

## Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 6 K 18/24

Unser Zeichen: GZ 124/24

PLZ: 99974 Ort: Mühlhausen  
Straße: Pfannschmidtstraße 42, 44

Gemarkung: Mühlhausen  
Flur: 32  
Flurstücke: 1643/462, 1642/462  
Größe: 1.065 m<sup>2</sup>; 1.629 m<sup>2</sup>



### Kurzbeschreibung: Wohn- und Geschäftshaus mit rückwärtigem Anbau

befindet sich in der südöstlichen Innenstadtlage von Mühlhausen, im thüringischen Unstrut-Hainich-Kreis, Grundstück ist bebaut mit einem straßenseitigen Wohngebäude (tlw. gewerblich genutzte Räume im Erdgeschoss) sowie einem rückwärtigen, großen Anbau (ehemaliger Discounter)

Baujahr ca. 1996, Stahlbetonbodenplatte, Massivbauweise, voll unterkellert, viergeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, nicht ausgebauter Spitzboden, Anbau eingeschossig

#### Raumaufteilung Vorderhaus:

KG: diverse Vorratsräume, Lagerflächen, Heizung, rückwärtige Garagen werden als Abstellflächen genutzt

EG: Flurbereiche, diverse Gewerbeflächen, tlw. leer stehend, tlw. zu Wohnung umgenutzt, Durchgang zum rückwärtigen ehem. Discounter, separater Rampenbereich

zwei Hauseingänge mit 1.-3.OG, DG je:

je Geschoss: zwei Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern, Diele, Küche, Bad, Abstellraum, Balkon, Wohnflächen von ca. 61 m<sup>2</sup> bis ca. 103 m<sup>2</sup>  
Gesamtwohnfläche: rd. 1.358 m<sup>2</sup>

#### Raumaufteilung Anbau:

KG: Tiefgarage, ebenerdig, 30 Stellplätze

EG: ehemalige Verkaufs- und Nebenflächen, Kühl- und TK-Räume, Rampenbereich, ehemalige Verkaufsfläche ca. 743,20 m<sup>2</sup> (ca. 10 bis 15 Jahre Leerstand)

Zustand: diverse weitere Instandsetzungen notwendig, Anbau im Erdgeschossbereich erhebliche Nässeschäden durch undichtes Dach

Bewertungstichtag: 14.08.2024

**Verkehrswert (ohne Abt. II): 632.000,00 €**

- a) Das Objekt ist teilweise vermietet (separates Schreiben).
- b) Zubehör ist nicht vorhanden.
- c) Verdacht auf Hausschwammbefall besteht nicht.
- d) Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Mühlhausen vom 05.09.2024 nicht.
- e) Bei dem Grundstück handelt es sich um eine ehemalige Altlastenfläche. Es wurden Schutzmaßnahmen des Mauerwerkes lt. Sanierungsanordnung vorgegeben (ausführlich Gutachten Seite 7).
- f) Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.
- g) Ein Grenzüberbau ist nicht ersichtlich.
- h) Es befinden sich auf dem Grundstück vermutlich keine Anpflanzungen und Baulichkeiten, die Dritten gehören.
- i) Anschrift und Hausnummer lauten: 99974 Mühlhausen  
Pfannschmidtstraße 42, 44
- j) Die Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.
- k) Es liegt kein Energieausweis vor.