

Diplom-Ingenieur

Andreas Anschütz

von der Industrie- und Handelskammer
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

Mobil +49 (0) 176 67330014

a.anschuetz@lupotech.de

<https://www.anschuetz-immobiliengutachter.de>



Verkehrswertgutachten

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

für das Objekt

**Wohn- und Geschäftshausgrundstück mit 2 Wohnungen
(167,01 m² Wohnfläche) und ehem. Laden im Erdgeschoss
(87,42 m² Nutzfläche) sowie Nebengebäuden**

Markt 2 in 98660 Themar

Gemarkung Themar, Flurstück 498/2

Amtsgericht Sonneberg - Az.: K 47/23



**Der Verkehrswert für das Grundstück wurde zum Wertermittlungs-
stichtag 11.06.2025 ermittelt mit:**

37.000,00 EUR

Qualitätsstichtag: 11.06.2025

Ergebniszusammenfassung: Seite 42

abgeschlossen am: 01.09.2025

Ausfertigung: 3 / 3

Inhaltsübersicht	Seite
1 Allgemeine Angaben und Gegenstand der Wertermittlung	5
2 Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1 Lage	6
2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	7
2.2.1 Bodenbeschaffenheit	7
2.2.2 Grundstücksgestalt	8
2.2.3 Erschließungszustand	8
2.2.4 Grenzverhältnisse	9
2.3 Rechtliche Gegebenheiten	9
2.3.1 Baurechtlicher Zustand und Nutzung	9
2.3.2 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	10
2.3.3 Abgabenrechtlicher Zustand	13
3 Beschreibung der Bebauung	14
3.1 Gebäudebestand und Art der Bebauung (Kurzbeschreibung)	14
3.2 Räume und Ausrichtung	14
3.3 Bauweise und Gebäudeausstattung	15
3.3.1 Wohn- und Geschäftshaus	15
3.3.1.1 Rohbaukonstruktion / Umfassungen	15
3.3.1.2 Ausbau- und Ausstattungsmerkmale	18
3.3.2 Lager- und Heizungsanbau	20
3.4 Beurteilung der Grundrissgestaltung / funktionelle Gegebenheiten	21
3.5 Baulicher Zustand	23
3.6 Energetische Eigenschaften	26
4 Wertermittlung	27
4.1 Bodenwertermittlung	27
4.2 Sachwert	29
4.2.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche	29
4.2.2 Gebäudeherstellungskosten / Normalherstellungskosten	29
4.2.3 Gebäudeherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag	30
4.2.4 Restnutzungsdauer	31
4.2.5 Alterswertminderung	32
4.2.6 Besondere Bauteile und Einrichtungen	33
4.2.7 Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	33

4.2.8	Marktanpassung (gem. §§ 6 und 21 ImmoWertV)	34
4.2.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gem. § 8 ImmoWertV)	34
4.2.9.1	Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden	34
4.2.9.2	Funktionelle und individuelle Eigenschaften	36
4.2.9.3	Freilegungsaufwand	37
4.2.10	Sachwertermittlung (in Anlehnung an §§ 35 bis 39 ImmoWertV)	38
4.3	Ertragswert	39
4.3.1	Wohn- und Nutzflächen	39
4.3.2	Ertragswertermittlung (gem. §§ 31 - 34 ImmoWertV, allgem. Ertragswertverfahren)	41
5	Ergebniszusammenfassung und Verkehrswert	42
6	Schlussbemerkungen	43

Anlagen

- Fotoaufnahmen vom Tag der Besichtigung
- Grundrisse Erd-, 1. und 2. Obergeschoss, Wohn- und Geschäftshaus (Systemskizzen auf Grundlage eigener Aufmaße)
- Luftaufnahme mit unterlegter Katasterparzelle M 1 : ca. 500
- Auszug aus der Liegenschaftskarte M 1 : 500
- Ortsplanauszug M 1 : ca. 10.000 mit Lagemarkierung
- Landkartenausschnitt M 1 : 250.000

Diplom-Ingenieur

Andreas Anschütz

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

Sachverständiger für Schäden an Gebäuden (EIPOS)

Meiningener Straße 119

98529 Suhl

Telefon +49 (0) 3681 305506

Mobil +49 (0) 176 67330014

a.anschuetz@lupotech.de

<https://www.anschuetz-immobiliengutachter.de>



Verkehrswertgutachten

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

für das Objekt	: Wohn- und Geschäftshausgrundstück mit 2 Wohnungen und ehem. Laden (167,01 m² Wohnfläche, 87,42 m² Nutzfläche) sowie Nebengebäuden
Ort	: 98660 Themar
Straße und Hausnummer	: Markt 2
Auftraggeber	: Amtsgericht Sonneberg Abt. Zwangsvollstreckung Untere Marktstraße 2 96515 Sonneberg
Aktenzeichen	: K 47/23
lt. Auftragsschreiben vom	: 28.04.2025
lt. Beschluss vom	: 14.04.2025
Wertermittlungsstichtag (Zeitpunkt der Wertverhältnisse)	: 11.06.2025
Qualitätsstichtag (Zeitpunkt der Qualitätsfeststellung)	: 11.06.2025
Ortsbesichtigung	: - am 11.06.2025 - Teilnehmer außer dem Sachverständigen: Herr XXX XXX
abgeschlossen am	: 01.09.2025
Ausfertigung	: 3 / 3

Dieses Gutachten umfasst 44 Seiten
zuzüglich der Anlagen.

1 Allgemeine Angaben und Gegenstand der Wertermittlung

Grundbuch¹	: - Grundbuchamt beim Amtsgericht Hildburghausen - Grundbuch von Themar
. Blatt	: 1157
. Bestandsverzeichnis lfd. Nr.	: 1
. Gemarkung	: Themar
. Flur	: -
. Flurstück Nr.	: 498/2
. Grundstücksgröße	: 190 m ²
. eingetragene Wirtschaftsart	: Gebäude- und Freifläche
. Lage	: Markt 2
. Eigentümer	: Erben nach - 1a): XXX, XXX, 98660 Themar - 1b): XXX, XXX, 98660 Themar
. Eintragungen in Abt. II	: Abt. II belastet, vgl. 2.3.2
Auftrag und Zweck der Gutachtenerstellung	: Verkehrswertermittlung zur Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren zwecks Auflösung der Gemeinschaft
Gegenstand der Wertermittlung	: Gegenstand der Wertermittlung ist der Grund und Boden des bezeichneten Grundstückes einschließlich der aufstehenden Bebauung sowie der Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der damit verbundenen rechtlichen Gegebenheiten.

¹ Vorliegender Grundbuchauszug vom 10.12.2024

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Gebietslage

- . Bundesland** : Thüringen
- . Region** : Südthüringen
- . Landkreis** : Hildburghausen
- . Gemeinde und Einwohnerzahl** : Themar, Stadt, ca. 2.700 Einwohner
- . demografische Entwicklung** : - rückläufige Bevölkerungsentwicklung mit steigender Tendenz des Altersdurchschnittes lt. Ausweisung des Thüringer Landesamtes für Statistik
- voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung 2020 - 2040: -21 %

Ortslage : Ortskernlage

Verkehrslage : - Bushaltestelle (ÖPNV) im Nahbereich
- ca. 600 m zum Bahnhof
- ca. 400 m zur Bundesstraße B 89 (Meiningen – Sonneberg)
- ca. 11 km zur Anschlussstelle der BAB A 73 (Suhl – Nürnberg)
- ca. 12 km zur Anschlussstelle der BAB A 71 (Sömmerda - Schweinfurt)
- ca. 15 km nach Hildburghausen (Kreisstadt)

Lagequalität : mittlere bis gute Wohn- und Geschäftslage

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

- Kindertagesstätten
 - Ämter / Verwaltungseinrichtungen
 - Geldinstitutfilialen
 - medizinische Einrichtungen
 - Gastronomie-, Beherbergungs- und Freizeiteinrichtungen
 - Gewerbegebiete
- befinden sich im Nahbereich bzw. im weiteren Stadtgebiet.

Umgebungsgrundstücke : - überwiegend stadtkerntypische Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftshausgrundstücke mit zwei- bis dreigeschossiger Bebauung (Marktplatz)

- gegenüberliegendes Rathaus mit Gemeindeverwaltung

Himmelsrichtung / Orientierung : - Grundstücks- und Bauungslängsausrichtung von Südost nach Nordwest

- Straßenseite = Traufseite = Südostseite

Beeinträchtigungen / Immissionen : Es wurden keine in Bezug auf die Kernlage überdurchschnittlichen Beeinträchtigungen bzw. Immissionen festgestellt.

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche : - überwiegend überbaut

- geringfügige Betonplatten-Hofbefestigung

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

**ökologische Altlasten /
schädliche Bodenveränderungen**

- : - augenscheinlich, wahrnehmungsseitig und nach Angaben des Eigentümers keine Hinweise auf Belastungen mit Altablagerungen oder Boden- bzw. Gebäudekontaminierungen durch gesundheits- bzw. umweltgefährdende Stoffe
- Es ist jedoch hof- und nebengebäudeseitig von zu beräumenden Sperrmüll-, augenscheinlich auch Sondermüllablagerungen auszugehen.
 - Dies trifft ebenso, zum Teil in erheblichem Maße, für alle Geschossebenen des Wohn- und Geschäftshauses zu.

2.2.2 Grundstücksgestalt

Zuschnitt

- : - unregelmäßiges Vieleck von langgezogener, L-ähnlicher Gestalt
- mittlere Grundstückslänge: ca. 25 m
 - mittlere Grundstücksbreiten:
 - ca. 8 m (Vorderseite)
 - ca. 5 m (Hinterseite)

Topographie (Geländesituation)

- : - augenscheinlich nahezu eben

Stellflächen

- : - keine Pkw-Stellplätze auf dem zu bewertenden Grundstück vorhanden bzw. möglich
- Pkw-Stellplätze im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (Marktplatz) vorhanden

2.2.3 Erschließungszustand

Art der Straße

- : - gepflasterter Marktplatz, unmittelbare Anbindung
- mit Entwässerung und Beleuchtung

- Höhenlage zur Straße** : - niveaugleiche Lage und Grundstücks- bzw. Gebäudeanbindung
- Differenzstufe zum Ladenzugang
- Straßenfrontlänge** : ca. 8 m
- Versorgungsleitungen** : - Trinkwasser
- Elektroenergie
- Erdgas
- Telekommunikation
- Grundstücksentwässerung** : nach Angaben des Eigentümers Einleitung in zu entleerende Sammelgrube bzw. Kleinkläranlage im Hof

- 2.2.4 Grenzverhältnisse** : - dreiseitig grenzständige (geschlossene) Bebauung
- keine unmittelbaren Hinweise auf Grenzüberbauung

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Baurechtlicher Zustand und Nutzung

- Qualitätszustand** : baureifes Land, entsprechend § 3 Abs. 4 ImmoWertV nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar
- zulässige Nutzung / Planungsgrundlagen** : - keine Lage im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (gemäß § 30 BauGB)
- Gebiet nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)

- Entsprechend bestehenden Flächennutzungsplan der Stadt Themar ist das betreffende Gebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen.

tatsächliche Nutzung

- : - Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit 2 Wohnungen und einer Ladenfläche im Erdgeschoss sowie Nebenanlagen bebaut.
- Zum Wertermittlungstichtag besteht eine Eigennutzung durch den anwesenden Miteigentümer.

Legalität

- : Das Vorliegen einer Baugenehmigung und gegebenenfalls die vollumfängliche Übereinstimmung der aufgeführten baulichen Anlagen bzw. erfolgten Teilsanierungsmaßnahmen mit der Baugenehmigung sowie mit bauordnungsrechtlichen Gegebenheiten konnte durch die Eigentümer nicht nachgewiesen werden und wurde nicht überprüft.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb von der formellen und materiellen Legalität der baulichen Anlagen ausgegangen (Bestand vor 1985).

2.3.2 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

: Eintragungen in Abt. II

- lfd. Nr. 1:

„Lebenslängliches unentgeltliches Wohnungsrecht nach Maßgabe der Bewilligung vom 06.11.1972 für XXX, XXX und XXX, XXX in Themar in ehelicher Vermögensgemeinschaft, zur Löschung genügt Todesnachweis der Berechtigten, eingetragen am 09.01.1973.

Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 02.02.2004.“

Bewertung:

Auftragsgemäß ohne Bewertung, da dem Gericht die Todesnachweise vorliegen.

- lfd. Nr. 2:

„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Sonneberg, AZ: K 47/23); eingetragen am 10.12.2024.“

Bewertung:

ohne wertbeeinflussende Auswirkung, da Anlass der Gutachtenerstellung

Baulasten

- : keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis entsprechend schriftlicher Auskunft der Unteren Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Hildburghausen, AZ: 260/24

Sanierungsgebiet

(ohne Grundbucheintragung)

- : Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Geltungsbereich eines Sanierungsgebietes (im vereinfachten Verfahren).

Denkmalschutz

- : - Das zu bewertende Grundstück befindet sich nach schriftlicher Auskunft der Unteren Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Hildburghausen, Az: III-63/1/BuF/50120/24 im Geltungsbereich des Denkmalensembles „Stadtanlage Themar“.
- Hieraus und aus der Lage des zu bewertenden Grundstückes im Sanierungsgebiet ergeben sich folgende wesentliche Auswirkungen:
- Für den Eigentümer ist für bauliche Maßnahmen eine zusätzliche Genehmigungspflicht gem. §§ 144 und 145 BauGB zu beachten. Eine sanierungsrechtliche Genehmigung entsprechend § 145 BauGB ist einzuholen.
- Auch Grundstücksveräußerung und die Bestellung schuldrechtlicher Verhältnisse bedürfen einer speziellen Genehmigung.

-Es besteht ein vereinfachtes Sanierungsverfahren, bei dem für den Eigentümer Ausbaubeiträge zu entrichten sind. Über Höhe und Zeitpunkt sind zum Wertermittlungsstichtag noch keine Regelungen bekannt.

-Durch die Lage im Sanierungsgebiet ist auch die rechtliche Voraussetzung für finanzielle Unterstützung von Baumaßnahmen im Rahmen kommunaler Förderprogramme gegeben.

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet können Anschaffungs- und Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen auf Grundlage des § 7 Einkommensteuergesetz als erhöhte Absetzung steuerlich geltend gemacht werden.

-Entsprechend § 79 Abs. 4 GEG besteht keine Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises.

-Die tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen sind zum Wertermittlungsstichtag jedoch von mehreren Faktoren abhängig und mit Unwägbarkeiten hinsichtlich:

- . der Absichten und der wirtschaftlichen Situation des jeweiligen Eigentümers
- . der zu erwartenden behördlichen Vorgaben
- . der konkreten Fördermittelsituation verbunden.

-Es wird daher ausgehend von der Situation des bestehenden und zu erwartenden Umfeldes sowie im Hinblick auf einen vergleichsweise geringen, dahingehend relevanten Baub substanzanteil (Fassade Straßenseite) an der gesamten Baumasse zunächst von einer wertneutralen Auswirkung der Belastung ausgegangen.

Bodenordnungsverfahren

: kein anhängiges Flurbereinigungsverfahren für das zu bewertende Grundstück entsprechend schriftlicher Auskunft des Flurbereinigungsbezirktes Südwestthüringen

nicht eingetragene Belastungen und Rechte : Sonstige, nicht eingetragene Belastungen und Rechte sind nicht bekannt.

Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse : - Das zu bewertende Grundstück wird nach Angaben des anwesenden Miteigentümers zum Wertermittlungsstichtag teilweise eigen-genutzt.
- Diesbezügliche Nutzungsverhältnisse bestehen nach Angaben des Miteigentümers nicht.

2.3.3 Abgabenrechtlicher Zustand

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

3 Beschreibung der Bebauung

3.1 Gebäudebestand und Art der Bebauung (Kurzbeschreibung)

Bezeichnung	Merkmale
Wohn- und Geschäftshaus	- zweiseitig angebautes, nicht unterkellertes, dreigeschossiges Fachwerkgebäude mit Satteldach und nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie mit ein- und zweigeschossigen hinterseitigen Erweiterungsanbauten - Baujahr: nicht bekannt, wahrscheinlich vor 1900 - Teilsanierung: um 1970 ... 1980, um 1995 - Wohnfläche: 167,01 m² - gewerbl. Nutzfläche: 87,42 m²

3.2 Räume und Ausrichtung

Wohn- und Geschäftshaus mit Anbauten

Geschoss	Räume und Ausrichtung	Fläche ²
Erdgeschoss (lichte Raumhöhe: ca. 2,22 ... 2,52 m)	- Ladenfläche (Südost) - Eingangsflur (Südost) - Treppenhaus (Nordwest) - Flur mit Hofausgang (Nordwest) - Büro (Nordwest) - Duschbad / WC (innenliegend) - Heizung (Südwest) - Abstellraum (Südost, Südwest)	75,57 m² 2,77 m² 5,06 m² 4,02 m²

² Flächenermittlung vgl. 4.3.1

Geschoss	Räume und Ausrichtung	Fläche
1. Obergeschoss (lichte Raumhöhe: ca. 2,27 ... 2,58 m)	- Treppenhaus, Mittelflur	10,06 m ²
	- Wohnzimmer (Südost)	27,26 m ²
	- Küche / Esszimmer (Südost)	22,73 m ²
	- Zimmer (Nordwest)	17,23 m ²
	- Zimmer (Nordwest)	10,92 m ²
	- Flur (Nordwest)	4,76 m ²
	- Abstellraum (Nordwest)	1,30 m ²
	- Ehem. Bad / WC mit Terrassentür (Nordost)	3,06 m ²
	- Terrasse (Nordwest)	1,86 m ²
2. Obergeschoss (lichte Raumhöhe: ca. 1,85 ... 2,28 m)	- Treppenhaus (Nordwest)	
	- Diele	3,79 m ²
	- Küche / Esszimmer (Südost)	16,81 m ²
	- Wohnzimmer (Südost)	24,42 m ²
	- Zimmer (Nordwest, Ecke Nord)	12,23 m ²
	- Zimmer (Nordwest, Ecke West)	8,46 m ²
	- Bad (Nordwest)	2,12 m ²
Dachgeschoss	- nicht ausgebauter Dachraum	

3.3 Bauweise und Gebäudeausstattung

3.3.1 Wohn- und Geschäftshaus

3.3.1.1 Rohbaukonstruktion / Umfassungen

Umfassungswände : - Holzfachwerk mit Ziegel- und Gipsformausfachung
- auch Ziegelmauerwerk (als Brandwand) bzw. im Erweiterungsbereich

Innenwände : Holzfachwerk mit Ausmauerung

- Bauwerksabdichtung** : - Lage, Art und Ausführung nicht feststellbar
- bauzeitbedingt wahrscheinlich nicht vorhanden
- Decken** : Holzbalkendecken
- Treppen**
- . zum 1. Obergeschoss** : - halbgewendelte, eingestemmte Holzterappe (aus Errichtungszeitraum)
- Drechselstabgeländer
- Anstrich, ohne Beläge
- Laufbreite: ca. 1,04 cm
- Steigung: ca. 35°
- . zum 2. Obergeschoss** : - geradläufige, eingestemmte Holzterappe (aus Errichtungszeitraum)
- Linoleum-Trittstufenaltbeläge
- Holzgeländer mit Rechteckstabfüllung
- Anstrich
- Laufbreite: ca. 1,00 cm
- Steigung: ca. 45°
- Dachkonstruktion** : - Satteldach, Holzkonstruktion als zimmermannsmäßiger Abbund
- hinterseitig abgeschleppt
- straßenseitig mit Dachaufbau (Walmgaube)
- Dacheindeckung** : Tonfalzziegel-Alteindeckung auf Lattung
- Dachentwässerung** : vorgehängte Blech-Halbrundrinnen und -Fallrohre mit Anstrich
- Fenster** : - überwiegend Holzverbundfenster (DDR-Standard, um 1980)
- hinterseitig zum Teil auch Kunststoff-Fenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung (um 1995)

Außentüren

- . Ladeneingang** : - Holzrahmentür mit Holz- und Glasfüllung (um 1970)
 - Einfach-Verriegelung
- . Eingang Wohnbereich** : - Aluminium-Sprelaccarttür (DDR-Standard, um 1980)
 - mit Glasausschnitt
 - Oberlicht aus Glasbausteinen
 - Einfachverriegelung
- . Hofausgang** : - Holzrahmen-Rundbogentür mit oberseitiger Isolierglasfüllung und unterseitigen Holzkassetteneinfüllungen (um 1995)
 - Einfachverriegelung
- . Sonstige Außentüren** : - Nebengebäudeaußentüren, Holz

Heizung

- : - Warmwasser-Zentralheizung (um 1995)
 - gasgefeuerte Kesselanlage (Standgerät, ohne Warmwasser-Bereitung)
 - Plattenheizkörperinstallation mit Thermostatventilen

Be- und Entwässerung

- : - Kalt- und Warmwasserinstallation, augenscheinlich aus Stahlrohr
 - Kunststoff-Entwässerungsleitungen
 - elektrisch betriebene Warmwasserbereitung (Durchlauferhitzer)

Fußböden (Flur Erdgeschoss)

- : - Betonwerksteinplattenbelag (um 1980)

Fassadenausbildung

- : - überwiegend Altputz auf Fachwerk
 - hinterseitig auch Strukturoberputz mit Anstrich

3.3.1.2 Ausbau- und Ausstattungsmerkmale

a) Erdgeschoss und Ladeneinheit

Fußböden

- . Aufbau** : wahrscheinlich Beton / Estrich
- . Oberbeläge** : - Ladenfläche: Textilbelag auf Holzwerkstoff
- Büro, Sanitär, Flur: Fliesenbelag

Innentüren

- : - Holzwerkstoff-Typentüren (um 1995)
- mit Futter und Bekleidung (Zarge)
- als Landhaustüren bzw. mit Hartfaserbeplankung

Innenansichten

(soweit zugänglich und einsehbar)

- : - überwiegend Deckenverkleidung mit Profilholz bzw. MDF-Paneelen (um 1995)
- Wandputz mit Anstrich, auch Profilholz-Wandverkleidungen
- raumhoher Wandfliesenbelag im Sanitärbereich

Sanitäre Einrichtungen

- : **Duschbad / WC**, in zeitentsprechendem mittlerem Standard (um 1995), mit:
 - . Duschkabine
 - . Stand-WC
 - . Waschtisch
 - . Handtuchheizkörper
 - . Waschmaschinenanschluss

Elektroinstallation

- : - Elektro-Unterputz- bzw. -Hohlwandinstallation, einfacher Standard (um 1995)
- zum Teil auch Installation vor 1990

b) 1. Obergeschoss, Wohnung

Fußböden

- . Aufbau** : - überwiegend Spanplatten (um 1995) auf Altdielung und Holzbalkendecke
- Flur, Treppenhaus und 1 Zimmer: Altdielung

- . Oberbeläge** : - Wohnzimmer: Laminatbelag (um 1995)
- Küche / Essen: Kunststoffbelag (um 1995)
- Flur, Treppenhaus und 1 Zimmer: Kunststoff-Altbelag
- Innentüren** : - überwiegend glatte Holzwerkstoff-Türen (um 1995)
- mit Futter und Bekleidung (Zarge)
- Furnieroberfläche, überwiegend mit Glasausschnitt
- Innenansichten** : - 3 Hauptfunktionsräume mit Gipskarton-Wand- und -Deckenvorsatzschalen, Anstrich, Tapete (um 1995)
- übrige Räume mit Holzwerkstoffplatten-Wand- und -Deckenverkleidungen (DDR-Standard, vor 1990) bzw. Altputz
- Bad / WC mit raumhohem Wandfliesenbelag
- Sanitäre Einrichtungen** (soweit einsehbar) : **Bad / WC**, in zeitentsprechendem mittlerem Standard (um 1995), mit:
. Einbaubadewanne
. WC
. weitere, nicht eindeutig erkennbare Installationen
- Elektroinstallation** : - Elektro-Unterputz- bzw. -Hohlwandinstallation in mittlerem Standard (um 1995) in 3 Hauptfunktionsräumen
- übrige Rauminstallation augenscheinlich in DDR-Standard

c) 2. Obergeschoss, Wohnung

Fußböden

- . Aufbau** : Altdielung auf Holzbalkendecke
- . Oberbeläge** : - Textil- und PVC-Altbeläge
- Bad: PVC-Belag auf Spanplatten (um 1995)

- Innentüren** : - überwiegend Holzfüllungstüren (aus Errichtungszeitraum)
- mit Futter und Bekleidung, Anstrich
- zum Teil mit Glasausschnitt
- Innenansichten** : - Wand- und -Decken-Altputz mit Tapete / Anstrich
- Glas-Wandfliesenbelag im Bad (vor 1990)
- Sanitäre Einrichtungen** : **Bad**, in einfachem Standard (um 1995), mit:
. Einbaubadewanne
. Waschbecken
- Elektroinstallation** : - Elektro-Unterputzinstallation (DDR-Standard, um 1970 ... 1980)
- Unterverteilung mit Schraubeinsätzen und ohne FI-Schalter

3.3.2 Lager- und Heizungsanbau

- Umfassungen** : Mauerwerk, verputzt
- Innenwände** : nicht vorhanden
- Decken / Dachkonstruktion** : wahrscheinlich Flach-Massivdach
- Dacheindeckung** : Bitumendachbahn
- Fußboden** : Beton / Estrich
- Fenster** : - Holzeinfachfenster
- Glasbausteine

Außentür	: Holzrahmen-Nebeneingangstür mit Glasausschnitt
Elektroinstallation	: Elektro-Aufputzinstallation (DDR-Standard, vor 1990)
Be- und Entwässerung/ sanitäre Einrichtungen	: nicht vorhanden
Heizung	: nicht vorhanden
Innenansichten	: Wand- und Deckenputz mit Anstrich
Fassade	: Strukturoberputz mit Anstrich

3.4 Beurteilung der Grundrissgestaltung / funktionelle Gegebenheiten

Wohn- und Geschäftshaus mit Anbauten

Die ursprüngliche, bauzeittypische Grundrissgestaltung ist durch Umbauten und Erweiterungen geprägt. Sie folgt den ungünstigen Vorgaben des schmalen, schiefwinkligen, langgezogenen Grundstückszuschnitts bei einhergehender geschlossener Bauweise und entspricht mit ihrem vielgliedrigen, zum Teil verschachtelten Aufbau nicht heutigen Anforderungen an funktionelle Raumanordnung.

Zudem bestehen aufgrund der verdichteten Bebauung äußerst beengte Grundstücks- und Freiflächenverhältnisse.

Der **Erdgeschossbereich** besteht im Wesentlichen aus einer langgezogenen, straßenseitig zugänglichen Ladenfläche mit Bürobereich und einem ca. 13 m langen Flur mit anschließendem Treppenhaus als Zugang für die übrigen Gebäudegeschosse.

Daneben besteht ein hinterseitiges Bad / WC, welches funktionell nur dem Ladenbereich zugeordnet werden kann, sowie der nachfolgende Heizungs- und Lageranbau.

Die natürlichen Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sind sehr ungünstig. Durch langgezogene Raumzuschnitte und die geschlossene Bebauung bestehen im Wesentlichen nur straßenseitige Belichtungsöffnungen; hinterseitige Öffnungen sind nur eingeschränkt tauglich.

Die lichte Raumhöhe der Hauptfunktionsfläche (Laden) beträgt zum Teil nur ca. 2,22 m. Eine Nutzung zu anderen Zwecken außer Lager- bzw. Ladenfläche ist nicht gegeben.

Der über eine halbgewendelte Treppe erreichbare Wohnbereich im **1. Obergeschoss** weist einen Mittelfluraufbau auf, von dem aus lediglich 2 Zimmer erreichbar sind.

Das Wohnzimmer und ein weiteres Zimmer sind gefangen, das heißt nur über davorliegende, als Durchgangszimmer fungierende Räume begehbar.

Das im hinterseitigen Anbau befindliche Bad ist Durchgangsraum zur Dachterrasse.

Das straßenseitig liegende Wohnzimmer ist vergleichsweise großzügig dimensioniert, während alle übrigen Räume Nutzungseinschränkungen aufgrund ihres schmalen, langgezogenen Zuschnitts aufweisen (Raumbreite zwischen 2,39 m ... 2,70 m, Küche mit ca. 8,21 m Raumtiefe).

Die natürlichen Belichtungs- / Belüftungsverhältnisse sind mit Ausnahme des Wohnzimmers unzureichend.

Im Hinblick auf die Anbringung von Gipskarton-Vorsatzschalen der unsanierten Räume wären auch Raumhöhen unter 2,30 m zu erwarten.

Der Wohnbereich ist nicht abgeschlossen, da die Mitbenutzung des zentralen Mittelflurs zur Erschließung der darüberliegenden Wohnung in 2. Obergeschoss erforderlich ist.

Der über eine vergleichsweise steile Geschosstreppe (ca. 45°) erreichbare Wohnbereich im **2. Obergeschoss** erstreckt sich hinsichtlich der Gebäudetiefe lediglich über die ursprüngliche Grundfläche des Vorderhauses (ohne Anbauten) und wird durch eine kompakt geschnittene Mitteldiele erschlossen, wobei das Wohnzimmer nicht über diese, sondern nur über die Küche erreichbar ist.

Die straßenseitigen Räume (Wohnzimmer, Küche) sind ausreichend dimensioniert, wenn auch vergleichsweise tief (langgezogen), woraus eine zum Teil eingeschränkte natürliche Belichtung resultiert.

Nutzungseinschränkungen der hinterliegenden Zimmer sind durch ihre langgezogenen schmalen Zuschnitte (Raumbreiten unter 2,00 m) bedingt.

Ein Balkon bzw. eine Terrasse ist nicht vorhanden.

Die lichten Raumhöhen sind auf lediglich ca. 1,85 ... 2,28 m limitiert, was einer Fußbodensanierung bzw. Deckenverkleidungen entgegensteht.

Sonstiges

Der hintere Grundstücksbereich ist nur nach Durchquerung des ca. 13 m langen Eingangsflures und eines weiteren Folgeflures erreichbar.

Eine Erweiterungsfähigkeit ist nicht in Betracht zu ziehen, eher einen Teilabbruch von Nebenanlagen, um den hofseitigen Freiflächenanteil zu erhöhen.

Barrierefreiheit

Zugang zum Grundstücksplanum	gegeben	niveaugleich
Zugang zum Erdgeschoss, Ladenfläche	nicht gegeben	Stufe
Zugang zum Eingangsflur	gegeben	-
Erdgeschossenebene (soweit einsehbar)	gegeben	-
Zugang zur Ebene 1. Obergeschoss	nicht gegeben	halbgewendelte Geschosstreppe
Ebene 1. Obergeschoss	nicht gegeben	Stufen zwischen den Räumen und innerhalb der Räume
Terrassenzugang	eingeschränkt gegeben	Türschwelle
Zugang zur Ebene 2. Obergeschoss	nicht gegeben	geradläufige Geschosstreppe
Ebene 2. Obergeschoss	nicht gegeben	Stufen, Schwellen

3.5 Baulicher Zustand**Wohn- und Geschäftshaus mit Anbauten**

Das Gebäude wurde vor 1900 in zeit- und regionaltypischer Fachwerkbauweise errichtet und in späteren Jahren augenscheinlich erweitert.

Wesentliche **Ausbau- und Ausstattungsmerkmale** sind noch durch den Errichtungszeitraum geprägt:

- Fassade
- Dacheindeckung
- Geschosstreppen

- Dielenfußböden
- Innentüren (teilweise)
- Innenputz (teilweise).

bzw. auf Maßnahmen zwischen ca. 1970 ... 1980:

- Fenster (überwiegend)
- straßenseitige Außentüren
- Innentüren (teilweise)
- Fußbodenbeläge (teilweise)
- Elektroinstallation (überwiegend)
- Wand- und Deckenverkleidungen (Flure)

Nach 1990 (überwiegend um 1995) wurden folgende **wesentliche Maßnahmen** vorgenommen:

- Fassadensanierung Hinterseite (teilweise)
- Erneuerung der Fenster (teilweise)
- Erneuerung der hinterseitigen Außentüren
- teilweise Erneuerung von Innentüren (Erdgeschoss, 1. Obergeschoss)
- Erneuerung der Heizungsinstallation
- Erneuerung der Sanitärinstallation
- teilweise Erneuerung der Elektroinstallation
- teilweise Anbringung von Gipskarton-Wand- und -Deckenvorsatzschalen (Wohnung 1. Obergeschoss)
- teilweise Anbringung von sonstigen Wand- und Deckenverkleidungen (Erdgeschoss)
- teilweise Fußbodensanierung (1. Obergeschoss)
- Wand- und Fußbodenfliesenarbeiten

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

Fassade / Umfassungen

- ungenügende Wärmedämmung der Umhüllungskonstruktion
- teilweise schadhafte, sanierungsbedürftige Fassade
- überwiegend schadhafte, erneuerungsbedürftige Fenster

- überalterte straßenseitige Außentüren
- überalterte, schadhafte, erneuerungsbedürftige Dacheindeckung einschließlich Lattung

Erdgeschossbereich

- teilweise nicht fachgerecht ausgeführter Fußboden Ladenfläche
- teilweise erhebliche Fußbodenneigungen
- defekte (nicht funktionsfähige) Heizungskesselanlage

Bereich 1. Obergeschoss

- zwei innenausbauseitig sanierungsbedürftige Räume
 - . Innenputz
 - . Fußböden
 - . Elektroinstallation
- sanierungsbedürftiges Bad / WC
- schadhafter Fußbodenfliesenbelag der an das Gebäude angrenzenden Terrasse

Bereich 2. Obergeschoss

Die komplette Geschossebene ist ausbauseitig sanierungsbedürftig:

- Wand- und Deckenputz
- Fußböden
- Innentüren
- Elektroinstallation
- Sanitärbereich

Darüber hinaus bestehen erheblich geneigte Fußböden; ein fachgerechter Ausgleich führt zu lichten Raumhöhen < 2,00 m.

Sonstiges

Eine Beräumung von erheblichen Sperr- und Sondermüllablagerungen

- aller Gebäudegeschosse einschließlich Dachboden
- des Hofbereiches.

ist erforderlich.

3.6 Energetische Eigenschaften

Das Gebäude wird mit einer gasgefeuerten Warmwasseranlage versorgt.

Laut vorliegendem Energieausweis, gültig bis 25.09.2034, beträgt der Endenergieverbrauch für das Objekt 142,30 kWh / (m x a).

Der Wert ist für die betreffende Gebäudeart als überdurchschnittlich (hoch) zu beurteilen; was aus dem weitgehenden Fehlen von Wärmedämmmaßnahmen bzw. aus der Effizienz der Kesselanlage resultiert.

4 Wertermittlung

4.1 Bodenwertermittlung

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

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

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

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

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

können objektspezifische Abweichungen vom Bodenrichtwert bedingen.

Für dieses Gebiet wurde vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen zum Stichtag 01.01.2024 ein Bodenrichtwert von **42,00 EUR/m²** ausgewiesen, für ein Richtwertgrundstück mit folgenden Merkmalen:

- Entwicklungszustand : baureifes Land
- Beitragsrechtlicher Zustand : erschließungsbeitragsfrei (nach BauGB und ThürKAG³)
- Nutzungsart : Kerngebiet
- Bauweise : geschlossen
- Grundstücksgroße : 400 m²

Entsprechend den Angaben im Grundbuchauszug wird von einer Größe des zu bewertenden Grundstücks, Flurstück 498/2, von 190 m² ausgegangen.

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

³ Thüringer Kommunalabgabengesetz

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

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

a) Grundstücksgröße / bauliche Nutzung

Das zu bewertende Grundstück weist mit 190 m² eine im Vergleich zum Richtwertgrundstück (400 m²) im Allgemeinen relativ werterhöhende, unterdurchschnittliche Grundstücksgröße auf.

Dies ist zudem verbunden mit einer verdichteten, hohen baulichen Ausnutzung.

Dem stehen jedoch auch nachteilige Auswirkungen durch beengte Freiflächen(Platz)-Verhältnisse gegenüber

Nach Einschätzung ist unter Abwägung der werterhöhenden und wertmindernden Eigenschaften ein resultierender Anpassungsfaktor von **1,10** beizumessen.

b) Erschließungsausbausituation

Gegebenenfalls bestehende Abweichungen des kommunalen Erschließungsausbaus

- Wasser / Abwasser
- Straßenausbau

sind bereits im angesetzten Bodenrichtwert erfasst.

c) Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

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

Weitere Zu- bzw. Abschläge werden nicht vorgenommen.

Es resultiert folgender Bodenwert für das zu bewertende Grundstück, Flurstück 498/2:

190 m ² x 42,00 EUR/m ² x 1,10 x 1,00	8.778,00 EUR
gerundet	8.800,00 EUR

4.2 Sachwert

4.2.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

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

Grundlage: örtliche Aufmaßerstellung am Tag der Besichtigung

Wohn- und Geschäftshaus

Erdgeschoss	$16,10 \times (8,50 + 7,93) / 2 + 4,10 \times 1,60 + 3,90 \times 1,95$	146,43 m ²
1. Obergeschoss	$14,85 \times (8,50 + 7,93) / 2 + 4,40 \times 3,30$	136,51 m ²
2. Obergeschoss	$13,60 \times (8,50 + 7,93) / 2$	111,72 m ²
Dachgeschoss	$13,60 \times (8,50 + 7,93) / 2$	111,72 m ²
		506,38 m²

Nebengebäude (Lager)

Erdgeschoss	$5,30 \times 5,10$	27,03 m²
-------------	--------------------	----------------------------

4.2.2 Gebäudeherstellungskosten / Normalherstellungskosten

Wohn- und Geschäftshaus

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

Gebäudetyp 3.32, Zweifamilienhäuser⁴

- zweiseitig angebaut
- nicht unterkellert
- Erdgeschoss
- Obergeschoss
- Dachgeschoss, nicht ausgebaut

⁴ Nächstliegende veröffentlichte Gebäudekonstruktion

	Bauteil	Standard Stufe	Wägungs- anteil v. H.	Kostenkenn- wert EUR/m² BGF	Normalherstellungs- kosten, anteilig EUR/m² BGF
1	Außenwände	1	23	545,00	125,35 EUR/m²
2	Dach	1 – 2	15	575,00	86,25 EUR/m²
3	Fenster, Außentüren	1 – 2	11	575,00	63,25 EUR/m²
4	Innenwände und -türen	1 – 2	11	575,00	63,25 EUR/m²
5	Deckenkonstruktion, Treppen	1	11	545,00	59,95 EUR/m²
6	Fußböden	2	5	605,00	30,25 EUR/m²
7	Sanitäreinrichtungen	2	9	605,00	54,45 EUR/m²
8	Heizung	2 – 3	9	650,00	58,50 EUR/m²
9	Sonstige technische Ausstattung	2	6	605,00	36,30 EUR/m²
Gebäude-Normalherstellungskosten incl. Baunebenkosten, vorläufig					577,55 EUR/m²
Anpassungsfaktor					
- Zahl der Nutzungseinheiten (3)				1,05	
- abweichender Gebäudetyp (2 Obergeschosse)				1,05	
- unterdurchschnittlicher Ausbauzustand Erdgeschoss				0,90	
objektspezifisch angepasste Gebäude-Normalherstellungs- kosten incl. Baunebenkosten: 577,55 EUR/m² BGF x 1,05 x 1,05 x 0,90					573,00 EUR/m² BGF

4.2.3 Gebäudeherstellungswert zum Wertermittlungstichtag

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

Index Basisjahr 2010 (Durchschnitt)		70,9
Zum Wertermittlungstichtag letzter veröffentlichter Index 2025 (Februar)		132,6
Resultierender, angepasster Index	$\frac{132,6}{70,9} \times 100 =$	187,0

4.2.4 Restnutzungsdauer

Wohn- und Geschäftshaus mit Anbauten

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

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

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

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

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

Ebenso werden Maßnahmen im Sinne einer Schadensbeseitigung unterstellt.

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

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

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

Entsprechend Anlage 2 ImmoWertV resultiert bei einem vorliegenden Gebäudealter von über 80 Jahren und der vorstehend abgeleiteten Ausgangswerte eine objektspezifische Restnutzungsdauer von **16 Jahren**.

4.2.5 Alterswertminderung

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

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

Gebäudeart	Wohn- und Geschäfts- haus	
Gesamtnutzungsdauer (übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen)	80	Jahre
geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer	16	Jahre
Alterswertminderungsfaktor	0,20	
Alterswertminderung	80	v. H.

4.2.6 Besondere Bauteile und Einrichtungen

- Nebengebäude (Lager)
 - Terrassenausbildung
- } Zeitwert, geschätzt **6.000,00 EUR**
- Der Wert sonstiger besonderer Bauteile und Einrichtungen, welche Gegenstand der Wertermittlung sind, ist im Ansatz der Normalherstellungskosten (Kostengruppen 300 und 400, DIN 276) erfasst.

4.2.7 Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

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

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

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

Nach Veröffentlichungen des zuständigen Gutachterausschusses beim Katasterbereich Schmalkalden ist mit den vorliegenden Sachwertfaktoren (2025) der Umfang der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im üblichen Umfang erfasst.

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

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

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

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

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

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

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

Vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen wurden in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertniveaus objektspezifische Marktanpassungsfaktoren und für gemischt genutzte Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshäusern (Sachwertfaktoren) abgeleitet.

Danach liegen die Kaufpreise bei vorliegendem Niveau des vorläufigen Sachwertes und des zutreffenden Bodenwertes rd. 8 v. H. über dem ermittelten vorläufigen Sachwert.

Das entspricht einem Anpassungsfaktor von 1,08.

In Anbetracht der mit dem Objekt verbundenen Unwägbarkeiten hinsichtlich der Zusammensetzung der Nutzungseinheiten und des baulichen Zustands kann eine Zuordnung hinsichtlich der Marktnachfrage so nicht nachvollzogen werden.

Eine dahingehende Marktanpassung erfolgt aufgrund der Objektbesonderheiten daher neutral.

4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gem. § 8 ImmoWertV)

4.2.9.1 Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

Baumängel und Bauschäden wirken sich mindernd auf den Verkehrswert aus.

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

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

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

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

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

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

Bauteil / Gewerk	Wertanteil am Gesamtbau- werk v. H.	Bauteilwert- minderung v. H.	Wertminderung am Gesamt- bauwerk v. H.
Erd-, Maurer-, Fachwerk- und Betonarbeiten	35	10	3,5
Putz / Trockenbau	12	60	7,2
Zimmerer	7	-	-
Dachdeckung / Klempner	5	100	5,0
Sanitärinstallation	6	70	4,2
Heizungsinstallation	7	50	3,5
Elektroinstallation	3	60	1,8
Fenster	7	70	4,9
Schreiner	3	60	1,8
Estrich	3	50	1,5
Bodenbeläge	2	80	1,6
Fliesen	2	30	0,6

Bauteil / Gewerk	Wertanteil am Gesamtbauwerk v. H.	Bauteilwertminderung v. H.	Wertminderung am Gesamtbauwerk v. H.
Maler	4	80	3,2
Treppen	3	50	1,5
Sonstiges	1	30	0,3
			40,6
gerundet			41,0 v. H.

108.518,00 EUR ⁵ x 41 v. H.	44.492,00 EUR
Anpassungsfaktor für Leistungen im Altbestand: 1,40	
44.492,00 EUR x 1,40	62.289,00 EUR

4.2.9.2 Funktionelle und individuelle Eigenschaften

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

Dieser Umstand wird mit einem Abschlag von 25 v. H. des Gebäudewertes nach bisheriger Wertminderung berücksichtigt:

(114.518,00 EUR ⁶ – 62.289,00 EUR) x 25 v. H.	13.057,00 EUR
--	----------------------

⁵ Tab. 4.2.10, Zeile 9

⁶ Tab. 4.2.10, Zeile 11

4.2.9.3 Freilegungsaufwand

Auf dem zu bewertenden Grundstück bestehen innerhalb der baulichen Anlagen und im Hofbereich zum Wertermittlungstichtag zu entsorgende Ablagerungen, im Wesentlichen

- Sperrmüll
- zum Teil Sondermüll.

Nach örtlichen Feststellungen sowie unter Berücksichtigung von Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet der Landkreise Hildburghausen, Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl ist bei vorliegendem Bestand von folgendem wertmindernden Aufwand für Beräumung und Entsorgung **im Zustand zum Wertermittlungstichtag** auszugehen:

Erdgeschoss	3.000,00 EUR
1. Obergeschoss	1.500,00 EUR
2. Obergeschoss	3.000,00 EUR
Dachgeschoss	1.000,00 EUR
Nebengebäude, Hof	1.500,00 EUR
	10.000,00 EUR

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

Wohn- und Geschäftshausgrundstück Markt 2, 98660 Themar Gemarkung Themar, Flurstück 498/2		
	Gebäudeart / Gebäudeteil	Wohn- und Geschäfts- haus mit Anbauten
1	Geschosszahl	3
2	Bruttogrundfläche m ²	506,38
3	Normalherstellungskosten 2010 EUR/m ²	573,00
4	Gebäudeherstellungskosten 2010 EUR	290.156,00
5	Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag v. H.	187,0
6	Gebäudeherstellungskosten am Wert- ermittlungsstichtag EUR	542.592,00
7	Alterswertminderung v. H.	80
8	Alterswertminderung EUR	434.074,00
9	Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag EUR	108.518,00
10	Wert der besonderen Bauteile und Einrichtungen EUR	6.000,00
11	Gebäudesachwert EUR	114.518,00
12	Sachwert der Außenanlagen EUR	-
13	Bodenwert EUR	8.800,00
14	Grundstückssachwert, vorläufig EUR	123.318,00
15	Sachwertfaktor (Marktanpassung)	1,0
16	Marktangepasster Grundstückssachwert, vorläufig EUR	123.318,00
17	Besondere objektspezifische Grundstücksmerk- male	
	. Baumängel und Bauschäden EUR	62.289,00
	. funktionelle u. individuelle Eigenschaften EUR	13.057,00
	. Beräumung, Entsorgung EUR	10.000,00
18	Marktangepasster Grundstückssachwert EUR	37.972,00
19	Marktangepasster Grundstückssachwert, gerundet EUR	38.000,00

4.3 Ertragswert

4.3.1 Wohn- und Nutzflächen

Wohn- und Geschäftshaus mit Anbauten

Die Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen erfolgt auf Grundlage persönlicher Aufmaßerstellung am Besichtigungstag in Anlehnung an die Vorgaben der Wohnflächenverordnung (WoFIV) bzw. DIN 277 und 283.

Zusammenstellung und Ergebnisse

Erdgeschoss		
Laden	$12,68 \times (6,15 + 5,77) / 2$	75,57 m ²
Büro	$2,42 \times 2,09$	5,06 m ²
Flur	$2,39 \times 1,16$	2,77 m ²
Duschbad / WC	$2,35 \times 1,71$	4,02 m ²
		87,42 m²

1. Obergeschoss		
Mittelflur	$5,97 \times 2,06 - 2,00 \times 1,12$	10,06 m ²
Wohnzimmer	$6,34 \times 4,30$	27,26 m ²
Küche / Esszimmer	$2,95 \times 2,72 + 5,26 \times 2,85 - 1,25 \times 0,23$	22,73 m ²
Zimmer	$7,30 \times (2,46 + 2,39) / 2 - 0,70 \times 0,38$ - $0,45 \times 0,45$	17,23 m ²
Zimmer	$3,78 \times 2,89$	10,92 m ²
Flur	$2,24 \times 1,27 + 2,11 \times 0,91$	4,76 m ²
Abstellraum	$1,25 \times 1,04$	1,30 m ²
Bad / WC	$(2,93 - 1,72 / 2) \times 1,48$	3,06 m ²
Terrasse	$(4,13 \times 1,80) / 4$	1,86 m ²
		99,18 m²

2. Obergeschoss		
Diele	$(3,00 \times 2,64 - 0,63 \times 0,53) / 2^7$	3,79 m ²
Küche / Esszimmer	$2,37 \times 3,72 + 4,30 \times 3,72 / 2^6$	16,81 m ²
Wohnzimmer	6,60 x 3,70	24,42 m ²
Zimmer	6,37 x 1,92	12,23 m ²
Zimmer	$5,42 \times 3,12 / 2^6$	8,46 m ²
Bad	$3,03 \times 1,40 / 2^6$	2,12 m ²
		67,83 m²
Gesamt-Wohn- und -Nutzflächen		254,43 m²

⁷ Hälfte Wichtung, da Raumhöhe < 2,00 m

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

Wohn- und Geschäftshausgrundstück Markt 2, 98660 Themar Gemarkung Themar, Flurstück 498/2			
	Nutzungsart	Erdgeschoss Laden /Lager	1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss Wohnfläche
1	Mietfläche m ²	87,42	167,01
2	Miete je m ² EUR	3,00	4,50
3	Rohertrag je Monat EUR	262,26	751,54
4	Jahresrohertrag EUR	3.147,00	9.018,00
5	Jahresrohertrag, gesamt EUR	12.165,00	
6	Bewirtschaftungskosten v. H.	30	
7	Bewirtschaftungskosten EUR	3.650,00	
8	Jahresreinertrag EUR	8.515,00	
9	Bodenwertverzinsung v. H.	3,5	
10	Bodenwertverzinsungsbetrag EUR	308,00	
11	Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen EUR	8.207,00	
12	Barwertfaktor (p = 3,5 v. H.; RND = 16 Jahre)	12,09	
13	Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen, vorläufig EUR	99.223,00	
14	Bodenwert EUR	8.800,00	
15	Grundstücksertragswert, vorläufig EUR	108.023,00	
16	Abschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
	. Baumängel und -schäden ⁸ EUR	62.289,00	
	. Beräumung / Entrümpelung ⁹ EUR	10.000,00	
17	Grundstücksertragswert EUR	35.734,00	
18	Grundstücksertragswert, gerundet EUR	36.000,00	

⁸ vgl. 4.2.9.1⁹ vgl. 4.2.9.3

5 Ergebniszusammenfassung und Verkehrswert

Die ermittelten Werte betragen:

Grundstückssachwert (S. 38)	:	38.000,00 EUR
Grundstücksertragswert (S. 41)	:	36.000,00 EUR

Für dieses mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit ehem. Ladeneinheit und 2 Wohnungen bebaute Grundstück kann sowohl die Eigennutzung als auch die Erzielung eines nachhaltigen Ertrages im Vordergrund stehen.

Entsprechend den für die Preisbildung auf dem Grundstücksmarkt bestehenden Gepflogenheiten kommen für die Ableitung des Verkehrswertes das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren gleichermaßen in Betracht.

Der Verkehrswert wird daher aus dem gleichgewichteten Mittel der Verfahrensausgangswerte abgeleitet

$$(38.000,00 \text{ EUR} + 36.000,00 \text{ EUR}) / 2 = \mathbf{37.000,00 \text{ EUR}}$$

Der Verkehrswert für das Objekt

**Wohn- und Geschäftshausgrundstück mit 2 Wohnungen und
ehem. Laden im Erdgeschoss
Markt 2 in 98660 Themar
Gemarkung Themar, Flurstück 498/2**

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2025 ermittelt mit

37.000,00 EUR

in Worten

Siebenunddreißigtausend 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 01. September 2025

der Sachverständige

6 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), letzte Änderung vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - Anwendungshinweise - ImmoWertA)
- Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR)
- Indizes des Statistischen Bundesamtes
- DIN 277-1:2005-02 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- DIN 283 Wohn- und Nutzflächen
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- Sonstige im Gutachtentext zitierte Quellen

Objektbezogene Unterlagen

- Grundbuchauszug
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auskünfte und Veröffentlichungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Katasterbereich Schmalkalden
- Auskünfte und Veröffentlichungen der Verwaltungsgemeinschaft Feldstein
- Auskünfte und Veröffentlichungen des Landratsamtes Hildburghausen
- Veröffentlichungen des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation
- Auskünfte und Unterlagen der Eigentümer

- 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 ohne die dafür erforderliche Beräumung bzw. gemäß den Angaben der Eigentümer 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 Sicht-Objektbegehung und beziehen sich auf überwiegend bestehende Merkmale. Sie können im Einzelfall abweichen.
- Zerstörende Untersuchungen und Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf erhaltenen Auskünften, Unterlagen bzw. zum Teil auf Vermutungen beruhen können.
- Maßprüfungen (außer Gebäudeinnen- und zum Teil -außenauflänge), 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 beigelegten Anlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Detailtreue. Sie dienen nur zur allgemeinen Information.
- Die Bestimmungen der DSGVO zu beachten.
- Dieses Gutachten umfasst 44 Seiten zuzüglich der Anlagen.

Anlagen

- Fotoaufnahmen vom Tag der Besichtigung
- Grundrisse Erd-, 1. und 2. Obergeschoss, Wohn- und Geschäftshaus (Systemskizzen auf Grundlage eigener Aufmaße)
- Luftaufnahme mit unterlegter Katasterparzelle M 1 : ca. 500
- Auszug aus der Liegenschaftskarte M 1 : 500
- Ortsplanauszug M 1 : ca. 10.000 mit Lagemarkierung
- Landkartenausschnitt M 1 : 250.000



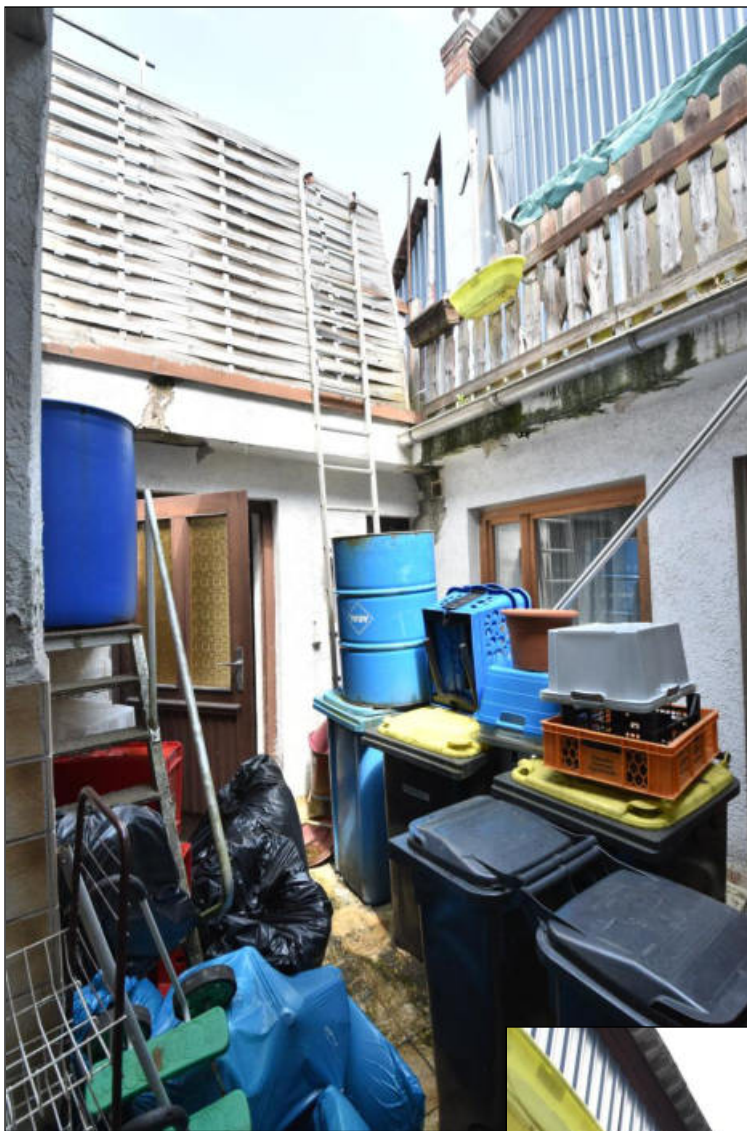
Wohn- und Geschäftshaus (Gebäude Bildmitte), Lage und Erschließungssituation
Südostansicht

1



Erdgeschossbereich mit ehem. Laden und Haustür (links)
Ostansicht

2



Innenhof mit
Terrassenbrüstung und
Tür zum Lager

3



Blick zum Wohn- und
Geschäftshaus
(Hinterseite) und
Hofausgang
(Bogentür rechts),
Nordwestansicht

4



Wohn- und Geschäftshaus Hinterseite, Ebene 1 Obergeschoss mit anliegendem Terrassendach, Nordansicht

5



Nordostansicht mit Terrassentür (links, ehem. Bad / WC)

6



Wohn- und Geschäftshaus, Erdgeschoss, Eingangsflur mit Blick zur Haustür und zum Nebenflur / Büro

7



Laden mit Blick zum Markt

8



Erdgeschoss, Treppe zum 1. Obergeschoss und Bogentür zum Hof

9



Duschbad / WC mit Fenster zum Heizungsraum

10



Heizungsraum mit Fenster
zum Lager

11



Lager

12



1. Obergeschoss mit Treppe zum 2. Obergeschoss

13



Wohnzimmer (Straßenseite)

14



1. Obergeschoss, Küche, hinterer Bereich

15



Straßenliegender Bereich

16



1. Obergeschoss, Terrasse mit Blick zur darunterliegenden Lagertür

17



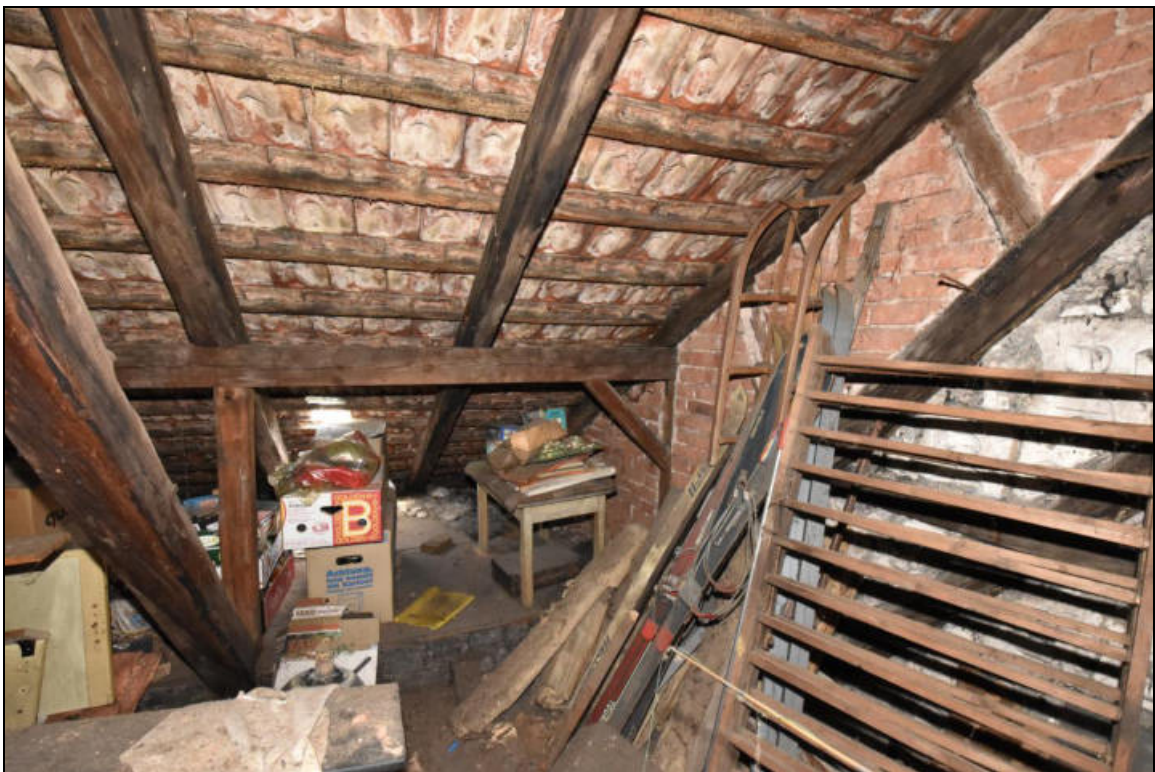
Terrassen, hinterer (nordwestlicher) Bereich

18



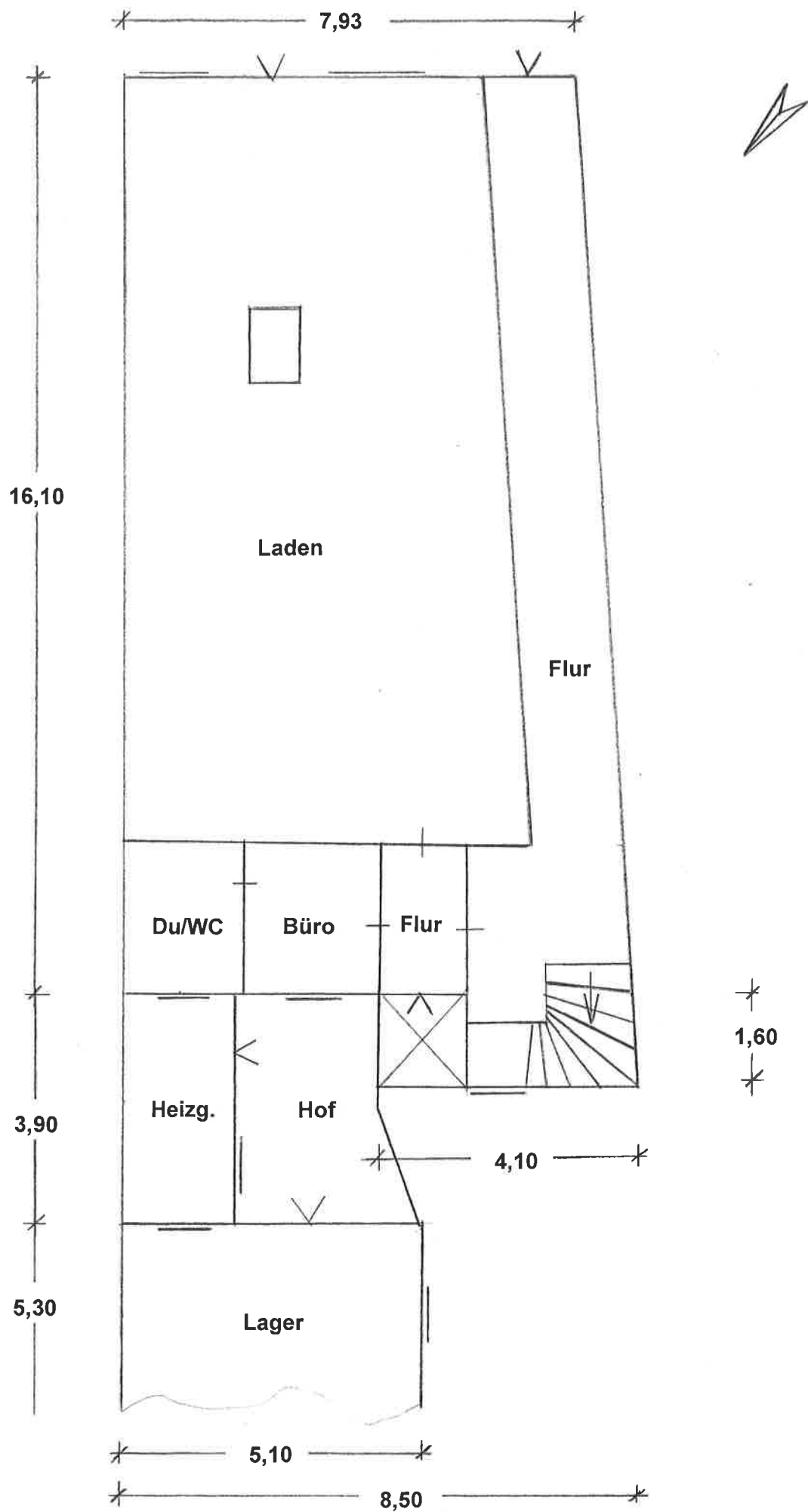
2. Obergeschoss, Diele mit Blick zur Küche

19

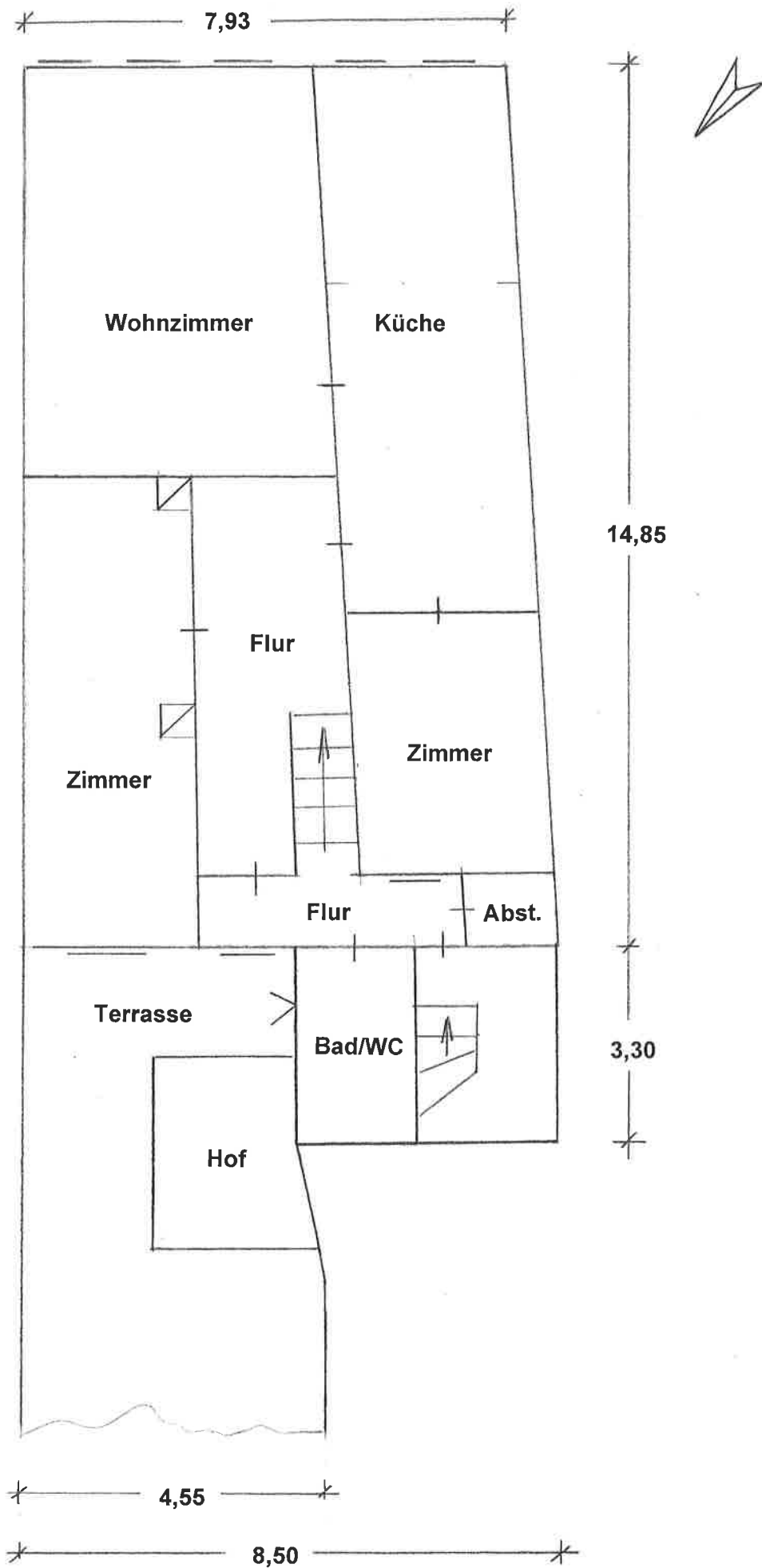


Dachboden

20

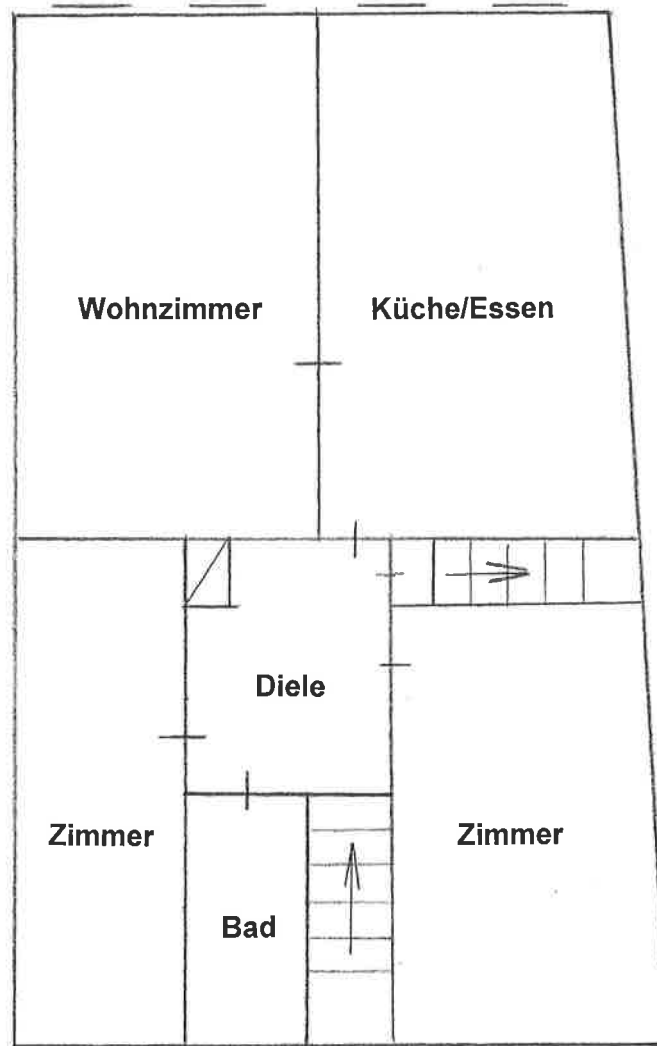


Systemskizze Wohn-und Geschäftshaus mit Anbauten
Markt 2, 98660 Themar
Grundriss Erdgeschoss



Systemskizze Grundriss 1.Obergeschoss

7,93



13,60

8,50

Systemskizze Grundriss 2.Obergeschoss

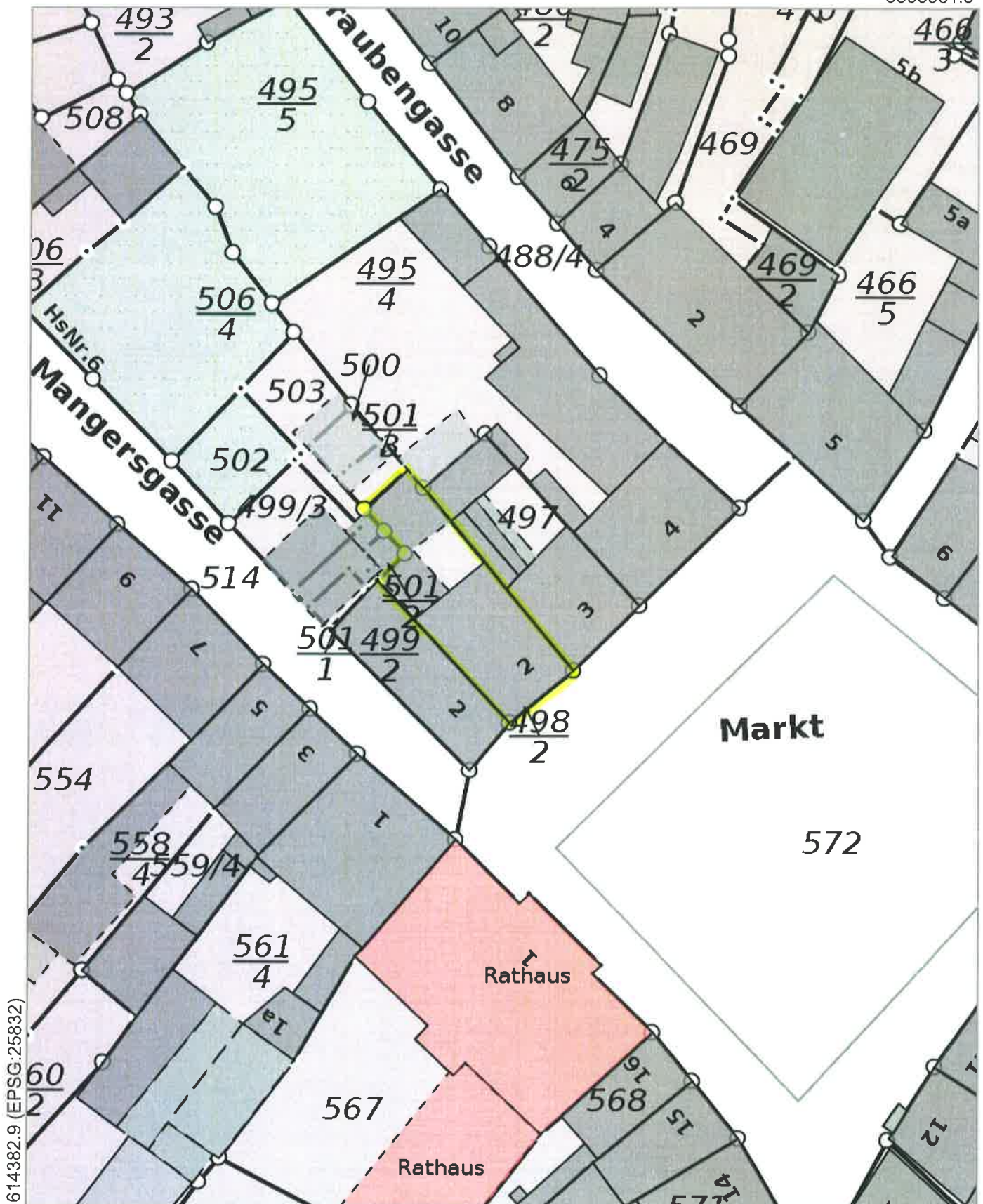
5595966.9



614372.7 (EPSG:25832)

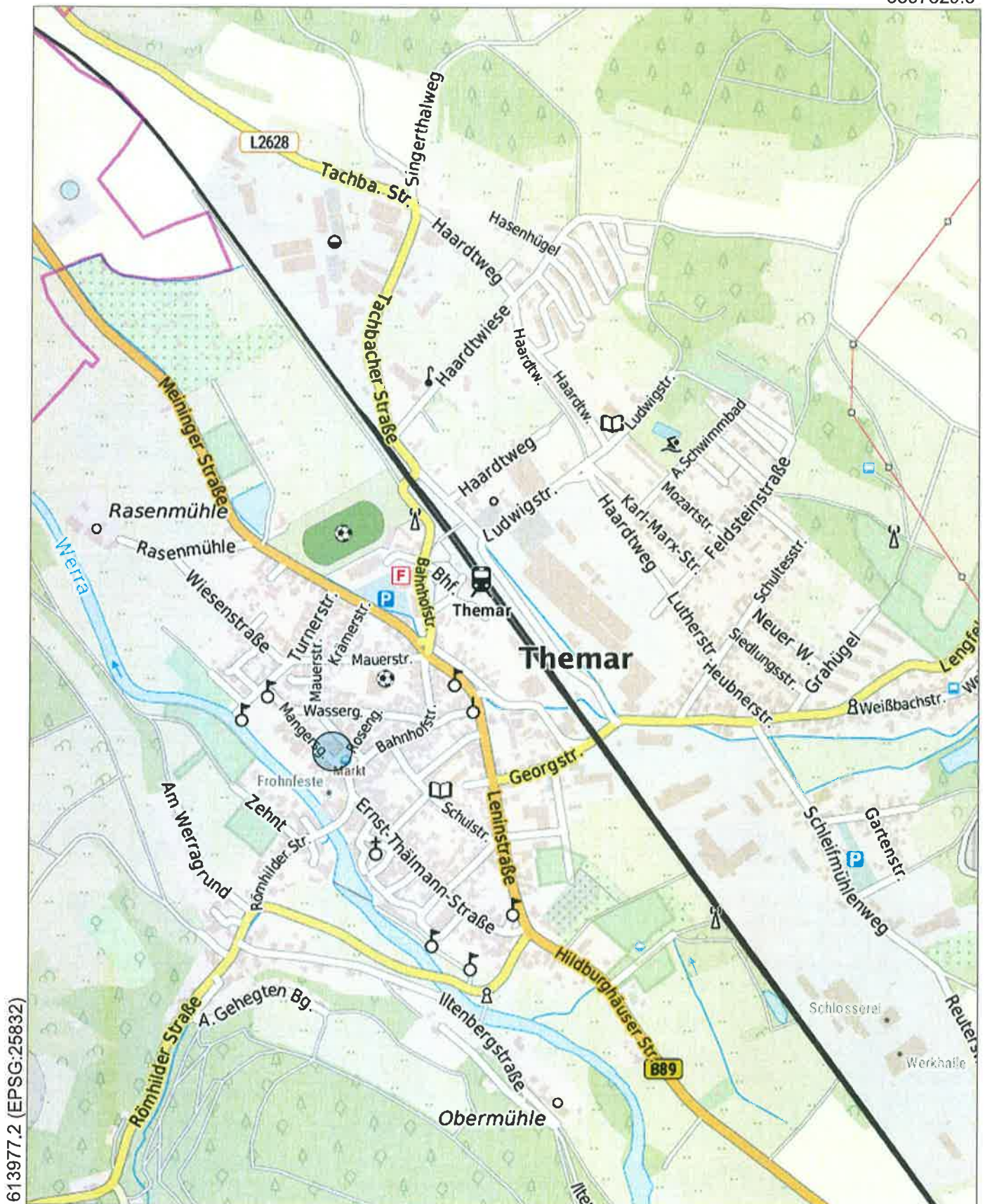
5595834.8 (EPSG:25832)

5595961.8



614382.9 (EPSG:25832)

5595829.7 (EPSG:25832)

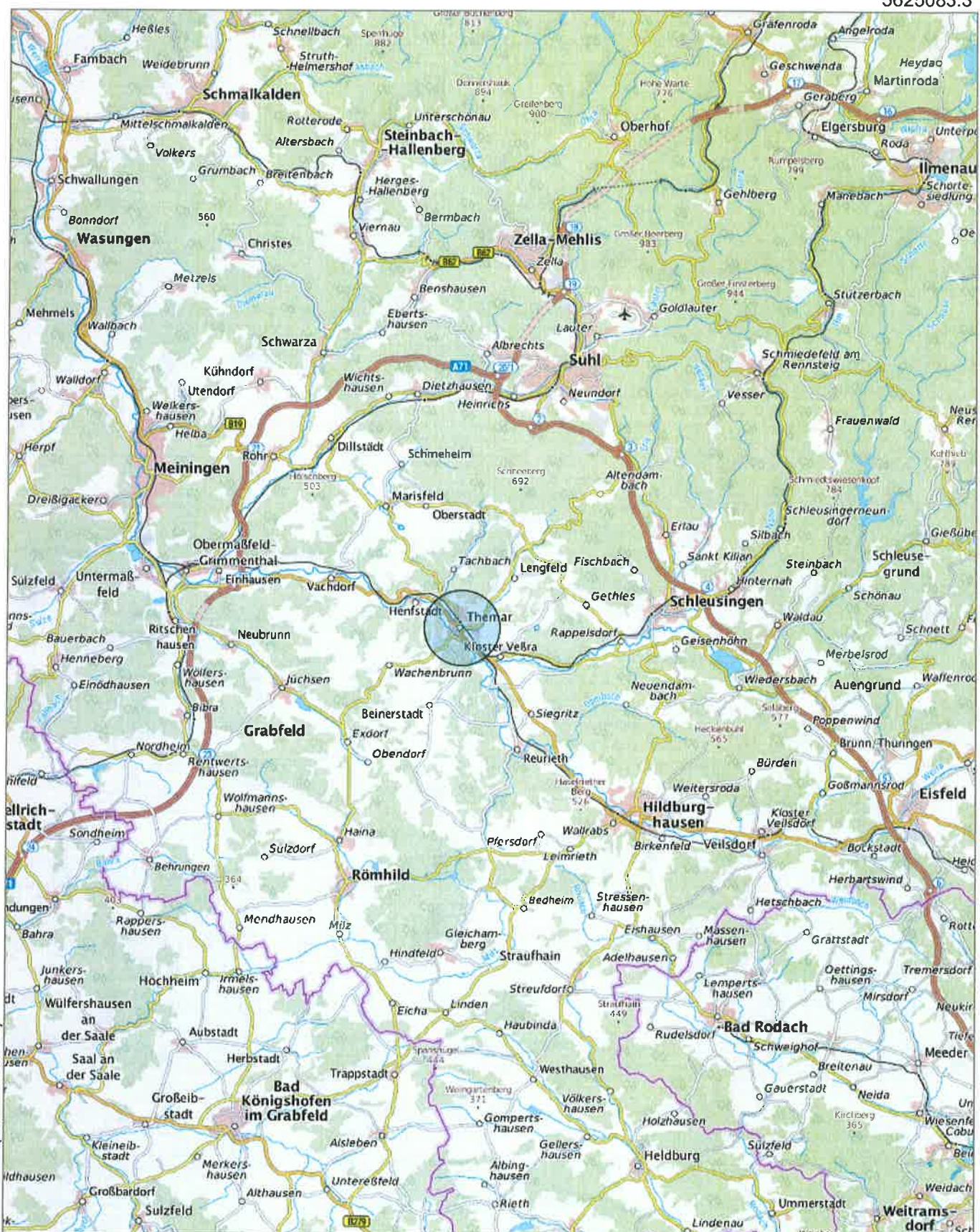


613977.2 (EPSG:25832)

5594688 (EPSG:25832)

5625083.3

597031.2 (EPSG:25832)



5559043.2 (EPSG:25832)