

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

www.anschuetz-immobiliengutachter.de



Verkehrswertgutachten

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

für die Objekte

- **Wohngrundstück mit Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus, 123,97 m² Wohnfläche), Am Wümbach 23 in 98693 Ilmenau OT Wümbach, Gemarkung Wümbach, Flurstück 37**
- **Nebengebäude- und Gartengrundstück, Am Wümbach in 98693 Ilmenau OT Wümbach, Gemarkung Wümbach, Flurstück 33**

K 23/24 - Amtsgericht Arnstadt



Zum Wertermittlungsstichtag 18.06.2025 wurden folgende Verkehrswerte ermittelt:

- **Wohngrundstück, Flst. 37 : 52.000,00 EUR**
- **Nebengebäude- und Gartengrundstück, Flst. 33 : 6.900,00 EUR**

Qualitätsstichtag: 18.06.2025

Ergebniszusammenfassungen: Seiten 36 und 55

abgeschlossen am: 04.11.2025

Ausfertigung: 3 / 3

| Inhaltsübersicht | | Seite |
|-------------------------|--|--------------|
| I | Wohngrundstück, Flurstück 37 | 5 |
| I.1 | Allgemeine Angaben und Gegenstand der Wertermittlung | 5 |
| I.2 | Grund- und Bodenbeschreibung | 6 |
| I.2.1 | Lage | 6 |
| I.2.2 | Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit | 8 |
| I.2.2.1 | Bodenbeschaffenheit | 8 |
| I.2.2.2 | Grundstücksgestalt | 8 |
| I.2.2.3 | Erschließungszustand | 9 |
| I.2.2.4 | Grenzverhältnisse | 9 |
| I.2.3 | Rechtliche Gegebenheiten | 10 |
| I.2.3.1 | Baurechtlicher Zustand und Nutzung | 10 |
| I.2.3.2 | Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen | 11 |
| I.2.3.3 | Abgabenrechtlicher Zustand | 13 |
| I.3 | Beschreibung der Bebauung | 14 |
| I.3.1 | Gebäudebestand und Art der Bebauung (Kurzbeschreibung) | 14 |
| I.3.2 | Räume und Ausrichtung | 14 |
| I.3.3 | Bauweise und Gebäudeausstattung | 15 |
| I.3.4 | Beurteilung der Grundrissgestaltung / funktionelle Gegebenheiten | 18 |
| I.3.5 | Baulicher Zustand | 19 |
| I.3.6 | Energetische Eigenschaften | 21 |
| I.4 | Wertermittlung | 22 |
| I.4.1 | Bodenwertermittlung | 22 |
| I.4.2 | Sachwert | 24 |
| I.4.2.1 | Ermittlung der Bruttogrundfläche | 24 |
| I.4.2.2 | Gebäudeherstellungskosten / Normalherstellungskosten | 24 |
| I.4.2.2.1 | Vorderhaus | 25 |
| I.4.2.2.2 | Anbau | 25 |
| I.4.2.3 | Gebäudeherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag | 26 |
| I.4.2.4 | Restnutzungsdauer | 27 |
| I.4.2.5 | Alterswertminderung | 28 |
| I.4.2.6 | Besondere Bauteile und Einrichtungen | 29 |
| I.4.2.7 | Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | 29 |
| I.4.2.8 | Marktanpassung (gem. §§ 6 und 21 ImmoWertV) | 29 |
| I.4.2.9 | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gem. § 8 ImmoWertV) | 30 |
| I.4.2.9.1 | Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden | 30 |
| I.4.2.9.2 | Funktionelle und individuelle Eigenschaften | 32 |
| I.4.2.10 | Sachwertermittlung (in Anlehnung an §§ 35 bis 39 ImmoWertV) | 33 |

| | | |
|-------------|---|-----------|
| I.4.3 | Ertragswert | 34 |
| I.4.3.1 | Wohnfläche | 34 |
| I.4.3.2 | Ertragswertermittlung (gem. §§ 31 - 34 ImmoWertV, allgem. Ertragswertverfahren) | 35 |
| I.5 | Ergebniszusammenfassung und Verkehrswert | 36 |
| II | Nebengebäude- und Gartengrundstück, Flurstück 33 | 37 |
| II.1 | Allgemeine Angaben und Gegenstand der Wertermittlung | 37 |
| II.2 | Grund- und Bodenbeschreibung | 38 |
| II.2.1 | Lage | 38 |
| II.2.2 | Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit | 39 |
| II.2.2.1 | Bodenbeschaffenheit | 39 |
| II.2.2.2 | Grundstücksgestalt | 40 |
| II.2.2.3 | Erschließungszustand | 40 |
| II.2.2.4 | Grenzverhältnisse | 41 |
| II.2.3 | Rechtliche Gegebenheiten | 41 |
| II.2.3.1 | Baurechtlicher Zustand und Nutzung | 41 |
| II.2.3.2 | Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen | 43 |
| II.2.3.3 | Abgabenrechtlicher Zustand | 44 |
| II.3 | Beschreibung der Bebauung | 45 |
| II.3.1 | Gebäudebestand und Art der Bebauung (Kurzbeschreibung) | 45 |
| II.3.2 | Bauweise und Gebäudeausstattung | 45 |
| II.3.2.1 | Pkw-Garage | 45 |
| II.3.2.2 | Schuppengebäude | 46 |
| II.3.4 | Beurteilung der Grundrissgestaltung / funktionelle Gegebenheiten | 47 |
| II.3.5 | Baulicher Zustand | 47 |
| II.4 | Wertermittlung | 48 |
| II.4.1 | Bodenwertermittlung | 48 |
| II.4.2 | Sachwert | 50 |
| II.4.2.1 | Ermittlung der Bruttogrundfläche | 50 |
| II.4.2.2 | Gebäudeherstellungskosten / Normalherstellungskosten | 50 |
| II.4.2.3 | Gebäudeherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag | 51 |
| II.4.2.4 | Alterswertminderung | 51 |
| II.4.2.5 | Besondere Bauteile und Einrichtungen | 52 |
| II.4.2.6 | Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | 52 |
| II.4.2.7 | Sachwertermittlung (in Anlehnung an §§ 35 bis 39 ImmoWertV) | 53 |
| II.4.3 | Ertragswertermittlung (gem. §§ 31 - 34 ImmoWertV, allgem. Ertragswertverfahren) | 54 |
| II.5 | Ergebniszusammenfassung und Verkehrswert | 55 |
| III | Schlussbemerkungen | 56 |

Anlagen

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)

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

www.anschuetz-immobiliengutachter.de



Verkehrswertgutachten

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

| | |
|---|---|
| für die Objekte | : - Wohngrundstück mit Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus, 123,97 m² Wohnfläche), Am Wümbach 23, 98693 Ilmenau OT Wümbach - Nebengebäude- und Gartengrundstück, Am Wümbach, 98693 Ilmenau OT Wümbach |
| Auftraggeber | : Amtsgericht Arnstadt Abt. Zwangsvollstreckung Längwitzer Straße 26 99310 Arnstadt |
| Aktenzeichen | : K 23/24 |
| lt. Auftragsschreiben vom | : 23.04.2025 |
| lt. Beschluss vom | : 22.04.2025 |
| Wertermittlungstichtag (Zeitpunkt der Wertverhältnisse) | : 18.06.2025 |
| Qualitätstichtag (Zeitpunkt der Qualitätsfeststellung) | : 18.06.2025 |
| Ortsbesichtigung | : - am 18.06.2025 - Teilnehmer außer dem Sachverständigen: . Frau XXX, XXX (Eigentümerin) |
| abgeschlossen am | : 04.11.2025 |
| Ausfertigung | : 3 / 3 |

Dieses Gutachten umfasst 57 Seiten
zuzüglich der Anlagen.

I Wohngrundstück, Flurstück 37

I.1 Allgemeine Angaben und Gegenstand der Wertermittlung

| | |
|--|--|
| Grundbuch¹ | : - Grundbuchamt beim Amtsgericht Arnstadt, Zweigstelle Ilmenau - Grundbuch von Wümbach |
| . Blatt | : 240 |
| . Bestandsverzeichnis lfd. Nr. | : 4 |
| . Gemarkung | : Wümbach |
| . Flur | : 1 |
| . Flurstück Nr. | : 37 |
| . Grundstücksgröße | : 83 m ² |
| . eingetragene Wirtschaftsart | : Gebäude- und Freifläche Wohnen |
| . Lage | : Am Wümbach 23 |
| . Eigentümer | : XXX, XXX Wümbach, Am Wümbach 23 |
| . Eintragungen in Abt. II | : Abt. II belastet, vgl. 2.3.2 |
| Auftrag und Zweck der Gutachtenerstellung | : Verkehrswertermittlung zur Wertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren K 23/24 |
| Gegenstand der Wertermittlung | : Gegenstand der Wertermittlung ist der Grund und Boden des bezeichneten Grundstückes einschließlich der aufstehenden Bebauung so- wie der Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der damit verbunde- nen rechtlichen Gegebenheiten. |

¹ Vorliegender Grundbuchauszug vom 23.04.2025

I.2 Grund- und Bodenbeschreibung

I.2.1 Lage

Gebietslage

- . **Bundesland** : Thüringen

- . **Region** : Südthüringen

- . **Landkreis** : Ilm-Kreis

- . **Gemeinde und Einwohnerzahl** : Stadt Ilmenau, ca. 38.800 Einwohner

- . **Ortsteil und Einwohnerzahl** : Wümbach, ca. 600 Einwohner

- . **demografische Entwicklung** : - rückläufige Bevölkerungsentwicklung mit steigender Tendenz des Altersdurchschnittes lt. Ausweisung des Thüringer Landesamtes für Statistik
 - Bevölkerungsprognose 2020 - 2040: -10,8 %

- Ortslage** : - Ortsteil Wümbach, ca. 3 km Entfernung nach Ilmenau, Stadt
 - zentrale Ortsteillage

- Verkehrslage** : - Bushaltestelle (ÖPNV) in unmittelbarer Nähe
 - nächstgelegener Bahnhof in Ilmenau (ca. 4 km)
 - unmittelbare Lage an der Kreisstraße K 52
 - ca. 3 km zur Anschlussstelle der BAB A 71 (Sömmerda - Schweinfurt)
 - ca. 35 km nach Erfurt (Landeshauptstadt)

- Lagequalität** : mäßige Wohnlage

- Infrastruktur** : Wesentliche Einrichtungen der Infrastruktur, wie
- Geschäfte des täglichen Bedarfs
 - Verbrauchermärkte
 - Schulen, auch weiterführende
 - Kindertagesstätten
 - Ämter / Verwaltungseinrichtungen
 - Geldinstitutfilialen
 - medizinische Einrichtungen
 - Gastronomie-, Beherbergungs- und Freizeiteinrichtungen
- befinden sich nicht im Ortsteil, sondern nächstliegend im ca. 2,5 km entfernten Ortsteil Langewiesen bzw. in Ilmenau.
- Umgebungsgrundstücke** : - überwiegend kleinsiedlungsähnliche Wohngrundstücke mit Einfamilienhaus- und Nebengebäudebebauung
- südseitig befindlicher Gemeinschaftshof
- Himmelsrichtung / Orientierung** : - Grundstücks- und Bauungslängsausrichtung von Nord nach Süd
- Straßenseite = Traufseite = Nordseite
- Beeinträchtigungen** : - beengte Grundstücks- und Freiflächenverhältnisse
- rechtlich nicht unmittelbar nachvollziehbare Erschließungsregelung über Flurstück 35 (vgl. I.2.2.3 und I.2.3.2)
- Immissionen** : - augenscheinlich und wahrnehmungsseitig immissionsarme Lage
- angrenzende Ortsdurchgangsstraße mit vergleichsweise moderatem Verkehrsaufkommen
- Belichtung / Besonnung** : Einschränkungen durch west- und ostseitig geschlossene Bebauung

I.2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

I.2.2.1 Bodenbeschaffenheit

- Oberfläche** : - überwiegend überbaut
- geringfügig Beton-Verkehrsflächenbefestigungen
- 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

I.2.2.2 Grundstücksgestalt

- Zuschnitt** : - schmale, langgezogene, rechteckförmige Gestalt
- mittlere Grundstückstiefe: ca. 15 m
- mittlere Grundstücksbreite: ca. 5,5 m
- Topographie (Geländesituation)** : Geländeanstieg von Nord (Straßenseite) nach Süd (Hofseite)
- Stellflächen** : - keine Pkw-Stellplätze auf dem zu bewertenden Grundstück vorhanden bzw. möglich
- Pkw-Stellflächen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden (straßenseitiger Parkstreifen)

I.2.2.3 Erschließungszustand

- Art der Straße** : - Ortshauptdurchgangsstraße (K 52)
- Schwarzdecke, saniert
- beidseitiger Gehweg und beidseitiger Parkstreifen (Betonsteinpflaster)
- mit Entwässerung und Beleuchtung
- Aufgrund der Verlegung des Gebäudeeingangs auf die Hinterseite (Südseite) erfolgt die Erschließung über das Hofgrundstück, Flurstück 35, welches nicht Gegenstand der Bewertung ist (vgl. auch I.2.3.2).
- Höhenlage zur Straße** : von der Straße ansteigend
- Straßenfrontlänge** : ca. 5,5 m
- Versorgungsleitungen** : - Trinkwasser
- Elektroenergie
- Erdgas
- Telekommunikation
- TV-Kabelanschluss (Antennengemeinschaft)
- Grundstücksentwässerung** : nach Angaben des Eigentümers Einleitung in Kleinkläranlage

I.2.2.4 Grenzverhältnisse

- : - ost- und westseitig geschlossene Bebauung
- straßenseitig grenzständige Bebauung
- hinterseitige Grenzüberbauung, ausgehend vom zu bewertenden Grundstück, durch Anbau auf südwestseitig angrenzendem Erschließungsgrundstück, Flurstück 35

I.2.3 Rechtliche Gegebenheiten

I.2.3.1 Baurechtlicher Zustand und Nutzung

- Qualitätszustand** : baureifes Land, entsprechend § 3 Abs. 4 ImmoWertV nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar
- zulässige Nutzung / Planungsgrundlagen** : - keine Lage im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (gemäß § 30 BauGB)
- kein Vorliegen eines Flächennutzungsplanes
- Gebiet nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)
- entsprechend Lage im Umfeld, regionaler und städtebaulicher Situation: gemischte Baufläche
- tatsächliche Nutzung** : - Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut.
- Zum Wertermittlungstichtag besteht nach Angaben des Eigentümers Eigennutzung.
- Legalität** : - Das Vorliegen einer Baugenehmigung und gegebenenfalls die vollumfängliche Übereinstimmung der aufgeführten baulichen Anlagen mit der Baugenehmigung sowie mit bauordnungsrechtlichen Gegebenheiten wurden vom Eigentümer nicht nachgewiesen bzw. vom Sachverständigen nicht überprüft.
- Bei dieser Wertermittlung wird deshalb von der formellen und materiellen Legalität der baulichen Anlagen ausgegangen (Kubaturbestand vor 1985).

I.2.3.2 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

- Grundbuchlich gesicherte Belastungen** : **Eintragungen in Abt. II:**
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Arnstadt, Az: K23/24), eingetragen am 19.09.2024
Bewertung: in Bezug auf die konkrete Aufgabenstellung ohne wertbeeinflussende Auswirkung, da Anlass der Gutachtenerstellung
- Grundbuchlich gesicherte Rechte** (ohne Eintragung in Grundbuchblatt 240) : Nach Recherchen des Sachverständigen beim zuständigen Grundbuchamt besteht zugunsten des zu bewertenden Grundstücks, Flurstück 37, ein Überfahrtsrecht:
Grundbuch von Wümbach, Blatt 591, belastetes Grundstück, Abt. II, lfd. Nr. 1:
„Den jeweiligen Eigentümern der Ortslageparzellen 36, 37 und 38 steht das Überfahrtsrecht über den zur Ortslageparzelle 311/27 gehörigen Hofraum zu; laut Verhandlung vom 05.05.1991 (Bd. I Bl. 77/78 der Grundbuchanlegungsakten) ; eingetragen am 05.05.1991. Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 25.07.2002.“
Bewertung:
Das betreffende Überfahrtsrecht über das straßenseitig angebundene, belastete Grundstück, Flurstück 311/27, stellt die Grundvoraussetzung für die südseitige (und erforderliche hinterseitige) Erschließung des zu bewertenden Grundstücks dar.
Das darüber hinaus für die hinterseitige Erschließung des zu bewertenden Grundstücks erforderliche und gegenwärtig praktizierte Begehen bzw. Befahren von Flurstück 35 (hinterliegender Hofraum) ist nach vorliegenden Unterlagen nicht gesichert.
Entsprechend ebenfalls eingesehenem Grundbuchblatt Wümbach, 409 (Flst. 35) , Abt. II, lfd. Nrn. 1, 2, 3, 4, 5 und 6 sind dahingehend nur die Grundstücke, Flurstücke 39 und 311/27 berechtigt.

Die Erschließung über Flurstück 35 ist nach Recherchen des Sachverständigen gegenwärtig rechtlich über die Eigentumsverhältnisse gesichert, da an Flurstück 35 Miteigentum der Eigentümerin des zu bewertenden Grundstücks besteht, jedoch keine Einbeziehung in den Gegenstand des Zwangsversteigerungsverfahrens.

- Baulasten** : keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis entsprechend schriftlicher Auskunft der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Ilmenau
- Denkmalschutz** : kein Denkmalschutz für die auf dem zu bewertenden Grundstück befindliche Bebauung entsprechend Ausweisung des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie
- 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 Eigentümers eigengenutzt. Diesbezügliche Rechtsverhältnisse bestehen demnach nicht.
- Bodenordnungsverfahren** : keine Einbeziehung in ein Flurbereinigungsverfahren entsprechend Ausweisung des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation

I.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 Eigentümers bestehen für das zu bewertende Grundstück keine rückständigen Beiträge für den Ausbau von Erschließungsanlagen Wasser / Abwasser.
- Nach Auskunft des Eigentümers bestehen für das zu bewertende Grundstück keine rückständigen Zahlungen für 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.

I.3 Beschreibung der Bebauung

I.3.1 Gebäudebestand und Art der Bebauung (Kurzbeschreibung)

| Bezeichnung | Merkmale |
|---|--|
| Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) | <ul style="list-style-type: none"> - zweiseitig angebautes, geringfügig unterkellertes, zweigeschossiges Fachwerkgebäude mit Satteldach und nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie zweigeschossigem Mauerwerksanbau mit Pultdach - Baujahr: nicht bekannt, wahrscheinlich vor 1900 - Teilsanierung: 1992 / 93 - Wohnfläche: 123,97 m² |

I.3.2 Räume und Ausrichtung

Einfamilienhaus

| Geschoss | Räume und Ausrichtung | Fläche ² |
|---|-------------------------------------|----------------------|
| Erdgeschoss (lichte Raumhöhe: ca. 2,06 ... 2,55 m) | - Hauswirtschaftsraum (Anbau, Ost) | 8,54 m ² |
| | - WC | 1,39 m ² |
| | - Werkstatt (Süd) | |
| | - Eingangsflur (Ost) | 3,96 m ² |
| | - Nebenflur | 2,04 m ² |
| | - Treppenhaus | |
| | - Flur / Abstellraum | 4,53 m ² |
| | - Bad (Süd) | 12,64 m ² |
| | - Zimmer (ehem. Eingangsflur, Nord) | 7,87 m ² |
| - Zimmer (Nord) | 16,25 m ² | |

² Flächenermittlung vgl. 4.3.1

| Geschoss | Räume und Ausrichtung | Fläche |
|--|------------------------------|----------------------|
| Obergeschoss (lichte Raumhöhe: ca. 2,26 ... 2,48 m) | - Flur /Treppenhaus | 2,89 m ² |
| | - Diele | 2,98 m ² |
| | - Küche (Süd) | 13,93 m ² |
| | - Zimmer (Nord) | 12,78 m ² |
| | - Schlafzimmer (Nord) | 15,89 m ² |
| | - Wohnzimmer (Anbau, Süd) | 18,28 m ² |
| Dachgeschoss | - nicht ausgebauter Dachraum | |

I.3.3 Bauweise und Gebäudeausstattung

Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus)

- Umfassungswände** : - Holzfachwerk mit Ausmauerung
- zum Teil Mauerwerksbereiche
- Innenwände** : - Holzfachwerk mit Ausmauerung
- Lehmverstrich und verputzt
- Bauwerksabdichtung** : - Lage, Art und Ausführung nicht nachvollziehbar
- bauzeitbedingt wahrscheinlich nicht vorhanden
- Decken** : Holzbalkendecken
- Treppen**
- . **zum Obergeschoss** : - halbgewendelte, eingestemmte Holzterrappe (aus Errichtungszeitraum)
- einfaches Holzgeländer
- Anstrichoberfläche
- Laufbreite: ca. 87 cm

- . zum Dachgeschoss** : - viertelgewendelte, eingestemmte Holztreppe (aus Errichtungszeitraum)
 - einfaches Holzgeländer
 - Anstrichoberfläche
 - Laufbreite: ca. 70 cm

- Dachkonstruktion** : Satteldach, Holz-Pfettendachkonstruktion mit zweifach liegendem Stuhl als zimmermannsmäßiger Abbund

- Dacheindeckung** : Betondachsteine auf Lattung und Unterspannbahn (1992)

- Dachentwässerung** : vorgehängte Halbrundrinnen und Fallrohre aus Zinkblech (1992)

- Fenster** : - Holzverbundfenster und Holzfenster mit Isolierverglasung (überwiegend um 1992)
 - ein- und zweiflügelig, Dreh- / Kippbeschläge

- Türen**
- . Haustür** : - Holzrahmentür mit Einfachglasfüllungen (vor 1990, DDR-Standard)
 - Einfachverriegelung

- . Innentüren** : - Holzrahmentüren mit unterseitiger Holz- und oberseitiger Glasfüllung (um 1992, werkstattgefertigt)
 - mit Futter und Bekleidung
 - Klarlackoberfläche

- Heizung** : - Warmwasser-Zentralheizung (1992)
 - gasgefeuerter, wandhängender Wassenumlaufheizer
 - mit Warmwasser-Bereitung
 - Plattenheizkörperinstallation mit Thermostatventilregelung

- Be- und Entwässerung** : - zentrale Kalt- und Warmwasserinstallation
- nach Angaben des Eigentümers aus Stahlrohr
- Kunststoff-Entwässerungsleitungen
- sanitäre Einrichtungen** : - **Bad im Erdgeschoss**, in mittlerem, bauzeit-
entsprechendem Standard (1992), mit:
. Einbaubadewanne
. Duschecke
. Waschtisch
- **separates WC im Anbau Erdgeschoss**, in
einfachem Standard, mit:
. Stand-WC
. Aufputz-Leitungsinstallation
- Elektroinstallation** : - Elektro-Unterputzinstallation, überwiegend
DDR-Standard (vor 1990)
- augenscheinlich stellenweise erneuert (um
1992)
- im Wirtschaftsbereich auch Feuchtraum-
installation
- Fußböden**
- . **Erdgeschoss, Aufbau** : Massivfußboden, Beton
- . **Erdgeschoss, Oberbeläge** : - Zimmer: Textilbeläge (nach 1990)
- Bad: Fliesenbelag (1992)
- Sonstige: Betonwerksteinbeläge (vor 1990)
- . **Obergeschoss, Aufbau** : Altdielung, zum Teil mit Spanplattenbelag
- . **Obergeschoss, Oberbeläge** : - Textil- und Laminatbeläge (1992)
- Küche: Kunststoff- und Fliesenbelag (1992)
- . **Dachgeschoss** : Abbretterung
- Innenansichten** : - überwiegend Wand- und Deckenputz mit
Tapete / Anstrich
- stellenweise Gipskartonverkleidungen
- raumhoher Wandfliesenbelag im Bad

- Wandfliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küche
 - teilweise Deckenverkleidungen mit MDF-Paneelen bzw. Profilholz
- sonstige Einbauten** : nach Angaben des Eigentümers nicht vorhanden
- Fassadenausbildung** : - EPS(Styropor)-Wärmedämmverbundfassade (1992)
- Strukturoberputz mit Anstrich
- Sockelputz auf Mauerwerk

I.3.4 Beurteilung der Grundrissgestaltung / funktionelle Gegebenheiten

Einfamilienhaus

Der ursprüngliche, bauzeittypische Grundriss ist durch Änderungen und Erweiterungen geprägt.

Der **Erdgeschossbereich** wurde aufgrund der Verlegung des Hauseingangs von der Straßenseite zur Hinterseite funktionell neu geordnet.

Die Gebäudedimensionierung folgt den Vorgaben des schmalen, langgezogenen Grundstückszuschnitts und weist überwiegend schmale, langgezogene Räume (mit Breiten deutlich unter 3,00 m) auf, insbesondere ein straßenseitiges Zimmer mit einer Raumbreite von ca. 1,38 m (ehem. Eingangsflur).

Das vergleichsweise kompakt geschnittene, ca. 40 cm tiefer liegende straßenseitige Zimmer ist nur über das Bad und weitere, davorliegende Räume bzw. über das schmale straßenseitige Zimmer (ehem. Eingangsflur) erreichbar.

Neben den genannten Nutzungseinschränkungen sind durch die Reihenhaus-Mittellage in Verbindung mit der hohen Gebäudetiefe eingeschränkte Belichtungs- bzw. Belüftungsverhältnisse zu verzeichnen.

Eine auf dem zu bewertenden Grundstück befindliche Terrasse besteht nicht.

Das auf der nahezu kongruenten Grundfläche befindliche **Obergeschoss** ist vom Eingangsflur aus über eine halbgewendelte Geschosstreppe erreichbar.

Vom Treppenhaus bzw. der angeschlossenen Diele aus sind 2 Hauptfunktionsräume sowie die als Durchgangsraum fungierende Küche unmittelbar erreichbar.

Ein straßenseitiges Zimmer ist nur über die Küche zu begehen.

Die Raumdimensionierungen sind vergleichbar mit dem Erdgeschoss ungünstig schmal und langgezogen zugeschnitten.

Ebenso eingeschränkt sind die natürlichen Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse.

Ein Balkon ist nicht vorhanden.

Sonstiges

- Das Objekt weist neben einem ca. 1 m breiten Zugang keine Grundstücksfreifläche auf.
- Eine Erweiterungsfähigkeit ist nicht in Betracht zu ziehen; im Gegenteil, es liegt eine erhebliche Überbauung von Fremdgrundstück vor.
- Eine Ausbaufähigkeit des Dachgeschosses scheint zumindest von der baukonstruktiven Höhe her gegeben.

Barrierefreiheit

| | | |
|--|---------------|------------------------------------|
| Zugang zum Grundstücksplanum (Eingangsseite) | gegeben | leichte Steigung |
| Zugang zur Erdgeschossebene | gegeben | niveaugleich |
| Erdgeschossebene | nicht gegeben | Stufen, Schwellen |
| Zugang zur Obergeschossebene | nicht gegeben | halbgewendelte Geschosstreppe |
| Obergeschossebene | nicht gegeben | Stufen, Schwellen |
| Zugang zur Teilunterkellerung | nicht gegeben | Luke und Leiter im Bad Erdgeschoss |

I.3.5 Baulicher Zustand

Einfamilienhaus

Das Gebäude wurde vor 1900 in zeit- und regionaltypischer Fachwerkbauweise errichtet und nach 1940 um den hinterseitigen ehem. Stallanbau erweitert.

Ausbau- und Ausstattungsmerkmale sind zum Teil noch durch den Errichtungszeitraum geprägt:

- Geschosstreppen
- Dielenfußböden
- Innenputz (teilweise)

bzw. durch Teilsanierungsmaßnahmen um etwa 1980:

- Elektroinstallation (überwiegend)
- Betonwerksteinfußböden Erdgeschoss
- Innentüren Erdgeschoss (teilweise)
- Außentüren.

Nach 1990 (um 1992) wurden folgende **wesentliche Maßnahmen** vorgenommen:

- Erneuerung der Dacheindeckung einschließlich Dachentwässerung
- Fassadensanierung (Wärmeschutzfassade)
- Erneuerung der Fenster
- überwiegende Erneuerung der Innentüren
- Deckenverkleidungsarbeiten
- Fußbodensanierung (teilweise)
- Erneuerung der Heizungsinstallation
- Erneuerung der Sanitärinstallation
- Wand- und Fußbodenfliesenarbeiten

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

- durch Witterung geschädigte, sanierungsbedürftige Fenster
- überalterte Außentüren (ungenügender Wärme-, Schall-, Brand- und Einbruchschutz)
- schadhafte Unterspannbahn der Dacheindeckung (Zerfall durch Lichteinwirkung)
- teilweise fehlender Fußboden im Dachbodenbereich
- teilweise überalterte Fußböden (Altdielung)
- teilweise geneigte Fußböden
- überalterte, nicht dem heutigen Standard entsprechende Elektroinstallation
- Die Heizungskesselanlage weist zum Wertermittlungsstichtag eine bisherige Nutzungsdauer von ca. 33 Jahren auf und befindet sich damit in der Endphase der Gesamtnutzungsdauer.

Sonstiges

- Nach Angaben des Eigentümers besteht ein ungenügender Schallschutz
 - . innerhalb des Gebäudes
 - . zwischen den geschlossen bebauten Gebäuden.
- Nach Angaben des Eigentümers besteht kein ordnungsgemäßer WC-Abwasseranschluss, demnach bestehen zu geringe Rohrdurchmesser in Verbindung mit einer Häckselanlage.
- Es ist von einer erforderlichen Gebäudeberäumung vor allem im Dachbodenbereich auszugehen.

I.3.6 Energetische Eigenschaften

Ein Energiepass zur eindeutigen Beurteilung der energetischen Eigenschaften liegt nicht vor.

Das Gebäude wird mit einer gasgefeuerten Warmwasseranlage wärmeversorgt.

Nach Unterlagen des Eigentümers beläuft sich der durchschnittliche Energieverbrauch zur Wärmeerzeugung innerhalb eines 2-Jahres-Zeitraums auf ca. 15.000 kWh/a.

Das entspricht bei einer ermittelten Wohnfläche von 123,97 m² zuzüglich einer im Gebäude befindlichen Nutzfläche von ca. 6,41 m² einem Wert von 115 kWh/(m² x a).

Dieser Wert ist als vergleichsweise verbrauchsgünstig zu beurteilen.

Das überschlägige Ermittlungsergebnis dient der Orientierung, kann jedoch nicht unmittelbar mit dem Endenergieverbrauch gemäß Energieausweis gleichgesetzt werden.

I.4 Wertermittlung

I.4.1 Bodenwertermittlung

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

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

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

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

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

können objektspezifische Abweichungen vom Bodenrichtwert bedingen.

Für dieses Gebiet wurde vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises zum Stichtag 01.01.2024 ein Bodenrichtwert von **38,00 EUR/m²** ausgewiesen, für ein Richtwertgrundstück mit folgenden Merkmalen:

- Entwicklungszustand : baureifes Land
- Beitragsrechtlicher Zustand : erschließungsbeitragsfrei (nach BauGB und ThürKAG³)
- Nutzungsart : gemischte Baufläche
- Grundstückstiefe : 30 m

Entsprechend Grundbuchauszug wird von einer Größe des zu bewertenden Grundstücks, Flurstück 37, von 83 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.

³ Thüringer Kommunalabgabengesetz

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

a) Grundstücksgröße / bauliche Nutzung

Das zu bewertende Grundstück weist mit 83 m² eine im Vergleichsdurchschnitt der Richtwertgrundstücke 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 37:

| | |
|--|---------------------|
| 83 m ² x 38,00 EUR/m ² x 1,10 x 1,00 | 3.469,00 EUR |
| gerundet | 3.500,00 EUR |

I.4.2 Sachwert

I.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

Einfamilienhaus

| Vorderhaus | | |
|-------------------|--------------|-----------------------------|
| Erdgeschoss | 10,50 x 5,33 | 55,96 m ² |
| Obergeschoss | 10,50 x 5,33 | 55,96 m ² |
| Dachgeschoss | 10,50 x 5,33 | 55,96 m ² |
| | | 167,88 m² |

| Anbau | | |
|--------------|---------------------------|----------------------------|
| Erdgeschoss | 6,60 x 4,30 - 1,16 x 0,75 | 27,51 m ² |
| Obergeschoss | 6,60 x 4,30 - 1,55 x 1,16 | 26,58 m ² |
| | | 54,09 m² |

| | |
|----------------------------------|-----------------------------|
| Bruttogrundfläche, gesamt | 221,97 m² |
|----------------------------------|-----------------------------|

I.4.2.2 Gebäudeherstellungskosten / Normalherstellungskosten

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

I.4.2.2.1 Vorderhaus**Gebäudetyp 3.3.2, Einfamilienhäuser**

- zweiseitig angebaut (Reihenmittelhaus)
- nicht unterkellert
- Erdgeschoss
- Obergeschoss
- Dachgeschoss, nicht ausgebaut

| | Bauteil | Standard Stufe | Wägungsanteil v. H. | Kostenkennwert EUR/m² BGF | Normalherstellungskosten, anteilig EUR/m² BGF |
|--|---------------------------------|-----------------------|----------------------------|---|---|
| 1 | Außenwände | 2 | 23 | 605,00 | 139,15 EUR/m ² |
| 2 | Dach | 2 | 15 | 605,00 | 90,75 EUR/m ² |
| 3 | Fenster, Außentüren | 1 – 2 | 11 | 575,00 | 63,25 EUR/m ² |
| 4 | Innenwände und -türen | 2 | 11 | 605,00 | 66,55 EUR/m ² |
| 5 | Deckenkonstruktion, Treppen | 2 | 11 | 605,00 | 66,55 EUR/m ² |
| 6 | Fußböden | 2 | 5 | 605,00 | 30,25 EUR/m ² |
| 7 | Sanitäreinrichtungen | 1 – 2 | 9 | 575,00 | 51,75 EUR/m ² |
| 8 | Heizung | 2 | 9 | 605,00 | 54,45 EUR/m ² |
| 9 | Sonstige technische Ausstattung | 2 | 6 | 605,00 | 36,30 EUR/m ² |
| Gebäude-Normalherstellungskosten incl. Baunebenkosten | | | | | 599,00 EUR/m² |

I.4.2.2.2 Anbau**Gebäudetyp 3.3.3, Einfamilienhäuser**

- zweiseitig angebaut (Reihenmittelhaus)
- nicht unterkellert
- Erdgeschoss
- Obergeschoss
- Flachdach oder flach geneigtes Dach

| | Bauteil | Standard Stufe | Wägungsanteil v. H. | Kostenkennwert EUR/m ² BGF | Normalherstellungskosten, anteilig EUR/m ² BGF |
|---|---------------------------------|----------------|---------------------|---------------------------------------|--|
| 1 | Außenwände | 2 | 26 | 765,00 | 198,90 EUR/m ² |
| 2 | Dach | 1 | 15 | 690,00 | 103,50 EUR/m ² |
| 3 | Fenster, Außentüren | 1 – 2 | 10 | 728,00 | 72,80 EUR/m ² |
| 4 | Innenwände und -türen | 2 | 10 | 765,00 | 76,50 EUR/m ² |
| 5 | Deckenkonstruktion, Treppen | 2 | 10 | 765,00 | 76,50 EUR/m ² |
| 6 | Fußböden | 2 | 8 | 765,00 | 61,20 EUR/m ² |
| 7 | Sanitäreinrichtungen | 1 | 5 | 690,00 | 34,50 EUR/m ² |
| 8 | Heizung | 2 | 10 | 765,00 | 76,50 EUR/m ² |
| 9 | Sonstige technische Ausstattung | 2 | 6 | 765,00 | 45,90 EUR/m ² |
| Gebäude-Normalherstellungskosten incl. Baunebenkosten gerundet | | | | | 746,30 EUR/m² 746,00 EUR/m² |

I.4.2.3 Gebäudeherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag

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

| | | |
|---|-----------------------------------|--------------|
| Index Basisjahr 2010 (Durchschnitt) | | 70,9 |
| Zum Wertermittlungsstichtag letztveröffentlichter Index 2025 (Februar) | | 132,6 |
| Resultierender, angepasster Index | $\frac{132,6}{70,9} \times 100 =$ | 187,0 |

I.4.2.4 Restnutzungsdauer

Einfamilienhaus

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

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

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

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

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

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

zusammen.

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

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

Ebenso werden Maßnahmen im Sinne einer Schadensbeseitigung unterstellt.

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades zum Zeitpunkt der

Sanierung / Umnutzung

| Modernisierungselemente | max. Punkte | Bewertungsobjekt incl. durchgeführter Baumaßnahmen |
|---|--------------------|---|
| Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung | 4 | 2 |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2 | - |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2 | - |

| Modernisierungselemente | max. Punkte | Bewertungsobjekt incl. durchgeführter Baumaßnahmen |
|---|--------------------|---|
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | 1 |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4 | 1,5 |
| Modernisierung von Bädern | 2 | 1 |
| Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen | 2 | 0,5 |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung | 2 | - |
| | 20 | 6 |

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 **27 Jahren**.

I.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 | Einfamilienhaus mit Anbau | |
|---|----------------------------------|--------------|
| Gesamtnutzungsdauer (übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen) | 80 | Jahre |
| geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer | 27 | Jahre |
| Alterswertminderungsfaktor | 0,34 | |
| Alterswertminderung | 66 | v. H. |

I.4.2.6 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Der Wert besonderer Bauteile und Einrichtungen, welche Gegenstand der Wertermittlung sind, ist im Ansatz der Normalherstellungskosten (Kostengruppen 300 und 400, DIN 276) erfasst.

I.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.

Ausführungen in der Fachliteratur⁴ gehen von üblich anzuwendenden Pauschalsätzen in Vomhundertsätzen für den Anteil der Außenanlagen und sonstigen Anlagen an den Baukosten in folgender Höhe aus:

- 2 – 4 v. H. bei einfachen Anlagen
- 5 – 7 v. H. bei durchschnittlichen Anlagen
- 8 – 12 v. H. bei aufwendigen Anlagen.

Im vorliegenden Fall wird aufgrund des sehr einfachen Bestandes ein Anteil in Höhe von **1,0 v. H.** zugrundegelegt.

I.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.

⁴ Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 7. Auflage 2012

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 Ilm-Kreises wurden in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertniveaus objektspezifische Marktanpassungsfaktoren und für gemischt genutzte Grundstück mit Wohn- und Geschäftshäusern (Sachwertfaktoren) abgeleitet.

Danach liegen Kaufpreise bei vorliegendem Niveau des vorläufigen Sachwertes und des zutreffenden Bodenwertes rd. 15 v. H. über dem ermittelten vorläufigen Sachwert.

Das entspricht einem Anpassungsfaktor von 1,15.

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

Eine dahingehende Marktanpassung erfolgt aufgrund der Objektbesonderheiten daher nicht bzw. neutral.

I.4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gem. § 8 ImmoWertV)

I.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 substanzorientierter Abschlag in folgender Höhe des Gebäudewertes nach Alterswertminderung vorgenommen:

| Bauteil / Gewerk | Wertanteil am Gesamtbauwerk v. H. | Bauteilwertminderung v. H. | Wertminderung am Gesamtbauwerk v. H. |
|---|--|-----------------------------------|---|
| Erd-, Maurer-, Fachwerk- und Betonarbeiten | 35 | 10 | 3,5 |
| Putz / Trockenbau | 12 | 10 | 1,2 |
| Zimmerer | 7 | - | - |
| Dachdeckung / Klempner | 5 | - | - |
| Sanitärinstallation | 6 | 20 | 1,2 |
| Heizungsinstallation | 7 | 40 | 2,8 |
| Elektroinstallation | 3 | 70 | 2,1 |
| Fenster | 7 | 40 | 2,8 |
| Schreiner | 3 | 40 | 1,2 |
| Estrich | 3 | 30 | 0,9 |
| Bodenbeläge | 2 | 30 | 0,6 |
| Fliesen | 2 | - | - |
| Maler | 4 | 70 | 2,8 |
| Treppen | 3 | 50 | 1,5 |
| Sonstiges | 1 | 50 | 0,5 |
| | | | 21,1 |
| | | gerundet | 21 v. H. |

| | |
|--|----------------------|
| 89.591,00 EUR ⁵ x 21 v. H. | 18.814,00 EUR |
| Anpassungsfaktor für Leistungen im Altbaubestand: 1,40 | |
| 18.814,00 EUR x 1,40 | 26.340,00 EUR |

I.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.

Wertmindernde Aspekte hinsichtlich geschmacklicher, funktioneller und bautechnischer Eigenschaften (vgl. I.3.4) werden mit einem Abschlag in Höhe von 15 v. H. des Gebäudewertes nach bisheriger Wertminderung berücksichtigt:

| | |
|--|----------------------|
| (89.591,00 EUR – 26.340,00 EUR) x 25 v. H. | 15.813,00 EUR |
|--|----------------------|

⁵ Tab. I.4.2.10, Zeile 10

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

| Wohngrundstück mit Einfamilienhaus, Am Wümbach 23, 98693 Ilmenau OT Wümbach Gemarkung Wümbach, Flurstück 37 | | | |
|--|---|-------------------|--------------|
| | Gebäudeart / Gebäudeteil | Vorderhaus | Anbau |
| 1 | Geschlosszahl | 2 | 2 |
| 2 | Bruttogrundfläche m ² | 167,88 | 54,09 |
| 3 | Normalherstellungskosten 2010 EUR/m ² | 599,00 | 746,00 |
| 4 | Gebäudeherstellungskosten 2010 EUR | 100.560,00 | 40.351,00 |
| 5 | Gebäudeherstellungskosten 2010, gesamt EUR | 140.911,00 | |
| 6 | Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag v. H. | 187,0 | |
| 7 | Gebäudeherstellungskosten am Wert- ermittlungsstichtag EUR | 263.504,00 | |
| 8 | Alterswertminderung v. H. | 66 | |
| 9 | Alterswertminderung EUR | 173.913,00 | |
| 10 | Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag EUR | 89.591,00 | |
| 11 | Wert der besonderen Bauteile und Einrichtungen EUR | - | |
| 12 | Gebäudesachwert EUR | 89.591,00 | |
| 13 | Sachwert der Außenanlagen EUR | 896,00 | |
| 14 | Bodenwert EUR | 3.500,00 | |
| 15 | Grundstückssachwert, vorläufig EUR | 93.987,00 | |
| 16 | Sachwertfaktor (Marktanpassung) | 1,00 | |
| 17 | Marktangepasster Grundstückssachwert, vorläufig EUR | 93.987,00 | |
| 18 | Besondere objektspezifische Grundstücks- merkmale | | |
| | . Baumängel und Bauschäden EUR | 26.340,00 | |
| | . funktionelle u. individuelle Eigenschaften EUR | 15.813,00 | |
| 19 | Marktangepasster Grundstückssachwert EUR | 51.834,00 | |
| 20 | Marktangepasster Grundstückssachwert, gerundet EUR | 52.000,00 | |

I.4.3 Ertragswert**I.4.3.1 Wohnfläche****Einfamilienhaus mit Anbau**

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

Zusammenstellung und Ergebnisse

| Erdgeschoss | | |
|-------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Hauswirtschaftsraum | 3,70 x 2,77 - 1,47 x 1,16 | 8,54 m ² |
| WC | 1,30 x 1,07 | 1,39 m ² |
| Eingangsflur | 3,07 x 1,29 | 3,96 m ² |
| Nebenflur / Treppenhaus | 2,00 x 1,02 | 2,04 m ² |
| Flur / Abstellraum | 2,29 x 1,98 | 4,53 m ² |
| Bad | 5,00 x 2,59 - 0,62 x 0,50 | 12,64 m ² |
| Zimmer | 5,70 x 1,38 | 7,87 m ² |
| Zimmer | 4,49 x 3,62 | 16,25 m ² |
| | | 57,22 m² |

| Obergeschoss | | |
|---------------------|---------------------------|----------------------------|
| Flur / Treppenhaus | 2,95 x 2,31 - 2,95 x 1,33 | 2,89 m ² |
| Diele | 2,33 x 1,28 | 2,98 m ² |
| Küche | 5,18 x 2,74 - 0,52 x 0,50 | 13,93 m ² |
| Zimmer Nord | 4,70 x 2,72 | 12,78 m ² |
| Schlafzimmer | 6,94 x 2,29 | 15,89 m ² |
| Wohnzimmer (Anbau) | 4,94 x 3,70 | 18,28 m ² |
| | | 66,75 m² |

| | | |
|--|--|-----------------------------|
| | | 123,97 m² |
|--|--|-----------------------------|

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

| Wohngrundstück mit Einfamilienhaus, Am Wümbach 23, 98693 Ilmenau OT Wümbach Gemarkung Wümbach, Flurstück 37 | | |
|--|--|------------------------|
| | Nutzungsart | Einfamilienhaus |
| 1 | Mietfläche m ² | 123,97 |
| 2 | Miete je m² EUR | 4,00 |
| 3 | Rohertrag je Monat EUR | 495,88 |
| 4 | Jahresrohertrag, gesamt EUR | 5.951,00 |
| 5 | Bewirtschaftungskosten v. H. | 30 |
| 6 | Bewirtschaftungskosten EUR | 1.785,00 |
| 7 | Jahresreinertrag EUR | 4.166,00 |
| 8 | Bodenwertverzinsung v. H. | 3,0 |
| 9 | Bodenwertverzinsungsbetrag EUR | 105,00 |
| 10 | Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen EUR | 4.061,00 |
| 11 | Barwertfaktor (RND = 27 Jahre; p = 3,0 v. H .) | 18,33 |
| 12 | Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen, vorläufig EUR | 74.438,00 |
| 13 | Bodenwert EUR | 3.500,00 |
| 14 | Grundstücksertragswert, vorläufig EUR | 77.938,00 |
| 15 | Abschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale . Baumängel und -schäden⁶ EUR | 26.340,00 |
| 16 | Grundstücksertragswert EUR | 51.598,00 |
| 17 | Grundstücksertragswert, gerundet EUR | 52.000,00 |

⁶ aus Sachwertverfahren

I.5 Ergebniszusammenfassung und Verkehrswert

Die ermittelten Werte betragen:

| | | |
|---------------------------------------|----------|----------------------|
| Grundstückssachwert (S. 33) | : | 52.000,00 EUR |
| Grundstücksertragswert (S. 35) | : | 52.000,00 EUR |

Dieses Einfamilienhausgrundstück ist kein Renditeobjekt, da überwiegend die Eigennutzung maßgebend ist.

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

Das Ertragswertverfahren wurde zur Plausibilitätsprüfung unterstützend herangezogen.

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

Der Verkehrswert für das Objekt

**Wohngrundstück mit Einfamilienhaus
Am Wümbach 23 in 98693 Ilmenau OT Wümbach
Gemarkung Wümbach, Flurstück 37**

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.06.2025 ermittelt mit

52.000,00 EUR

in Worten **Zweiundfünfzigtausend 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 04. November 2025

der Sachverständige

II Nebengebäude- und Gartengrundstück, Flurstück 33

II.1 Allgemeine Angaben und Gegenstand der Wertermittlung

| | |
|--|--|
| Grundbuch⁷ | : - Grundbuchamt beim Amtsgericht Arnstadt, Zweigstelle Ilmenau - Grundbuch von Wümbach |
| . Blatt | : 240 |
| . Bestandsverzeichnis lfd. Nr. | : 3 |
| . Gemarkung | : Wümbach |
| . Flur | : 1 |
| . Flurstück Nr. | : 33 |
| . Grundstücksgröße | : 289 m ² |
| . eingetragene Wirtschaftsart | : Erholungsfläche |
| . Lage | : Am Wümbach |
| . Eigentümer | : XXX, XXX Wümbach, Am Wümbach 23 |
| . Eintragungen in Abt. II | : Abt. II belastet, vgl. 2.3.2 |
| Auftrag und Zweck der Gutachtenerstellung | : Verkehrswertermittlung zur Wertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren K 23/24 |
| Gegenstand der Wertermittlung | : Gegenstand der Wertermittlung ist der Grund und Boden des bezeichneten Grundstückes einschließlich der aufstehenden Bebauung so- wie der Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der damit verbunde- nen rechtlichen Gegebenheiten. |

⁷ Vorliegender Grundbuchauszug vom 23.04.2025

II.2 Grund- und Bodenbeschreibung

II.2.1 Lage

Gebietslage

- . **Bundesland** : Thüringen
- . **Region** : Südthüringen
- . **Landkreis** : Ilm-Kreis
- . **Gemeinde und Einwohnerzahl** : Stadt Ilmenau, ca. 38.800 Einwohner
- . **Ortsteil und Einwohnerzahl** : Wümbach, ca. 600 Einwohner
- . **demografische Entwicklung** : - rückläufige Bevölkerungsentwicklung mit steigender Tendenz des Altersdurchschnittes lt. Ausweisung des Thüringer Landesamtes für Statistik
- Bevölkerungsprognose 2020 - 2040: -10,8 %
- Ortslage** : - Ortsteil Wümbach, ca. 3 km Entfernung nach Ilmenau, Stadt
- zentrale Ortsteillage
- Verkehrslage** : - Bushaltestelle (ÖPNV) in unmittelbarer Nähe
- nächstgelegener Bahnhof in Ilmenau (ca. 4 km)
- unmittelbare Lage an der Kreisstraße K 52
- ca. 3 km zur Anschlussstelle der BAB A 71 (Sömmerda - Schweinfurt)
- ca. 35 km nach Erfurt (Landeshauptstadt)
- Lagequalität** : - mäßige Wohnlage
- gute Gartenlage

- Infrastruktur** : Wesentliche Einrichtungen der Infrastruktur, wie
- Geschäfte des täglichen Bedarfs
 - Verbrauchermärkte
 - Schulen, auch weiterführende
 - Kindertagesstätten
 - Ämter / Verwaltungseinrichtungen
 - Geldinstitutfilialen
 - medizinische Einrichtungen
 - Gastronomie-, Beherbergungs- und Freizeiteinrichtungen
- befinden sich nicht im Ortsteil, sondern nächstliegend im ca. 2,5 km entfernten Ortsteil Langwiesen bzw. in Ilmenau.
- Umgebungsgrundstücke** : - überwiegend kleinsiedlungsähnliche Wohngrundstücke mit Einfamilienhaus- und Nebengebäudebebauung
- südseitig beginnende Wiesengrundstücke
- Himmelsrichtung / Orientierung** : - Grundstücks- und Bebauungslängsausrichtung von Süd nach Nord
- Straßenseite = Südseite
- Beeinträchtigungen** : Nutzungseinschränkungen durch ungünstige Grundstücksform
- Immissionen** : augenscheinlich und wahrnehmungsseitig immissionsarme Lage
- Belichtung / Besonnung** : überwiegend gute Verhältnisse

II.2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

II.2.2.1 Bodenbeschaffenheit

- Oberfläche** : - überwiegend Grünfläche
- geringfügig Beton-Verkehrsflächenbefestigungen im bebauten Bereich

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

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

II.2.2.2 Grundstücksgestalt

Zuschnitt : - schmale, langgezogene, rechteckförmige Gestalt
- mittlere Grundstückstiefe: ca. 43 m
- mittlere Grundstücksbreite
. Süd: ca. 5,5 m
. Nord: ca. 7,5 m

Topographie (Geländesituation) : Geländeanstieg von Nord nach Süd

Stellflächen : 1 geschlossener Pkw-Stellplatz auf dem zu bewertenden Grundstück vorhanden (Garage, Südseite)

II.2.2.3 Erschließungszustand

Art der Straße : - asphaltierter Fahrweg an der Grundstücksseite
- ohne Gehweg und Beleuchtung
- Für die an der Nordseite über Flurstück 35 praktizierte Grundstücksanbindung besteht nach Recherchen des Sachverständigen keine dingliche Sicherung.

Jedoch ist zum Wertermittlungsstichtag eine rechtliche Sicherung über die Eigentumsverhältnisse festzustellen, da an Flurstück 35 Mit Eigentum der Eigentümerin des zu bewertenden Grundstücks besteht, jedoch keine Einbeziehung in den Gegenstand des Zwangsversteigerungsverfahrens.

Höhenlage zur Straße : von der Straße abfallend

Straßenfrontlänge : ca. 5,5 m

Versorgungsleitungen : - Trinkwasser
- Elektroenergie
- Erdgas
- Telekommunikation
- TV-Kabelanschluss (Antennengemeinschaft)
im Bereich der angrenzenden, baulich genutzten Grundstücke vorhanden

Grundstücksentwässerung : nicht vorhanden

II.2.2.4 Grenzverhältnisse : - ostseitig grenzständige und geschlossene Nebengebäudebebauung im nördlichen Grundstücksbereich
- keine Hinweise auf Grenzüberbauung

II.2.3 Rechtliche Gegebenheiten

II.2.3.1 Baurechtlicher Zustand und Nutzung

zulässige Nutzung / Planungsrecht : - 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 einer südseitig grenzständigen Pkw-Garage sowie einem Nebengebäude (Schuppen) bebaut und wird im Freiflächenbereich als Garten genutzt.
- Qualitätszustand / -
Entwicklungszustand** : Ausgehend von einer
- . eingeschränkt gesicherten Erschließung⁸
 - . einer nach Form (Zuschnitt) für eine bauliche Nutzung unzureichenden Gestaltung
 - . einer lokal nicht erkennbar vorliegenden bzw. beabsichtigten Baulandentwicklung kann keine Zuordnung gemäß § 3 Abs. 1 – 4 ImmoWertV erfolgen.
- Eine dahingehende Zuordnung ist, wenn überhaupt und unabhängig von einer Vereinbarung mit angrenzenden Grundstücken, entsprechend § 3 Abs. 5 ImmoWertV – als sonstige Flächen – gegeben.
- Legalität** : - Das Vorliegen einer Baugenehmigung und gegebenenfalls die vollumfängliche Übereinstimmung der aufgeführten baulichen Anlagen mit der Baugenehmigung sowie mit bauordnungsrechtlichen Gegebenheiten wurden vom Eigentümer nicht nachgewiesen bzw. vom Sachverständigen nicht überprüft.
- Bei dieser Wertermittlung wird deshalb von der formellen und materiellen Legalität der baulichen Anlagen ausgegangen (Kubaturbestand nach Angaben des Eigentümers vor 1985).

⁸ Medienanschlüsse auf Nachbargrundstücken

II.2.3.2 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

- Grundbuchlich gesicherte Belastungen** : **Eintragungen in Abt. II:**
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Arnstadt, Az: K23/24), eingetragen am 19.09.2024
Bewertung: in Bezug auf die konkrete Aufgabenstellung ohne wertbeeinflussende Auswirkung, da Anlass der Gutachtenerstellung
- Baulasten** : keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis entsprechend schriftlicher Auskunft der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Ilmenau
- Denkmalschutz** : kein Denkmalschutz für die auf dem zu bewertenden Grundstück befindliche Bebauung entsprechend Ausweisung des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie
- nicht eingetragene Belastungen und Rechte** : Sonstige, nicht eingetragene Belastungen und Rechte sind nicht bekannt.
- Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse** : - Die auf dem zu bewertenden Grundstück befindliche Pkw-Garage wird nach Angaben des Eigentümers an Dritte zur Nutzung überlassen.
- Ein diesbezüglicher Vertrag liegt demnach nicht vor.
- Der übrige Bereich des zu bewertenden Grundstücks wird nach Angaben des Eigentümers eigengenutzt.
- Flurbereinigung** : keine Einbeziehung in ein Flurbereinigungsverfahren entsprechend Ausweisungen des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation

II.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 Eigentümers bestehen für das zu bewertende Grundstück keine rückständigen Beiträge für den Ausbau von Erschließungsanlagen Wasser / Abwasser.
- Nach Auskunft des Eigentümers bestehen für das zu bewertende Grundstück keine rückständigen Zahlungen für 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.

II.3 Beschreibung der Bebauung**II.3.1 Gebäudebestand und Art der Bebauung (Kurzbeschreibung)**

| Bezeichnung | Merkmale |
|------------------------|---|
| Pkw-Garage | <ul style="list-style-type: none"> - freistehender, nicht unterkellertes, eingeschossiger Mauerwerksbau mit Pultdach - Baujahr: 1984 - Nutzfläche: 15,00 m² |
| Schuppengebäude | <ul style="list-style-type: none"> - einseitig angebauter, nicht unterkellertes, eingeschossiger Fachwerkbau mit Pultdach - Baujahr: nicht bekannt - Teilsanierung: um 1992 - Nutzfläche: 12,73 m² |

II.3.2 Bauweise und Gebäudeausstattung**II.3.2.1 Pkw-Garage⁹**

| | |
|----------------------------------|--|
| Umfassungen | : Mauerwerk aus Holzbetonsteinen |
| Innenwände | : nicht vorhanden |
| Decken / Dachkonstruktion | : Pultdach, Holzsparrenkonstruktion |
| Dacheindeckung | : Blechtafeleindeckung |
| Dachentwässerung | : vorgehängte Halbrundrinne und Fallrohr aus Zinkblech |
| Fußboden | : wahrscheinlich Beton |

⁹ Eine innere Gebäudebesichtigung wurde nicht ermöglicht.

| | |
|--|--|
| Fenster | : Holzeinfach-Altfenster |
| Türen | : zweiflügliges Garagen-Brettertor H x B: ca. 2,05 m x 2,40 m |
| Elektroinstallation | : nicht vorhanden |
| Be- und Entwässerung / sanitäre Einrichtungen | : nicht vorhanden |
| Heizung | : nicht vorhanden |
| Innenansichten | : - Wandputz mit Anstrich - Plattendeckenverkleidung |
| Fassade | : unverputztes Mauerwerk |

II.3.2.2 Schuppengebäude

| | |
|----------------------------------|---|
| Umfassungen | : - Holzfachwerk mit Holzbetonsteinausmauerung - Schwerbeton-Hohlblockmauerwerk - Wellblechtafeln |
| Innenwände | : nicht vorhanden |
| Decken / Dachkonstruktion | : Pultdach, Holzsparrenkonstruktion |
| Dacheindeckung | : Trapezblechtafeln auf Lattung (um 2021) |
| Dachentwässerung | : vorgehängte Halbrundrinne und Fallrohr aus Zinkblech |
| Fußboden | : Betonsteinpflaster |

| | |
|--|---|
| Fenster | : - Holzeinfach-Altfenster - Holz-Isolierglasfenster |
| Türen | : Brettertür |
| Elektroinstallation | : nicht vorhanden |
| Be- und Entwässerung / sanitäre Einrichtungen | : nicht vorhanden |
| Heizung | : nicht vorhanden |
| Innenansichten | : - unverputztes Holzfachwerk bzw. Mauerwerk - Wellblechwand - Trapezblech-Dachuntersicht |
| Fassade | : - überwiegend Sichtfachwerk, verputzt - unverputztes Hohlblockmauerwerk |

II.3.4 Beurteilung der Grundrissgestaltung / funktionelle Gegebenheiten

Pkw-Garage

Lage, Verkehrsflächenanbindung, Dimensionierung und Toröffnung lassen nach äußerer Einschätzung eine Nutzung als solche ohne erkennbare Einschränkungen zu.

Schuppengebäude

Lage, Dimensionierung und Türöffnung lassen eine Nutzung als Abstell- bzw. Kleinlagerfläche (Kaltlager) zu.

II.3.5 Baulicher Zustand

Pkw-Garage

Das Gebäude wurde um 1984 in einfacher zeittypischer Mauerwerksbauweise (DDR-Standard) errichtet.

Um 2021 erfolgte die Sanierung der Dacheindeckung.

Der innere Bauzustand konnte nicht besichtigt werden.

II.4 Wertermittlung

II.4.1 Bodenwertermittlung

Für dieses Gebiet wurde vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises zum Stichtag 01.01.2024 ein Bodenrichtwert von **38,00 EUR/m²** ausgewiesen, für ein Richtwertgrundstück mit folgenden Merkmalen:

- Entwicklungszustand : baureifes Land
- Beitragsrechtlicher Zustand : erschließungsbeitragsfrei (nach BauGB und ThürKAG¹⁰)
- Nutzungsart : gemischte Baufläche
- Grundstückstiefe : 30 m

Entsprechend Grundbuchauszug wird von einer Größe des zu bewertenden Grundstücks, Flurstück 33, von 289 m² ausgegangen.

Das zu bewertende Grundstück ist ortsüblich, verkehrsseitig 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 zunächst als Ausgangswert heranzuziehen ist.

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

a) Grundstückszuschnitt und Erschließung

Das zu bewertende Grundstück verfügt über einen für eine eigenständige bauliche Hauptnutzung (zum Beispiel Wohnhaus) ungeeigneten Zuschnitt hinsichtlich

- Grundstücksbreite
- Grundstückslänge.

Darüber hinaus sind keine separaten Erschließungsanschlüsse hinsichtlich

- Wasser
- Abwasser
- Elektroenergie

festzustellen.

Entsprechend Ableitung lt. Punkt II.2.3.1 ist eine vollwertige Eigenschaft als baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 nicht anzunehmen.

¹⁰ Thüringer Kommunalabgabengesetz

Eine aus Sicht des Wertermittlungsstichtages ordnungsgemäße Nutzungsperspektive stellt sich im Wesentlichen als hausnaher Garten mit Nebengebäudebebauung dar.

Nach regionalmarktüblichen Gepflogenheiten bewegt sich das Wertniveau hausnaher Gartenflächen zwischen 20 ... 50 v. H. des Baulandpreises (Bodenrichtwert für baureifes Land).

Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Nutzungseinschränkungen durch die vergleichsweise ungünstige Grundstücksform ein mittlerer Wertanteil in Höhe von **35 v. H.** 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 33:**

| | |
|---|---------------------|
| 289 m ² x 38,00 EUR/m ² x 0,35 x 1,00 | 3.844,00 EUR |
| gerundet | 3.800,00 EUR |

II.4.2 Sachwert

II.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

| Pkw-Garage | | |
|-------------------|-------------|----------------------------|
| Erdgeschoss | 5,24 x 3,22 | 16,87 m² |

| Schuppengebäude | | |
|------------------------|-------------|----------------------------|
| Erdgeschoss | 4,18 x 3,49 | 14,59 m² |

II.4.2.2 Gebäudeherstellungskosten / Normalherstellungskosten

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

Pkw-Garage

Gebäudetyp 14.1

- Einzelgaragen

| | | |
|--|-------------------------------|-------------------------------------|
| Standardstufe: | 3 | |
| Kostenkennwert | 245,00 EUR/m ² BGF | |
| Anpassungsfaktor unterdurchschnittlicher Baustandard | 0,80 | |
| Objektspezifisch angepasste Normalherstellungskosten: 245,00 EUR/m ² BGF x 0,80 | | 196,00 EUR/m² BGF |

II.4.2.3 Gebäudeherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag

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

| | | |
|--|-----------------------------------|--------------|
| Index Basisjahr 2010 (Durchschnitt) | | 70,0 |
| Zum Wertermittlungsstichtag letzter veröffentlichter Index 2025 (Februar) | | 133,6 |
| Resultierender, angepasster Index | $\frac{133,6}{70,0} \times 100 =$ | 190,9 |

II.4.2.4 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 | Pkw-Garage | |
|---|------------|--------------|
| Gesamtnutzungsdauer (übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen) | 60 | Jahre |
| bisherige Nutzungsdauer | 41 | Jahre |
| geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer | 20 | Jahre |
| Alterswertminderungsfaktor | 0,33 | |
| Alterswertminderung | 67 | v. H. |

II.4.2.7 Sachwertermittlung (in Anlehnung an §§ 35 bis 39 ImmoWertV)

| Nebengebäude- und Gartengrundstück, Am Wümbach, 98693 Ilmenau OT Wümbach Gemarkung Wümbach, Flurstück 33 | | |
|---|--|------------------------------|
| | Gebäudeart / Gebäudeteil | Nebengebäude / Garage |
| 1 | Geschosszahl | 1 |
| 2 | Bruttogrundfläche m ² | 16,87 |
| 3 | Normalherstellungskosten 2010 EUR/m ² | 196,00 |
| 4 | Gebäudeherstellungskosten 2010 EUR | 3.307,00 |
| 5 | Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag v. H. | 190,9 |
| 6 | Gebäudeherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag EUR | 6.313,00 |
| 7 | Alterswertminderung v. H. | 67 |
| 8 | Alterswertminderung EUR | 4.230,00 |
| 9 | Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag EUR | 2.083,00 |
| 10 | Wert der besonderen Bauteile und Einrichtungen EUR | 1.500,00 |
| 11 | Gebäudesachwert EUR | 3.583,00 |
| 12 | Sachwert der Außenanlagen EUR | - |
| 13 | Bodenwert EUR | 3.800,00 |
| 14 | Grundstückssachwert, vorläufig EUR | 7.383,00 |
| 15 | Sachwertfaktor (Marktanpassung) | - |
| 16 | Marktangepasster Grundstückssachwert, vorläufig EUR | 7.383,00 |
| 17 | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale . Baumängel u. Bauschäden (25 v. H. v. 9) EUR | 521,00 |
| 18 | Marktangepasster Grundstückssachwert EUR | 6.862,00 |
| 19 | Marktangepasster Grundstückssachwert, gerundet EUR | 6.900,00 |

II.4.3 Ertragswertermittlung (gem. §§ 31 - 34 ImmoWertV, allgem. Ertragswertverfahren)

| Nebengebäude- und Gartengrundstück, Am Wümbach, 98693 Ilmenau OT Wümbach Gemarkung Wümbach, Flurstück 33 | | | | |
|---|---|----------------------|------------------------|------------------------------|
| | Nutzungsart | | Pkw- Garage | Schuppen- gebäude |
| 1 | Mietfläche | m² | 15,00 | 12,73 |
| 2 | Miete je m² | EUR | - | - |
| 3 | Rohertrag je Monat | EUR | 25,00 | 20,00 |
| 4 | Jahresrohertrag | EUR | 300,00 | 240,00 |
| 5 | Jahresrohertrag, gesamt | EUR | 540,00 | |
| 6 | Bewirtschaftungskosten | v. H. | 35 | |
| 7 | Bewirtschaftungskosten | EUR | 189,00 | |
| 8 | Jahresreinertrag | EUR | 351,00 | |
| 9 | Bodenwertverzinsung | v. H. | 3,0 | |
| 10 | Bodenwertverzinsungsbetrag | EUR | 114,00 | |
| 11 | Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen | EUR | 237,00 | |
| 12 | Barwertfaktor (RND = 20 Jahre; p = 3,0 v. H .) | | 14,88 | |
| 13 | Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen, vorläufig | EUR | 3.527,00 | |
| 14 | Bodenwert | EUR | 3.800,00 | |
| 15 | Grundstücksertragswert, vorläufig | EUR | 7.327,00 | |
| 16 | Abschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale . Baumängel und -schäden¹¹ | EUR | 521,00 | |
| 17 | Grundstücksertragswert | EUR | 6.806,00 | |
| 18 | Grundstücksertragswert, gerundet | EUR | 6.800,00 | |

¹¹ aus Sachwertverfahren

II.5 Ergebniszusammenfassung und Verkehrswert

Die ermittelten Werte betragen:

| | | |
|---------------------------------------|----------|---------------------|
| Grundstückssachwert (S. 53) | : | 6.900,00 EUR |
| Grundstücksertragswert (S. 54) | : | 6.800,00 EUR |

Dieses Nebengebäude- und Gartengrundstück ist kein Renditeobjekt, da überwiegend die Eigennutzung im Vordergrund stehen wird.

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

Das Ertragswertverfahren wurde zur Plausibilitätsprüfung unterstützend herangezogen.

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

Der Verkehrswert für das Objekt

**Nebengebäude- und Gartengrundstück mit Garage und Schuppen
Am Wümbach in 98693 Ilmenau OT Wümbach
Gemarkung Wümbach, Flurstück 33**

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.06.2025 ermittelt mit

6.900,00 EUR

in Worten

Sechstausendneunhundert 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 04. November 2025

der Sachverständige

III 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 Saalfeld
- Auskünfte und Veröffentlichungen der Stadt Ilmenau
- Auskünfte und Veröffentlichungen des Landratsamtes Ilm-Kreis
- Veröffentlichungen des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation
- Auskünfte und Unterlagen des Eigentümers

- 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 des Eigentümers berücksichtigt worden.
- Eine genaue Kostenermittlung ist nur durch Fachgutachten bzw. spezielle Untersuchungen und Aufstellung eines detaillierten Leistungsverzeichnisses möglich und ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.
- Angaben zu Bauweise und Gebäudeausstattung beruhen im Wesentlichen auf einer 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 -außenmaß), Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen wurden nicht ausgeführt.
- Untersuchungen auf Schadstoffbelastungen an Gebäuden bzw. Grund und Boden sowie Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt.
- Die Einhaltung der zum Errichtungs- bzw. Sanierungszeitpunkt 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 57 Seiten zuzüglich der Anlagen.

Anlagen

- Fotoaufnahmen vom Tag der Besichtigung
- Grundrisse Erd- und Obergeschoss, Wohnhaus (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 : 25.000
- Landkartenausschnitt M 1 : 250.000



Wohngrundstück mit Reihemittelhaus (linke Bildhälfte, Mitte)
Lage und Umgebungssituation, Ostansicht

1



Gebäudekomplex-Hinterseite mit Erschließungszufahrt auf Flurstück 35
Südansicht

2



Gebäudehinterseite mit Anbau und Durchgang zum Eingang (Bildmitte)
Blick nach Norden

3



Durchgang mit Haustür
Blick nach Süden

4



Wohnhaus,
Hinterseite mit
Hauseingangstür,
Südostansicht

5



Südansicht

6



Wohnhaus, Erdgeschoss, Eingangsflur mit Haustür (rechts) und Blick zum Treppenhaus

7



Treppe zum Obergeschoss und Blick zum Bad

8



Wohnhaus, Erdgeschoss
Zimmer Straßenseite
(ehem. Eingangsflur)

9



Nebenliegendes Zimmer, Straßenseite

10



Wohnhaus, Obergeschoss,
Flur / Treppenhaus mit
Blick nach Norden

11



Blick nach Süden

12



Wohnhaus, Obergeschoss, Küche

13



Dachboden

14



Nebengebäude- und Gartengrundstück, Flurstück 33
Ansicht von Norden (Flurstück35)

15



Flurstück 33, nördlicher Bereich mit Schuppengebäude
Blick nach Norden (zu Flurstück 35 und Flurstück 37)

16



Flurstück 33, mittlerer Bereich
Blick nach Norden

17



Flurstück 33, südlicher Bereich
Blick nach Norden

18



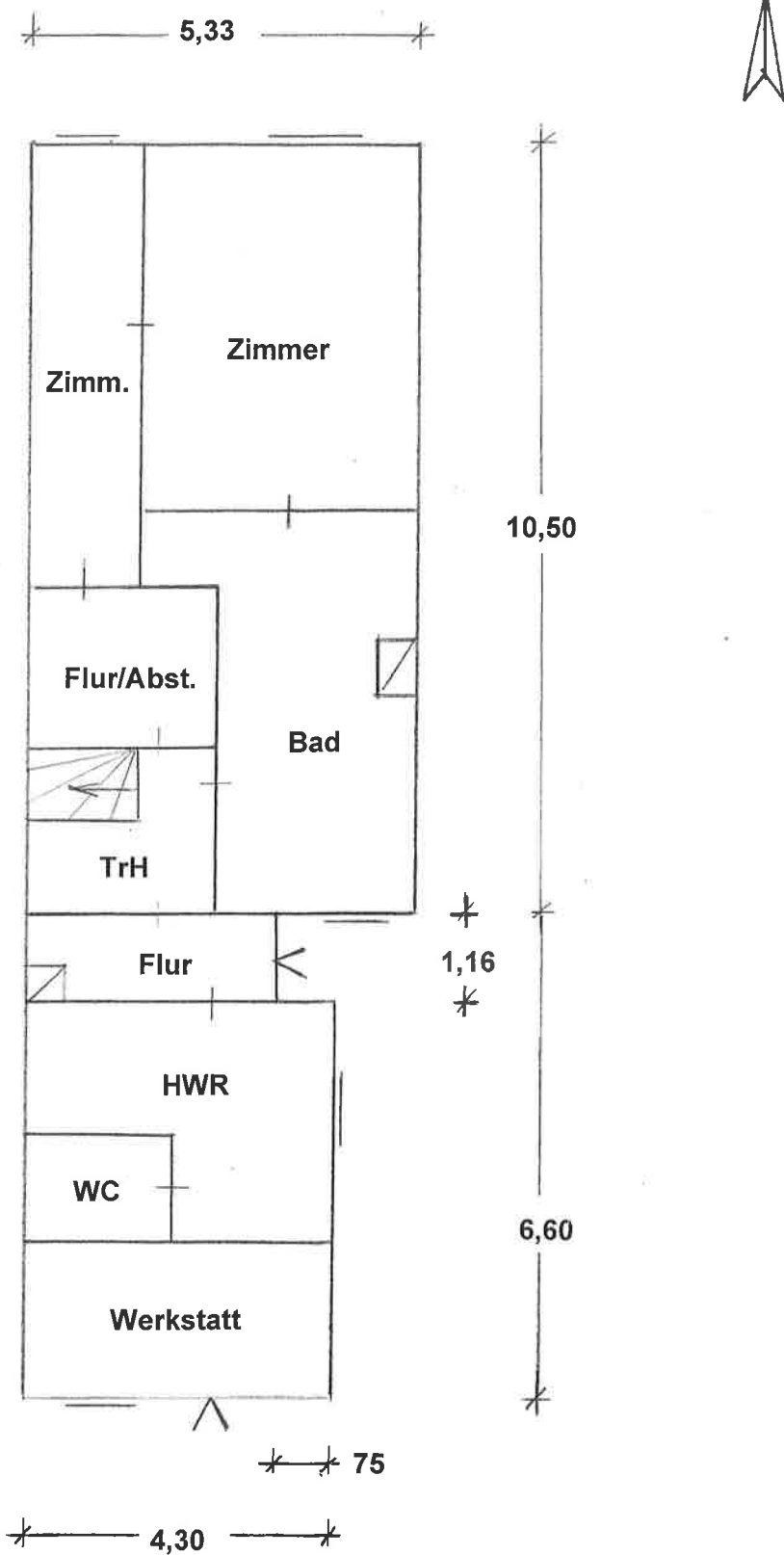
Flurstück 33, südlicher Grenzbereich mit straßenliegender Pkw-Garage
Südansicht

19

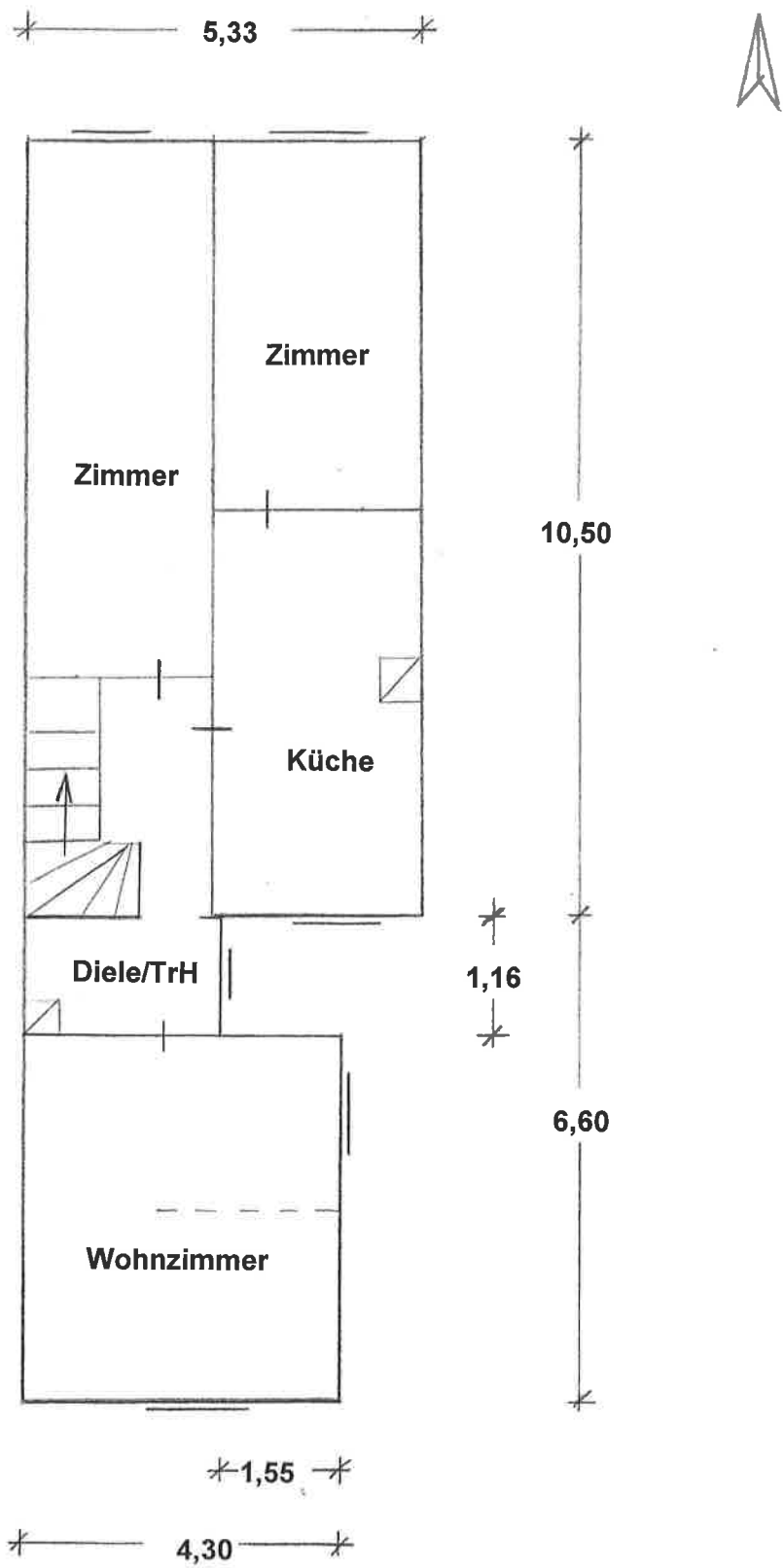


Westansicht mit Erschließungssituation

20

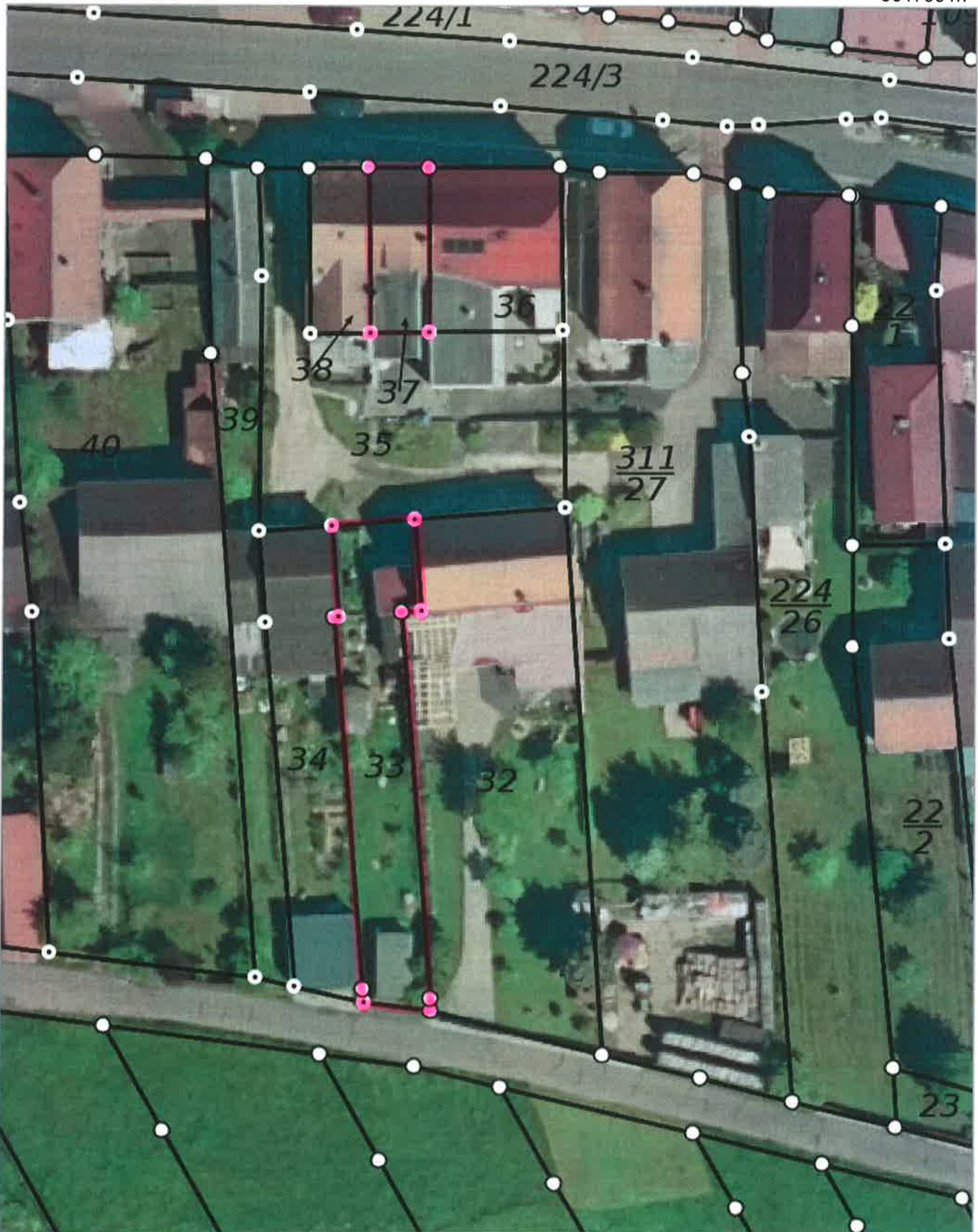


**Systemskizze Einfamilienhaus, Am Wümbach 23,
 98693 Ilmenau OT
 Wümbach
 Grundriss Erdgeschoss**



Systemskizze Einfamilienhaus Grundriss Obergeschoss

5617534.7

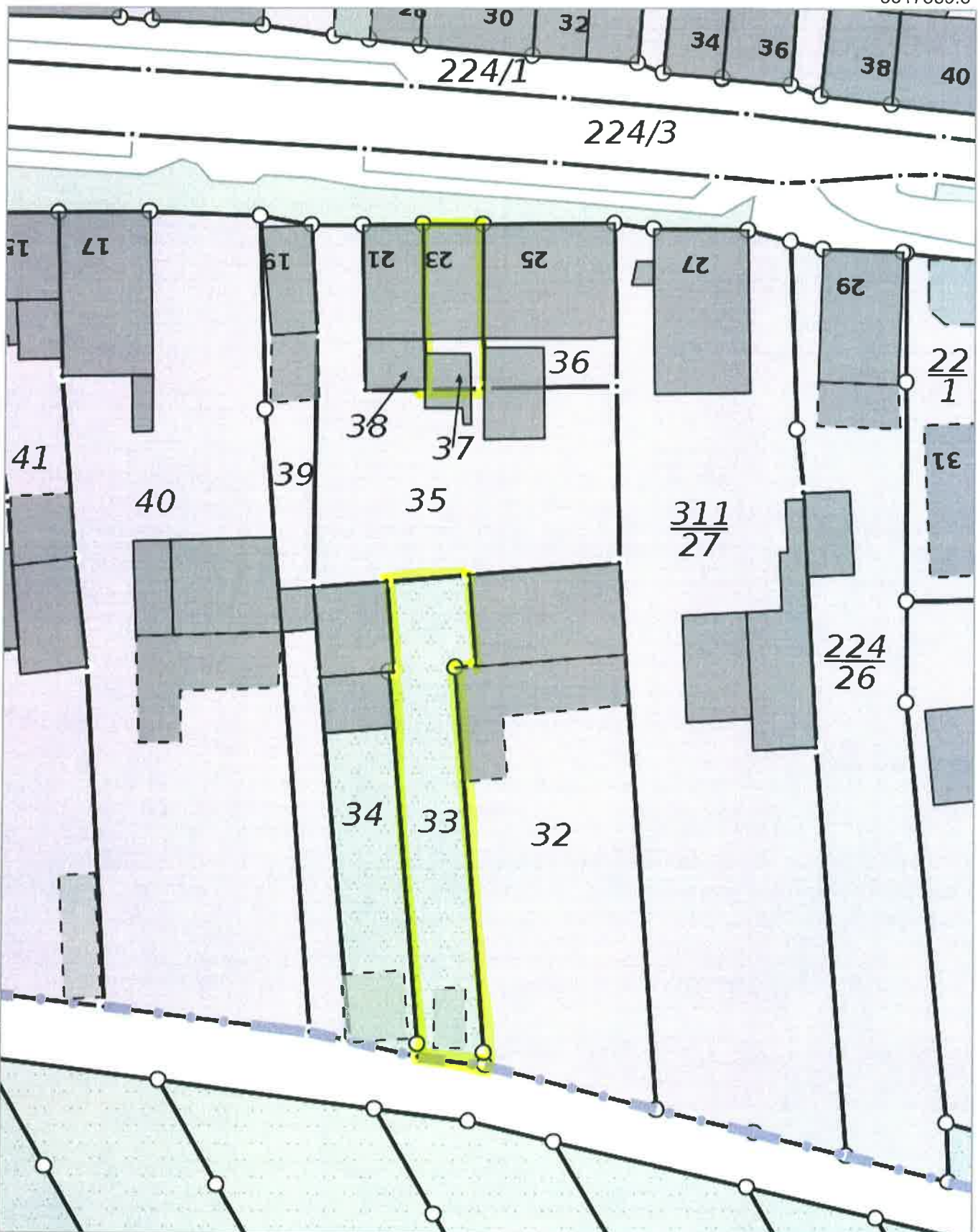


640101.3 (EPSG:25832)

5617402.6 (EPSG:25832)

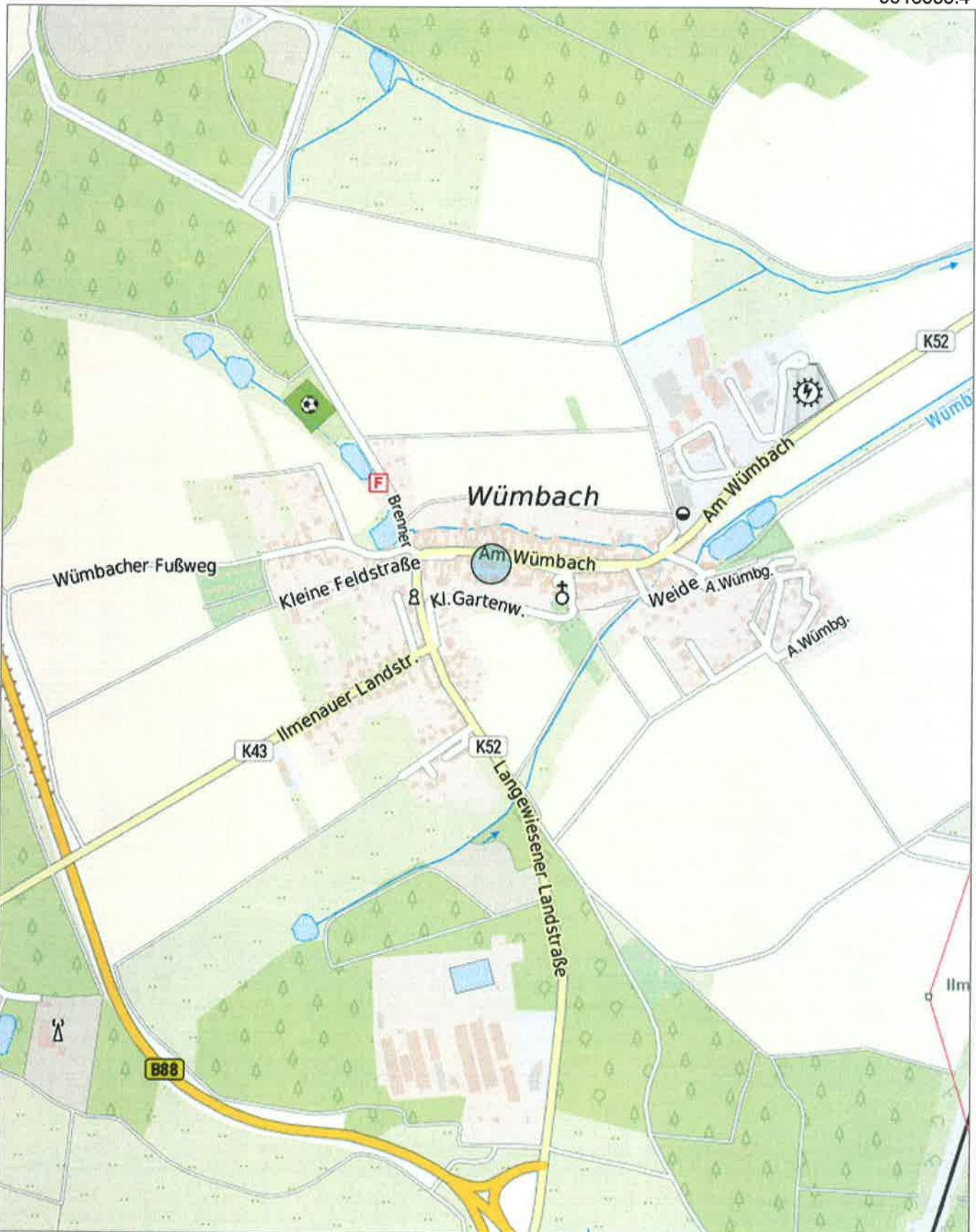
Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2-0

5617539.3



640096.2 (EPSG:25832)

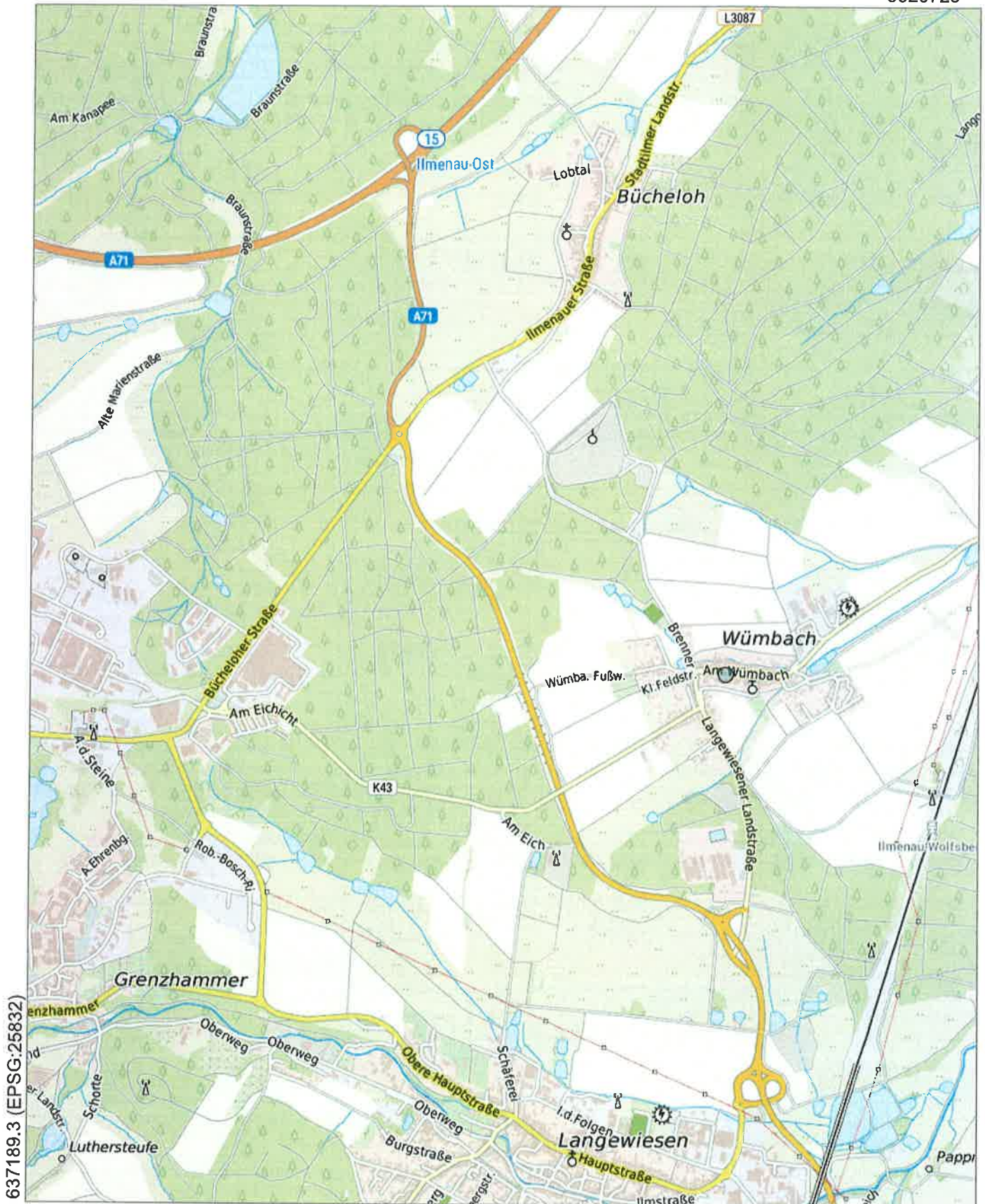
5617407.2 (EPSG:25832)



639362 (EPSG:25832)

5615916.8 (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 2025 dl-de/by-2-0



637189.3 (EPSG:25832)

5614119 (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 2025 dl-de/by-2-0



5590978.5 (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 2025 dl-de/by-2-0