

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

**3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 12 (57,00 m² Wohnfläche)
mit Kellerraum und Pkw-Freistellplatz**

gelegen im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 24 Wohnungen

Straße an den Neubauten 4B in 98646 Straufhain OT Streufdorf

Az: K 39/24 - Amtsgericht Sonneberg



Der Verkehrswert für das Wohnungseigentum wird zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 ermittelt mit: 22.000,00 EUR

Qualitätsstichtag: 26.02.2025

Ergebniszusammenfassung: Seite 28

abgeschlossen am: 15.04.2025

Ausfertigung: 3 / 3

	Inhaltsübersicht	Seite
1	Allgemeine Angaben und Gegenstand der Wertermittlung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	6
2.2.1	Bodenbeschaffenheit	6
2.2.2	Grundstücksgestalt	7
2.2.3	Erschließungszustand	7
2.2.4	Grenzverhältnisse	8
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	8
2.3.1	Baurechtlicher Zustand und Nutzung	8
2.3.2	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	9
2.3.3	Abgabenrechtlicher Zustand	10
3	Beschreibung der Bebauung (Gesamtgebäude)	11
3.1	Gebäudebestand und Art der Bebauung (Kurzbeschreibung)	11
3.2	Raumaufteilung und Funktion	11
3.3	Bauweise und Gebäudeausstattung (Gesamtgebäude)	12
4	Beschreibung des Sondereigentums, Eigentumswohnung Nr. 12	16
4.1	Ausstattung und Beschaffenheit	16
4.2	Baulicher Zustand	18
5	Wertermittlung	19
5.1	Bodenwertermittlung	19
5.2	Ertragswert	21
5.2.1	Wohnfläche	21
5.2.2	Rohertrag	21
5.2.3	Bewirtschaftungskosten	22
5.2.4	Restnutzungsdauer	23
5.2.5	Liegenschaftszinssatz / Kapitalisierung	25
5.2.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gem. § 8 ImmoWertV)	26
5.2.7	Ertragswertermittlung (gem. §§ 31 - 34 ImmoWertV, allgem. Ertragswertverfahren)	27
6	Ergebniszusammenfassung und Verkehrswert	28
7	Schlussbemerkungen	29

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)

für das Objekt	: 3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 12 (57,00 m² Wohnfläche) mit Kellerraum und Kfz-Freistellplatz, gelegen im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 24 Wohnungen
Ort	: 98646 Straufhain OT Streufdorf
Straße und Hausnummer	: Straße an den Neubauten 4B
Auftraggeber	: Amtsgericht Sonneberg Abt. Zwangsvollstreckung Untere Marktstraße 2 96515 Sonneberg
Aktenzeichen	: K 39/24
lt. Auftragsschreiben vom	: 12.12.2024
lt. Beschluss vom	: 10.12.2024
Wertermittlungsstichtag (Zeitpunkt der Wertverhältnisse)	: 26.02.2025
Qualitätsstichtag (Zeitpunkt der Qualitätsfeststellung)	: 26.02.2025
Ortsbesichtigung	: - am 26.02.2025 - Teilnehmer: außer dem Sachverständigen Frau XXX, XXX (Mieterin) Herr XXX, XXX (Mieter)
abgeschlossen am	: 15.04.2025
Ausfertigung	: 3 / 3

Dieses Gutachten umfasst 30 Seiten
zuzüglich der Anlagen.

1 Allgemeine Angaben und Gegenstand der Wertermittlung

- Grundbuch** : - Grundbuchamt beim Amtsgericht Hildburghausen
- Grundbuch von Streufdorf
- . Blatt** : 1420, Wohnungsgrundbuch
- . Bestandsverzeichnis lfd. Nr.** : 1

. Gemarkung	Streufdorf	
. Flur	-	
. Flurstück	529/5	530/9
. Grundstücksgröße	1.100 m ²	1.190 m ²
. Wirtschaftsart	Gebäude und Freifläche Wohnen	
. Lage	Straße an den Neubauten 4A, 4B , 4C	

- . Eigentümer** : - XXX, XXX, 22850 Norderstedt
- XXX, XXX, 22045 Hamburg
- XXX, XXX, 24558 Henstedt-Ulzburg

- . Eintragungen in Abt. II** : Abt. II belastet, vgl. Pkt. 2.3.2

- Auftrag und Zweck der Gutachtenerstellung** : Verkehrswertermittlung zur Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren

- Gegenstand der Wertermittlung** : Gegenstand der Wertermittlung ist das Wohnungseigentum, bestehend aus dem 47,0/1.000 Miteigentumsanteil an dem oben bezeichneten Gesamtgrundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten mit Nr. 12 des Aufteilungsplans bezeichnet einschließlich Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 12.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Gebietslage

- . **Bundesland** : Thüringen
- . **Region** : Südthüringen
- . **Landkreis** : Hildburghausen
- . **Gemeinde und Einwohnerzahl** : Straufhain, ca.2.700 Einwohner
- . **Ortsteil und Einwohnerzahl** : Streufdorf, ca. 800 Einwohner
- . **demografische Entwicklung** : - rückläufige Bevölkerungsentwicklung mit steigender Tendenz des Altersdurchschnittes lt. Ausweisung des Thüringer Landesamtes für Statistik
- voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung bis 2020 : 2040: - 19,8 %

Ortslage

- : - nördliche Ortsrandlage von Streufdorf
- ca. 800 m zum Ortskern

Verkehrslage

- : - Bushaltestelle (ÖPNV) im Nahbereich
- ca. 9 km nach Hildburghausen, zum Bahnhof und zur B 89
- ca. 100 m zur L 1134
- ca. 14 km zur Anschlussstelle der BAB A 73 (Suhl – Nürnberg)

Lagequalität

- : mäßige (einfache) Wohnlage

Infrastruktur

- : - Wesentliche Einrichtungen der Infrastruktur, wie
 - . Geschäfte des täglichen Bedarfs
 - . Schule
 - . Kindertagesstätte

- . Geldinstitutfiliale
 - . medizinische Einrichtung
- befinden sich in der Gemeinde.
- Weitere Einrichtungen der Infrastruktur befinden sich im ca. 7 km entfernten Bad Rodach (Bayern) bzw. im ca. 9 km entfernten Hildburghausen.

- Umgebungsgrundstücke** : - überwiegend kleinsiedlungsähnliche Wohngrundstücke mit Ein- und Mehrfamilienhausbebauung
- nordseitig beginnender Grünlandbereich
- Himmelsrichtung / Orientierung** : - Grundstücks- und Bebauungslängsausrichtung von Ost nach West
- Straßenseite = Traufseite = Südseite
- Beeinträchtigungen** : Es wurden keine überdurchschnittlichen Beeinträchtigungen festgestellt.
- Immissionen** : augenscheinlich und wahrnehmungsseitig immissionsarme Lage

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Bodenbeschaffenheit

- Oberfläche** : - Verkehrs- und Stellflächenbefestigungen aus Betongitterplatten bzw. Beton im bebauten Bereich
- Grünfläche im hinteren Bereich
- Baugrund** : augenscheinlich und nach Art und Umfang der realisierten Bebauung sowie bisheriger Standzeit: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten / schädliche Bodenveränderungen : augenscheinlich und wahrnehmungsseitig keine Hinweise auf Belastungen mit Altablagerungen oder Boden- bzw. Gebäudekontaminationen durch gesundheits- bzw. umweltgefährdende Stoffe

2.2.2 Grundstücksgestalt (Gesamtgrundstück)

Zuschnitt : - unregelmäßiges Viereck von relativ kompakter, trapezförmiger Gestalt
- mittlere Grundstückstiefe: ca. 40 m
- mittlere Grundstücksbreite: ca. 57 m

Topographie
(Geländesituation) : leichter Geländeanstieg von Süd (Straßen-
seite) nach Nord (Hinterseite)

Stellflächen : 22 Pkw-Stellplätze nach vorliegenden Unterla-
gen auf dem zu bewertenden Grundstück vor-
handen

2.2.3 Erschließungszustand

Art der Straße : - innerörtliche Nebenstraße mit maßgebender
Erschließungsfunktion
- Schwarzdecke, gegenüberliegender Gehweg
- mit Entwässerung und Beleuchtung

Höhenlage zur Straße : von der Straße leicht steigend

Straßenfrontlänge : ca. 65 m

Versorgungsleitungen : - Trinkwasser
- Elektroenergie
- Telekommunikation

Grundstücksentwässerung : Einleitung in öffentliches Kanalnetz

2.2.4 Grenzverhältnisse

- : - Grenzabstände bzw. Abstandsflächen der Bebauung des zu bewertenden Grundstücks sind augenscheinlich gewahrt.
- keine Hinweise auf Grenzüberbauung

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Baurechtlicher Zustand und Nutzung

Qualitätszustand

- : baureifes Land, entsprechend § 5 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)
- entsprechend Lage im Umfeld, regionaler und städtebaulicher Situation: gemischte Baufläche

tatsächliche Nutzung

- : Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit 24 Wohnungen bebaut.

Legalität

- : Das Vorliegen einer Baugenehmigung und gegebenenfalls die vollumfängliche Übereinstimmung der aufgeführten baulichen Anlagen mit der Baugenehmigung sowie mit bauordnungsrechtlichen Gegebenheiten wurde nicht überprüft.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb von der formellen und materiellen Legalität der baulichen Anlagen ausgegangen (öffentlicher Bau-träger, Baujahr vor 1990).

2.3.2 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

grundbuchlich gesicherte Belastungen	: Eintragungen in Abt. II: - lfd. Nr. 5: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet, eingetragen am 18.11.2024 (Amtsgericht Sonneberg, Az: K 39/24) - Bewertung: Im Rahmen von Zweck und Anlass der Gutach- tenerstellung ohne wertbeeinflussende Auswir- kung.
Baulasten	: keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis entsprechend schriftlicher Auskunft der Bauauf- sichtsbehörde beim Landratsamt Hildburghau- sen (Az: Klu/580/24) vom 21.11.2024
Denkmalschutz	: keine Eintragungen im Denkmalbuch entspre- chend schriftlicher Auskunft der Denkmal- schutzbehörde beim Landratsamt Hild- burghausen (Az: III-63/1/Buf/50245/2024 vom 14.11.2024)
Flurbereinigungsverfahren	: kein anhängiges Flurbereinigungsverfahren für das zu bewertende Grundstück entsprechend schriftlicher Auskunft des Thüringer Landes- amtes für Bodenmanagement und Geoinfor- mation vom 15.11.2024
nicht eingetragene Belastungen und Rechte	: Sonstige, nicht eingetragene Belastungen und Rechte sind nicht bekannt.
Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	: Die zu bewertende Eigentumswohnung ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet (vgl. 5.2.2).

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 Wasser- und Abwasserverband Hildburghausen bestehen für das zu bewertende Objekt keine rückständigen Beiträge für den Ausbau von betreffenden Erschließungsanlagen.
- Nach Auskunft des Bauamtes der zuständigen Verwaltungsgemeinschaft „Heldburger Unterland“ 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 (Gesamtgebäude)

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 12 befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit 24 Wohnungen.

3.1 Gebäudebestand und Art der Bebauung (Kurzbeschreibung)

Bezeichnung	Merkmale
Mehrfamilienhaus mit 24 Wohnungen	<ul style="list-style-type: none"> - freistehendes, vollunterkellertes, viergeschossiges Wohngebäude in Stahlbetonfertigteiltafelbauweise mit Massiv-Satteldach und nicht ausgebautem Dachgeschoss - Baujahr: nicht bekannt, wahrscheinlich um 1985 - Teilsanierung: 1997 - Gesamtwohnfläche: ca. 1.220 m²

3.2 Raumaufteilung und Funktion

Mehrfamilienhaus mit 24 Wohnungen

Kellergeschoss (lichte Raumhöhe: ca. 2,65 m)	<ul style="list-style-type: none"> - Treppenhäuser - Kellerflure - Mieterkeller - Anschlussräume - Heizung / Öllager - Gemeinschafts-Abstellräume
Erdgeschoss – 3. Obergeschoss (lichte Raumhöhe: ca. 2,60 m)	<ul style="list-style-type: none"> - jeweils 3 Treppenhäuser - jeweils eine 3-Zimmer-Wohnung und eine 2-Zimmer-Wohnung je Treppenhaus
Dachgeschoss	nicht ausgebauter, massiv ausgeführter Dachraum als Wäschetrockenraum bzw. Abstellraum

3.3 Bauweise und Gebäudeausstattung (Gesamtgebäude)

Mehrfamilienhaus mit 24 Wohnungen

Fundamente	: Betonstreifen- und Plattenfundamente
Umfassungswände	
. Kellergeschoss	: Stahlbeton-Außenwand-Fertigteilelemente, geschosshoch
. übrige Geschosse	: Stahlbeton-Fertigteil-Sandwichtafeln, geschosshoch mit zwischenliegender Wärmedämmschicht
Innenwände	: Stahlbeton-Fertigteil-Innenwandtafeln, geschosshoch
Bauwerksabdichtung	: Lage, Art und Ausführung nicht eindeutig feststellbar
Decken	: Stahlbeton-Fertigteil-Deckenelemente
Treppen	: - Stahlbeton-Fertigteil-Treppenlaufplatten - Beton-Keilstufen mit Terrazzovorsatz - Stahl-Treppengeländer mit Rundstahl-Füllstäben und PVC-Handlauf - Steigung: ca. 33° - Laufbreite: ca. 1,05 m
Dachkonstruktion	: - flach geneigtes Satteldach als Kalt-Massivdach - Stahlbeton-Kassettendachplatten - Stahlbeton-Fuß- und -Firstpfetten - Dachneigung: ca. 18°
Dacheindeckung	: Bitumenpappe, besandet

- Dachentwässerung** : vorgehängte Halbrundrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Fenster** : - ein- und zweiflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster (1997)
- Dreh- / Kippbeschläge
- Holzverbundfenster im Treppenhaus (aus Errichtungszeitraum)
- Türen**
- . **Haus-Eingangstür** : - Holzrahmen-Außentür mit Massivholz- und Isolierglasfüllung (2012)
- Dreifach-Verriegelung
- . **Boden, Keller** : Stahlblech-Brandschutztüren
- Heizungsinstallation** : - Warmwasser-Zentralheizung
- ölgefeuerte Kesselanlage mit Warmwasserbereitung
- Be- und Entwässerung** : - zentrale Kalt- und Warmwasserinstallation aus Stahlrohrleitungen
- PVC- und Gussrohr-Entwässerungsleitungen
- Elektroinstallation**
- . **Hausflure / Treppenhäuser** : überwiegend Elektro-Unterputzinstallation (augenscheinlich teilsaniert)
- . **Keller** : überwiegend Kanalinstallation (um 1997)
- Fußböden**
- . **Kellerräume** : Beton / Estrich
- . **Hausflure / Treppenhäuser** : Beton-Terrazzoplattenbelag
- . **Dachboden** : Rohbeton
- Innenansichten**
- . **Hausflur / Treppenhäuser** : Raufasertapete mit Anstrich
- . **Keller** : Betonelemente mit Anstrich

Technische Gemeinschaftseinrichtungen	: - Briefkastenanlage - Türsprechanlage - TV-Kabelverteilung - Heizzentrale und -verteilung
Besondere Bauteile im Gemeinschaftseigentum	: nicht bekannt
Gemeinschaftsräume	: im betreffenden Gebäudesegment Nr. 4B nicht vorhanden
Sonstige Einbauten	: nicht bekannt
Fassade	: - Stahlbeton-Fertigteil-Wandelemente mit Waschbetonoberfläche - glatter, farblich abgesetzter Sockelputz
Baulicher Zustand	: Das Gebäude wurde um 1985 in zeittypischer Fertigteil-Montagebauweise errichtet und während der bisherigen Nutzungsdauer zum Teil nachlässig instandgehalten bzw. modernisiert. Nach 1990 (überwiegend um 1997) wurden am gemeinschaftlichen Eigentum folgende wesentliche Maßnahmen vorgenommen: - Erneuerung der Fenster - Erneuerung der Heizungsinstallation . Heizungszentrale einschließlich Warmwasserbereitung und Verteilung . Heizflächeninstallation - teilweise Erneuerung der Elektroinstallation - Erneuerung der Haustüren (2012) - Sanierung der Dachabdichtung einschließlich Dachentwässerung Zum Wertermittlungsstichtag ist von folgenden überdurchschnittlichen Mängeln und Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum auszugehen:

- Wärmedämmung der Umhüllungskonstruktion entspricht nicht heutigen Anforderungen (v. a. Außenwände, Geschossdecken)
- stellenweise schadhafte Fugendichtungen der Außenwandelemente
- schadhafte Beschichtungen des Keller-/Sockelaußenputzes sowie der Eingangsvorbauten
- konstruktiv bedingter, unzureichender Schallschutz
- malermäßig instandsetzungsbedürftiges Treppenhaus
- Die Heizungskesselanlage (Wärmeerzeuger) weist nach vorliegenden Unterlagen eine bisherige Standzeit von 28 Jahren auf und befindet sich damit in der Endphase der Nutzungsdauer.

Energetische Eigenschaften

- : Entsprechend vorliegendem Energieausweis, gültig bis 31.08.2028, wurde für das betreffende Mehrfamilienhaus ein Endenergieverbrauch von **91 kWh/m² x a** ausgewiesen. Dieser Wert ist für die betreffende Gebäudekonstruktion und -kategorie als vergleichsweise moderat bzw. günstig zu beurteilen.

4 Beschreibung des Sondereigentums, Eigentumswohnung Nr. 12

4.1 Ausstattung und Beschaffenheit

Lage der Wohnung im Gebäude / Orientierung : Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich ostgiebelseitig (Eingang Nr. 4B) im 1. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses. Sie ist nach Süden und Norden ausgerichtet.

festgestellte Raumaufteilung	- Wohnungsflur	4,80 m ²
	- Wohnzimmer (Süd)	20,40 m ²
	- Schlafzimmer (Nord)	11,00 m ²
	- Kinderzimmer (Süd)	9,19 m ²
	- Küche (Nord)	6,80 m ²
	- Bad / WC (Nord)	4,81 m ²

lichte Raumhöhen : ca. 2,53 ... 2,61 m

Bewertung der Grundrissgestaltung : Die im Rahmen eines Typenprojektes erstellte Grundrissanordnung ist bauzeitentsprechend. Bad / WC und Küche weisen mit ca. 1,39 m und ca. 1,97 m vergleichsweise eng bemessene Raumbreiten auf. Das Schlafzimmer ist nur über das Wohnzimmer erreichbar (gefangenes Zimmer). Es ist kein Balkon vorhanden. Eine Barrierefreiheit bzw. ein Aufzug besteht nicht.

Besonnung / Belüftung : - überwiegend gut; alle Zimmer weisen Fensteröffnungen auf
- Die Raumausrichtung ist mit den Hauptfunktionsräumen nach Süden und den übrigen Räumen nach Norden vorteilhaft.

Schallschutz : Es ist von einem konstruktiv bedingten Körper- und Luftschallschutz auszugehen, der nicht den heutigen Anforderungen entspricht.

Fußböden

- . Aufbau** : Estrich auf Stahlbetondecke
- . Oberbeläge** : - überwiegend Laminatbelag
 - Küche: PVC-Belag
 - Bad / WC: Fliesenbelag

- Türen (einschließlich Wohnungsabschlusstür)** : - bauzeitentsprechende einfache glatte Holzwerkstoff-Typentüren
 - als Blendrahmentüren
 - Folienbekleidung
 - zum Teil mit Glasausschnitt

- Heizung** : - Warmwasser-Zentralheizung
 - Plattenheizkörperinstallation mit Thermostatventilen

- sanitäre Installationen und Einrichtungen** : - zentrale Kalt- und Warmwasserinstallation
 - Kunststoff- und Stahlguss-Entwässerungsleitungen
 - Bad / WC, in einfachem Standard (um 1997), mit:
 - . Acryl-Einbaubadewanne, gefliest
 - . Waschtisch
 - . Stand-WC
 - . Waschmaschinenanschluss

- Elektroinstallation** : - überwiegend in Kunststoffkanälen auf den Wänden bzw. in Sockelleisten bzw. in Betonfertigteilen verlegte Elektroinstallation (aus Errichtungszeitraum)
 - Aluminiumleitungen
 - einfacher Standard
 - TV-Steckdose im Wohnzimmer
 - Türsprechanlage
 - Telefonanschlussdose

- Sonstige Installationen** : nicht vorhanden

Möblierung	: nicht vorhanden (im Mietereigentum)
Innenansichten	: - überwiegend Tapete bzw. Anstrich auf Betonfertigteilen - Wandfliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küche
Gesamturteil zur Ausstattung	: überwiegend einfach, zum Teil mittel
Besondere Bauteile im Sonder-eigentum	: nicht vorhanden
Zugehörungen	: Kellerraum
Sondernutzungsrechte	: Kfz-Frestellplatz Nr. 12

4.2 Baulicher Zustand

Eigentumswohnung Nr. 12

An der um 1985 in zeittypischer Ausstattung (DDR-Typenbau) errichteten Wohnung wurden um 1997 folgende Maßnahmen vorgenommen:

- Erneuerung der sanitären Installation und Einrichtung
- Installation von Plattenheizkörpern mit Thermostatventilen
- Teilmodernisierung der Elektroinstallation (Unterverteilung)
- Erneuerung der Fenster (vgl. Pkt. 3.3).

Zum Wertermittlungsstichtag ist aus Sicht des Immobilienmarktes folgender weiterer **Bauzustand** festzustellen:

- überwiegend überalterte Elektroinstallation, zum Teil nicht fachgerecht verlegte Neuinstallation
- erneuerungsbedürftige Fußbodenbeläge einschließlich Fliesen
- schadhafte, aufarbeitungs- bzw. erneuerungsbedürftige Innentüren einschließlich Wohnungsabschlusstür
- vollständig erforderliche malermäßige Instandsetzung
- zum Teil erhebliche Schimmelbildung in Fenster-Leibungsbereichen

5 Wertermittlung

5.1 Bodenwertermittlung

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

Dabei kann die Ermittlung auch auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte erfolgen.

Bodenrichtwerte sind stichtagsbezogene durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (Bodenrichtwertzonen), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Lageverhältnisse vorliegen.

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

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

bewirken entsprechende Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Für dieses Gebiet wurde vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen zum Stichtag 01.01.2024 ein Bodenrichtwert von **25,00 EUR/m²** ausgewiesen, für ein Richtwertgrundstück mit folgenden Merkmalen:

- Entwicklungszustand : baureifes Land
- Beitragsrechtlicher Zustand : erschließungsbeitragsfrei (nach BauGB und ThürKAG¹)
- Nutzungsart : dörfliches Wohngebiet
- Bauweise : offen
- Grundstücksgröße : 700 m²

Entsprechend den Angaben im Grundbuchauszug wird von einer Größe des zu bewertenden Gesamtgrundstücks, bestehend aus den Flurstücken 529/5 und 530/9, von 2.290 m² ausgegangen.

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

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.

¹ Thüringer Kommunalabgabengesetz

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

a) Grundstücksgröße

Das zu bewertende Grundstück weist mit einer Gesamtfläche von 2.290 m² gegenüber dem Richtwertgrundstück mit 800 m² eine (im Allgemeinen relativ wertmindernde) überdurchschnittliche Grundstücksgröße auf.

Eine wertmindernde Anpassung wird jedoch nicht vorgenommen, da im konkreten Fall auch adäquate Verhältnisse hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung durch ein Mehrfamilienhaus mit 24 Wohnungen gegenüberstehen.

b) Erschließungsausbausituation

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 anteiliger Bodenwert für die zu bewertende Objekt, Eigentumswohnung Nr. 21:

$2.290 \text{ m}^2 \times 25,00 \text{ EUR/m}^2 \times 1,00 \times 47/1.000$	2.691,00 EUR
gerundet	2.700,00 EUR

5.2 Ertragswert

5.2.1 Wohnfläche

Eigentumswohnung Nr. 12

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

Zusammenstellung und Ergebnisse

Wohnungsflur	3,45 x 1,39	4,80 m ²
Wohnzimmer	5,99 x 3,43 - 0,39 x 0,38	20,40 m ²
Schlafzimmer	3,43 x 3,25 - 0,38 x 0,38	11,00 m ²
Kinderzimmer	4,15 x 2,25 - 0,39 x 0,37	9,19 m ²
Küche	3,60 x 1,97 - 0,75 x 0,39	6,80 m ²
Bad / WC	3,61 x 1,39 - 0,64 x 0,32	4,81 m ²
		57,00 m²

5.2.2 Rohertrag

Eigentumswohnung Nr. 12

Der Rohertrag ergibt sich nach § 31 Abs. 2 ImmoWertV aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.

Die örtliche Immobilienmarktsituation ist v. a. durch vergleichsweise ländliche, strukturschwache wirtschaftliche Rahmenbedingungen in Verbindung mit rückläufiger Einwohnerzahl und Tendenz zu einer überalterten Bevölkerungsstruktur geprägt.

Hieraus resultiert eine v. a. strukturbedingte, vergleichsweise schwache Nachfragesituation und bedingt durch die Siedlungsstruktur ein kaum vorhandenes Marktgeschehen, verbunden mit einem relativ geringen Miet- und Preisniveau.

Ein ausgeprägter, auswertbarer, örtlicher Mietmarkt sowie heranzuziehende Mietspiegel bzw. sonstige Marktauswertungen liegen nicht vor.

Bestehende Marktuntersuchungen nächstliegender größerer Siedlungsräume der Region (Hildburghausen) sind aufgrund der nicht gegebenen Vergleichbarkeit nicht unmittelbar zur Heranziehung geeignet.

Die zu bewertende Eigentumswohnung ist zum Wertermittlungsstichtag langfristig vermietet.

Nach vorliegendem Mietvertrag wird eine monatliche Nettokaltmiete in Höhe von **225,00 EUR** entrichtet.

Das entspricht bei einer ermittelten Wohnfläche von 57,00 m² einem durchschnittlichen Mietwert von **3,95 EUR/m²**.

Ausgehend von einem ortsüblichen Mietniveau von ca. 4,50 ... 5,50 EUR/m² ist ein nach unten abweichender Mietertrag festzustellen.

Die tatsächlich erzielten Mieteinnahmen tragen jedoch den Objekteigenschaften zum Wertermittlungsstichtag Rechnung hinsichtlich

- Sanierungsgrad (vgl. 3.3 und 4.2)
- Bauzustand (vgl. 3.3 und 4.2)
- Energetischer Eigenschaften
- funktioneller Eigenschaften (vgl. 4.1)
- der bestehenden sozialstrukturellen Mikrolage.

Ein Mieterhöhungsverlangen kann auf dieser Grundlage als wenig realistisch abgeleitet werden.

Wesentliche, zu einer Mietanpassung führende Sanierungsmaßnahmen sind mit Risiken bzw. Unwägbarkeiten hinsichtlich der bestehenden Miteigentumskonstellation, Art und Umfang bzw. dem damit verbundenen Kostenaufwand, der individuellen wirtschaftlichen Ausgangsposition eines fiktiven Käufers sowie der Akzeptanz durch das Mieterklientel verbunden, sodass von einem weitgehenden Fortbestand der bisherigen Konstellation, d. h. vom tatsächlich erzielten Ertrag, ausgegangen wird.

5.2.3 Bewirtschaftungskosten

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

Ausgehend von Erfahrungssätzen² werden unter Berücksichtigung von Gebäudeart, -alter, -ausstattung und -nutzung entsprechend § 19 Abs. 2 ImmoWertV nachhaltig entstehende Bewirtschaftungskosten in folgender Höhe angesetzt:

Verwaltungskosten	je Eigentumswohnung 300,00 EUR 1 x 300,00 EUR	300,00 EUR
Mietausfallwagnis	2,0 v. H. des Rohertrages 2.700,00 EUR x 2 v. H.	54,00 EUR
Instandhaltungskosten	14,00 EUR/m ² Wohnfläche 57,00 m ² x 14,00 EUR/m ²	798,00 EUR
		1.152,00 EUR

Das entspricht einem Anteil von ca. 42,7 v. H. des Rohertrages.

5.2.4 Restnutzungsdauer

Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus

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

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 des Gebäudes am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag

zusammen.

² entsprechend II. Berechnungsverordnung bzw. ImmoWertV, aktuelle Fortschreibung durch Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen, 3.05, sowie früheren Unterlagen des WEG-Verwalters

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

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

Ebenso werden Maßnahmen im Sinne einer Schadensbeseitigung bzw. der Herstellung eines gebrauchstauglichen Zustands unterstellt.

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobjekt incl. durchgeführter Baumaßnahmen
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	-
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	-
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	-
	20	4,5

Entsprechend Anlage 1 ImmoWertV ist für die betreffende Gebäudeart von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren auszugehen.

Entsprechend Anlage 1 ImmoWertV resultiert bei einem vorliegenden Gebäudealter von ca. 40 Jahren und der vorstehend abgeleiteten Ausgangswerte eine objektspezifische fiktive Restnutzungsdauer von **41 Jahren**.

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

Eigentumswohnung Nr. 12, Straße an den Neubauten 4B, 98646 Streufdorf			
	Nutzungsart		Eigentumswohnung mit Zugehörungen
1	Wohnfläche	m²	57,00
2	Miete je m²	EUR	[3,95]
3	Rohertrag je Monat	EUR	225,00
4	Jahresrohertrag	EUR	2.700,00
5	Bewirtschaftungskosten	v. H.	[42,7]
6	Bewirtschaftungskosten	EUR	1.152,00
7	Jahresreinertrag	EUR	1.548,00
8	Bodenwertverzinsung	v. H.	3,60
9	Bodenwertverzinsungsbetrag	EUR	97,00
10	Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	EUR	1.451,00
11	Barwertfaktor		21,262
12	Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	EUR	30.851,00
13	Bodenwert, anteilig	EUR	2.700,00
14	anteiliger Ertragswert, vorläufig	EUR	33.551,00
15	Abschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale . Baumängel und -schäden	EUR	8.600,00
16	anteiliger Ertragswert	EUR	24.951,00
17	anteiliger Ertragswert, gerundet	EUR	25.000,00

6 Ergebniszusammenfassung und Verkehrswert

Der ermittelte Ausgangswert beträgt:

im Ertragswertverfahren : **25.000,00 EUR**
(439,00 EUR/m²)

Für diese Eigentumswohnung steht für die Werteschätzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der vorliegenden Konstellation der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund.

Entsprechend den für die Preisbildung auf dem Grundstücksmarkt bestehenden Gepflogenheiten ist der Verkehrswert für die zu bewertende Eigentumswohnung aus dem Ertragswertverfahren abzuleiten.

Das Vergleichswertverfahren ist im vorliegenden Fall nicht zur Heranziehung geeignet, da keine hinreichend geeigneten Vergleichsfälle vorliegen.

In Anbetracht der mit dem Objekt verbundenen Unwägbarkeiten, vor allem hinsichtlich des baulichen Zustands sowie der Umfeldsituation, ist eine eingeschränkte Marktakzeptanz abzuleiten. Dem wird ein Anpassungsfaktor in Höhe von 10 v. H. beigemessen:

25.000,00 EUR x 0,90 = **rd. 22.000,00 EUR**

Eine grundsätzliche Plausibilität kann durch die Auswertungen des Gutachterausschusses beim Katasterbereich Schmalkalden für den Landkreis Hildburghausen bestätigt werden. Hiernach bewegen sich die Kaufpreise von Eigentumswohnungen entsprechender Baujahre bzw. Lage in Mehrfamilienhäusern im Bereich von 188,00 EUR/m² ... 1.160,00 EUR/m².

Der Verkehrswert für das Objekt

**3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 12 mit Kellerraum und Kfz-Stellplatz,
gelegen im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 24 Wohnungen
Straße an den Neubauten 4B in 98646 Straufhain OT Streufdorf
Gemarkung Streufdorf, Flurstücke 529/5 und 530/9**

wird zum Wertermittlungstichtag 26.02.2025 ermittelt mit

22.000,00 EUR

in Worten **Zweiundzwanzigtausend 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 15.04.2025

der Sachverständige

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 20.12.2023 (BGBl. 2023, Nr. 394)
- 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)
- 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)
- 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)
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
- sonstige im Gutachtentext zitierte Quellen

Objektbezogene Unterlagen

- eigene Aufmaße am Tag der Besichtigung
- Grundbuchauszug
- Teilungserklärung
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auskünfte und Veröffentlichungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Katasterbereich Schmalkalden
- Auskünfte und Veröffentlichungen der zuständigen Verwaltungsgemeinschaft „Hildburger Unterland“
- Auskünfte und Unterlagen des Versorgungsbetriebes Wasser- und Abwasserverband Hildburghausen
- Auskünfte und Unterlagen des Wohnungsverwalters
- Auskünfte des Landratsamtes Hildburghausen
- Auskünfte des Flurbereinigungsbereiches Meiningen
- Auskünfte und Unterlagen der Mieter

- 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 durch äußere Inaugenscheinnahme offensichtlichen Ausmaß bzw. gemäß den Angaben der Mieter 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 Innenaufmaße), 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 30 Seiten zuzüglich der Anlagen.

Anlagen

- Fotoaufnahmen vom Tag der Besichtigung
- Geschossgrundriss mit zu bewertender Eigentumswohnung
- Lageplan mit Stellplatzzuordnung (Teilungserklärung)
- Luftaufnahme mit unterlegter Katasterparzelle M 1 : ca. 1.000
- Auszug aus der Liegenschaftskarte M 1 : 1.000
- Ortsplanauszug M 1 : ca. 10.000 mit Lagemarkierung
- Landkartenausschnitt M 1 : 250.000



Mehrfamilienhausgrundstück (rechts, Mitte), Lage und Umgebungssituation
Ostansicht

1



Mehrfamilienhaus, Südansicht mit zu bewertender Eigentumswohnung Nr. 12

2



Mehrfamilienhaus mit Zufahrt
Westansicht

3



Nordwestansicht mit zu bewertender Eigentumswohnung Nr. 12 im 1. Obergeschoss, 4
Mittellage, sowie zugehöriger nordseitiger Grünfläche



Treppenhaus Kellergeschoss,
mit Blick zur Haustür

5



Treppenhaus, 1. Obergeschoss

6



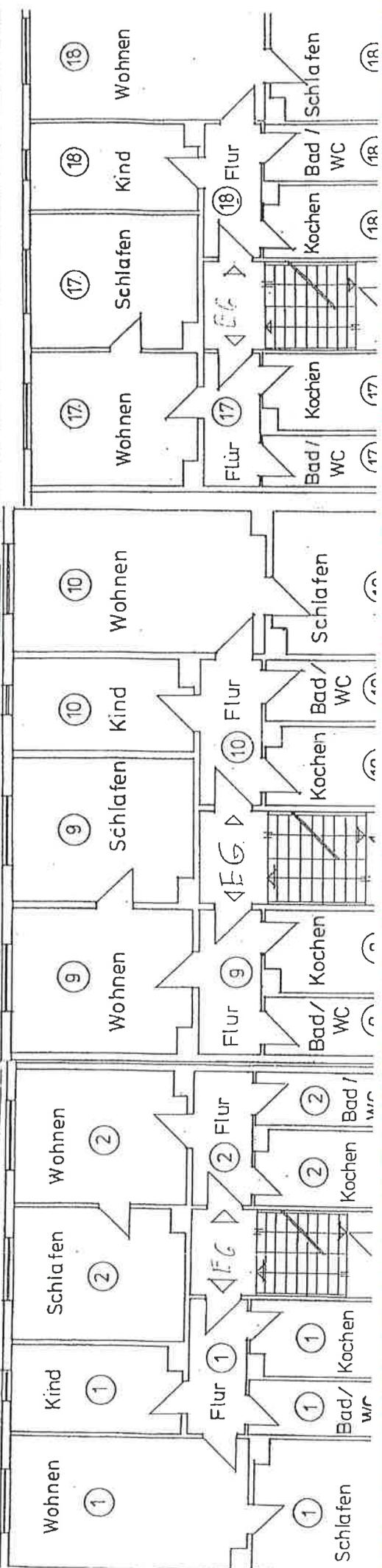
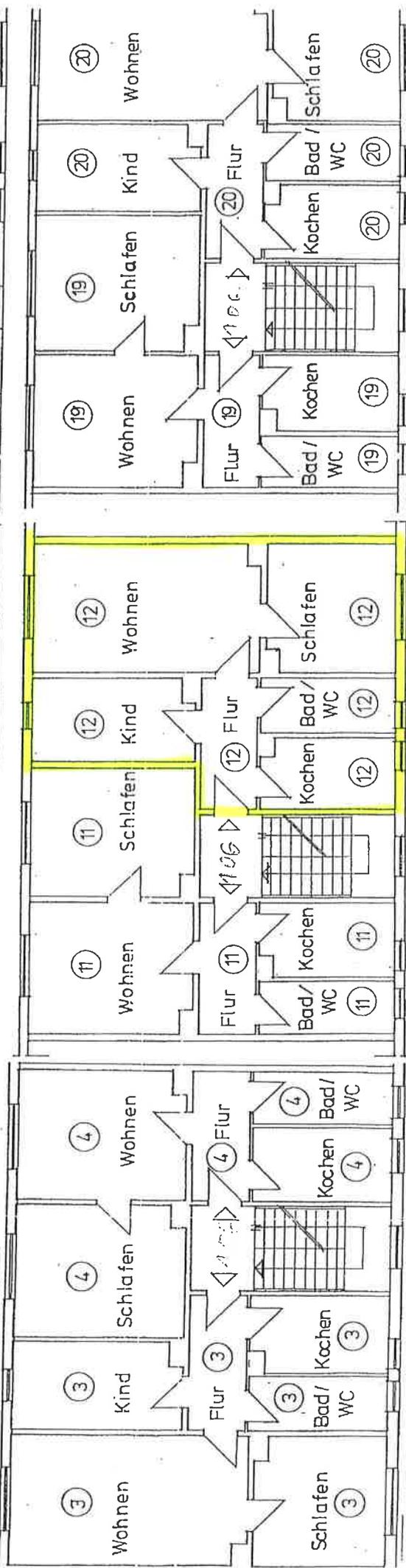
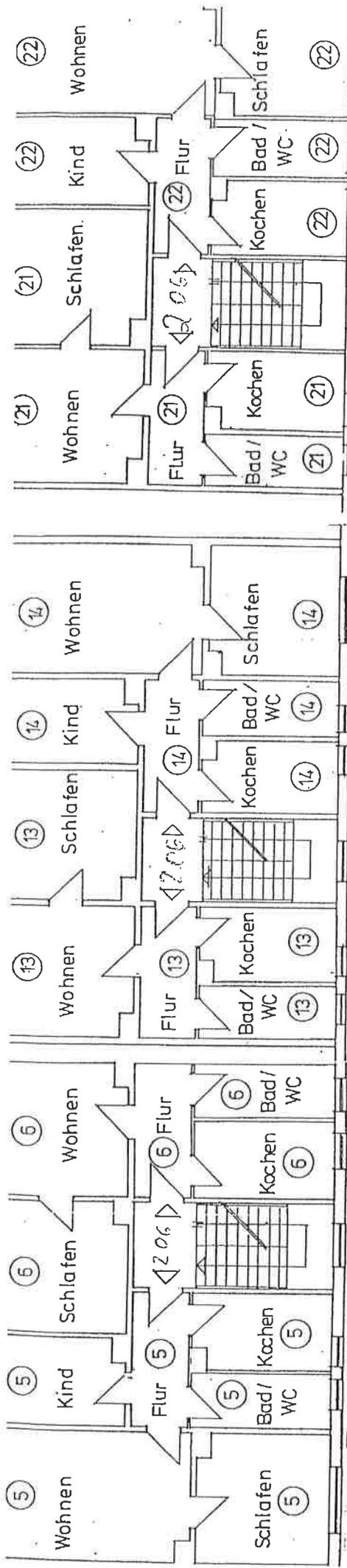
Eigentumswohnung Nr. 12,
Zimmer mit Blick zum Flur

9



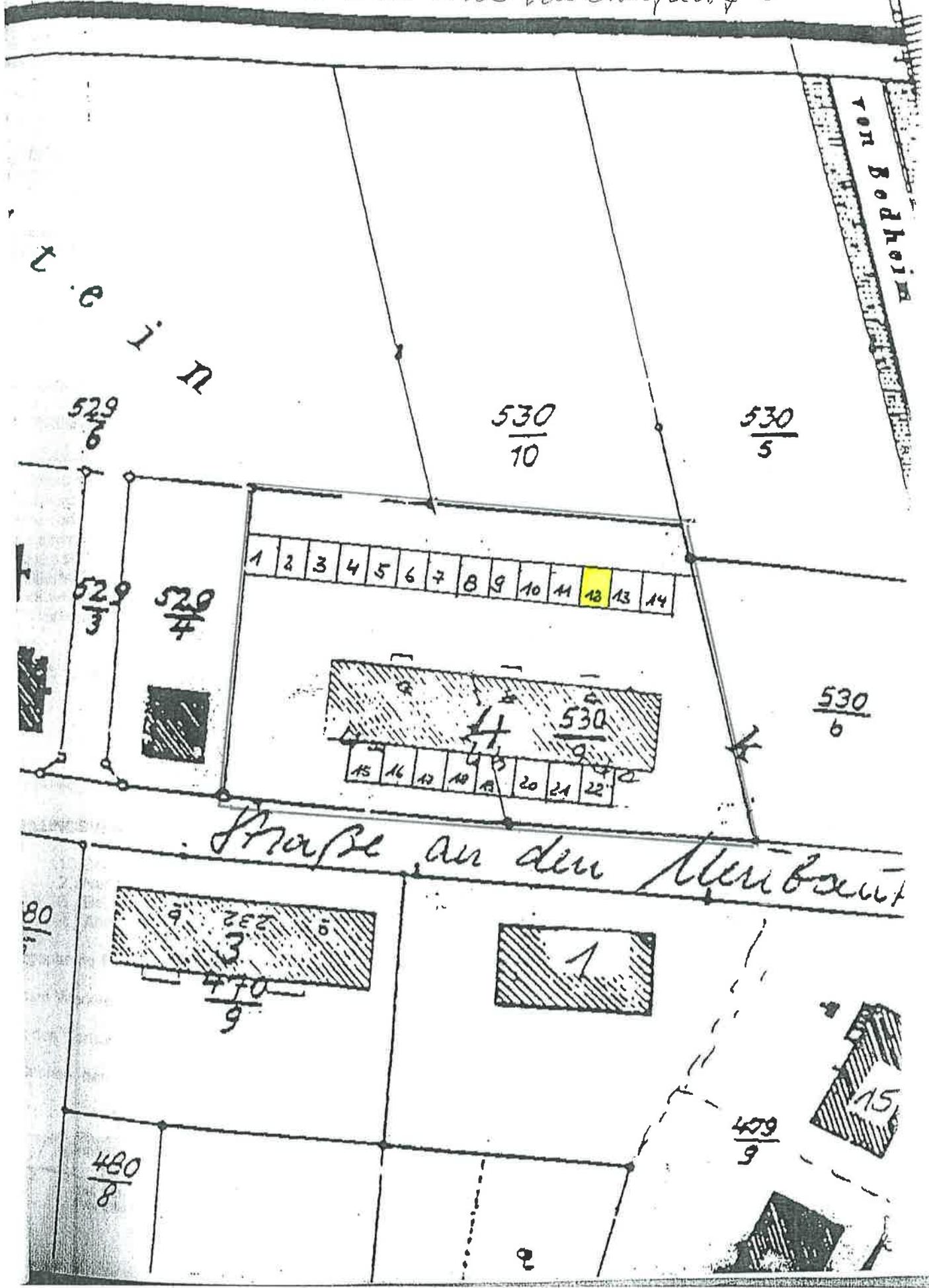
Wohnzimmer, Fensterleibung mit Schimmelbildung

10



Anlage 1

- aus Blatt 1409 von Straßfeld -



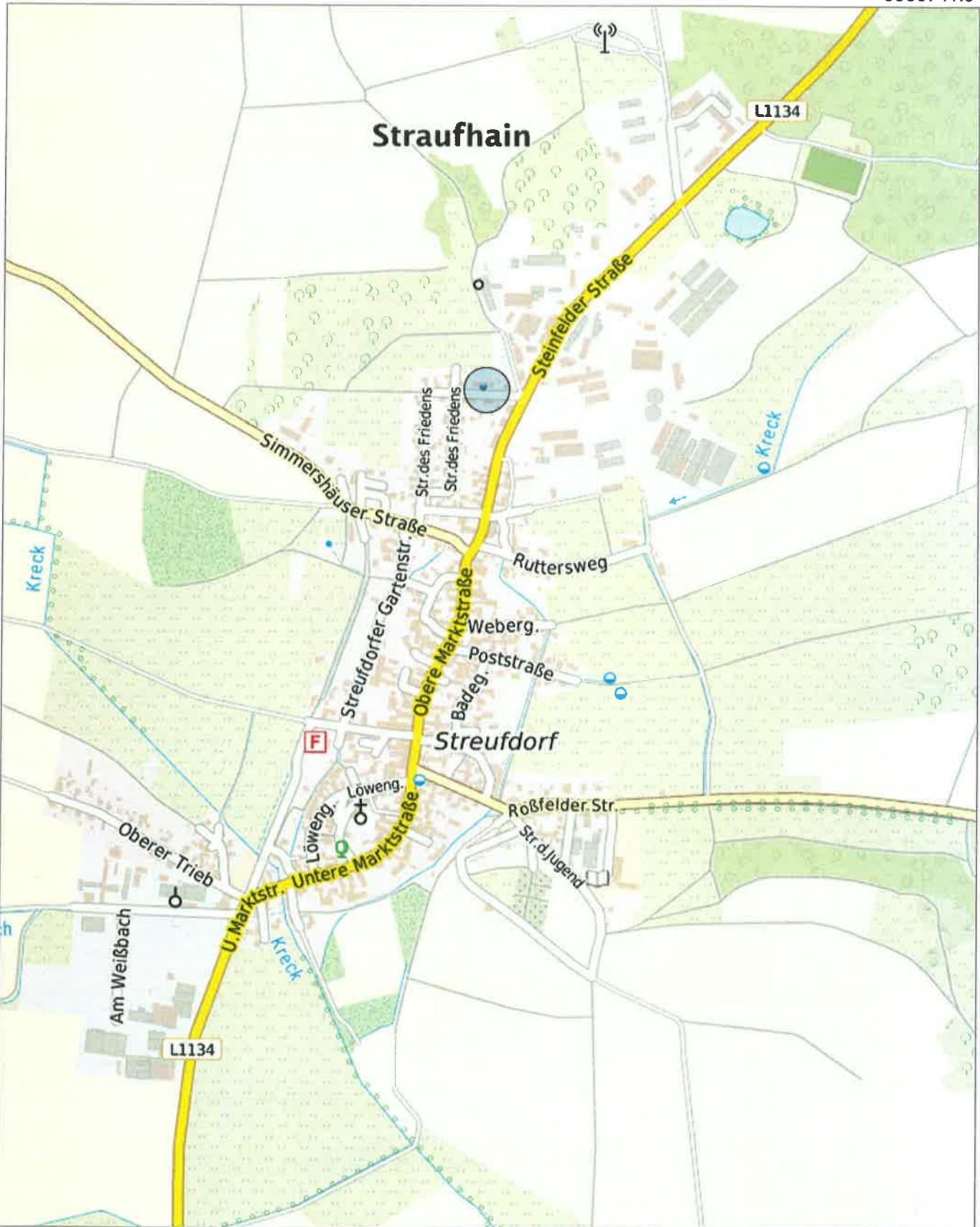


619880.1 (EPSG:25832)

5579866.4 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2024 dl-de/by-2-0

5580741.9



619198.7 (EPSG:25832)

5578100.3 (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



606311.2 (EPSG:25832)

5553516.1 (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