Ingenieurbüro SCHWABE

EXPOSEE

zum Verkehrswertgutachten
in dem Zwangsversteigerungsverfahren 6 K 17/26
des Amtsgerichts Mühlhausen
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	Mehrfamilienwohnhaus
Adresse:	Friedensplatz 2, 37339 Leinefelde-Worbis
Baujahr:	1897
Wohnfläche:	435 m²
Grundstücke:	940 m²; Mischgebiet (MI)



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 29.07.2026
mit rd. **518.000 €** ermittelt.

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts:	teilunterkellertes zweigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Hofdurchfahrt
Objektadresse:	Friedensplatz 2, 37339 Leinefelde-Worbis, OT Worbis
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Worbis, Blatt 3132, lfd. Nr. 1 im Bestands-verzeichnis, Gemarkung Worbis, Flur 13, Flurstück 191, Gebäude- und Freifläche, Friedensplatz 2, Größe 940 m²

2. Lage und Grundstücksbeschreibung

Bundesland:	Thüringen
Stadt/ Gemeinde:	Worbis – mit rd. 4.700 Einwohnern ist Worbis der zweitgrößte Ortsteil der Gesamtstadt Leinefelde-Worbis mit dennoch typisch kleinstädtischem Charakter, historischen Fachwerkhäusern im Ortskern, Kindergärten/ Schulen und ausreichend Einkaufs-möglichkeiten; demografisch leicht schrumpfend und Rückgang des innerstädtischen Einzelhandels in Worbis insgesamt deutlich spürbar
Verkehrslage:	sehr gute Verkehrslage mit sehr geringer Entfernung zur Bundes-autobahn 38 sowie der Bundesstraße 247, die Worbis mit dem regionalen Straßennetz verbindet; Bahnverkehr nur über Leinefelde; Worbis besitzt keinen regulären Personenbahnhof
innerörtliche Lage:	im historischen Stadtkern in geschlossener Bebauung in ruhiger Wohnlage
Art der Bebauung in der Straße und im Ortsteil:	historischer Stadtkern mit angrenzendem Marktplatz (Friedensplatz), katholischer Pfarrkirche, Wohn- und Geschäfts- als auch Mehrfamilien-häuser in überwiegend geschlossener Bebauung
Beeinträchtigungen:	keine
geografische Ausrichtung:	günstige Grundstücksausrichtung mit nordwestseitiger Straßen-anbindung und südostseitigem Garten-/ Hofteil
Gestalt/ Profil/ Größe	schmale rechteckige Grundstücksform; ebenes Geländeprofil; 940 m²
Straßenart/-ausbau:	*Friedensplatz* – innerörtliche, zentral gelegene Platz- und Erschließungssituation innerhalb des historischen Stadtkerns mit gestalterisch aufgewerteten Platz- und Aufenthaltsbereichen und reduzierter Verkehrsführung
Erschließung:	voll erschlossen; elektr. Strom, Erdgas, Telefon, Trinkwasser sowie Kanalanschlüsse Abwasser aus öffentl. Ver- und Entsorgung
Grenzverhältnisse:	typische legale Grenzbebauung der geschlossenen Bebauung; sonst keine
Baugrund, Grundwasser:	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich)
grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Grundbuch Blatt 3132, Abteilung II - Sanierungsverfahren - beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) - beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stellplatzmitbenutzungsrechtrecht) - Zwangsversteigerung
Lasten:	kein altlastenverdächtiger Standort; historischer Ortskern in geschlossener Fachwerkbebauung als Denkmalensemble ausgewiesen

3. Gebäudebeschreibung und Außenanlagen

Gebäudeart:	teilunterkellertes zweigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit vier separaten Wohneinheiten
Baujahr:	1897
Modernisierungen:	Dachdeckung 2010; Gaszentralheizung 2016; Fenster 2018; Bäder, Elektrik, Leitungssysteme, Fußböden (EG, OG) 2022
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer:	27 Jahre
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind in begrenzter Form gemäß § 34 BauGB gegeben
Außenansicht:	straßenseits Strukturputz, Fenster mit Holzfaschen und Ornamenten verziert, hier leichte Verfärbungen am Putz vorhanden; hof-/ gartenseits Fachwerkfassade und großes rot gestrichenes Holztor; insgesamt noch ansehnliches Erscheinungsbild
Bruttogrundfläche:	807 m²
Wohn-/ Nutzfläche:	Kellergeschoss: 94 m²; Lagerräume Erdgeschoss: 134 m²; Wohnung 1 48 m²; Hofdurchfahrt Obergeschoss: 168 m²; Wohnung 2 und Wohnung 3 Dachgeschoss: 133 m²; Wohnung 4 Wohnfläche gesamt: 435 m²
Konstruktionsart:	Mauerwerk- und Fachwerkkonstruktion
Geschosse:	zweigeschossig; Teilkeller, Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss
Fundamente:	Beton/ Naturstein
Außenwände:	ca. 50 cm Mauerwerk im Kellergeschoss, sonst 30 cm Mauerwerk und 14 cm Fachwerk; ohne Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	24 cm Mauerwerk, 14 cm Fachwerk
Deckenkonstruktionen:	Stahlträgerdecken über Teilkeller; sonst Holzbalkendecken
Dachkonstruktion/ -form:	Satteldach über Haupthaus; Pultdach über hofseitigen Anbau; insgesamt in üblicher Holzkonstruktion mit 2010 erneuerter Tonziegeldeckung
Balkon/Terrasse:	hofseits (südöstlich ausgerichtet) angrenzende Terrasse ca. 16 m² sowie Balkon ca. 10 m² im Obergeschoss vorhanden
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; teils 2022 erneuertes Hausleitungsnetz
Abwasserinstallation:	über öffentl. Ver- und Entsorgung; teils 2022 erneuertes Hausleitungsnetz
Elektroinstallation:	2022 erneuertes Schalter- und Leitungssystem
Heizung:	Plattenheizkörper über 2016 erneuerte Gaszentralheizung; Warmwasser teils über Heizung und Elektroboiler
energetischer Gebäudezustand:	der energetische Gebäudezustand des Mehrfamilienwohnhauses ist insgesamt als vergleichsweise gut einzustufen; der laut Energieausweis aus 2018 berechnete Endenergiebedarf beträgt 87,7 kWh/(m²·a); damit weist das Gebäude einen moderaten Energie-bedarf für Heizung, Warmwasser und gegebenenfalls weitere gebäudebezogene Energieanwendungen auf

Bodenbeläge:	Laminat und Fliesen überwiegend 2022 erneuert
Wand-/ Deckenbekleidung:	geputzt und tapeziert; Bäder und Fliesenspiegel Küche gefliest
Fenster:	2018 erneuerte zweifachverglaste Kunststofffenster
Türen:	erneuerte holzfurnierte Innentüren sowie erneuerte Hauseingangstüren in Holzkonstruktion für die Erdgeschosswohnung und als Kunststoffelement für die Obergeschosswohnungen
sanitäre Einrichtungen:	Bäder je Wohnung 2022 modernisiert
Küchenausstattung:	je Wohneinheit in technisch normaler Ausstattung
Ausstattung:	insgesamt zeit- und ordnungsgemäß
Besondere Bauteile:	keine
Besonnung/ Belichtung:	normale natürliche Belichtung
Bauschäden/ Baumängel:	keine
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Bau- und Unterhaltungszustand:	grundsolide Rohbaukonstruktion mit überwiegend modernisiertem Ausstattungsstandard
besondere Grundstücksmerkmale:	keine

Außenanlagen
ca. 60 m² gepflasterte Hoffläche; mit Altstadtpflaster befestigte Hofdurchfahrt; gepflegte Rasenfläche mit sporadischer Bepflanzung (kleinwüchsige Obstbäume); durch die ringsum vorhandene Bebauung vollständig eingefriedet

4. Verkehrswert

518.000 € zum Wertermittlungsstichtag 29.07.2026