

Dipl.-Ing. Jürgen Müller

Schulstraße 10
98617 Meiningen



Von der IHK Südthüringen öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken sowie Schäden und Mängel

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Grundstückswertermittlung,
Baumängel, Bauschäden,
Beweissicherung, Bauplanung

Telefon: 0 36 93/ 80 36 86
Fax: 0 36 93/ 89 75 35
Mobil: 0170/ 4 91 43 53
E-Mail: svb-mueller@web.de

Exposé ZUM GUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren am Amtsgericht Meiningen
ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES
(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

Wohngrundstück, Einfamilienhaus
36452 Kaltennordheim/ OT Unterweid, Unsben 14



VERKEHRSWERT: 74 000,00 € (Grundstück als wirtschaftliche Einheit der beiden Flurstücke Flur 1, Flurst.- Nr. 142 und 133/ 4)

Aktenzeichen 10 K 14/ 25
zum Bewertungsstichtag: 16.06.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. Objektdaten
2. Lage- und Grundstücksbeschreibung
3. Objektbeschreibung
4. Wertermittlungsergebnisse
- 4.1. Verfahrenswert nach dem marktangepassten Sachwert
- 4.2. Verfahrenswert nach dem marktangepassten Ertragswert
5. Auszug Bodenrichtwertinformation
6. Fotos
7. Planungsunterlagen

Das Exposé umfasst 11 Seiten incl. Anlagen. Es wurde nur im PDF- Format an das Amtsgericht Meiningen gesendet.

1. OBJEKTDATEN

Objekt:	bebautes Grundstück; Wohngrundstück, Einfamilienhaus
Ort:	36452 Kaltennordheim/ OT Unterweid
Straße/ Hausnummer:	Unsben 14
Eigentümer:	nach Grundbuchstand
Grundbucheintragung: Flurstücksnummer/ Grundstücksgröße:	Grundbuch von Unterweid, Blatt 415 Flur 1, Flurstück 142 mit 412 m ² Flur 1, Flurstück 133/ 4 mit 60 m ²
Auftraggeber:	Amtsgericht Meiningen 98617 Meiningen, Lindenallee 5 Aktenzeichen: 10 K 14/ 25
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes
Ortsbesichtigung: Bewertungsstichtag:	16.06.2025 16.06.2025
Qualitätsstichtag:	entspricht Bewertungsstichtag
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau Dumke, Mitarbeiterin i. A. Sachverständiger Herr Müller, Sachverständiger
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen:	* Grundstücksangaben vom Auftraggeber * Vergleichswerte der Bodenpreise im Landkreis Schmalkalden- Meiningen vom 01.01.2024 * Bundesbaupreisindex vom I. Quartal 2025 * Kopie der Liegenschaftskarte * DIN 277 von 2005 * Bestandsunterlagen

2. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Kommunale Einordnung:	Das Grundstück liegt in der Kleinstadt Kaltennordheim, die etwa 5 800 Einwohner hat und sich im Feldatal im Biosphärenreservat Thüringer Rhön, im Landkreis Schmalkalden- Meiningen befindet. Die Stadt gliedert sich in die Ortsteile Andenhausen, Kaltenlengsfeld, Kaltensundheim, Kaltennordheim, Kaltenwestheim, Melpers, Mittelsdorf, Oberkatz und Unterweid. Die Verwaltungsgemeinschaft „Hohe Rhön“ wurde am 1. Januar 2019 im Zuge der Thüringer Gebietsreform um die Stadt Kaltennordheim erweitert. Der Sitz der Verwaltung der Einheitsgemeinde Stadt Kaltennordheim befindet sich in Kaltennordheim sowie auch in Kaltensundheim.
Verkehrslage und Infrastruktur:	Kaltennordheim ist verkehrstechnisch über die Bundesstraße 285 - (von Bad Salzungen nach Mellrichstadt) und über Landstraßen zu erreichen. Bis zur Kreisstadt Meiningen beträgt die Entfernung etwa 28 km. Hier ist auch der Anschluss an die Deutsche Bahn und an die Autobahn A 71 gegeben.
Wirtschaftsstruktur:	Im Laufe der letzten Jahre vollzog sich auch hier die Marktanpassung in Industrie, Gewerbe, Handel und Dienstleistungen, wobei die Rhön vom Tourismus als Wandergebiet und von der

	Landwirtschaft geprägt ist. In der Kleinstadt befinden sich einige kleine Firmen im Mittelstandsbereich.
Demografische Lage:	Es ist von einer rückläufigen demografischen Entwicklung am Standort und einer überalterten Bevölkerung auszugehen (bedingt auch durch den eingeschränkten Arbeitsmarkt in der Region). Die strukturellen Prognosen für den Bereich Kaufkraft, Arbeitsmarkt und Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis weisen eine überwiegend negative Tendenz aus.
Ortsbild:	Der Ortsteil Unterweid hat ländlichen Charakter. Einrichtungen der Verwaltung, Versorgung, des Handels und der Dienstleistungen sind in der Kleinstadt Kaltennordheim vorhanden.
Innerörtliche Lage:	Unterweid liegt ca. 10 km vom Zentrum Kaltennordheims entfernt, Die umgebende Bebauung ist überwiegend mit Wohnhäusern , teils als ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude angelegt. Die Wohnlage kann- bezogen auf den Ortsbereich- mit „durchschnittlich“ eingeschätzt werden.
Art der Bebauung:	offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	Es sind keine unmittelbaren bzw. gravierenden Beeinträchtigungen vorhanden, die eine Einschränkung der gegenwärtigen und zukünftigen Nutzung zur Folge hätten.
Eintragungen in das Grundbuch Abt. II:	Wertrelevante Eintragungen, die Grundstücke betreffend, wurden nicht benannt.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Hier sind keine unsichtbaren Belastungen, z.B. in Form einer Abstandsfläche oder Baulast vorhanden.
Bauplanungsrecht:	Entsprechend der Lage im Ortsgebiet regelt sich für das Wohngrundstück die bauliche Zulässigkeit im Bestand unter Einhaltung des § 34 BauGB, wobei sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche aus den Festlegungen der Örtlichkeit ergeben.
Bauordnungsrecht:	Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Die materielle Legalität der baulichen Anlage des Wohnhauses und die Nutzung werden in der vorliegenden Form unterstellt.
Denkmalschutzbuch/ Baulastenverzeichnis:	Im Denkmalschutzbuch ist für das bebaute Grundstück kein Eintrag als Denkmalensemble gemäß § 2, Abs. 2 Satz 1, § 5 Abs.1 und 2 des ThürDSchG bzw. im Baulastenverzeichnis vorhanden.
Entwicklungszustand:	Es handelt sich bei dem bebauten Grundstück um baureifes, voll erschlossenes Bauland (§ 5 ImmoWertV).
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Es wird davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungsstichtag keine öffentlich- rechtlichen Beiträge bzw. nichtsteuerlichen Abgaben vorhanden sind.
Vorbemerkungen:	Die Ausführungen zum Grundstück und zu dessen Beschaffenheit basieren auf den Angaben des Auftraggebers, den vor Ort festgestellten Gegebenheiten und anhand der vorliegenden Kopien des Liegenschaftsauszuges vom Amt für Vermessung und Geoinformation. Die beiden Flurstücke liegen nebeneinander und bilden als Grundstück eine wirtschaftliche Einheit. Das bebaute Flurstück ist über das nicht bebaute Flurstück, Flur 1, Flst. Nr. 133/4 (Gehwegteilfläche u.a.) zugänglich.

Ausdehnung und Grenzverhältnisse:	Das bebaute Flurstück hat eine trapezförmige Grundrissform mit einer durchschnittlichen Tiefe (in Nord- Süd- Richtung) von 16,50 m und einer durchschnittlichen Länge von ca. 25,00 m. Die Vermarktungssteine waren nicht einsehbar, die Vermarktungsgrenzen wurden jedoch anhand der Kopie der Liegenschaftskarte vor Ort nachvollzogen. Das unbebaute Flurstück hat ebenfalls eine trapezförmige Grundrissform mit einer durchschnittlichen Breite von 3,50 m und einer Länge von ca. 25 m.
Baugrund:	Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass im Bereich des bebauten Grundstücks tragfähiger Baugrund ansteht.
Topographische Lage:	Die Geländelinie des Grundstücks steigt leicht von Nord nach Süd an.
Tatsächliche Nutzung:	Auf dem bebautem Grundstück wurde ein Einfamilienhaus und eine Garage/ Nebengebäude errichtet.
Erschließung:	Das Grundstück ist erschlossen und mit Elektro-, Telekommunikations-, und Wasseranschlüssen versehen. Die Abwässer werden über eine Kleinkläranlage in die örtliche Vorflut eingeleitet.
Straßenausbau:	Die erschließende, ausgebaute Straße „Unsben“ dient der Auffahrt und dem Zugang auf das bebaute Grundstück. Das unbebaute Grundstück liegt zwischen der Straße und dem bebauten Grundstück.
Stellplatzsituation:	Auf dem Grundstück ist eine Garage vorhanden.
Außenanlagen:	Die Außenanlagen sind in einem einfachen Zustand. Das bebaute Grundstück ist eingefriedet bzw. stellt das Nebengebäude die Grundstücksbegrenzung dar. Der Eingangsbereich ist mit Betonpflastersteinen versehen. Der Garten ist total verwildert. Vor dem Wohnhaus befindet sich das unbebaute Grundstück als Streifen mit Hecken/ Sträuchern bepflanzt.
Kontaminationen/ Altlasten:	Aus der ehemaligen und jetzigen Nutzung des Standortes ist keine erhöhte Gefahr des Vorhandenseins von so genannten Altlasten gegeben.

3. OBJEKTESCHREIBUNG

3.1. Wohngebäude

Es handelt sich bei dem Wohnhaus um ein teilunterkellertes, zweigeschossiges Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, welches in traditioneller, massiver Bauweise um 1924 errichtet wurde. Später wurde ein eingeschossiger Anbau (in Holzbauweise) im Hinterraum als zusätzlicher Wohnraum errichtet. Auch der Windfanganbau mit Sanitärbereich wurde später angebaut. Das Gebäude steht schon länger leer (ca. 5 Jahre) und wirkt dadurch auch noch abgewohnt und stark sanierungsbedürftig. Obwohl keine Abgeschlossenheit der Wohnbereiche vorliegt, wurde das Haus früher durch zwei Familien bewohnt.

3.1.1. Funktionelle Nutzung

Kellergeschoss: ein Raum als Gewölbekeller

Erdgeschoss:	Windfang, Bad mit Dusche und WC, Flur mit Treppenraum, 4 Wohnräume, im tiefer liegenden Anbau sind 2 Räume und ein Öllager vorhanden
Obergeschoss:	Flur mit Treppenraum, Bad mit Wanne/ WC, 5 Wohnräume
Dachgeschoss:	nicht ausgebaut, aber ausbaufähig
Grundrissgestaltung:	einfach, funktionell, tlw. Durchgangszimmer
Raumhöhen:	Raumhöhen im EG 2,80 m, im OG 2,10 m
Besonnung/ Belichtung:	für die Funktion ausreichend

4.1.2. Baukonstruktive Beschreibung

Fundamente:	Beton und Naturstein
Außenwände:	Naturstein im KG, sonst Mischmauerwerk
Innenwände:	analog der Außenwände
Außenwandbehandlung:	Rauputz, tlw. Fassadenvollwärmeschutz
Dachkonstruktion:	Satteldach, zimmermannsmäßiger Abbund der Holzkonstruktion, Ziegeleindeckung mit Unterspannbahn, Anbau mit Pultdach und Dachsteindeckung
Decken:	massive und Holzbalkendecken
Fenster:	überwiegend Thermofenster aus Kunststoff mit Rollläden
Türen:	Außentür aus Holz und Glasteilen, einfache, alte Innentüren
Treppen:	Betontreppen und Holztreppen
Fußböden:	verschiedene Beläge wie Betonplatten im KG, Fliesen- und PVC-Belag
Wand- und Deckenbehandlung:	einfache Tapeten, Fliesen, Holz- und Paneelverkleidung
Sanitärinstallation:	einfache Ausstattung
Elektroinstallation:	einfache Ausführung
Heizung:	Einzelöfen auf Ölbasis, Öltank im Anbau, Warmwasser über Boiler bzw. Badeofen

3.2. Nebengebäude/ Garage

Die eingeschossige, Garage in Massivbauweise wurde an das Wohnhaus bis zum Nachbarhaus im Vorderraum des Grundstücks errichtet. Daran schließt ein Nebengebäude, welches in einfacher Holzbauweise und z. T. als Grenzbebauung ausgeführt wurde. Der Bereich ist nicht unterkellert und

hat auch kein nutzbares Dachgeschoss. Die jeweiligen Pultdächer sind zimmermannsmäßig abgebunden und mit Bitumenpappe eingedeckt.

Die Garage hat Platz für ein Auto, im Nebengebäude sind zwei Abstell- bzw. Lagerräume. Die Garage aus Hohlblockmauerwerk ist innen und außen verputzt., der Boden ist betoniert und sie hat ein Hubtor. Die Umfassungswände des Nebengebäudes sind mit Holzbrettern versehen. Der Ausbau beider Bereiche ist als einfach und zweckbestimmend einzuschätzen. Türen und Fenster sind einfach aus Holz.

Der Bauzustand der Garage und des Nebengebäudes lässt trotz anstehender Sanierungsleistungen eine weitere Nutzung und Verwertung zu.

3.3. Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Gebäudezustand

Besondere Einrichtungen: keine

Besondere Bauteile: einfache Überdachung im Hof zwischen Wohnhaus und Nebengebäude

Schäden und Mängel:

Der allgemeine Bau- und Ausbauzustand des Wohnhauses wird durch Unterzeichnenden unter Berücksichtigung der Erbauungs-/ Sanierungszeit sowie der Materialauswahl augenscheinlich mit „einfach“ bezeichnet.

Es wurde Anfang der 90er Jahre begonnen, werterhöhende Sanierungen an der Fassade, ein Sanitärbereich saniert, das Dach des Anbaus neu gedeckt und neue Fenster eingesetzt. Im Dachgeschoss hat man mit einem Ausbau begonnen. Die Dachkonstruktion sollte eingehend untersucht werden. Es sind überall kleiner Putzschäden vorhanden. Es ist eine durchgängige, auch energetische Sanierung nötig, um die heutigen Standardanforderungen an das Wohnen zu erfüllen. Zur nachhaltigen Nutzung ist mindestens eine alle Gewerke umfassende durchgängige Instandhaltung bzw. Instandsetzung zu realisieren!

Im Rahmen der Bewertung werden nur Kosten der Beseitigung des Reparaturstaus insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des altersgemäßen Normzustandes erforderlich sind. Da mit den Reparaturarbeiten in der Regel auch Modernisierungsleistungen verbunden sind, können hier nur pauschale Erfahrungssätze herangezogen werden, die nicht unbedingt den tatsächlichen Kosten für die Beseitigung des bestehenden Instandhaltungsstau entsprechen. Über zu tätige, mögliche Instandsetzungsmaßnahmen hinaus würde ein zukünftiger Erwerber vermutlich auch Arbeiten ausführen (Umbau und Modernisierung), welche gegenwärtig nicht nachzuvollziehen sind und stark von den Möglichkeiten eines potentiellen Erwerbers abhängen!

4. Wertermittlungsergebnisse

Anteiliger Renovierungs- und Instandhaltungsstau der Bausubstanz (siehe Punkt 3.3.)

Im Rahmen der Bewertung werden nur Kosten für die Beseitigung des „Renovierungsstaus“ insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des **baultersgemäßen Normalzustandes** ! ohne werterhöhenden Charakter erforderlich sind.

Da eine Instandsetzung im Allgemeinen auch mit Modernisierungsmaßnahmen verbunden ist, kommen in der Regel noch zusätzliche Kosten hinzu, die allerdings werterhöhend in den Ansätzen wären.

Nach freier sachverständiger Würdigung werden die Kosten zur Revitalisierung der Substanz im Bestand **für das Wohngebäude auf ca. 46 000,00 €** (ca. 184 m² Wohn-/ Nutzfläche * 250,00 €/ m²) und **ca. 1 500,00 €** für das Nebengebäude/ Garage zur Sicherung der baulichen Nutzungseinheit (Restnutzungsdauer) und durchschnittlichen Reparaturaufwand berücksichtigt.

4.1. Verfahrenswert nach dem marktangepassten Sachwert**Sachwert der baulichen Anlage:**

Wohngebäude:	121 000,00 €
Nebengebäude:	6 200,00 €
besondere Bauteile:	300,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen:	0,00 €
Bodenwert:	7 100,00 €
vorläufiger Verfahrenswert: 134 600,00 €	

Im Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Schmalkalden- Meiningen 2023/ 24 sind entsprechend der Nutzungsform Sachwertfaktoren ausgewiesen bzw. ausgewertet. Es würde sich ein Sachwertfaktor von ca. 0,95 ergeben, jedoch werden aufgrund der Lage und der zeitangepassten Rahmensituation in der Bau- und Immobilienbranche Sachwertfaktoren nach sachverständiger Würdigung angepasst!

(§ 21 Abs.1, § 8 Abs.2 Nr.1, § 14 Abs.2 Nr.1 ImmoWertV2021)

Nach bürointernen Auswertungsdaten und aufgrund der „Lage, Nutzungs- sowie Verwertungsmöglichkeit“ wird ein (gewichteter) Sachwertfaktor unter Beachtung des gegenwärtigen Marktes und der lokalen Besonderheiten von 0,90 angesetzt.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des bebauten Grundstücks: 121 140,00 €
 Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale
 (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV):

abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsstau: - 47 500,00 €

marktangepasster Verfahrenswert gerundet (§ 21 Abs.1 ImmoWertV): 74 000,00 €

Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes nach dem Ertragswert

Im Allgemeinen wird als Vergleich, zur Ermittlung und Herleitung des Verkehrswertes, der Ertragswert bestimmt. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens sind Annahmen und Festlegungen zu treffen, die wie folgt definiert werden. Vorausgesetzt wird, dass durch Instandhaltung und entsprechende Reparaturmaßnahmen der Gebäude eine wirtschaftliche Lebensdauer von **mindestens 20 Jahren** erreicht wird. Aufwendungen zur Gewährleistung der zukünftigen Nutzung werden überschlägig ermittelt und stehen unter dem Gesichtspunkt einer Werterhaltung, ohne werterhöhenden Charakter. Aufwendungen zur Sanierung und Reparatur nutzbarer Flächen werden aus der im Sachwertverfahren ermittelten Wertminderung in Ansatz gebracht bzw. Kosten für Aufwendungen zur Nutzbarmachung von Flächen zugrundegelegt. Zur Gewährleistung der angenommenen Ertragserzielung werden im Allgemeinen Erneuerungsinvestitionen berücksichtigt, welche in Zeiträumen von jeweils 25-30 Jahren anfallen. Diese Investitionen sind notwendig, um verschlissene Anlagen und Teile zu ersetzen. Werden Erneuerungsinvestitionen unterlassen, so ist mit einem Ertragsrückgang zu rechnen. Es wird keine ertragsorientierte Nutzung unterstellt, um die Ansätze für eine marktgängige Verwertung abzuleiten. Die zu berücksichtigenden anrechenbaren **Wohn- und Nutzflächen** wurden durch sachverständige Würdigung zur Erzielung eines nachhaltigen Ertrages nach der Bruttogrundfläche mit Hilfe von Nutzungskennzahlen mit hinreichender Genauigkeit (Abweichung vom Istzustand sind möglich, Wohnfläche ist nur als Grundlage dieser Ermittlung verwertbar) ermittelt.

WOHNFLÄCHE: ca. 184 m²
Unterstellt wird folgende Mietpreissituation:
MIETE WOHNUNG: 5,00 €/ m²

(Der IVD- Immobilienpreisspiegel Thüringen 2023 /24 weist für den Ort selbst nur großräumige Angaben zu den Mietpreisen aus. Es wird Bezug genommen auf Vergleichsmieten als durchschnittliche Nettokaltmieten im ländlichen Raum für Wohnflächen/ Dienstleistungen, gemittelte Miete bezogen auf die Nutzungsdauer, für einfache bis normale Ausstattung; bürointerne Auswertungen)

Im durchschnittlichen Mietansatz finden Kriterien, wie die großräumige Lage, die Ortsstruktur, die infrastrukturelle Anbindung und die mögliche Ausstattung Berücksichtigung, wobei aus Vergleichswerten in der Region ableitbar ist, dass die hier angesetzte Netto- Kaltmiete einen marktüblichen nachhaltigen Ansatz darstellt, der in der Bandbreite der erzielbaren Mieterträge liegt. Auf eine Differenzierung zum Mietansatz für die unterschiedlichen Etagen wird verzichtet, es handelt sich um einen Durchschnittswert.

angesetzter Liegenschaftszinssatz: 3,0 %
 (§ 33 ImmoWertV2021; objektspezifischer Liegenschaftszinssatz, entsprechend der Bandbreite der Liegenschaftszinssätze für Ein- bis Zweifamilienhäuser von 2,5 % bis 3,5 %)

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV2021):

184 m² * 5,00 €/ m² * 12 Monate = 11 040,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV2021)

hier nach Anlage 3 ImmoWertV2021 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2)

Verwaltung für eine Wohnung: (1* 359,00 €) - 359,00 €
 Instandhaltung Wohnung: (184 m² * 14,00 €/m² gewichtet) - 2 576,00 €
 Mietausfallwagnis (Wohnnutzung): 2 % vom Rohrertrag - 220,80 €

Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV2021): **7 884,20 €**

Verzinsung Bodenwert:
 3,0 % von 6 600,00 € - 198,00 €

Jahresertrag der baulichen und sonstigen Anlagen: **7 686,20 €**

* Barwertfaktor: 14,88
 bei n = 20 Jahre, p = 3,0 %,

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen (§ 28 ImmoWertV): 114 370,65 €
 Bodenwert (§ 14 ImmoWertV2021): + 6 600,00 €

vorläufiger Ertragswert: **120 970,65 €**

Marktanpassungsfaktor

Es wurden bereits marktrelevante Einflüsse im Mietansatz berücksichtigt, allerdings ist aus Verkäufen im Umfeld ableitbar, dass auch bei der Herleitung des Ertragswertes eine Korrelation zum Sachwertfaktor für die Marktanpassung besteht. Somit wird nach freier sachverständiger Würdigung eine Marktanpassung des vorläufigen Ertragswertes mit dem

„Marktanpassungsfaktor“ 1,00 angesetzt.

marktangepasster vorläufiger Ertragswert: **120 970,65 €**

(Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale
 abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsaufwand nach ImmoWertV2022 - 47 500,00 €

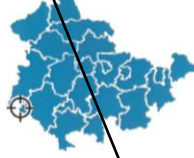
Ertragswert: 73 470,65 €

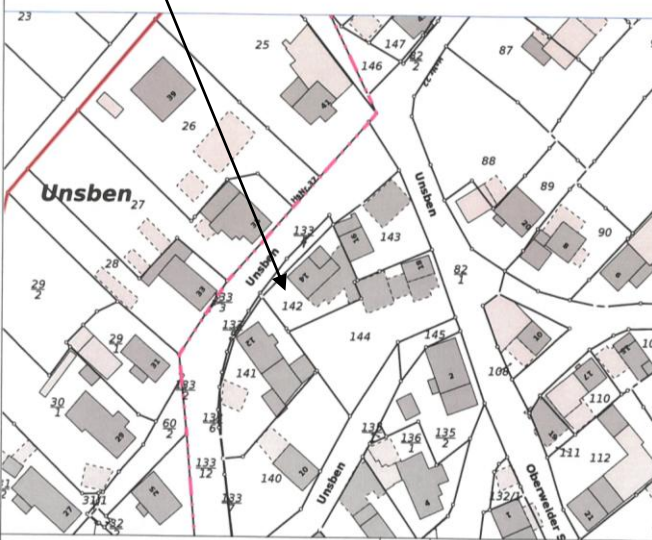
Verfahrenswert aus dem marktangepassten Ertragswert gerundet: **73 500,00 €**

5. Auszug Bodenrichtwertinformation

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl
 Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
 Hoffnung 30, 98574 Schmalkalden
 Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: gutachter.schmalkalden@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen 	Gemeinde	Kalttenordheim
	Gemarkung	Unterweid
	Bodenrichtwertnummer	283071
	Bodenrichtwert [Euro/m²]	16
	Stichtag	01.01.2024
	Entwicklungszustand	baureifes Land
	abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	dörfliches Wohngebiet	
Bauweise	offen	
Fläche [m²]	900	



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag
www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de

Maßstab: 1 : 1000

erstellt am: 20.05.2025

6. Fotos



Foto 1
Wohnhaus,
Straßenansicht



Foto 2
Wohnhaus,
Hinterraumansicht



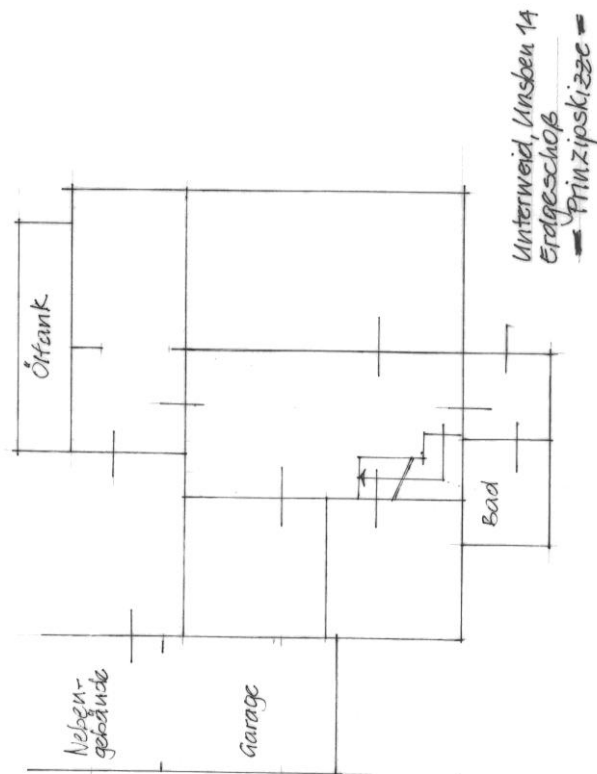
FOTO 3
Garage
Straßenansicht



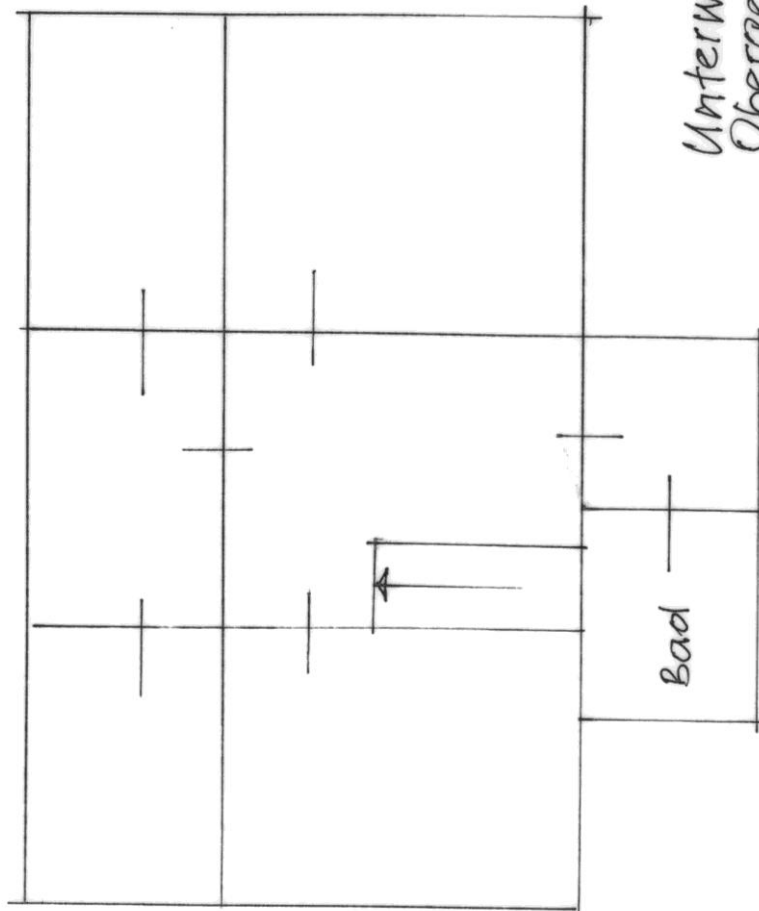
FOTO 4
Garage und Nebengebäude im Hinterraum

7. Planungsunterlagen
(ÜBERSICHTSSKIZZEN)

ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



Unterweid, Unsb. 14
Obergeschoß
= Prinzipskizze =