

# Gutachten



99628 Buttstädt OT Guthmannshausen  
Große Bergstraße 115a  
(Flur 2 Flurstück 218/6) sowie

Flur 3 Flurstück 331/148

Az.: K 34/23



## **Sachverständigenbüro D. Schneider**

**WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN  
Grund und Boden, Gebäude,  
Industrie-Gewerbeanlagen, Mieten und Pachten,  
Hotel- und Gaststättenbetriebe**

**Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider  
von der IHK Erfurt  
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,  
Mieten und Pachten, Hotel- und Gaststättenbetrieben**

**Sachverständigenbüro D. Schneider  
Johannesstraße 39  
99084 Erfurt  
Tel.: (0361) 2 11 51 18  
Fax: (0361) 2 11 51 23**

**Sachverständigenbüro D. Schneider  
Friedrich-Ebert-Anlage 36  
60325 Frankfurt a. M.  
Tel.: (069) 2 44 33 30 85**

**e-mail: [info@wertgutachten-schneider.de](mailto:info@wertgutachten-schneider.de)**

Dieses Gutachten enthält 44 Seiten und 9 Anlagen mit insgesamt 17 Seiten. Es wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 141/2024

## Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: K 34/23

Unser Zeichen: GZ 141/24

PLZ: 99628 Ort: Buttstädt OT Guthmannshausen Gemarkung: Guthmannshausen  
Straße: Große Bergstraße 115 a  
Flur 2 Flurstück 218/6 Größe: 972 m<sup>2</sup>  
Flur 3 Flurstück 331/148 Größe: 21 m<sup>2</sup>



Wohnhaus Flurstück 218/6



Garage Flurstück 331/148

**Kurzbeschreibung:** Grundstücke befinden in Guthmannshausen, einem Ortsteil der Landgemeinde Buttstädt, im thüringischen Landkreis Sömmerda

### Flurstück 218/6

Wohngrundstück, bebaut mit einem Wohnhaus, einer Garage, einem Holzfertigteilgartenhaus, einem Holzcarport mit kleinem Blechschuppen sowie einer Blechgarage

Wohnhaus: Baujahr ca. 1973, Teilsanierung nach 1990, Kellerwände Mauerwerk, Außenwände Holztafelbauweise, eingeschossig, nicht ausbaufähiges Dachgeschoss

### Raumaufteilung:

KG: Vorratsräume, HWR, Heizungsraum, Kelleraußenzugang

EG: Flur mit Treppe zum KG, Küche, Bad, vier Zimmer, rückwärtige eingehauste Terrasse (nur von außen begehbar)

Gesamtwohnfläche: rd. 80 m<sup>2</sup>, Terrasse ca. 10 m<sup>2</sup>

Zustand: mäßig, weitere Instandsetzungen und Ersatzinvestitionen notwendig

überwiegende Lage des Grundstückes im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet

### Flurstück 331/148

bebaut mit einer Reihengarage, Baujahr ca.. 70er Jahre, ohne Sanierung, Mischmauerwerk, eingeschossig

Zustand: mäßig bis schlecht

Bewertungsstichtag: 28.10.2024

**Verkehrswert:** Buttstädt OT Guthmannshausen, Große Bergstraße 115a  
Flur 2 Flurstück 218/6 65.000,00 €  
Flur 3 Flurstück 331/148 2.000,00 €

a) Altlastenverdachtsflächen sind aufgrund der bisherigen Nutzung nicht wahrscheinlich. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

b) Bezirksschornsteinfeger: Herr  
Heiko Borchardt  
Schönewerdaer Straße 1a  
06571 Roßleben-Wiehe

c) WEG-Verwalter entfällt

d) Die Gebäude stehen aktuell leer bzw. werden von den Eigentümern (Garage) genutzt. Miet- oder Pachtverträge sind nicht bekannt.

e) Es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.

f) Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

g) Zubehör ist nicht vorhanden.

h) Es liegt kein Energieausweis vor.

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>1</b>
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung	1
<b>2.</b>	<b>Wertermittlungsgrundlagen</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b>	<b>4</b>
3.1	Makrostandort	4
3.2	Mikrostandort, öffentliche Anbindung	4
3.2.1	Wohngrundstück Flur 2, Flurstück 218/6 (Große Bergstraße 115a)	4
3.2.2	Garagengrundstück Flur 3 Flurstück 331/148	5
3.3.	Grundbuchrechtliche Angaben	6
3.4	Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand in Anlehnung an § 4 und § 6 ImmoWertV	7
3.4.1	Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete	7
3.4.2	Baurecht	7
3.4.3	Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten	8
3.5	Gebäudebeschreibung	9
3.5.1	Bebauung auf dem Grundstück Große Bergstraße 115a, Flur 2 Flurstück 218/6	9
3.5.1.1	Vorbemerkungen	9
3.5.1.2	Einfamilienhaus	12
3.5.1.3	Garage/Werkstatt mit rückwärtigem Anbau	17
3.5.1.4	Gartenbungalow	19
3.5.2	Garage auf Flurstück 331/148	20
3.6	Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen	22
3.6.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	22
3.6.2	Ermittlung der Wohnfläche	22
3.7	Außenanlagen	23
3.8	Restnutzungsdauer	23
<b>4.</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>24</b>
4.1	Definition des Verkehrswertes	24
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	24
4.3	Bodenwert	24
4.3.1	Entwicklungszustand	24
4.3.2	Bodenwertermittlung	25
4.4	Sachwertverfahren in Anlehnung an §§ 35 – 39 ImmoWertV	27
4.4.1	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	27
4.4.2	Berechnung des vorläufigen Sachwertes	30
4.4.2.1	Grundstück Große Bergstraße 115a, Flur 2 Flurstück 218/6	30
4.4.2.2	Grundstück Flur 3 Flurstück 331/148	31
4.4.3	Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes	32
4.4.3.1	Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale	32
4.4.3.2	Ansatz von Sachwertfaktoren	33
4.4.3.2.1	Grundstück Große Bergstraße 115a, Flur 2 Flurstück 218/6	33
4.4.3.2.2	Grundstück Flur 3 Flurstück 331/148	34
4.4.3.3	Besondere objektspezifische Marktanpassung (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)	35

4.4.3.3.1	Grundstück Große Bergstraße 115a, Flur 2 Flurstück 218/6	35
4.4.3.3.2	Grundstück Flur 3 Flurstück 331/148	37
4.5	Separater Ausweis der Wertminderung beim Bestehen bleiben der dinglich gesicherten Rechte lfd. Nr. 1 und 2 zu Lasten des Grundstückes Flur 3 Flurstück 331/148	37
<b>5.</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>38</b>

### **Anlagen**

Landkarte

Stadtplan

Flurkarte

Luftbild mit Katasterangaben

Bodenrichtwertinformation

Leitungsverläufe

Überschwemmungsgebiet

Bauunterlagen

Bevölkerungsentwicklung

## **GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN**

### **1. Vorbemerkungen**

#### **1.1 Auftraggeber**

Amtsgericht Erfurt, Az.: K 34/23  
- Abteilung Zwangsversteigerung -

#### **1.2 Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens**

Verkehrswerteinschätzung für die Grundstücke in 99628 Buttstädt Ortsteil Guthmannshausen, Große Bergstraße 115 a (Flur 2 Flurstück 218/6) sowie Flur 3 Flurstück 331/148, einschließlich der aufstehenden Gebäude und Außenanlagen zum Zwecke der Vermögensbestimmung.

Die Feststellung des Verkehrswertes dient zur Information und Entscheidungsfindung.

Ein Verkehrswert-/Marktwertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrs-/Marktwert des zu bewertenden Objektes.

Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Bewertungsobjekt erzielbaren Preises.

#### **Anmerkung:**

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

#### **1.3 Besichtigung/ Wertermittlungsstichtag**

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

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

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 17.09.2024 zum Besichtigungstermin am 30.09.2024, 10.00 Uhr eingeladen. Auf Wunsch eines Antragstellers wurde dieser Termin auf den 28.10.2024, 10.00 Uhr verschoben. Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 23.09.2024 über die Terminverlegung informiert. Die Besichtigung des Objektes konnte zu diesem Termin stattfinden.

Zum Ortstermin waren anwesend: tlw. Eigentümer bzw. Antragsteller und Antragsgegner  
Frau Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider - Gutachterin

## 2. Wertermittlungsgrundlagen

Die Bewertung erfolgt nach den geltenden Bestimmungen zum Zwecke der Verkehrswertermittlung sowie auf der Grundlage folgender Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und maßgeblichen Veröffentlichungen.

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) v. 18.08.1896 in der jeweils geltenden Fassung
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, Stand 10/2022
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in allen 5 Fassungen:
  - BauNVO 62 vom 26.06.1962
  - BauNVO 68 vom 26.11.1968
  - BauNVO 77 vom 15.09.1977
  - BauNVO 86 vom 30.12.1986
  - BauNVO 90 vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021, rechtsverbindlich ab 01.01.2022
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010
- Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011
- Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012
- Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
- Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015
- der DIN 276 „Kosten im Hochbau“, Juni 1993 und DIN 277, in den aktuellen Fassungen
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Bundesministerium für Verkehr-, Bau und Stadtentwicklung, Sachwertrichtlinie (SW RL) vom 05.09.2012
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 01.04.2004
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis nach Zweiter Berechnungsverordnung) ab 01.03.2006, Aktualisierung vom 01.01.2023

**- Bewertungsliteratur/Sonstige Unterlagen**

Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln 10. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflage 2023
Kleiber:	Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. neu bearbeitete Auflage 2022
Schmitz/Krings/Dahlhaus/ Meisel	Baukosten 2024/25 Instandsetzung/Sanierung Modernisierung/Umnutzung Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen Essen
Dröge	Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage, Verlag: Luchterhand 2005
Pohnert/Ehrenberg/Haase/Joeris	Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 8. Auflage, IZ Immobilienzeitung 2015
Kröll/Hausmann/Rolf	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag 2015

Gerichtsbeschluss vom 19.08.2024

Grundbuch von Sömmerda/Guthmannshausen/Blatt  
453

Bodenrichtwertinformation des Gutachterausschusses  
Landkreis Sömmerda Land zum 01.01.2024

Geoproxy Kartenauszüge (Flurkarte/Luftbilder)

IVD Immobilienmarktbericht Thüringen 2024/2025

Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses  
Sömmerda 2018 bis 2023

sonstige Unterlagen und Auskünfte durch:

- Gemeinde Buttstädt vom 07.11.2024
- Landratsamt Sömmerda vom 17.09.2024
- Abwasserzweckverband „Finne“ vom 26.09.2024
- Trinkwasserzweckverband „Thüringer Becken“ vom  
26.09.2024

### **3. Grundstücksbeschreibung**

#### **3.1 Makrostandort**

- die Landgemeinde Buttstädt befindet sich im Landkreis Sömmerda in Thüringen, im östlichen Teil des Thüringer Beckens an der Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt
- Buttstädt hat ca. 6.528 Einwohner (Stand 30.06.2024, Thüringer Landesamt für Statistik vom 31.01.2025)
- am Bahnhof in Buttstädt fahren Regionalbahnen in Richtung Sömmerda, Straußfurt, Großheringen, Eckartsberga und Naumburg
- Sömmerda liegt ca. 22 km westlich von Buttstädt, bis zur Landeshauptstadt Erfurt sind es ca. 43 km und bis nach Weimar ca. 20 km
- Anschluss an die Bundesautobahn 71 (Sangerhausen - Schweinfurt) besteht in Sömmerda (ca. 20 km) sowie Anschluss an die Bundesautobahn 4 (Dresden - Bad Hersfeld) in Gelmeroda (ca. 25 km südlich)
- Anschluss an die Bundesstraße 85 (Berga - Passau) in ca. 6 km Entfernung
- das Gewerbegebiet Kiebitzhöhe befindet sich in ca. 20 km Entfernung

#### **3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung**

##### **3.2.1 Wohngrundstück Flur 2 Flurstück 218/6 (Große Bergstraße 115a)**

- das Grundstück befindet sich innerhalb der alten Ortslage von Guthmannshausen
- die weitere Umgebungsbebauung ist vorwiegend geprägt von dörflicher Misch- und überwiegend Wohnbebauung, die in offener, tlw. geschlossener Bauweise errichtet wurde
- unmittelbar südlich grenzt die Lossa an
- Anbindung an den ÖPNV bietet eine ca. 350 m entfernte Bushaltestelle, zudem hat Guthmannshausen Bahnanschluss (ca. 500 m)
- innerhalb der Gemeinde Buttstädt können mehrere Kindertagesstätten und eine Grundschule besucht werden
- Einkaufsmöglichkeiten stehen ca. 6 km entfernt in Buttstädt zur Verfügung
- die ärztliche Versorgung ist in Buttstädt gesichert

- Topographie  
nahezu eben

- verkehrstechnische Erschließung  
Eckgrundstück einer dörflichen Durchgangsstraße und einer ruhigen Anliegerstraße

- innere Erschließung  
Zufahrt vorhanden

- Versorgung/Entsorgung  
Strom, Wasser, öffentliche Kanalisation

- Nutzung  
Einfamilienfertigteilhaushaus, diverse Nebengebäude

### **3.2.2 Garagengrundstück Flur 3, Flurstück 331/148**

- das Grundstück befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Guthmannshausen
- die weitere Umgebungsbebauung ist geprägt von Wohnblockbauweise in offener Bauweise sowie unmittelbar angrenzend weiteren Reihengaragen

- Topographie  
nahezu eben

- verkehrstechnische Erschließung  
Anliegerstraße

- innere Erschließung  
Zufahrt vorhanden

- Versorgung/Entsorgung  
Strom, Wasser, Kleinkläranlage mit Überlauf in den öffentlichen Kanal  
(zwei neue Kanalanschlüsse für die Direkteinleitung sind danach seit ca. 2020 vorhanden)

- Nutzung  
Garagengrundstück

### 3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Rechtliche Gegebenheiten  
Gemarkung: Guthmannshausen  
Grundbuchband Blatt 453

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m <sup>2</sup>
2	2	218/6	Große Bergstraße 115 a		972
3	3	331/148	Schulgasse		21

Grundbuch:

Abteilung I  
Eigentümer: -

Abteilung II  
Lasten und Beschränkungen: Trinkwasser- Fernleitung, Kanalleitungsnetzrecht  
(nur lastend auf Flur 3, Flurstück 331/148)  
Zwangsversteigerung  
(lastend auf den Flurstücken 218/6 und 331/148)

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine Eintragungen bekannt

Es lag die Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 20.08.2024 vor.

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

#### **3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete**

Die Stadt Buttstädt teilte dazu am 07.11.2024 folgende Informationen mit:

- das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen
- ein Bebauungsplan besteht nicht, das Grundstück befindet sich auch nicht in sonstigen Schutzgebieten, Planfeststellungsverfahren/Sanierungsgebieten bzw. Erhaltungssatzungsgebieten, Veränderungssperren liegen nicht vor
- danach ist das Grundstück nach § 34 BauGB zu beurteilen

Das Grundstück befindet sich fast überwiegend in dem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Lossa. Grundsätzlich ist eine Bebauung von Grundstücken, die sich innerhalb eines Überschwemmungsgebietes befinden, nach Wasserhaushaltsgesetz untersagt. Weitere Restriktionen bestehen u.a. in der Errichtung und Betreibung von Ölheizungen.

Die Lage dieses vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes ist anhand der Anlage ersichtlich.

Nach telefonischer Rücksprache am 03.12.2024 mit der zuständigen Bearbeiterin der Stadt Buttstädt in Bezug auf die planungsrechtliche Einordnung, teilte diese ergänzend mit, dass ein Bestandsschutz gegeben ist, inwieweit eine Neubebauung nach Abriss des Wohnhauses möglich wäre, kann nur über eine Bauvoranfrage beim zuständigen Landratsamt geklärt werden.

Nach Angaben einiger Beteiligten trat die Lossa am 24.12.2023 über die Ufer. Dabei war auch Wassereinbruch im Keller des Wohnhaus aufgrund gestiegenem Grundwasser zu verzeichnen (Angaben einiger Eigentümer, ein Eigentümer verneinte diese Angabe).

#### **3.4.2 Baurecht**

Durch das zuständige Bauarchiv sowie einige Beteiligte wurden diverse Bauunterlagen übersandt bzw. leihweise zur Verfügung gestellt.

Danach wurde 1973 der Bau eines Fertigteilhauses (Typ Heldrunge) baurechtlich genehmigt.

Für die weiteren Nebengebäude (Garage/Werkstatt, Gartenhaus) sind keine Baugenehmigungen bekannt.

Unter Berücksichtigung des Alters der Gebäude, kann von einem Bestandsschutz ausgegangen werden.

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird daher und insbesondere aufgrund des Alters des Gebäudes die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Sömmerda vom 17.09.2024 nicht.

Stellplatzverpflichtungen bestehen nicht, auf dem Grundstück stehen ausreichende Stellplätze zur Verfügung.

Die Gebäude stehen aufgrund des Baualters und der Bauart nicht unter Denkmalschutz.

### **3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten**

#### **Abgabenrechtliche Situation**

Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Der zuständige Abwasserzweckverband „Finne“ teilte dazu am 26.09.2024 folgende Informationen mit:

- es besteht seit 2020 die Möglichkeit die Abwässer unmittelbar über den öffentlichen Abwasserkanal abzuleiten
- der Hausanschluss wurde hergestellt,
- der Umschluss des Grundstückes an die öffentliche Kanalisation ist noch nicht erfolgt, da eine Verlängerung der Befreiung vom Anschluss und Benutzungszwang bis 30.06.2025 besteht (Grundstück ist unbewohnt)

Die Begleichung eines noch aktuell offenen Postens in Höhe von 736,70 € erfolgt über eine vereinbarte Ratenzahlung.

Aufgrund der verfahrenstechnischen Besonderheiten eines Zwangsversteigerungsverfahrens erfolgt keine Berücksichtigung des noch zu zahlenden Betrages. Es wird unterstellt, dass diese Forderung des Abwasserzweckverbandes im Zwangsversteigerungstermin angemeldet wird und aus dem Erlös vorrangig befriedigt werden kann. Damit verbleibt keine zusätzliche Zahlungslast für den zukünftigen Ersterher des Grundstückes.

Die Lage der Leitungen sind anhand der Anlagen ersichtlich.

#### **Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.**

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigen Baugrund bzw. gewachsenem Boden ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind, aufgrund der bisherigen, ausschließlichen Wohn- und Garagennutzung nicht gegeben. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

#### **Hausschwammbefall**

Verdacht auf Hausschwammbefall besteht oberflächlich betrachtet nicht.

#### **Energieausweis**

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

### 3.5 Gebäudebeschreibung

#### 3.5.1 Bebauung auf dem Grundstück Große Bergstraße 115 a, Flur 2, Flurstück 218/6

##### 3.5.1.1 Vorbemerkung

Das Grundstück Flur 2 Flurstück 218/6 ist wie folgt bebaut:

- eingeschossiges Wohnhaus
- Garage
- Wochenendbungalow
- kleines Holzfertigteilgartenhaus
- Holzcarport mit kleinem Blechschuppen
- Blechgarage



Straßenansicht Gesamtansicht



Straßenansicht Wohnhaus



Eckansicht Grundstück



rückwärtige Ansicht Wohnhaus



rückwärtige Grundstücksansicht mit Wohnhaus und Garage



seitliche Ansicht Carport



kleines Holzfertigteilhaus



Blechgarage

### 3.5.1.2 Einfamilienhaus

- Baujahr: ca. 1973
- Sanierung: Teilsanierung nach 1990 (nach Angaben eines Eigentümers wurden diverse Investitionen getätigt)
- Konstruktionsmerkmale: voll unterkellert, Kellerwände lt. Bauunterlagen Mauerwerk (150er), Außenwände in Holztafelbauweise beidseitig beplankt mit Dämmung
- Geschossigkeit: eingeschossig, nicht ausbaufähiges Dachgeschoss
- Fassade: vorgehängte hinterlüftete Asbestplatten, verputzt, gestrichen, Sockel Buntsteinputz, Terrasse einfache PVC-Verkleidung (erfolgte nach Angaben der Beteiligten ca. 1986)
- Decken: KG Betonhohldielen, DG Brettbinder
- Treppen: KG massiv, Betonblockstufen, zusätzlicher Kelleraußenzugang ebenfalls Betonstufen
- Hausflur: PVC Hauseingangstür 2007 nach Angaben eines Eigentümers erneuert
- Dach: freitragende Fachwerkbinder, flaches Satteldach, Erneuerung Ziegeleindeckung (wurden auf die alten Schindeln gedeckt), Blitzableiter, Dachrinne/Fallrohr im Zeitraum 1998 bis 2009 erneuert, Dachgeschoss zum Ortstermin nicht zugänglich, Kelleraußenzugang Überdachung Well-PVC
- KG:  
Raumaufteilung: Vorratsräume, HWR, Heizungsraum, Kelleraußenzugang

#### Ausstattung:

- Boden: überwiegend gefliest, tlw. Altbestand, tlw. in den 90er Jahren erneuert, tlw. erhebliche Feuchtigkeits- und Salpeterschäden sichtbar
- Wände: verputzt, tlw. erhebliche Putz- und Salpeterschäden, tlw. halbhoch tlw. deckenhoch gefliest, tlw. schadhaf, tlw. Schwarzsimmel sichtbar, tlw. stark absandend, Kelleraußenzugang Buntsteinputz, tlw. sehr schadhaf
- Decken: verputzt, tlw. sichtbare Stahlträger, angerostet, Deckenhöhe ca. 2,15 m
- Türen: Holz, mäßiger Zustand, tlw. Doppeltüren
- Fenster: PVC, einfacher Standard
- E-Installation: über Putz, tlw. erneuert, tlw. Altbestand
- Sanitär: Waschmaschinenanschluss, Waschbecken, einfachst
- Heizung: Gasheizung mit WW-Boiler, Anfang bis Mitte der 90er Jahre eingebaut, über Flüssiggastank



HWR



Heizung



schadhafte Bodenfliesen



HWR



Kellerraum



Kelleraußentreppe  
schadhafter Buntsteinputz

**- EG:**

Raumaufteilung: Flur mit Treppe zum KG, Küche, Bad, vier Zimmer, rückwärtige eingebaute Terrasse (nur von außen begehbar)

**Ausstattung:**

Boden: gefliest, tlw. Altbestand, tlw. in den 90er Jahren erneuert

Wände: tapeziert, Küche eine Wand deckenhoch gefliest

Decken: Deckenplatten, Deckenhöhe ca. 2,40 m

Türen: Innentüren Altbestand, tlw. Falttüren

Fenster: PVC, mechanische Rollläden, Einbau ca. 1993

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, Alku, nur FI Schalter erneuert

Sanitär: Tageslichtbad mit: Eckwanne, WC (lt. Angaben eines Beteiligten 2020 erneuert), Waschtisch, Boden und Wände gefliest

Heizung: Plattenheizkörper, ein alter Gussradiator, alte überdimensionierte Rohrleitung aus alter Schwerkraftheizung

- Gesamtzustand: mäßig, weitere Instandsetzungen und Ersatzinvestitionen notwendig



Flur



Küche



Zimmer



Zimmer



Bad



Außenansicht eingebaute Veranda/Terrasse (konnte nicht besichtigt werden)

### 3.5.1.3 Garage/Werkstatt mit rückwärtigem Anbau

- Baujahr: nach Angaben der Beteiligten vor Ort ca. 1974
- Sanierung: tlw. Dacheindeckung 2002 erneuert
- Konstruktionsmerkmale: Hohlblocksteine, tlw. Leichtbauweise
- Geschossigkeit: eingeschossig
- Fassade: verputzt
- Dach: Holzkonstruktion, Pultdach, Well-PVC-Platten mit  
Unterspannbahn, nach Angaben der Beteiligten ca. 2002  
erneuert, soll nach Angaben einiger Beteiligten tlw. undicht sein

Raumaufteilung: Garage, Werkstatt (aufgrund der vorhandenen Außenanlagen ist die Garage nur sehr eingeschränkt zum Unterstellen von PKW geeignet)

#### Ausstattung:

- Boden: Estrich
- Wände: verputzt
- Decken: Deckenhöhe i.M. ca. 2,80 m
- Türen: Metallhubtür
- Fenster: Holz, Standard aus dem Baujahr, tlw. Glasbausteine
- E-Installation: über Putz, tlw. erneuert, Starkstromanschluss
- Sanitär: ohne
- Heizung: ohne

Gesamtzustand: befriedigend



Garage/Werkstatt Straßenansicht



seitliche Ansicht Garage/Werkstatt



Innenansicht Garage/Werkstatt

### 3.5.1.4 Gartenbungalow

Dieses Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden. Die Angaben über den Ausstattungszustand erfolgte anhand der Angaben der Beteiligten. Es besteht danach Stromanschluss für das Gebäude.

- Baujahr: nicht genau bekannt, vermutlich Ende der 70er/Anfang der 80er Jahre
- Sanierung: Teilsanierung nach 1990 (Fenster, Terrassenbelag)
- Konstruktionsmerkmale: Leichtbauweise, nicht unterkellert
- Geschossigkeit: eingeschossig
- Fassade: verkleidet, vermutlich Asbestplatten
- Dach: Holzkonstruktion, Pultdach, Blecheindeckung

Raumaufteilung: nach Angaben der Beteiligten zwei Räume (voll mit Textilien)

#### Ausstattung:

- Boden: vermutlich Belag
- Wände: vermutlich tapeziert
- Decken: vermutlich Deckenplatten
- Türen: Holz, Bestand
- Fenster: PVC, ca. Mitte der 90er Jahre erneuert
- E-Installation: vermutlich über Putz
- Sanitär: ohne
- Heizung: ohne
- Terrasse: gefliest, tlw. schadhaft, erneuert nach 1990, Metallgeländer

Gesamtzustand: mäßig



Außenansicht



rückwärtige Ansicht

### 3.5.2 Garage auf Flurstück 331/148

Das Grundstück Flur 3 Flurstück 331/148 ist mit einer Reihengarage bebaut.

- Baujahr: nach Angaben der Beteiligten vor Ort ca. 70er Jahre
- Sanierung: ohne
- Konstruktionsmerkmale: Mischmauerwerk
- Geschossigkeit: eingeschossig
- Fassade: verputzt, mäßig
- Dach: Holzkonstruktion, Pultdach, Well-Asbesteindeckung

Raumaufteilung: Garage

Ausstattung:

- Boden: Beton
- Wände: verputzt, tlw. Rissbildungen sichtbar
- Decken: Deckenhöhe i.M. ca. 2,80 m
- Türen: Metalltor
- Fenster: rückwärtig kleines Gitterfenster
- E-Installation: über Putz, Altbestand
- Sanitär: ohne
- Heizung: ohne

Gesamtzustand: mäßig bis schlecht



Außenansicht



Innenansicht

**Hinweis:** Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen die Angaben über sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

### 3.6 Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen

Die Bruttogrundflächen wurden nach DIN 277 (1987) ermittelt. Grundlage bildete das grob überschlägliche örtliche Aufmaß sowie die vorliegenden baulichen Unterlagen.

#### 3.6.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

Flur 2 Flurstück 218/6:

Wohnhaus:

$$\text{ca. } 7,40 \text{ m} \quad \times \quad \text{ca. } 12,10 \text{ m} \quad = \quad 89,54 \text{ m}^2 \quad \times \quad 2 \quad = \quad 179,08 \text{ m}^2$$

Garage/Werkstatt

$$\text{ca. } 6,50 \text{ m} \quad \times \quad \text{ca. } 8,00 \text{ m} \quad = \quad 52,00 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1 \quad = \quad 52,00 \text{ m}^2$$

Flurstück 331/148:

Garage

$$\text{ca. } 7,00 \text{ m} \quad \times \quad \text{ca. } 3,00 \text{ m} \quad = \quad 21,00 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1 \quad = \quad 21,00 \text{ m}^2$$

#### 3.6.2 Ermittlung der Wohnfläche (nur Flur 2, Flurstück 218/6)

Die Wohnflächen wurden anhand der vorliegenden Bauunterlagen übernommen.

Erdgeschoss:

Windfang:	ca. 2,71 m <sup>2</sup>
Flur:	ca. 10,05 m <sup>2</sup>
Zimmer:	ca. 12,36 m <sup>2</sup>
Zimmer:	ca. 8,22 m <sup>2</sup>
Zimmer:	ca. 20,89 m <sup>2</sup>
Zimmer:	ca. 12,48 m <sup>2</sup>
Küche:	ca. 7,92 m <sup>2</sup>
Bad:	ca. 5,82 m <sup>2</sup>

Die Wohnfläche beträgt ca. 80,00 m<sup>2</sup> (zusätzlich eingebaute Terrasse ca. 10 m<sup>2</sup>).

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

### **3.7 Außenanlagen Grundstück Große Bergstraße 115 a, Flur 2, Flurstück 218/6**

**Einfriedung:** straßenseitig tlw. Metallzaun auf Betonsockel, tlw. einfaches Metallzaun, Zufahrt Metalltor,  
**Freifläche:** Carport ca. 2013/2014 errichtet (ca. 4,00 m x ca. 2,70 m), kleiner Metallschuppen, tlw. innerhalb des Grundstückes niedrige Ziegelmauer tlw. Natursteine, Holzfertigteilhaus (Baumarktqualität ca. 2000 angeschafft), eine Blechgarage aus den 70er Jahren, diverse große Nadelbäume auf den Grundstück, Flüssiggastank auf dem Grundstück (nach Angaben der Beteiligten widersprüchliche Angaben, er soll Eigentum bzw. Fremdeigentum sein), Teilflächen Betonverbundpflaster in den 90er Jahren erneuert

**Anmerkung:**

Das Flurstück 331/148 in der Flur 3 ist allseitig bebaut und verfügt nicht über Freiflächen.

### **3.8 Restnutzungsdauer (in Anlehnung an § 4 (3) ImmoWertV)**

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie entspricht dabei regelmäßig dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) und dem Alter der baulichen Anlagen. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen bzw. unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen.

Gebäude auf Flur 2, Flurstück 218/6:

Für das Fertigteilwohnhaus wird noch eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren bei einer Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren eingeschätzt.

Für das Garagen-/Werkstattgebäude wird noch eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren bei einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren eingeschätzt.

Die sonstigen Nebengebäude werden mit einem pauschalen Restwert angemessen berücksichtigt.

Garage auf Flur 3, Flurstück 331/148:

Für die Garage wird noch eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 10 Jahren bei einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren berücksichtigt.

Insgesamt haben Berücksichtigung gefunden:

- Baujahr/Alter s. oben
- Bauweise, Konstruktionsmerkmale
- durchgeführte oder unterlassene Instandhaltungen
- Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen
- Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnissen
- wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser

## **4. Wertermittlung**

### **4.1 Definition des Verkehrswertes**

Der Verkehrswert wurde nach § 194 BauGB ermittelt.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

### **4.2 Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

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

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfalle auf der Basis des Sachwertes (in Anlehnung an §§ 35 bis 39 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und den objektspezifischen Besonderheiten abzuleiten, da hier eine auf Ertrag ausgerichtete Nutzung nicht im Vordergrund steht (Eigennutzung).

Ein- und Zweifamilienhäuser werden in den seltensten Fällen wegen einer zu erwartenden Rendite erworben. Bei der überwiegenden Mehrzahl der Interessenten steht die Schaffung eines Eigenheimes im Vordergrund. Auf eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals wird dabei weitgehend verzichtet. Der Verkaufswert solcher Häuser orientiert sich daher vornehmlich an dem aus den Herstellungskosten resultierenden Sachwert. Eine Ertragsberechnung wird deshalb nicht durchgeführt.

### **4.3 Bodenwert**

#### **4.3.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)**

Entscheidend für die "Qualität" eines Grundstückes ist die "von der Natur der Sache" her gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstückes bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet.

Aufgrund der Grundstücksbeschreibung, der Lage im dörflichen Umfeld und der tatsächlichen Nutzung, sind die Grundstücke als erschließungsbeitragsfreies ortsüblich erschlossenes Bauland (Mischgebiet) einzustufen.

Definition:

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstückes in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht.

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

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Im vorliegenden Fall liegen keine ausreichenden Vergleichspreise vor, es wird daher auf die Bodenrichtwerte Bezug genommen.

Der, lt. Internetangaben des zuständigen Gutachterausschusses Landkreis Sömmerda ausgewiesene zonale Bodenrichtwert weist dabei folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	383019
Bodenrichtwert:	38,00 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	gemischte Baufläche
Stichtag:	01.01.2024

Die zu bewertenden Flurstücke bilden keine wirtschaftliche Einheit und werden daher separat betrachtet.

Flur 2, Flurstück 218/6:

Dieses Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfronten: ca. 50 m zur Großen Bergstraße  
ca. 20 m zur Fuchsecke

Unter Berücksichtigung der Übergröße des Grundstückes, in Verbindung mit der mit großer Wahrscheinlichkeit fehlenden weiteren Bebauungsmöglichkeit, erfolgt eine Unterteilung in zwei Bodenwertzonen.

Bezogen auf eine Teilfläche von ca. 500 m<sup>2</sup> erfolgt der Ansatz des Bodenrichtwertes.

ca. 500 m<sup>2</sup>      x                      38,00 €/m<sup>2</sup>              =                      19.000,00 €

Die Restfläche des Grundstückes wird als untergeordnetes Gartenland/Arrondierungsfläche beurteilt.

Üblicherweise werden derartige Grundstücksbereiche mit einem Ansatz zwischen 10 % bis 50 % des vergleichbaren Baulandwertes gehandelt.

Im vorliegenden Fall wird ein Ansatz von 20 % für angemessen beurteilt.

$$\text{ca. } 472 \text{ m}^2 \quad \times \quad 38,00 \text{ €/m}^2 \times 0,20 \quad = \quad 3.587,00 \text{ €}$$

Anmerkung: Die Umstände der absoluten Größe des Grundstückes, aber insbesondere die Restriktionen durch die vorläufige Sicherung des überwiegenden Grundstückes als Überschwemmungsgebiet, werden unter Punkt 4.4.3.3.1 berücksichtigt.

Flur 3, Flurstück 331/148:

Dieses Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Breite: ca. 3,00 m  
Länge: ca. 7,00 m

Unter Berücksichtigung der eingeschränkten Nutzung, in Verbindung mit der geringen Grundstücksfläche, aber auch der vollständigen Überbauung, erfolgt ein Abschlag von 30 % auf den Bodenrichtwert.

$$21 \text{ m}^2 \quad \times \quad 38,00 \text{ €/m}^2 \times 0,70 \quad = \quad \text{rd. } 560,00 \text{ €}$$

## **4.4 Sachwertverfahren in Anlehnung an (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)**

### **4.4.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen**

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale mit anschließender Bezugnahme auf Marktgegebenheiten. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Herstellungskosten der baulichen Anlagen (vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen) sowie die nach Erfahrungswerten oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten abgeleiteten Außenanlagen bzw. sonstige Anlagen zusammen (vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen).

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen- Raum oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen sowie mit dem Regionalfaktor und Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren,

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer vergleichbaren baulichen Anlage aufzuwenden wären.

#### **Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)**

Grundlage bilden die Normalherstellungskosten 2010 entsprechend der Anlage 4 in der ImmoWertV 2021 in Verbindung mit § 12 Abs. 5; Satz 3, gültig ab 01.01.2022.

Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

Dabei ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Hat ein Gebäude dabei in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in €/m<sup>2</sup> Bruttogrundflächen angegeben und berücksichtigen keine regionalen Baupreisunterschiede.

Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In Ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstandard des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen.

Berechnungsschema zur Ermittlung eines gewichteten Standards und gewichteten Normalherstellungskosten								
Wohnhaus								
Ausstattungsmerkmal	Standardeinstufungen					Wägungsanteil	Standard gewichtet	gewogene anteilige NHK
	1	2	3	4	5			
Außenwände	1,00					0,23	0,23	162,15
Dächer		0,50	0,50			0,15	0,38	126,38
Außentüren und Fenster			1,00			0,11	0,33	99,00
Innenwände	1,00					0,11	0,11	77,55
Deckenkonstr./Treppen		1,00				0,11	0,22	86,35
Fußböden		1,00				0,07	0,14	54,95
Sanitäreinrichtungen		1,00				0,07	0,14	54,95
Heizung			1,00			0,09	0,27	81,00
sonstige technische Einrichtungen		1,00				0,06	0,12	47,10
Summe						1,00	1,94	789,43
Typ bewertenden Gebäudes								
Typ 1.03, freistehendes EFH (eingeschossig, nicht ausbaufähiges DG bzw. tlw. flach geneigtes Dach, unterkellert)	705,00	785,00	900,00	1085,00	1.360,00			

Garage/Werkstatt Flur 2, Flurstück 218/6:

Typ 14.1 Standardstufe 3: 245,00 €/m<sup>2</sup>

Garage Flur 3, Flurstück 331/148:

Typ 14.1 Standardstufe 3, modifiziert: 180,00 €/m<sup>2</sup>

Anmerkung: Der zuständige Gutachterausschuss des Landkreises Sömmerda sowie auch alle anderen Gutachterausschüsse in Thüringen werden erst zu einem späteren Zeitpunkt Regionalfaktoren für das Sachwertverfahren veröffentlichen.

### Anpassung der NHK anhand Baukostenindexveränderung

Baukostenindexveränderung (Stand IV/2024/2021) = 100	1,308
Durchschnitt 2010/2021:	0,709
Baukostenindex:	$1,308/0,709 = 1,84$

789,00 €/m <sup>2</sup>	x	1,84	= rd.	1.452,00 €/m <sup>2</sup>
245,00 €/m <sup>2</sup>	x	1,84	= rd.	451,00 €/m <sup>2</sup>
180,00 €/m <sup>2</sup>	x	1,84	= rd.	331,00 €/m <sup>2</sup>

Für den Bungalow, den Carport, Fertigteilgartenhaus, Blechgarage sowie den überdachten Kelleraußenzugang, die Terrasseneinhausung sowie den Eingangsbereich am Wohnhaus wird mit ein pauschaler Ansatz von 6.000,00 € berücksichtigt.

### Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

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

Die Alterswertminderung wurde linear angesetzt.

#### 4.4.2 Berechnung des vorläufigen Sachwertes

##### 4.4.2.1 Grundstück Große Bergstraße 115 a, Flur 2, Flurstück 218/6

Gebäude	BGF m <sup>2</sup>	NHK €/m <sup>2</sup>	Herstellungskosten	
			BGF	x NHK
Wohnhaus	179,08	1.452,00	260.024,16	€
Alterswertminderungsfaktor	69,23 %		-180.014,73	€
Gebäudesachwert			80.009,43	€
Garage/Werkstatt	52,00	451,00	23.452,00	€
Alterswertminderungsfaktor	60,00 %		-14.071,20	€
Gebäudesachwert			9.380,80	€
Nebengebäude, Anbauten, Überdachungen pauschaler Ansatz			6.000,00	€
<b>vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>				
Der Sachwert ergibt sich aus der Summe des Bodenwertes und dem Wert der baulichen Anlagen.				
Gebäudesachwert			95.390,23	€
Außenanlagen	0,00 %		0,00	€
bleibt aufgrund der Vorgaben des Gutachterausschusses bei der Ableitung der Sachwertfaktoren ohne separaten Wertansatz				
Wert der baulichen Anlagen			95.390,23	€
Bodenwert			22.587,00	€
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>rd.</b>		<b>117.977,23</b>	<b>€</b>
			<b>118.000,00</b>	<b>€</b>

#### 4.4.2 Grundstück Flur 3, Flurstück 331/148

Gebäude	BGF m <sup>2</sup>	NHK €/m <sup>2</sup>	Herstellungskosten BGF x NHK
Garage	21,00	331,00	6.951,00 €
Alterswertminderungsfaktor	80,00 %		-5.560,80 €
Gebäudesachwert			1.390,20 €

#### vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der Sachwert ergibt sich aus der Summe des Bodenwertes und dem Wert der baulichen Anlagen.

Gebäudesachwert		1.390,20 €
Außenanlagen	0,00 %	0,00 €
bleibt aufgrund der Vorgaben des Gutachterausschusses bei der Ableitung der Sachwertfaktoren ohne separaten Wertansatz		
Wert der baulichen Anlagen		1.390,20 €
Bodenwert		560,00 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>rd.</b>	<b>2.000,00 €</b>

#### 4.4.3 Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes

##### 4.4.3.1 Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale

Die allgemeinen preisbildenden Faktoren für das unmittelbare immobilienwirtschaftliche Umfeld sind als mäßig einzuschätzen.

- Arbeitslosenquote im Arbeitsagenturbezirk Sömmerda, Stichtag Januar 2025 ca. 6,6 %,
- einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffernindex ca. 89,3 % je Einwohner zum Stichtag 2024
- Bevölkerungsentwicklung für den gesamten Landkreis Sömmerda (Quelle: Landesamt für Statistik, 2023):  
Entwicklung 2022 (69.680 Einw.) bis 2042 - 11,1 % bzw. 61.960 Einw.
- Altersstruktur: Anteil der über 65jährigen 2022: ca. 26,3 % ^ 18.290 Einwohner  
Prognose im Jahr 2042: ca. 30,9 % ^ 19.170 Einwohner
- Bevölkerung im Erwerbsalter nimmt bis zum Jahr 2042 um 17,3 % ab

Gemäß Zukunftsatlas 2022 für Deutschland, herausgegeben im Oktober 2022 durch das Schweizer Forschungsinstitut Prognos, wird der Landkreis Sömmerda wie folgt eingestuft:

- Platz 350 von 400 Städten und Landkreisen
- Landkreis mit leichten Risiken
- dabei befinden sich die bestplatzierten Indikatoren Wohlstand & Soziale Lage auf Platz 250 und Stärke auf Platz 325 der Platzierungen

#### **4.4.3.2 Ansatz von Sachwertfaktoren**

##### **4.4.3.2.1 Grundstück Große Bergstraße 115 a, Flur 2, Flurstück 218/6**

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

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

Die Sachwertfaktoren sind im Wesentlichen abhängig von:

- der Gebäudeart
- dem Gebäudealter
- der absoluten Höhe des Sachwertes
- der Lage und dem Einzugsbereich der Immobilie
- den Besonderheiten des Gebäudes

Damit sind für den Ansatz der Marktanpassungsfaktoren insbesondere die absolute Höhe des vorläufigen Sachwertes, in Verbindung mit der Lage und dem Einzugsbereich der Immobilie, maßgebend.

Der Sachwert mit dem Marktanpassungsfaktor 1,00 ist der Sachwert, bei dem der Sachwert dem Verkehrswert entspricht. Je höher bzw. niedriger die Wirtschafts- und Kaufkraft innerhalb einer Region ist bzw. welche Prognosen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung gestellt werden, desto höher bzw. niedriger ist der Abschlag bzw. Zuschlag auf den Sachwert.

Durch den Gutachterausschuss des Landkreises Sömmerda wurden im Juni 2024 Sachwertfaktoren für die Berichtsjahre 2022 bis 11/2023 für freistehende Einfamilienhäuser veröffentlicht.

Danach wurde bei einem vorläufigen Sachwert von 120.000,00 € und einem Bodenwertniveau von 30,00 €/m<sup>2</sup>, ein Sachwertfaktor von 1,02 ausgewiesen.

Dieser Stichprobe lagen folgende durchschnittliche Einflussfaktoren zu Grunde (bezogen auf das Bodenwertniveau von 30,00 €/m<sup>2</sup>):

Baujahr:	1931
Bodenrichtwert:	33,00 €/m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer:	19 Jahre
Bruttogrundfläche:	265 m <sup>2</sup>
Ausstattungsstandard:	2,20
Anzahl der Datensätze:	60

Bei dieser Untersuchung wurde nicht angegeben, welche Anzahl der Kauffälle im 1. Halbjahr 2022 und welche Anzahl der Kauffälle ab dem 2. Halbjahr 2022 ausgewertet wurden.

Das seit Februar 2022 deutlich veränderte Marktgeschehen (Ukraine-Krieg, Energiekrise, hohe Kerninflation sowie insbesondere hohe Finanzierungskosten), hat das Kaufpreis- und Nachfragegeschehen in den letzten Jahren deutlich verändert.

Im Ergebnis der vorhandenen Unsicherheiten sowie insbesondere den gestiegenen Finanzierungskosten ist das Transaktionsvolumen, speziell seit dem 2. Halbjahr 2022, deutlich rückläufig bzw. tlw. stark eingebrochen.

Es besteht dabei ein linearer Zusammenhang zwischen sinkendem Transaktionsvolumen und fallenden Immobilienpreisen.

In den letzten Jahren hat es einen erheblichen Reallohnverlust gegeben, so dass die Nachfrage nach Immobilieninvestitionen stark eingebrochen ist, da eine Finanzierung nur noch bedingt umsetzbar ist.

In dem vdp (Verband deutscher Pfandbriefbanken) Immobilienpreisindex für Wohnimmobilien Q 3/2024, nahmen die Preise für Wohnimmobilien deutschlandweit gegenüber dem Stand Q3/2022 um rd. 7,00 % ab.

Darüber hinaus zeichnet sich Deutschland durch eine Rezession aus und bis ca. 2028 wird ein schwaches Wirtschaftswachstum prognostiziert.

Die steil angestiegenen Baukosten (auch aufgrund der gesetzlichen Vorgaben in Bezug auf die Klimaneutralität) wurden überwiegend aufgrund des sehr niedrigen Zinsumfeldes bisher tlw. wieder abgedeckt. Dies hat sich grundlegend geändert. Es besteht eine erhebliche Unsicherheit über die noch bestehenden Restriktionen in Bezug auf das Heizungsgesetz, aber auch aufgrund der wirtschaftlichen negativen Prognosen (weitere hohe Abgabenlast der Bürger, bleibende Kerninflation, Unsicherheit des wirtschaftlichen Standortes, deutlich angestiegene gewerbliche Insolvenzen). Durch die stark gestiegenen Finanzierungskosten, in Verbindung mit der Verschärfung der Kreditvergaberichtlinie sowie der wirtschaftlichen Unsicherheit, haben viele Kaufwillige nicht mehr die Voraussetzungen eine Immobilie zu erwerben bzw. diese nach dem Erwerb entsprechend sanieren zu können.

Unter Berücksichtigung der dörflich geprägten Lage, wird bezogen auf diese ungünstige Nachfragesituation ein Sachwertfaktor von 1,00 für angemessen beurteilt.

#### **4.4.3.2.2 Grundstück Flur 3 Flurstück 331/148**

Sachwertfaktoren für derartige Grundstücke werden durch den Gutachterausschuss nicht abgeleitet.

Es wird daher ebenfalls ein Sachwertfaktor von 1,00 angesetzt.

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

##### **4.4.3.3.1 Grundstück Große Bergstraße 115 a, Flur 2, Flurstück 218/6**

Nachfolgend aufgeführte Grundstücksmerkmale sind, soweit diese dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen:

- wirtschaftliche Überalterung
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Baumängel/Bauschäden
- abweichende Erträge von den marktüblich erzielbaren Erträgen
- erhebliche Abweichung der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung

Das Grundstück befindet sich überwiegend in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Lediglich bis zu einer überwiegenden Tiefe zwischen ca. 5 m bis ca. 8 m von der Großen Bergstraße aus, befindet sich das Flurstück nicht in dem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

Somit befinden sich auch die aufstehenden Gebäude überwiegend innerhalb dieser Zone.

Diese Ausweisung besitzt unmittelbare Rechtswirkung (§§ 78 ff. Wasserhaushaltsgesetz) und wirkt sich insbesondere als Planungs- und Baubeschränkung aus, bezogen auf eine weitere Anhäufung von Sachwerten.

Das aufstehende Fertigteilhaus aus den 70er Jahren des 20. Jh. in Fertigtafelbauweise mit Asbestplatten als Außenverkleidung, entspricht nur bedingt den nachgefragten Gebäudearten.

Die Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> wird von den üblichen Marktteilnehmern/Nachfragern als deutlich zu gering beurteilt. Eine Aufstockung des Wohnhauses ist aufgrund der Baukonstruktion nicht gegeben. Die baurechtliche Genehmigung für einen Anbau könnte, bezogen auf die Ausweisung als Überschwemmungsgebiet, versagt werden.

Somit wird von einer verhaltenen und geringen Nachfrage bezogen auf die Höhe des vorläufigen Sachwertes ausgegangen.

Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten und rechtlichen Beschränkungen, wird ein Abschlag von 20 % bezogen auf den vorläufigen Sachwert für angemessen beurteilt.

118.000,00 €      x                      0,20                      =                      rd. 24.000,00 €

Um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten, sind notwendige Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten durchzuführen. In Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2024/25 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung erfolgt daher der grob überschlägliche Ansatz der Sanierungs- und Instandsetzungskosten.

Entsprechend der ImmoWertV, in Verbindung mit aktuellen Rechtsprechungen, führt der Ansatz von vollen Schadensbeseitigungskosten/Fertigstellungskosten zu unplausiblen Verkehrswerten.

Der Ansatz von Fertigstellungs-/Schadensbeseitigungsaufwendungen/Sanierungskosten ist immer im Kontext an die Immobiliennachfrage zu betrachten.

Eine aktuelle bundesweite Expertenbefragung hat diesen Zusammenhang empirisch bewiesen.

Mit steigender bzw. sinkender Immobiliennachfrage reagiert der Markt entsprechend unterschiedlich auf Bauschäden bzw. Aufwendungen zur Fertigstellung/Sanierung/rückständigen Instandhaltung einer Immobilie.

Bei geringer Nachfrage wird ein höherer Prozentsatz von tatsächlichen Aufwendungen vom Markt berücksichtigt, bei höherer oder sehr hoher Nachfrage weniger bzw. überhaupt nicht.

Somit sind die angesetzten Aufwendungen nicht identisch mit tatsächlich zu erwartenden Kosten bei grundhafter Behebung v.g. Schäden/Mängel/Sanierung/Instandhaltung.

Diese Aufwendungen sind ebenfalls bereits um die fiktive Alterswertminderung bereinigt und entsprechen daher nicht den tatsächlichen notwendigen Aufwendungen.

Der Ausstattungsstandard im Erdgeschoss wurde bereits im Ansatz der Normalherstellungskostenkennwerte berücksichtigt.

Die Kellerebene ist erheblich von den Feuchtigkeitsschäden/Salpeterschäden aufgrund des Wasserschadens vor ca. einem Jahr betroffen (Boden- und Wandbereich).

Ein anteiliger Instandsetzungsaufwand von 150,00 €/m<sup>2</sup> bezogen auf eine Nutzfläche von ca. 75 m<sup>2</sup> wird als notwendig beurteilt.

150,00 €/m<sup>2</sup>            x                                    ca. 75 m<sup>2</sup>                    =                    rd.    11.000,00 €

Für den notwendigen Ersatz der Heizung sowie Erneuerung der Heizleitungen (ca. 30 Jahre alt) sowie notwendige Entrümpelungskosten (Wohnhaus und Bungalow), wird ein anteiliger Ansatz von 18.000,00 € berücksichtigt.

Somit ergibt sich folgender, marktangepasster, objektbezogener Sachwert:

marktangepasster Sachwert:	-	118.000,00 €
Abschlag Überschwemmungsgebiet:	-	24.000,00 €
Instandsetzung Keller:	-	11.000,00 €
Ersatzinvestition Heizungsanlage/Rohrleitungen:	-	18.000,00 €
marktangepasster, objektbezogener Sachwert:	-	65.000,00 €

**Anmerkung:**

Beim zuständigen Gutachterausschuss Landkreis Sömmerda wurde ein Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung gestellt.

Unter Berücksichtigung der notwendigen Selektionskriterien, konnte durch den Gutachterausschuss keine ausreichend signifikante Anzahl von Datensätze ausweisen.

Lediglich ein Kauffall mit einer vergleichbaren Bebauung (unmittelbar angrenzend) bestätigt im Wesentlichen den eingeschätzten Verkehrswert.

#### **4.4.3.3.2 Grundstück Flur 3, Flurstück 331/148**

Unter Berücksichtigung der Nachfrage nach derartigen Garagen, die oft überwiegend als Abstellflächen genutzt werden, wird im ländlichen Raum weiterhin eine normale Nachfrage prognostiziert.

Der vorläufige Sachwert wird daher auch als Verkehrswert eingeschätzt.

Weiterer Zu- oder Abschläge erfolgen nicht.

#### **4.5 Separater Ausweis der Wertminderung beim Bestehen bleiben der dinglich gesicherten Rechte lfd. Nr. 1 und 2 zu Lasten des Grundstückes Flur 3, Flurstück 331/148**

Entsprechend der schriftlichen Auskunft durch den Abwasserzweckverband „Finne“ bestehen zwei Grunddienstbarkeiten Trinkwasser- Fernleitung und Kanalleitungsrecht.

Die Leitungspläne sind in der Anlage beigelegt.

Durch die vollständige Bebauung dieses Flurstückes, ist nicht von einer signifikanten Wertminderung auszugehen.

Beim Bestehen bleiben der Rechte wird daher keine Wertminderung eingeschätzt.

## 5. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfalle auf der Basis des Sachwertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln.

Der Verkehrswert des Grundstückes in 99628 Buttstädt OT Guthmannshausen, Große Bergstraße 115 sowie Flur 3 Flurstück 331/148 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit:

<b>Buttstädt OT Guthmannshausen, Große Bergstraße 115a</b>	
<b>Flur 2 Flurstück 218/6</b>	<b>65.000,00 €</b>
<b>Flur 3 Flurstück 331/148</b>	<b>2.000,00 €</b>

### Anmerkung:

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der ImmoWertV vom 14.07.2021 durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z. B. Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen, Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz) wird eine Haftung unsererseits ausgeschlossen. Es wurde sich nur auf die wesentlichen, wertrelevanten Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale bezogen. Der Verkehrswert in diesem Gutachten wurde überschlägig ermittelt. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung wichtig sind.

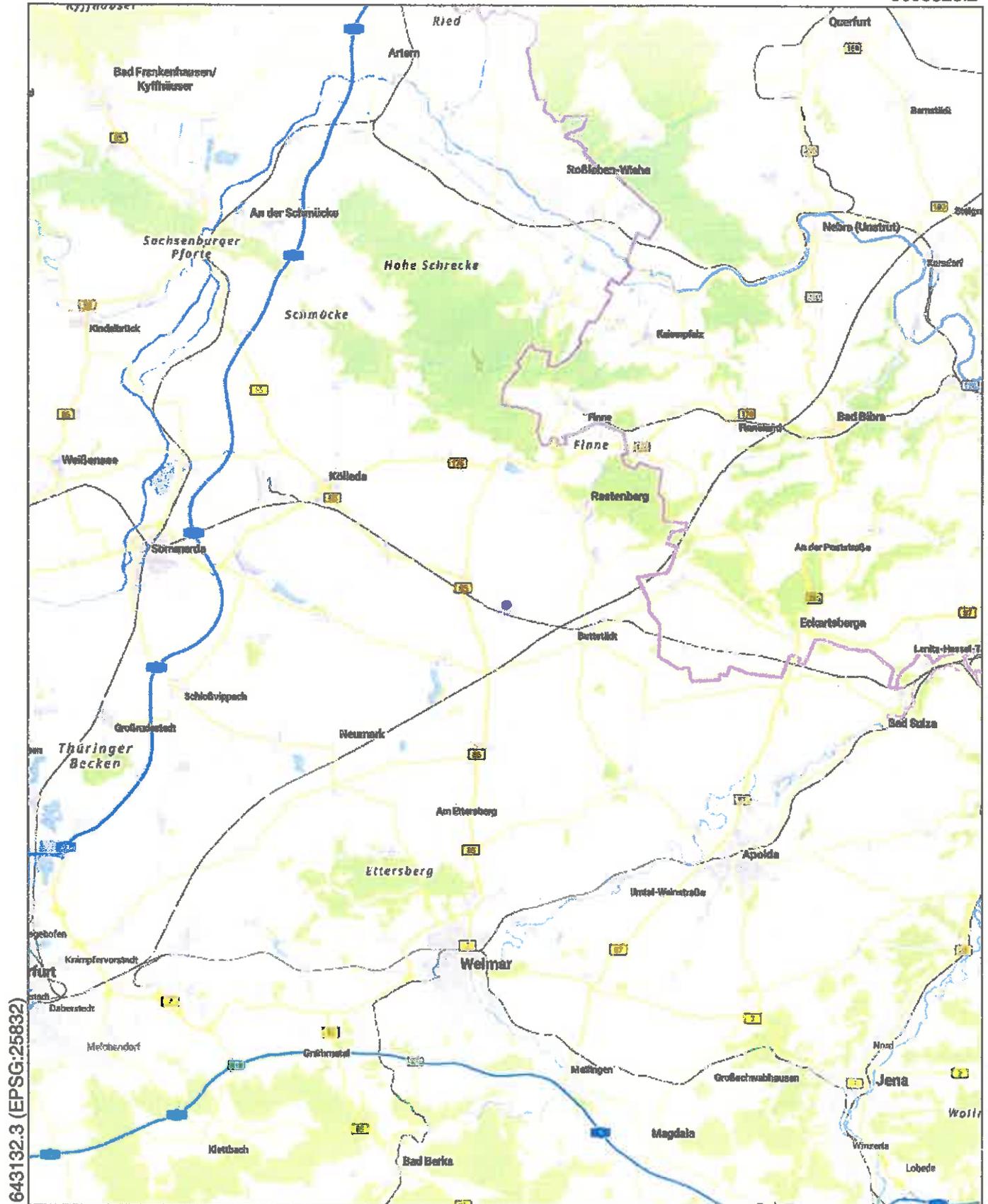
Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

  
Dorothea Schneider

Erfurt, 14.02.2025

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







664468.3 (EPSG:25832)

5666472 (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



665288.8 (EPSG:25892)

5667546.4 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationgesetzes 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



Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft  
 Geoproxy Kartenauszug  
 Mein Teil

Ca. 1 : 1000

16.09.2024



665288 8 / EPSG-25832)

5867546.4 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.

© GeoBasis-DE / BKG 2024 dl-der/by-2-0



Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft  
Geoproxy Kartenauszug  
Mein Titel  
Ca. 1 : 1000  
16.09.2024



# Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation  
Hohenwindenstraße 14, 99086 Erfurt

Telefon: 0361 57 4176-980, E-Mail: [gutachter.apolda@tlbg.thueringen.de](mailto:gutachter.apolda@tlbg.thueringen.de)

## Bodenrichtwertinformation

### Übersicht Thüringen



Gemeinde  
Gemarkung

Buttstädt  
Guthmannshausen

Bodenrichtwertnummer  
Bodenrichtwert [Euro/m<sup>2</sup>]  
Stichtag

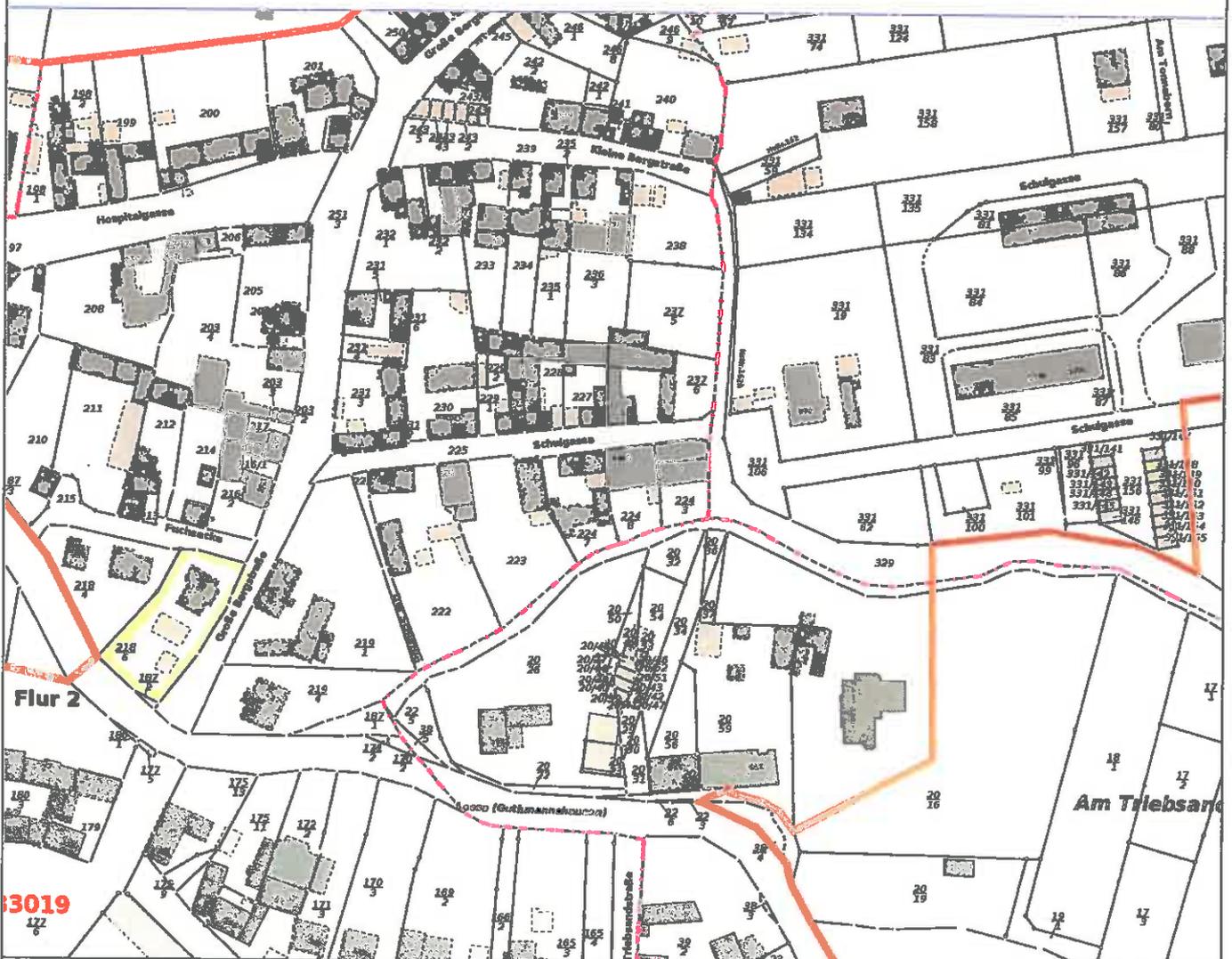
383019  
38  
01.01.2024

Entwicklungszustand  
abgabenrechtlicher Zustand

baureifes Land  
erschließungsbeitragsfrei nach  
BauGB und ThürKAG

Nutzungsart

gemischte Baufläche



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

[www.bodenrichtwerte-th.de](http://www.bodenrichtwerte-th.de) | [www.gutachterausschuesse-th.de](http://www.gutachterausschuesse-th.de)



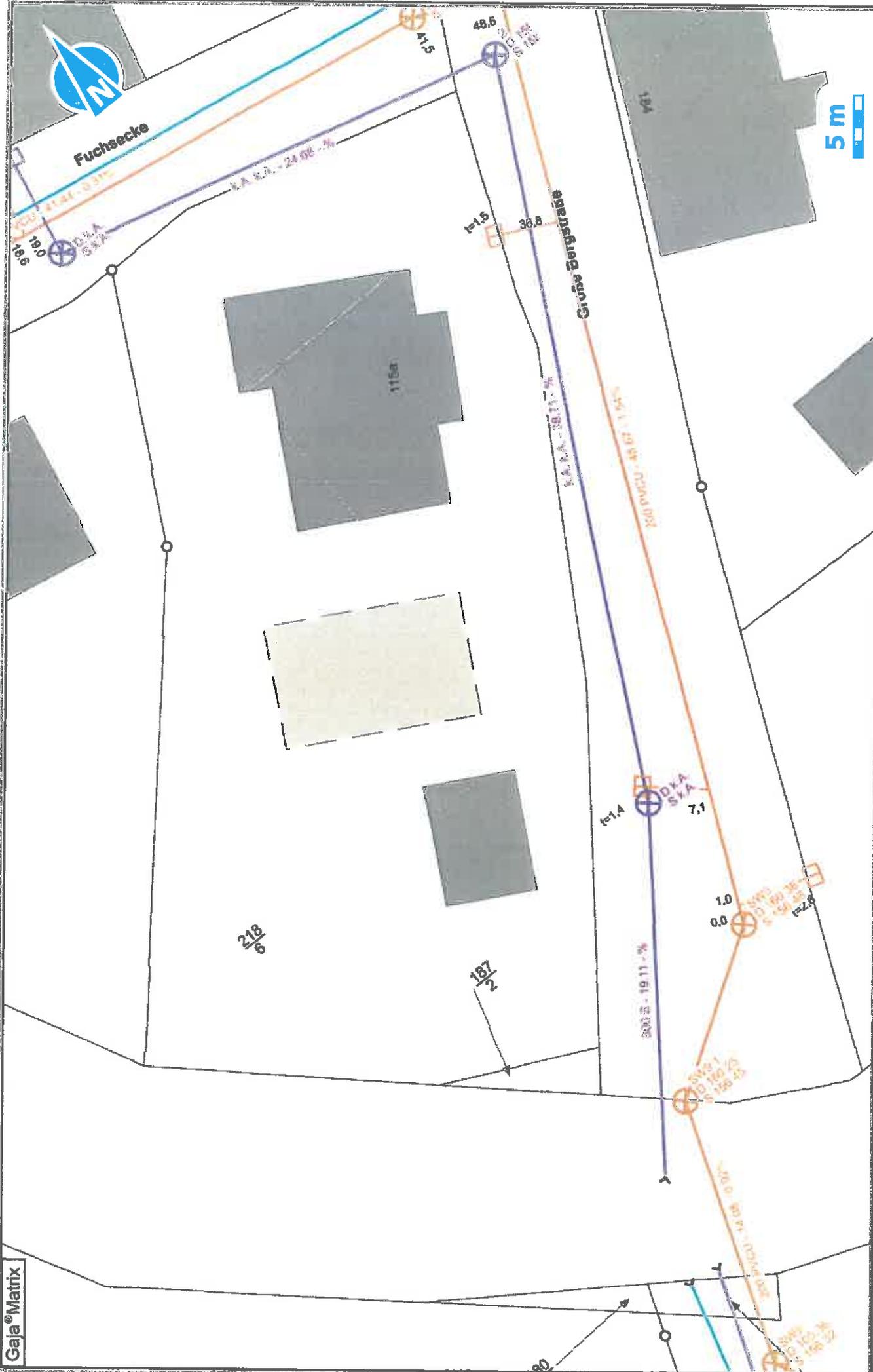
Maßstab:

1 : 2000

erstellt am:

03.12.2024

# Leitungsverläufe



Projekt: AW Guthmannshausen Bestandsplan  
 Vermerk: Große Bergstraße 115 a (Fl. 2, Flst. 218/6)

Bearbeiter: Gorka  
 25.09.2024 M 1:250



177c



331  
87

Schulgasse

D 161.94  
S.k.A.

331/141

331  
96

331/142

331/143

331/144

331/145

331  
156

331  
146

331/148

331/149

331/150

331/151

331/152

331/153

331/154

331/155

5 m

Projekt: AW Guthmannshausen Bestandsplan

Bearbeiter: Gorka

Vermerk: Schulgasse (Fl. 3, Flst. 331/148)

25.09.2024 M 1:250





HS 5/4"

XI 80/5/4"

EKS 80

EKS 80

08 X

331  
87

PEh 40 x 4

Schulgasse

331/1

100 PVC  
331/141

331  
96

331/142

331/148

331/143

331/149

331/144

331  
156

331/150

331/145

331/151

331  
146

331/152

331/153

331/154

331/155

5 m

Projekt: TW Guthmannshausen Bestandsplan

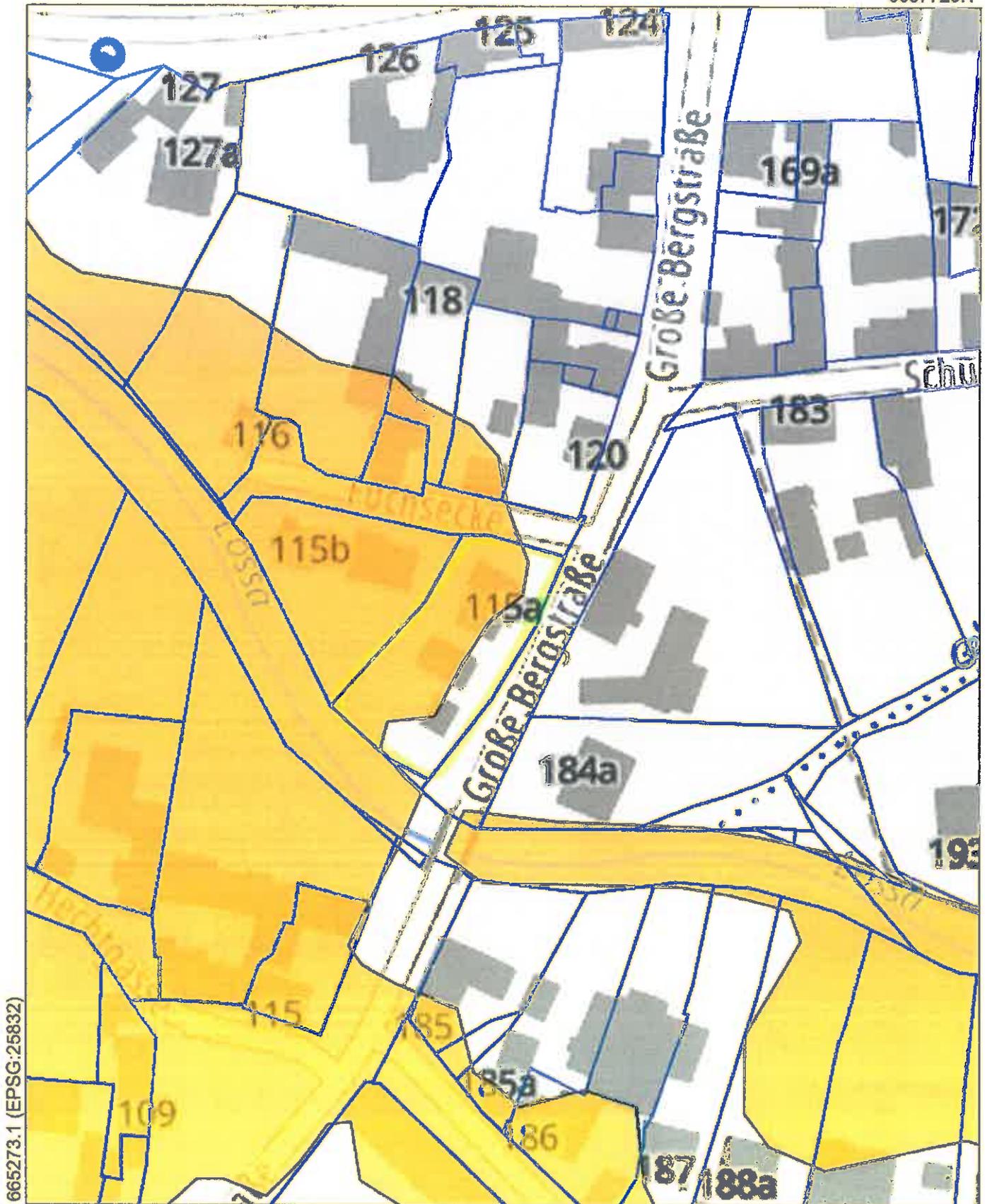
Bearbeiter: Gorka

Vermerk: Schulgasse (Fl. 3, Flst. 331/148)

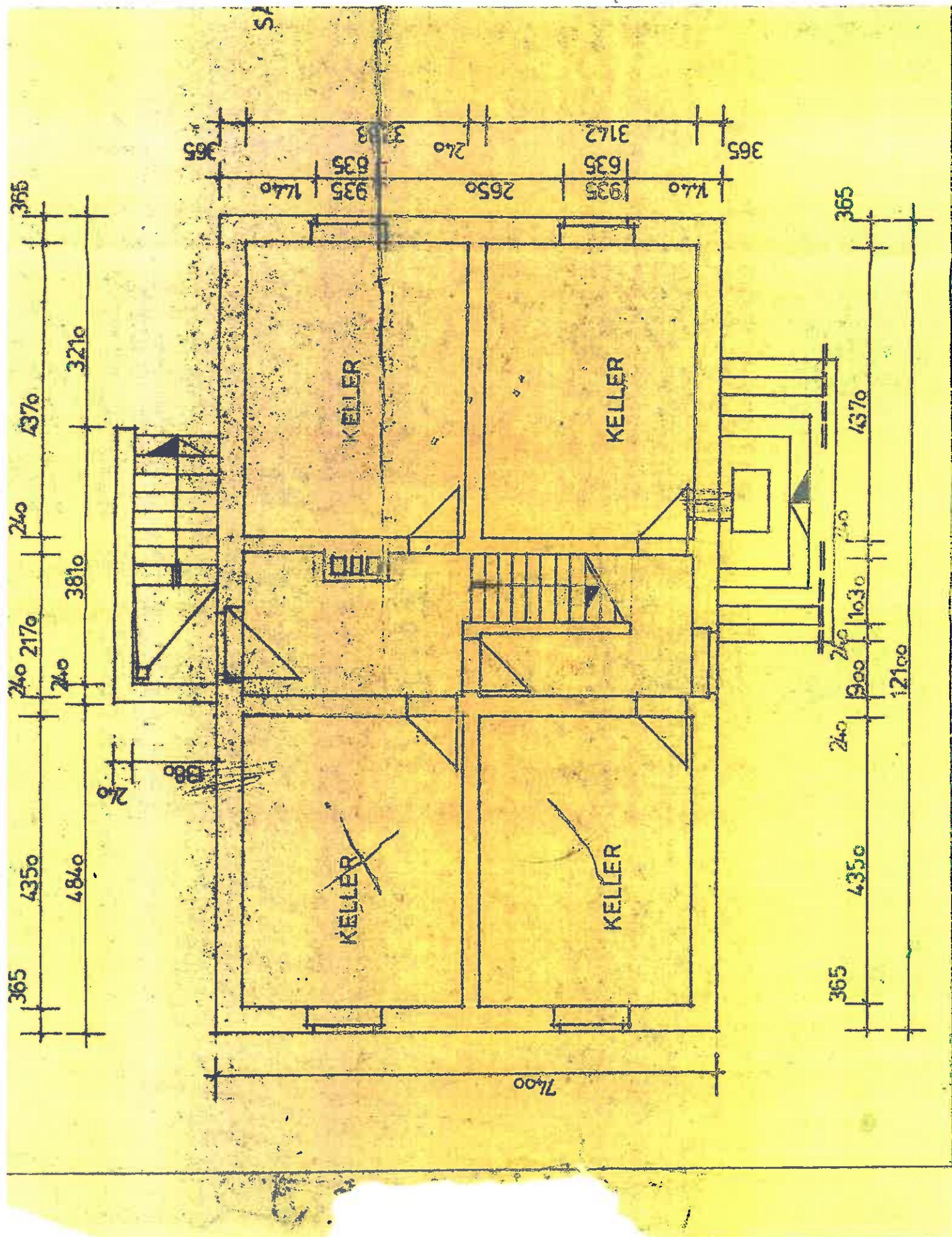
25.09.2024 M 1:250



Lage vorläufiges  
Überschwemmungsgebiet  
gemäß Thüringen Viewer



# Bauunterlagen



365  
 4350  
 240  
 2170  
 240  
 3810  
 240  
 4370  
 3210  
 365

365  
 1740  
 1935  
 635  
 2650  
 935  
 635  
 3172  
 210  
 318  
 365

365  
 4350  
 240  
 900  
 240  
 1630  
 240  
 4370  
 12100  
 365

7400

KELLER

KELLER

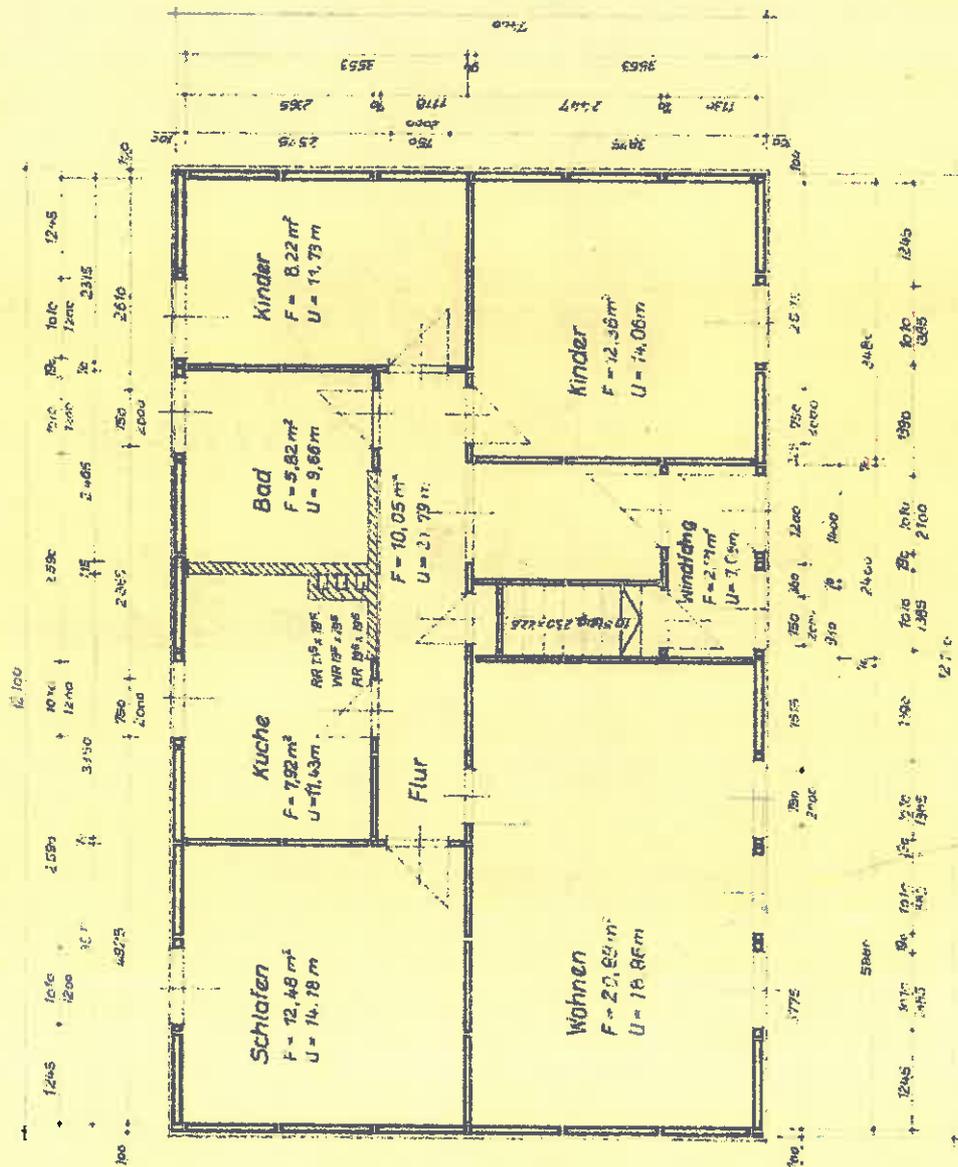
~~KELLER~~

KELLER

380

SA

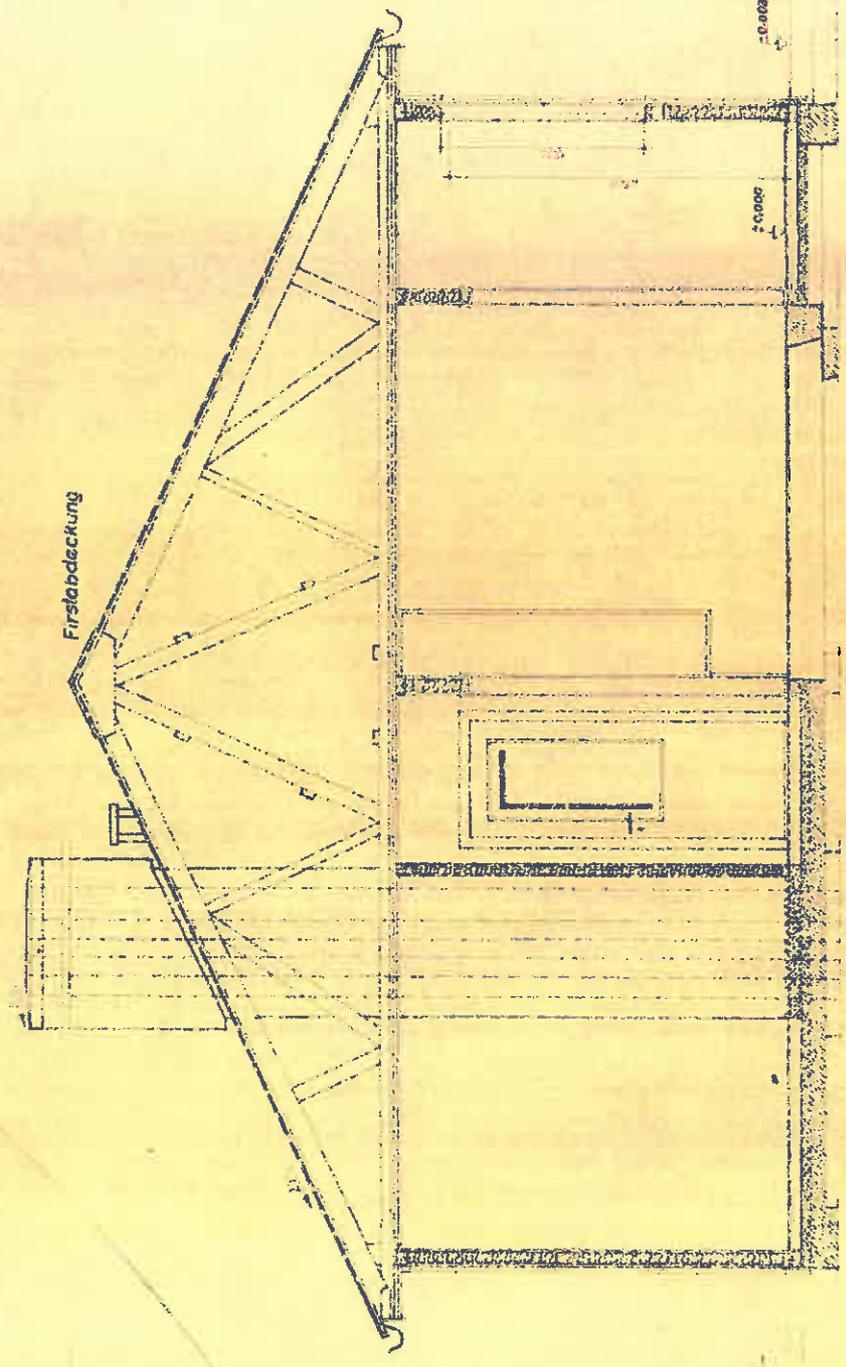
# Fertighaus 3.40



21

VEB METALLKONSTRUKT WERKSTÄTTE		Blatt BP3	
1972	1973	1974	1975
1976	1977	1978	1979
1980	1981	1982	1983
1984	1985	1986	1987
1988	1989	1990	1991
1992	1993	1994	1995
1996	1997	1998	1999
2000	2001	2002	2003
2004	2005	2006	2007
2008	2009	2010	2011
2012	2013	2014	2015
2016	2017	2018	2019
2020	2021	2022	2023
2024	2025	2026	2027
2028	2029	2030	2031
2032	2033	2034	2035
2036	2037	2038	2039
2040	2041	2042	2043
2044	2045	2046	2047
2048	2049	2050	2051
2052	2053	2054	2055
2056	2057	2058	2059
2060	2061	2062	2063
2064	2065	2066	2067
2068	2069	2070	2071
2072	2073	2074	2075
2076	2077	2078	2079
2080	2081	2082	2083
2084	2085	2086	2087
2088	2089	2090	2091
2092	2093	2094	2095
2096	2097	2098	2099
2100	2101	2102	2103
2104	2105	2106	2107
2108	2109	2110	2111
2112	2113	2114	2115
2116	2117	2118	2119
2120	2121	2122	2123
2124	2125	2126	2127
2128	2129	2130	2131
2132	2133	2134	2135
2136	2137	2138	2139
2140	2141	2142	2143
2144	2145	2146	2147
2148	2149	2150	2151
2152	2153	2154	2155
2156	2157	2158	2159
2160	2161	2162	2163
2164	2165	2166	2167
2168	2169	2170	2171
2172	2173	2174	2175
2176	2177	2178	2179
2180	2181	2182	2183
2184	2185	2186	2187
2188	2189	2190	2191
2192	2193	2194	2195
2196	2197	2198	2199
2200	2201	2202	2203
2204	2205	2206	2207
2208	2209	2210	2211
2212	2213	2214	2215
2216	2217	2218	2219
2220	2221	2222	2223
2224	2225	2226	2227
2228	2229	2230	2231
2232	2233	2234	2235
2236	2237	2238	2239
2240	2241	2242	2243
2244	2245	2246	2247
2248	2249	2250	2251
2252	2253	2254	2255
2256	2257	2258	2259
2260	2261	2262	2263
2264	2265	2266	2267
2268	2269	2270	2271
2272	2273	2274	2275
2276	2277	2278	2279
2280	2281	2282	2283
2284	2285	2286	2287
2288	2289	2290	2291
2292	2293	2294	2295
2296	2297	2298	2299
2300	2301	2302	2303
2304	2305	2306	2307
2308	2309	2310	2311
2312	2313	2314	2315
2316	2317	2318	2319
2320	2321	2322	2323
2324	2325	2326	2327
2328	2329	2330	2331
2332	2333	2334	2335
2336	2337	2338	2339
2340	2341	2342	2343
2344	2345	2346	2347
2348	2349	2350	2351
2352	2353	2354	2355
2356	2357	2358	2359
2360	2361	2362	2363
2364	2365	2366	2367
2368	2369	2370	2371
2372	2373	2374	2375
2376	2377	2378	2379
2380	2381	2382	2383
2384	2385	2386	2387
2388	2389	2390	2391
2392	2393	2394	2395
2396	2397	2398	2399
2400	2401	2402	2403
2404	2405	2406	2407
2408	2409	2410	2411
2412	2413	2414	2415
2416	2417	2418	2419
2420	2421	2422	2423
2424	2425	2426	2427
2428	2429	2430	2431
2432	2433	2434	2435
2436	2437	2438	2439
2440	2441	2442	2443
2444	2445	2446	2447
2448	2449	2450	2451
2452	2453	2454	2455
2456	2457	2458	2459
2460	2461	2462	2463
2464	2465	2466	2467
2468	2469	2470	2471
2472	2473	2474	2475
2476	2477	2478	2479
2480	2481	2482	2483
2484	2485	2486	2487
2488	2489	2490	2491
2492	2493	2494	2495
2496	2497	2498	2499
2500	2501	2502	2503
2504	2505	2506	2507
2508	2509	2510	2511
2512	2513	2514	2515
2516	2517	2518	2519
2520	2521	2522	2523
2524	2525	2526	2527
2528	2529	2530	2531
2532	2533	2534	2535
2536	2537	2538	2539
2540	2541	2542	2543
2544	2545	2546	2547
2548	2549	2550	2551
2552	2553	2554	2555
2556	2557	2558	2559
2560	2561	2562	2563
2564	2565	2566	2567
2568	2569	2570	2571
2572	2573	2574	2575
2576	2577	2578	2579
2580	2581	2582	2583
2584	2585	2586	2587
2588	2589	2590	2591
2592	2593	2594	2595
2596	2597	2598	2599
2600	2601	2602	2603
2604	2605	2606	2607
2608	2609	2610	2611
2612	2613	2614	2615
2616	2617	2618	2619
2620	2621	2622	2623
2624	2625	2626	2627
2628	2629	2630	2631
2632	2633	2634	2635
2636	2637	2638	2639
2640	2641	2642	2643
2644	2645	2646	2647
2648	2649	2650	2651
2652	2653	2654	2655
2656	2657	2658	2659
2660	2661	2662	2663
2664	2665	2666	2667
2668	2669	2670	2671
2672	2673	2674	2675
2676	2677	2678	2679
2680	2681	2682	2683
2684	2685	2686	2687
2688	2689	2690	2691
2692	2693	2694	2695
2696	2697	2698	2699
2700	2701	2702	2703
2704	2705	2706	2707
2708	2709	2710	2711
2712	2713	2714	2715
2716	2717	2718	2719
2720	2721	2722	2723
2724	2725	2726	2727
2728	2729	2730	2731
2732	2733	2734	2735
2736	2737	2738	2739
2740	2741	2742	2743
2744	2745	2746	2747
2748	2749	2750	2751
2752	2753	2754	2755
2756	2757	2758	2759
2760	2761	2762	2763
2764	2765	2766	2767
2768	2769	2770	2771
2772	2773	2774	2775
2776	2777	2778	2779
2780	2781	2782	2783
2784	2785	2786	2787
2788	2789	2790	2791
2792	2793	2794	2795
2796	2797	2798	2799
2800	2801	2802	2803
2804	2805	2806	2807
2808	2809	2810	2811
2812	2813	2814	2815
2816	2817	2818	2819
2820	2821	2822	2823
2824	2825	2826	2827
2828	2829	2830	2831
2832	2833	2834	2835
2836	2837	2838	2839
2840	2841	2842	2843
2844	2845	2846	2847
2848	2849	2850	2851
2852	2853	2854	2855
2856	2857	2858	2859
2860	2861	2862	2863
2864	2865	2866	2867
2868	2869	2870	2871
2872	2873	2874	2875
2876	2877	2878	2879
2880	2881	2882	2883
2884	2885	2886	2887
2888	2889	2890	2891
2892	2893	2894	2895
2896	2897	2898	2899
2900	2901	2902	2903
2904	2905	2906	2907
2908	2909	2910	2911
2912	2913	2914	2915
2916	2917	2918	2919
2920	2921	2922	2923
2924	2925	2926	2927
2928	2929	2930	2931
2932	2933	2934	2935
2936	2937	2938	2939
2940	2941	2942	2943
2944	2945	2946	2947
2948	2949	2950	2951
2952	2953	2954	2955
2956	2957	2958	2959
2960	2961	2962	2963</

14.10.84  
20.11.82  
S



**Dachstuhl**

- Prealtdächer
- verklebt
- Dachpappe
- genagelt
- 24 mm

**Geschoßdecke**

- Dachpappe
- 1 Lage
- Karmelit
- 600mm
- Deckenrost
- PVC Folie
- 62 mm
- Gipskarton
- 12,5 mm

**Fußboden im Wohnschloß**

- PVC-Belag
- 5 mm
- Spanplatte
- 22,0 mm
- Karmelit
- 50mm
- Fußbodenlager
- Dachpappe
- 1 Lage

**Fußboden im Bad**

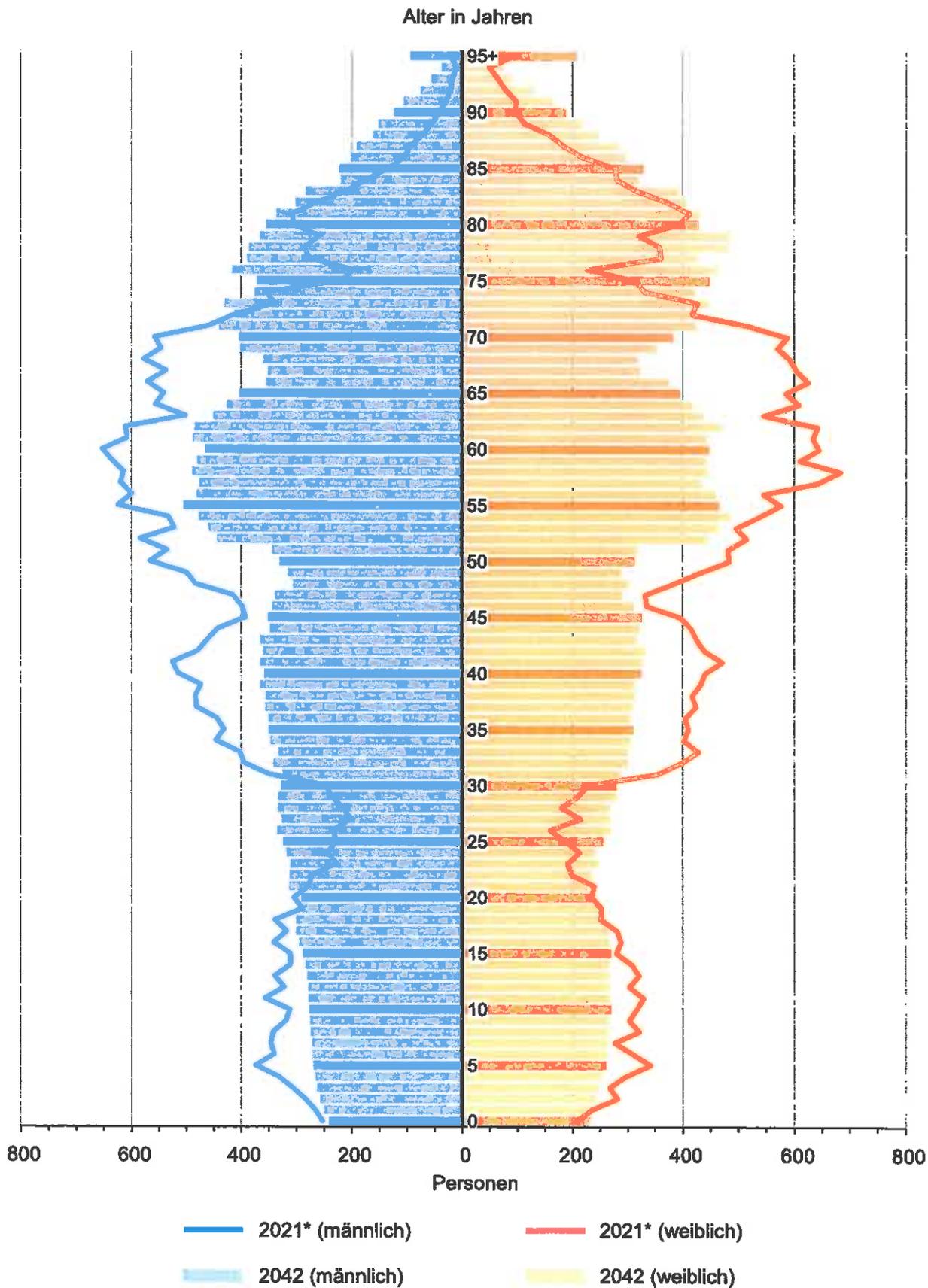
- Keramik Fußbodenfliesen 15cm
- Mörtelstufe MG II 20 mm
- Isolierung ca 5 mm
- Ausgleichsbelag ca 35 mm

3.4.82.10.11		VEB METALLKOMBINAT HELDRUNGEN		Bl. BP 4
Obj	Tag	Name		
2220			Querschnitt	
Obj	Bl.	Blatt	Wohnschloß	
2220	10.1	14	Mortage	

# Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2042

# Altersaufbau der Bevölkerung 2021 und 2042

## Landkreis Sömmerda



\* IST-Werte des Jahres 2021