblicherweise im Bodenwert erfasst sind.

Bei dem zu bewertenden Grundstück ist ein einfacher bzw. üblicher Umfang der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen festzustellen.

Nach Veröffentlichungen des zuständigen Gutachterausschusses beim Katasterbereich Schmalkalden ist mit den vorliegenden Sachwertfaktoren (2023) der Umfang der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im üblichen Umfang erfasst.

Der so ermittelte Sachwert enthält demnach somit auch den Wertanteil der üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, sodass kein gesonderter Ansatz erfolgt.

#### 4.2.8 Marktanpassung (gem. §§ 6 und 21 ImmoWertV)

Ziel der lt. ImmoWertV beschriebenen und in § 6 Abs. 1 zusammengestellten Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (am wahrscheinlichsten) erzielbaren Preis zu ermitteln.

Das an den Herstellungskosten orientierte Verfahrensergebnis „vorläufiger Grundstückssachwert“, das den Substanzwert des Grundstücks wiedergibt, entspricht im Allgemeinen nicht dem realisierbaren Kaufpreis (Verkehrswert) und bedarf daher einer Anpassung.

Lt. § 6 Abs. 3 ImmoWertV sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch eine Marktanpassung zu berücksichtigen.

Nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV ist dies durch Sachwertfaktoren vorzunehmen. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach §§ 35 - 38 ImmoWertV auf Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet.

Sie sind im Wesentlichen von der regionalen Situation (Wirtschaftsstruktur in Korrelation zum Bodenwertniveau) und von der Objektart (z. B. Einfamilienhausgrundstück) abhängig.

Vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Suhl wurden in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertniveaus objektspezifische Sachwertanpassungsfaktoren<sup>7</sup> abgeleitet.

Danach liegen Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke bei vorliegendem Niveau des vorläufigen Sachwertes und des zutreffenden Bodenwertes rd. 8 v. H. unter dem ermittelten vorläufigen Sachwert.

Das entspricht einem Anpassungsfaktor von

**0,92<sup>8</sup>**

#### **4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gem. § 8 ImmoWertV)**

##### **4.2.9.1 Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden**

Baumängel und Bauschäden wirken sich mindernd auf den Verkehrswert aus.

Baumängel beruhen im Allgemeinen auf fehlerhafter Planung oder mangelhafter Bauausführung und sind mit dem Gebäude in der Regel von Beginn an verbunden.

Bauschäden sind Schäden, die im Laufe der Zeit entstehen, u. a. als Folge unterlassener Unterhaltungsaufwendungen, äußerer Einwirkungen bzw. von Baumängeln.

Der Bewertungssachverständige kann in der Regel die Wertminderung bzw. die mit Unwägbarkeiten verbundenen tatsächlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur auf Grundlage von Inaugenscheinnahme (zerstörungsfrei) untersucht wird
- im Rahmen eines Wertermittlungsgutachtens keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (hierzu ist die Beauftragung eines Fachgutachters erforderlich).

<sup>7</sup> Sachwertfaktoren 2023 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meinungen und der kreisfreien Stadt Suhl

<sup>8</sup> Ermittlungsergebnis nach veröffentlichter Funktionsableitung:  $0,4431 \times 0,249^{-0,2811} \times 38^{0,0922} = 0,916$

Die Ausführungen im Verkehrswertgutachten erfolgen im Wesentlichen entsprechend augenscheinlichen Feststellungen bzw. Angaben Dritter und ohne differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung bzw. Leistungsverzeichnis.

Auf dieser Grundlage wird u. a. unter Heranziehung der Wertanteile einzelner Bauleistungen bzw. Bauteile am Gesamtgebäude nach sachverständigem Ermessen ein substanzorientierter Abschlag in folgender Höhe des Gebäudewertes nach Alterswertminderung vorgenommen:

#### 4.2.9.1.1 Wohnhaus

Bauteil / Gewerk	Wertanteil am Gesamtbauwerk v. H.	Bauteilwertminderung v. H.	Wertminderung am Gesamtbauwerk v. H.
<b>Erd-, Maurer-, Fachwerk- und Betonarbeiten</b>	35	-	-
<b>Putz / Trockenbau</b>	12	20	2,40
<b>Zimmerer</b>	7	-	-
<b>Dachdeckung / Klempner</b>	5	-	-
<b>Sanitärinstallation</b>	6	70	4,20
<b>Heizungsinstallation</b>	7	35	2,45
<b>Elektroinstallation</b>	3	25	0,75
<b>Fenster</b>	7	60	4,20
<b>Schreiner</b>	3	15	0,45
<b>Estrich</b>	3	25	0,75
<b>Bodenbeläge</b>	2	30	0,60
<b>Fliesen</b>	2	25	0,50
<b>Maler</b>	4	100	4,00
<b>Treppen</b>	3	-	-
<b>Sonstiges</b>	1	30	0,30
			20,60
		<b>gerundet</b>	<b>21,00 v. H.</b>

200.283,00 EUR <sup>9</sup> x 21 v. H.	42.059,00 EUR
Anpassungsfaktor für Leistungen im Altbaubestand und Unwägbarkeiten	1,30
42.059,00 EUR x 1,30	<b>54.677,00 EUR</b>

Das entspricht einem mittleren Wert von **263,00 EUR/m<sup>2</sup>** Wohnfläche.

#### **4.2.9.1.2 Doppelgarage**

Auf Grundlage der Feststellungen zum Ortstermin (vgl. auch 3.5.2) wird ein pauschaler Abschlag in Höhe von 25 v. H. vorgenommen:

7.219,00 EUR x 25 v. H.	<b>1.805,00 EUR</b>
-------------------------	---------------------

#### **4.2.9.2 Funktionelle und individuelle Eigenschaften**

Eine über die Wertminderung wegen Alters sowie Baumängeln und -schäden entsprechend ImmoWertV hinausgehende Wertminderung ergibt sich zwangsläufig aus einem bestimmten Maß an zeit- oder zweckbedingter bzw. individueller Baugestaltung, sodass bei jeder baulichen Anlage ein gewisser Prozentsatz der Baukosten beim Wiederverkauf verloren geht (verlorener Bauaufwand), da sie geschmacklichen, funktionellen und bautechnischen Vorstellungen bzw. Nutzungsanforderungen des nachfolgenden Käufers nicht vollständig entspricht (vgl. auch 3.4).

Dieser Umstand wird mit folgenden Abschlägen in v. H. des Gebäudewertes nach bisheriger Wertminderung berücksichtigt:

Wohnhaus	10 v. H.	(200.283,00 EUR – 54.677,00 EUR) x 10 v. H.	14.561,00 EUR
Doppelgarage	20 v. H.	(7.219,00 EUR - 1.805,00 EUR) x 20 v. H.	1.083,00 EUR
			<b>15.644,00 EUR</b>

<sup>9</sup> Tabelle 4.2.10, Zeile 9

## 4.2.10 Sachwertermittlung (in Anlehnung an §§ 35 bis 39 ImmoWertV)

<b>Wohngrundstück Friedhofsweg 2, 98529 Suhl OT Heinrichs Gemarkung Suhl, Flur 111, Flurstück 5</b>			
	<b>Gebäudeart / Gebäudeteil</b>	<b>Wohnhaus</b>	<b>Doppelgarage</b>
1	<b>Geschosszahl</b>	2	1
2	<b>Bruttogrundfläche</b> m <sup>2</sup>	329,76	60,54
3	<b>Normalherstellungskosten 2010</b> EUR/m <sup>2</sup>	832,00	198,00
4	<b>Gebäudeherstellungskosten 2010</b> EUR	274.360,00	11.987,00
5	<b>Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag v. H.</b>	182,5	182,5
6	<b>Gebäudeherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag</b> EUR	500.707,00	21.876,00
7	<b>Alterswertminderung</b> v. H.	60	67
8	<b>Alterswertminderung</b> EUR	300.424,00	14.657,00
9	<b>Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag</b> EUR	200.283,00	7.219,00
10	<b>Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag, gesamt</b> EUR	207.502,00	
11	<b>Wert der besonderen Bauteile und Einrichtungen</b> EUR	3.500,00	
12	<b>Gebäudesachwert</b> EUR	211.002,00	
13	<b>Sachwert der Außenanlagen</b> EUR	-	
14	<b>Bodenwert</b> EUR	38.000,00	
15	<b>Grundstückssachwert, vorläufig</b> EUR	249.002,00	
16	<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	0,92	
17	<b>Marktangepasster Grundstückssachwert, vorläufig</b> EUR	229.082,00	
18	<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		
	. Baumängel und Bauschäden EUR	56.482,00	
	. funktionelle u. individuelle Eigenschaften EUR	15.644,00	
19	<b>Marktangepasster Grundstückssachwert</b> EUR	156.956,00	
20	<b>Marktangepasster Grundstückssachwert, gerundet</b> EUR	<b>157.000,00</b>	

### 4.3 Ertragswert

#### 4.3.1 Wohn- und Nutzflächen

##### 4.3.1.1 Dreifamilienhaus

Die Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen erfolgt auf Grundlage persönlicher Aufmaßerstellung am Besichtigungstag in Anlehnung an die Vorgaben der Wohnflächenverordnung (WoFIV).

#### Zusammenstellung und Ergebnisse

<b>Wohnbereich Erdgeschoss</b>		
Flur	2,72 x 2,11	5,74 m <sup>2</sup>
Küche	3,48 x 3,41 - 0,81 x 0,52 + 2,15 x 2,32 + 1,31 x 1,19	17,99 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	7,02 x 3,85	27,03 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,27 x 3,27	10,69 m <sup>2</sup>
Bad / WC	2,85 x 2,30	6,56 m <sup>2</sup>
		<b>68,01 m<sup>2</sup></b>

<b>Wohnbereich Obergeschoss</b>		
Flur	2,40 x 1,59	3,82 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	4,40 x 3,92	17,25 m <sup>2</sup>
Hinterzimmer	3,89 x 2,37	9,22 m <sup>2</sup>
Hinterzimmer	3,46 x 3,35	11,59 m <sup>2</sup>
Küche	3,50 x 3,36 - 0,77 x 0,46	11,41 m <sup>2</sup>
Zimmer Südost	2,68 x 2,15 + 2,89 x 2,45	12,84 m <sup>2</sup>
Bad / WC	2,62 x 2,36	6,18 m <sup>2</sup>
Speisekammer	1,83 x 0,98	1,79 m <sup>2</sup>
		<b>74,10 m<sup>2</sup></b>

<b>Wohnbereich Dachgeschoss</b>		
Flur	1,45 x 1,50 + 1,08 x 0,91	3,16 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	4,00 x 3,72 - 1,57 x 1,15 / 2	13,98 m <sup>2</sup>
Hinterzimmer	3,28 x (3,81 - 0,98 / 2)	10,89 m <sup>2</sup>
Küche	3,63 x 3,62 - 2,60 x 1,15 / 2 - 0,80 x 0,34	11,37 m <sup>2</sup>
Hinterzimmer	3,52 x (3,59 - 1,15 / 2)	10,61 m <sup>2</sup>
Zimmer Süd	2,33 x (3,58 - 1,15 / 2) - 1,53 x 0,42	6,36 m <sup>2</sup>
Hinterzimmer Ost	2,36 x (2,88 - 1,15 / 2)	5,44 m <sup>2</sup>
Bad / WC	2,36 x (2,50 - 0,06 - 1,15 / 2) - 0,50 m <sup>2</sup>	3,90 m <sup>2</sup>
		<b>65,71 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtwohnfläche</b>		<b>207,82 m<sup>2</sup></b>

#### 4.3.1.2 Doppelgarage

<b>Erdgeschoss</b>		
Garage / Lager	8,15 x 4,50 + 4,95 x 3,45 - 3,23 x 0,56	<b>51,94 m<sup>2</sup></b>

#### 4.3.1.1 Einzelgaragenanbau

<b>Erdgeschoss</b>		
Garage / Lager	4,76 x 3,00	<b>14,28 m<sup>2</sup></b>

#### 4.3.2 Bewirtschaftungskosten

Entsprechend § 32 Abs. 1 ImmoWertV sind als Bewirtschaftungskosten die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

### Wohnhaus

Ausgehend von Untersuchungen der Fachliteratur sowie Erfahrungssätzen<sup>10</sup> werden unter Berücksichtigung von Gebäudeart, -alter, -ausstattung und -nutzung entsprechend § 32 Abs. 2 - 4 ImmoWertV nachhaltig entstehende Bewirtschaftungskosten in folgender Höhe angesetzt:

Verwaltungskosten	je Wohneinheit 351,00 EUR 3 x 351,00 EUR	1.053,00 EUR
Mietausfallwagnis	2 v. H. des Rohertrages 14.963 EUR x 2 v. H.	299,00 EUR
Instandhaltungskosten	13,80 EUR/m <sup>2</sup> (jährlich) 207,82 m <sup>2</sup> x 13,80 EUR/m <sup>2</sup>	2.868,00 EUR
		<b>4.220,00 EUR</b>

Das entspricht einem Anteil von ca. 28,2 v. H. des Rohertrages.

### Garagen

Auf Grundlage von Ertragssätzen erfolgt ein Ansatz in Höhe von 35 v. H. des Rohertrages.

<sup>10</sup> in Anlehnung an ImmoWertV Anlage 3 entsprechend II. Berechnungsverordnung, aktuell gültige Sätze

**4.3.3 Ertragswertermittlung (gem. §§ 31 - 34 ImmoWertV, allgem. Ertragswertverfahren)**

<b>Wohngrundstück Friedhofsweg 2, 98529 Suhl OT Heinrichs Gemarkung Suhl, Flur 111, Flurstück 5</b>				
	<b>Nutzungsart</b>		<b>Wohnhaus</b>	<b>Garagen</b>
<b>1</b>	<b>Mietfläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	207,82	66,22
<b>2</b>	<b>Miete je m<sup>2</sup></b>	<b>EUR</b>	6,00 <sup>11</sup>	1,50
<b>3</b>	<b>Rohertrag je Monat</b>	<b>EUR</b>	1.246,92	99,33
<b>4</b>	<b>Jahresrohertrag</b>	<b>EUR</b>	14.963,00	1.192,00
<b>5</b>	<b>Bewirtschaftungskosten</b>	<b>v. H.</b>	[28,2]	35
<b>6</b>	<b>Bewirtschaftungskosten</b>	<b>EUR</b>	4.220,00	417,00
<b>7</b>	<b>Jahresreinertrag</b>	<b>EUR</b>	10.743,00	775,00
<b>8</b>	<b>Bodenwertverzinsung</b>	<b>v. H.</b>	4,0	4,0
<b>9</b>	<b>Bodenwertverzinsungsbetrag<sup>12</sup></b>	<b>EUR</b>	1.120,00	400,00
<b>10</b>	<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>EUR</b>	9.623,00	375,00
<b>11</b>	<b>Barwertfaktor (p = 4,0 v. H.; RND = 32/20 Jahre)</b>		17,87	13,59
<b>12</b>	<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen, vorläufig</b>	<b>EUR</b>	171.963,00	5.096,00
<b>13</b>	<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen, vorläufig, gesamt</b>	<b>EUR</b>	177.059,00	
<b>14</b>	<b>Bodenwert</b>	<b>EUR</b>	38.000,00	
<b>15</b>	<b>Grundstücksertragswert, vorläufig</b>	<b>EUR</b>	215.059,00	
<b>16</b>	<b>Abschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale . Baumängel und -schäden<sup>13</sup></b>	<b>EUR</b>	54.677,00 1.805,00	
<b>17</b>	<b>Grundstücksertragswert</b>	<b>EUR</b>	158.577,00	
<b>18</b>	<b>Grundstücksertragswert, gerundet</b>	<b>EUR</b>	<b>159.000,00</b>	

<sup>11</sup> In Anlehnung an aktuellen Mietspiegel der Stadt Suhl, mittlere Wohnlage

<sup>12</sup> Gebäudeanteilige Werte

<sup>13</sup> Entsprechend Sachwertverfahren

## 5 Ergebniszusammenfassung und Verkehrswert

Die ermittelten Werte betragen:

<b>Grundstückssachwert, marktangepasst</b>	<b>:</b>	<b>157.000,00 EUR</b>
<b>Grundstücksertragswert</b>	<b>:</b>	<b>159.000,00 EUR</b>

Dieses Dreifamilienhausgrundstück mit Nebengebäuden ist kein Renditeobjekt, da maßgeblich die Eigennutzung im Vordergrund stehen wird.

Entsprechend den für die Preisbildung auf dem Grundstücksmarkt bestehenden Gepflogenheiten ist der Verkehrswert für das zu bewertende Grundstück aus dem Sachwert abzuleiten.

Das Ertragswertverfahren wurde zur Plausibilitätsprüfung unterstützend herangezogen. Der Sachwert wurde mit zum Wertermittlungsstichtag grundstücksmarktorientierten Wertansätzen ermittelt, sodass für eine besondere Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt keine weiteren Zu- oder Abschläge vorgenommen werden.

Der Verkehrswert für das Objekt

**Wohngrundstück mit Dreifamilienhaus und Nebengebäuden**  
**Friedhofsweg 2 in 98529 Suhl OT Heinrichs**  
**Gemarkung Suhl, Flur 111, Flurstück 5**

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.08.2024 in unbelastetem Zustand<sup>14</sup> ermittelt mit

**157.000,00 EUR**

in Worten **Einhundertsevenundfünfzigtausend 00/100 EURO**

Der Verkehrswert nach § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach 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.

Suhl, den 15. November 2024

der Sachverständige

<sup>14</sup> Belastungen in Abt. II, lfd. Nrn. 1 und 6 des Grundbuches

## 6 Dinglich gesicherte Belastungen

Auftragsgemäß sind die im Grundbuch Abt. II, lfd. Nrn. 1 und 6 eingetragenen Belastungen gesondert zu bewerten.

### 6.1 Grundbuchblatt 5312, Abt. II, lfd. Nr. 1

#### **Inhalt der Eintragung:**

*„Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Kbl.1 Parz. 1625/126, 1626/125 (Blatt 848); gemäß Bewilligung vom 23.05.1938, eingetragen am 19.07.1938.“*

Entsprechend vorliegender Notarurkunde UR-Nr. 37 Jahr 1938, Notar Dr. Richard Zimmermann, Suhl, wurde diesbezüglich in Zusammenhang mit einem Teil-Grundstücksüberlassungsvertrag folgender Vertragstext vereinbart:

*„Frau Albert verpflichtet sich, ihrem Bruder Walther Büttner an dem Wege, der jetzt schon besteht und an der Südgrenze seines Bauplatzes entlang läuft, ein Wegerecht zum Gehen und Fahren für alle Verkehrs- und Wirtschaftszwecke einzuräumen und zwar als Grunddienstbarkeit ihres Hausbesitzes zu Gunsten des neu abzutrennenden Grundstücks. Die Unterhaltung des in Anspruch genommenen Wegeteils obliegt beiden Grundstückseigentümern. Das Recht soll nach Vermessung im Grundbuch eingetragen werden.“*

#### **Bewertung:**

Ein Lageplan zur eindeutigen Abgrenzung der betroffenen Teilfläche des zu bewertenden Grundstücks wurde nicht beigelegt, u. a. weil zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung die Grundstücksteilung in den verbleibenden und den neu entstehenden, überlassenen Grundstücksbereich noch nicht erfolgt war.

In der praktischen Auswirkung ist von folgender Flächeninanspruchnahme (orange markierter Bereich) auszugehen:



Da die betroffene Wegerechtsfläche bereits durch den ostseitigen Wegeverlauf der Stützmauer des zu bewertenden Grundstücks materiell von diesem ausgegrenzt wurde, ist für den Eigentümer des zu bewertenden Grundstücks eine vollständige Inanspruchnahme, das heißt vollständiger Flächenentzug festzustellen.

Dem ist eine Wertminderung in Höhe von 100 v. H. beizumessen.

Nach grafischer Auswertung und örtlichen Feststellungen betrifft dies eine Fläche von ca. 7 m<sup>2</sup>.

Die Bodenwertminderung beträgt:

$7,0 \text{ m}^2 \times 38,00 \text{ EUR/m}^2 \times 0,85^{15}$	226,00 EUR
---	------------

Daraus resultiert folgende Verkehrswertminderung durch die Belastung Abt. II, lfd. Nr. 1:

$226,00 \text{ EUR} \times 0,92^{16}$	<b>208,00 EUR</b>
---------------------------------------	-------------------

## 6.2 Grundbuchblatt 5312, Abt. II, lfd. Nr. 6

### **Inhalt der Eintragung:**

*„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht) für den Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl ‚Mittlerer Rennsteig‘, Zella-Mehlis; aufgrund der Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 12.06.2012, AZ: 09-12 (Stadt Suhl, Rechts- und Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde) gemäß § 9 GBBerG und §§ 4, 8 SachenR-DV eingetragen am 26.06.2012.“*

Es handelt sich entsprechend vorliegender Leitungsplanauskunft um Trinkwasserleitungen im Bereich der nord- und westseitigen Grundstücksgrenze (blau):

<sup>15</sup> Bodenwertanpassung, vgl. Pkt. 4.1

<sup>16</sup> Sachwertanpassungsfaktor



Eine unmittelbare Lage der betreffenden Wasserleitung auf dem zu bewertenden Grundstück kann nicht festgestellt werden; jedoch eine teilweise Lage des Leitungsschutzstreifens auf dem Grundstück im Bereich des westseitigen und des nordseitigen Grenzverlaufs.

Das betrifft nach grafischer Ermittlung eine Gesamtfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> auf dem zu bewertenden Grundstück.

Nach Lage, Größe und Verlauf der beanspruchten Teilfläche ist von einer unwesentlichen bis teilweisen Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit auszugehen.

Dem ist nach Untersuchungen der Fachliteratur eine mittlere Wertminderung in Höhe von 50 v. H. beizumessen.

Daraus folgt eine Bodenwertminderung von:

$180 \text{ m}^2 \times 38,00 \text{ EUR/m}^2 \times 0,85^{17} \times 50 \text{ v. H.}$	<b>2.907,00 EUR</b>
---	---------------------

Daraus resultiert folgende Verkehrswertminderung durch die Belastung Abt. II, lfd. Nr. 1:

$2.907,00 \text{ EUR} \times 0,92^{18}$	<b>2.674,00 EUR</b>
---	---------------------

<sup>17</sup> Bodenwertanpassung, vgl. 4.1

<sup>18</sup> Sachwertanpassungsfaktor

## **7 Schlussbemerkungen**

Der vorstehenden Wertermittlung liegen u. a. folgende wesentliche Unterlagen zugrunde:

### **Allgemeine Unterlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 08.08.2023 (BGBl. I S. 214)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der Neufassung durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), letzte Änderung vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - Anwendungshinweise - ImmoWertA)
- Indizes des Statistischen Bundesamtes
- DIN 277-1:2005-02 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- DIN 283 Wohn- und Nutzflächen
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- Sonstige im Gutachtentext zitierte Quellen

### **Objektbezogene Unterlagen**

- Grundbuchauszug
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auskünfte und Veröffentlichungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Katasterbereich Schmalkalden
- Auskünfte und Unterlagen der Stadt Suhl
- Veröffentlichungen des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geo-information, Flurbereinigungsbereich Südwestthüringen
- Auskünfte und Unterlagen des Eigentümers und des Gläubigers

- Das vorliegende Gutachten ist kein Substanz- bzw. Bauschadensgutachten, sondern eine Verkehrswertermittlung. Die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel und Bauschäden sowie erforderlicher Investitionen auf den Verkehrswert sind nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß bzw. gemäß den Angaben des Eigentümers berücksichtigt worden.
- Eine genaue Kostenermittlung ist nur durch Fachgutachten bzw. spezielle Untersuchungen und Aufstellung eines detaillierten Leistungsverzeichnisses möglich und ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.
- Angaben zu Bauweise und Gebäudeausstattung beruhen im Wesentlichen auf einer äußeren Objektbegehung und beziehen sich auf überwiegend bestehende Merkmale. Sie können im Einzelfall abweichen.
- Zerstörende Untersuchungen und Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf erhaltenen Auskünften, Unterlagen bzw. zum Teil auf Vermutungen beruhen können.
- Maßprüfungen (außer Gebäudeinnen- und zum Teil Außenmaß), Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen wurden nicht ausgeführt.
- Untersuchungen auf Schadstoffbelastungen an Gebäuden bzw. Grund und Boden sowie Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt.
- Die Einhaltung der zum Errichtungs- bzw. Teilsanierungszeitpunkt der baulichen Anlagen geltenden einschlägigen Bestimmungen, Vorschriften und Normen wurde nicht überprüft, jedoch im Rahmen der Wertermittlung vorausgesetzt.
- Das Gutachten beinhaltet keine rechtliche Verbindlichkeit zu Aspekten des Bau- und Planungsrechts, des Denkmalschutzes sowie der abgabenrechtlichen Situation.
- Die beigefügten Anlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Detailtreue. Sie dienen nur zur allgemeinen Information.
- Die Bestimmungen der DSGVO sind zu beachten.
- Dieses Gutachten umfasst 53 Seiten zuzüglich der Anlagen.

### Anlagen

- Fotoaufnahmen vom Tag der Besichtigung
- Grundrisse Erd-, Ober- und Dachgeschoss (Systemskizzen im Ergebnis eigener Aufmaße)
- Luftaufnahme mit unterlegter Katasterparzelle M 1 : ca. 500
- Auszug aus der Liegenschaftskarte M 1 : 500
- Stadtkarte M 1 : ca. 25.000
- Landkartenausschnitt M 1 : 250.000



Wohngrundstück (rechts der Bildmitte), Lage und Erschließungssituation mit Wegerechtsfläche an vorderer Spitze der Stützmauer, Ostansicht

1



Dreifamilienhaus mit überdachtem Hauseingang und Doppelgarage (rechter Anbau) sowie Nebengebäude (links), Südostansicht

2



Nebengebäudebereich, Ostansicht

3



Innenhof mit Wohnhaus (rechts),  
Heizung (Mitte) und Neben-  
Gebäude (links)

4



Dreifamilienhaus und Doppelgarage, Hinterseite  
Nordwestansicht

5



Nordansicht mit unbebautem Grundstücksbereich

6



Dreifamilienhaus mit schadhafter Terrasse und hinterem Nebengebäudebereich  
Nordwestansicht

7



Nach Süden versetzter Aufnahmestandort

8



Nördlicher, unbebauter Grundstücksbereich  
Südwestansicht

9



Zu bewertendes Grundstück (links) mit nordseitig angrenzender Erschließungsstraße 10  
Ostansicht



Dreifamilienhaus, Wohnbereich Erdgeschoss, Wohnzimmer

11



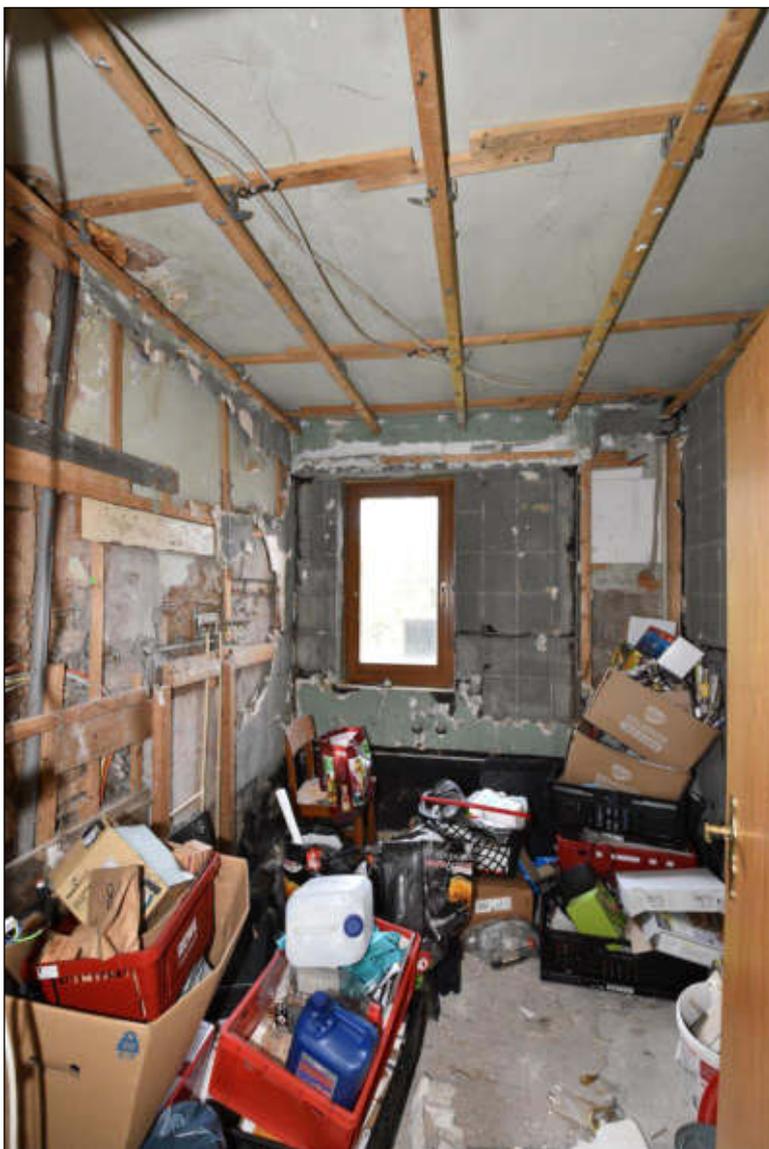
Küche mit Eingangsbereich

12



Zimmer Erdgeschoss

13



Bad / WC, Erdgeschoss,  
im Rückbauzustand

14



Dreifamilienhaus,  
Treppenhaus zum Ober-  
geschoss

15



Wohnbereich Obergeschoss, Wohnzimmer mit Blick zu angrenzenden Räumen

16



Wohnbereich Obergeschoss  
Eckzimmer Südost

17



Bad / WC

18



Wohnbereich Dachgeschoss, Treppenhaus mit Blick zum Eingangsflur

19



Wohnzimmer

20



Wohnbereich Dachgeschoss, Schlafzimmer

21

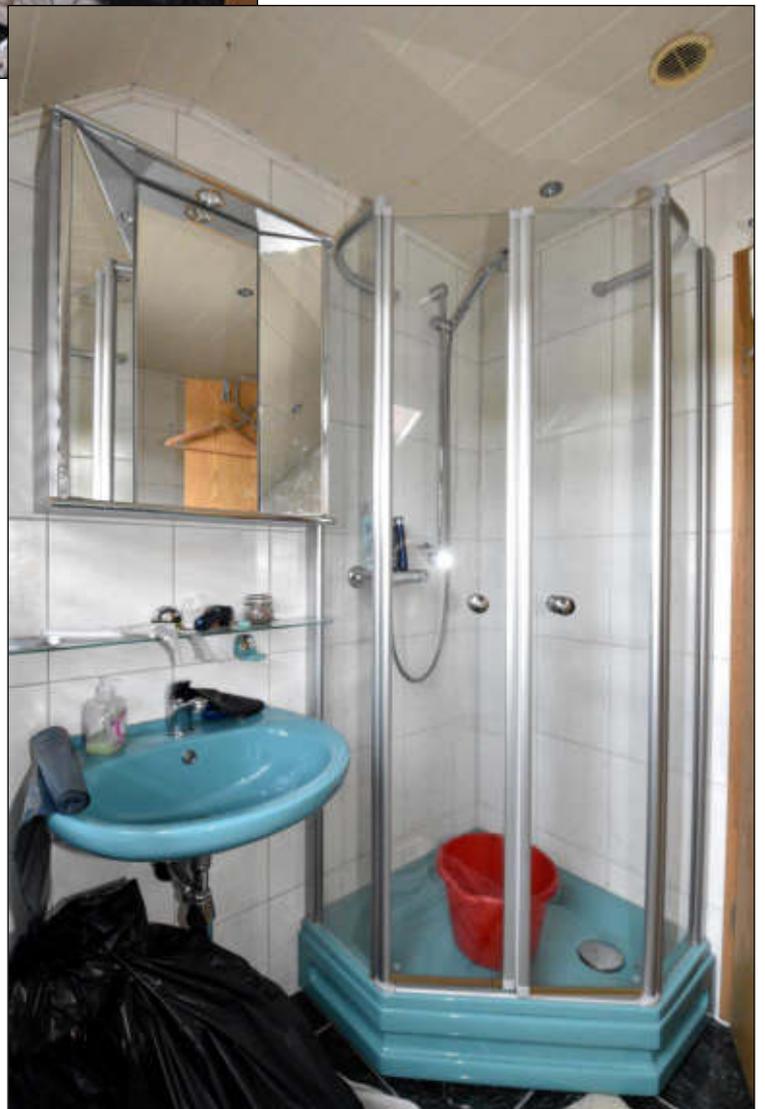
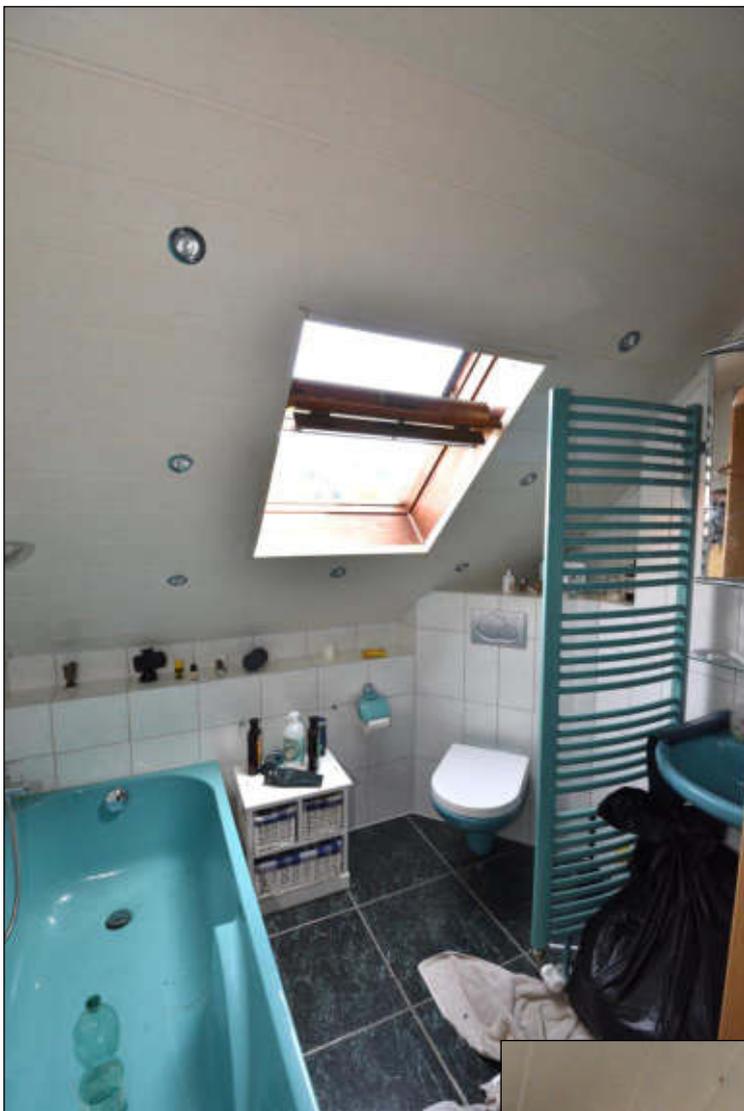


Küche

22

Wohnbereich Dachgeschoss  
Bad / WC: Einbaubadewanne,  
WC, Handtuchheizkörper

23



Dusche und Waschtisch

24



Anbau Erdgeschoss, Waschküche mit Heizungsinstallation

25



Doppelgarage

26



Nebengebäude, vorderer (östlicher) Bereich

27



Dachboden

28



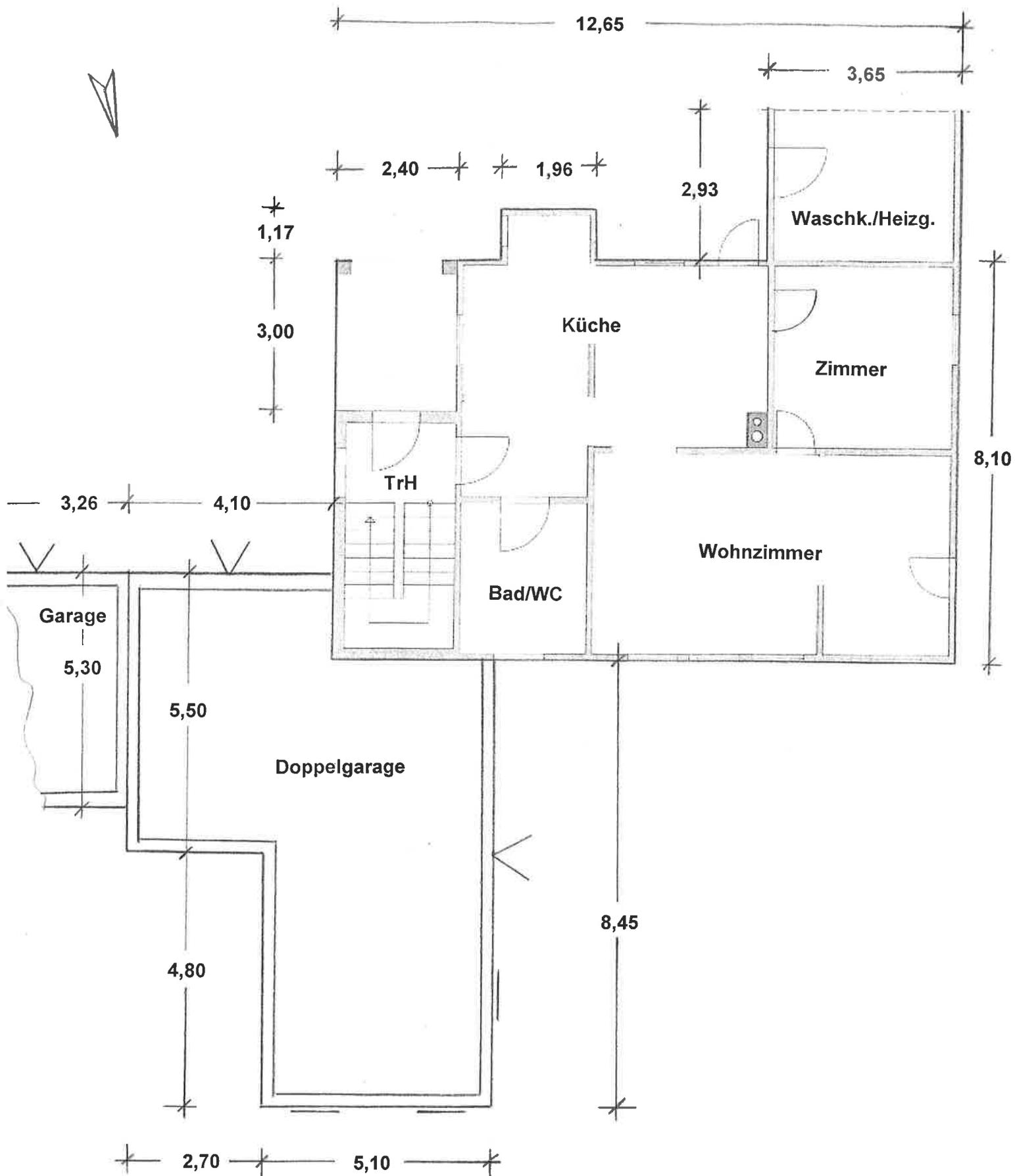
Nebengebäude, schuppenähnlicher Mauerwerksbau (West)  
mit nicht befahrbarem Tor

29



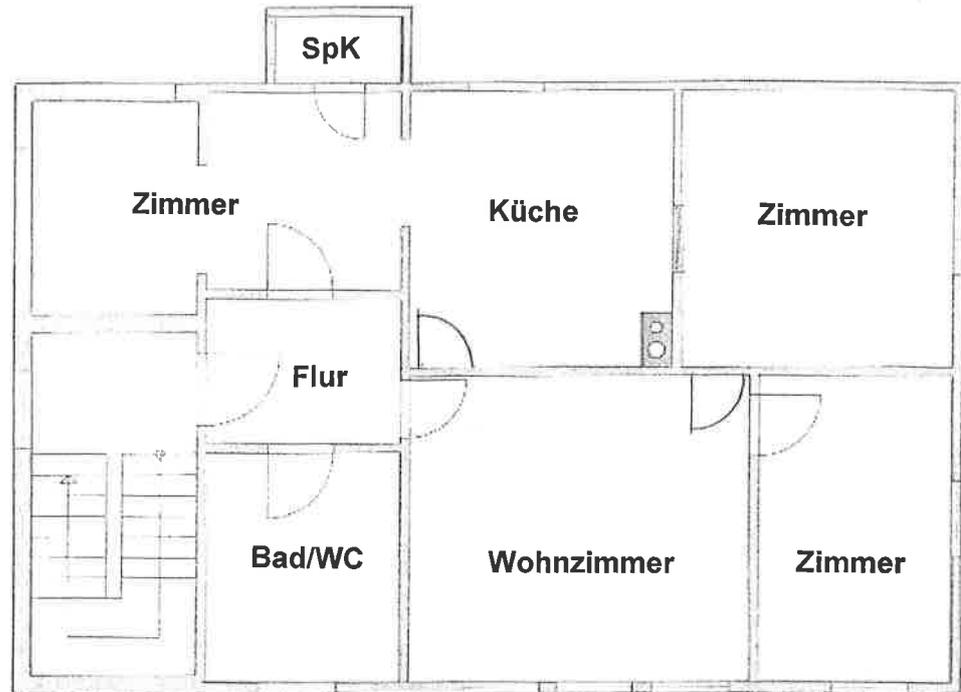
Einzelgaragenanbau

30

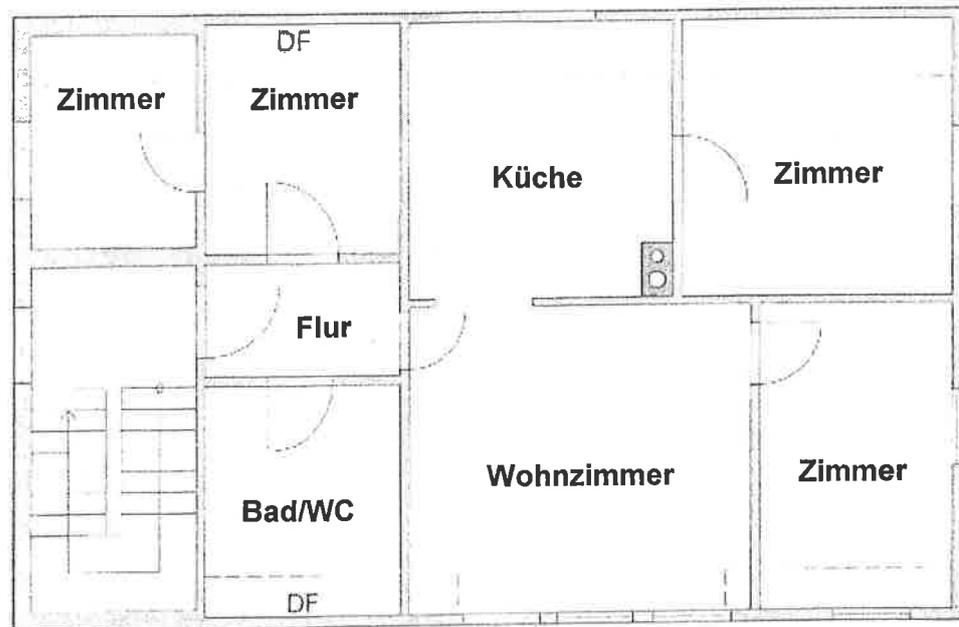


Systemskizze Dreifamilienhaus Friedhofsweg 2  
 98529 Suhl-Heinrichs  
 Grundriss Erdgeschoss

## Obergeschoss



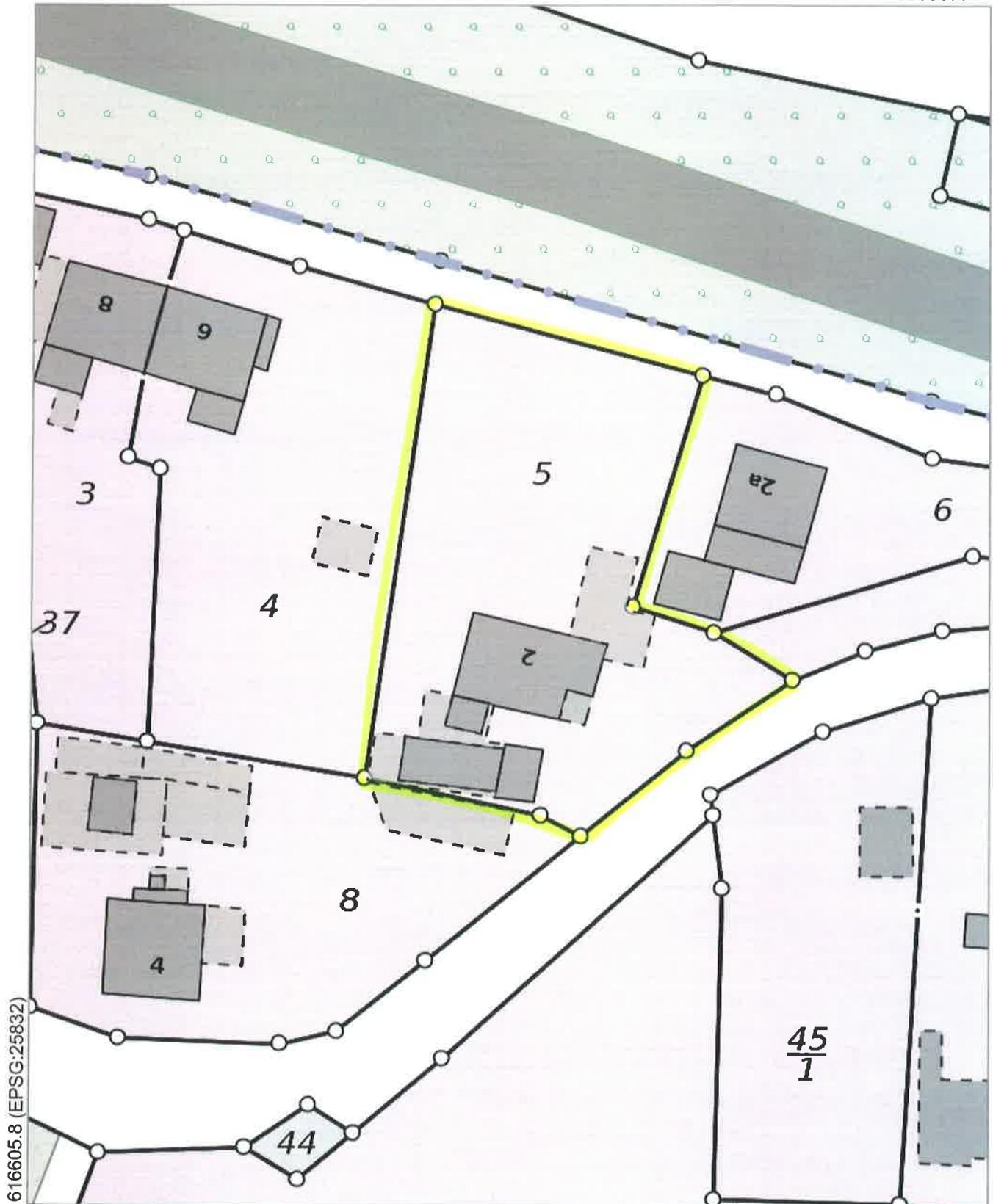
## Dachgeschoss





616607.7 (EPSG:25832)

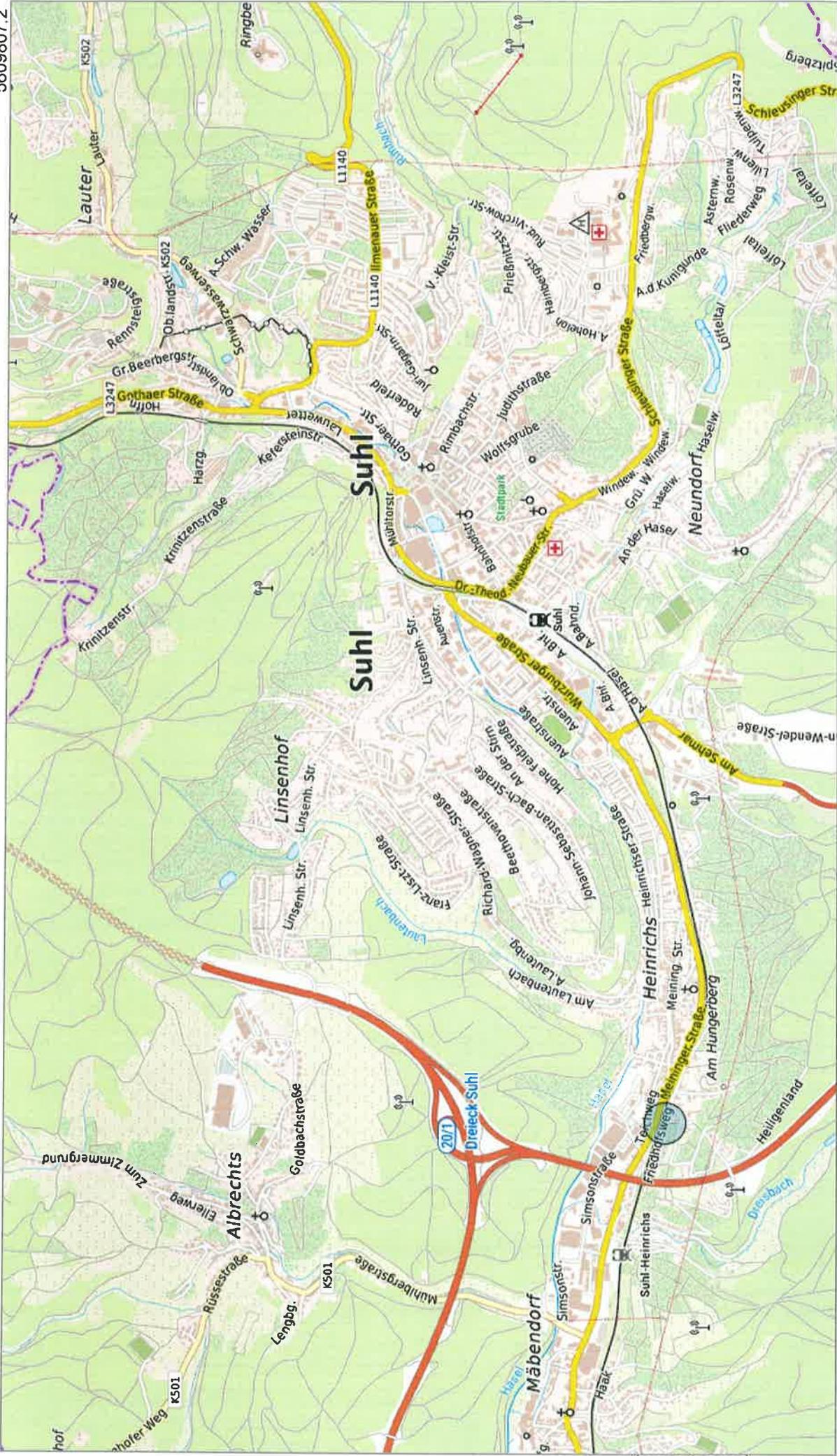
5606542.2 (EPSG:25832)



616605.8 (EPSG:25832)

5606544.9 (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.  
© GeoBasis-DE / BKG 2024 dl-de/by-2-0



5605060.6 (EPSG:25832)



**Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft**  
 Geoproxy Kartenauszug  
 Stadtplan

Ca. 1 : 25000

29.08.2024

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbbezogener 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.

© GeoBasis-DE / BKG 2024 dl-de/by-2-0

5654680.8



602975.3 (EPSG:25832)

5588640.7 (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.  
© GeoBasis-DE / BKG 2024 dl-de/by-2-0