

## Dipl.-Ing. Irene Lindner

Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige  
für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI)

Von der Industrie- und Handelskammer  
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Amtsgericht Mühlhausen  
6 K 50/24  
Untermarkt 17  
**99974 Mühlhausen**

Dorlaer Straße 2  
99974 Mühlhausen

Telefon: +49 170 2253251  
Internet: [www.immobilienvwert-lindner.de](http://www.immobilienvwert-lindner.de)  
eMail: [info@immobilienvwert-lindner.de](mailto:info@immobilienvwert-lindner.de)

Datum: 14.01.2026  
Az.: 6 K 50/24

## EXPOSE

für das mit zwei

**Rohbauten bebaute Grundstück**

**Heiligenstädter Straße 10 in 37327 Leinefelde**



Bei dem Hauptgebäude (hinten stehend) handelt es sich um eine dreiseitige Grenzbebauung, d.h. das Gebäude hat drei geschlossene Seitenwände, ohne das rechtlich der Anspruch besteht, Fenster einzubauen. Die Entwässerung des nach hinten gerichteten Daches ist nach vorn zur höher gelegenen Straße rechtlich erforderlich.



## 1 Beschreibung des Grundstücks

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit zwei Rohbauten
Objektadresse:	Heiligenstädter Straße 10 37327 Leinefelde
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Leinefelde, Blatt 1628, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Leinefelde, Flur 5, Flurstück 128/3, Fläche 420 m <sup>2</sup>
Umfang der Besichtigung:	Das Objekt wurde vollständig innen und außen hinsichtlich der vorherrschenden Ausstattung und des allgemeinen Zustands besichtigt.
Bundesland:	Thüringen
Kreis:	Landkreis Eichsfeld
Ort und Einwohnerzahl:	Leinefelde-Worbis (ca. 20.000 Einwohner, leicht steigend)
innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; gute Wohnlage; mittlere Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	von der Straße abfallend
Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Straßenfront:</u> ca. 11,5 m  <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 36 m  <u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform
Straßenart:	Anliegerstraße, Sackgasse
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonpflaster; Gehwege nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss (gemäß Bestätigung in der Baugenehmigung)



Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	<b>dreiseitige Grenzbebauung des hinteren Gebäudes mit drei geschlossenen Wänden ohne die Genehmigung für Fenster sowie Dachentwässerung;</b> einseitige Grenzbebauung des vorderen Gebäudes; eingefriedet durch Zaun
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 05.12.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfreie Fläche unterstellt.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 02.12.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.
Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als besonderes Wohngebiet (WB) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Sanierungssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des Sanierungsgebiets „Altstadt Leinefelde“. Gemäß Satzung vom 15.03.1995 werden die festgestellten städtebaulichen Missstände hinsichtlich der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets behoben bei gleichzeitiger Abwendung von Gefahren für das historisch gewachsene Ortsbild und den Bestand an Kulturdenkmalen und sonstiger ortsbildprägender Bausubstanz. Die Durchführung der Sanierung der Innenstadt ist bis 2026 geplant und strukturiert. Mit dem Abschluss der Sanierung wird die Stadt gesetzlich verpflichtet, die Grundstückseigentümer anteilig an den Kosten der Sanierung zu beteiligen (§154 BauGB). Im Gegenzug sind die Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet von der Erhebung von Erschließungs- und Straßenausbaubeiträgen befreit. Der Gutachterausschuss hat den sanierungsunbeeinflussten Bodenwert mit 36,00 €/m <sup>2</sup> bestimmt, den sanierungsbeeinflussten Bodenwert mit 42,00 €/m <sup>2</sup> . Ausgleichsbeträge werden für das Bewertungsgrundstück noch erhoben.
Bauordnungsrecht:	Es liegt eine Baugenehmigung vom 17.06.2019 zum „Umbau und zur Nutzungsänderung ehemalige „Eisdiele“ zum Wohnraum sowie ehemaliger „Verkaufskiosk“ zum Nagelstudio und Fußpflegepraxis, Standortwechsel Werbeschild vom Gebäude „Eisdiele“ auf das Gebäude „Verkaufskiosk“ vor. In der Nachtragsbaugenehmigung vom 04.05.2020 wurden Details geändert. Der Geltungszeitraum der Baugenehmigungen ist abgelaufen.



In diesem Gutachten wird unterstellt, dass die Gebäude sowohl zum Wohnen als auch als Gewerbeobjekte hergerichtet werden dürfen. Zu beachten ist dabei, dass das hintere Gebäude nur im vorderen Bereich (Diele, Wohnzimmer) natürlich belichtet ist und hinten Lichtkuppeln in das Dach eingebaut werden müssen. Natürliches Licht ist für den geräumigen Keller schwer herstellbar (evtl. Lichtschächte).

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist wegen der (noch nicht abgeschlossenen) städtebaulichen Sanierung bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB beitragsfrei.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation:

Das Objekt befindet sich im Rohbauzustand und ist überwiegend leerstehend. Die Kellerböden weisen unterschiedliche Höhen auf. Insgesamt ist die Raumhöhe des Kellers ungewöhnlich groß. Im Keller sind mind. 10 m<sup>3</sup> Bauschutt gelagert, die zum Ausgleich/Anhebung der Böden gedacht waren. Das vordere Gebäude wird tlw. als Lager genutzt.

## 2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 2.1 ehemalige „Eisdiele“ (hinten stehendes Hauptgebäude)

#### 2.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Rohbau;  
eingeschossig;  
unterkellert;  
freistehend

Baujahr:

1980 (geschätzt)

Modernisierung:

seit 2019 wurde entkernt, das Dach erneuert (nicht fachgerechte Ausführung wurde vom Nachbarn bei der Baubehörde beanstandet), die Terrasse aufgemauert und Installationen vorgenommen, die offen liegen und noch nicht von Fachleuten abgenommen wurden

Flächen und Rauminhalte

Die Wohnfläche beträgt laut Baugenehmigung rd. 128 m<sup>2</sup>; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 300 m<sup>2</sup>.

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei (herstellbar).



## 2.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

### Kellergeschoss:

8 hohe Kellerräume

### Erdgeschoss:

gemäß Planung: Diele, Wohnen, Essen/Küche, Bad, Kind, Schlafen, Ankleide

## 2.1.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament Stahlbeton
Keller:	36 cm Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	36 cm Ziegelmauerwerk
Innenwände:	36 oder 24 cm Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Stahlkonstruktion mit Metallstufen
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Pulldach ohne Genehmigung auf das Nachbargrundstück ragend <u>Dacheindeckung:</u> Dachpappe, Bitumendachbahnen

## 2.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	keine
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung), aber nur die Diele und das Wohnzimmer im Süden haben Fenster



Die Funktionsfähigkeit der Installationen konnten nicht geprüft werden. In der Baugenehmigung bestätigen die Versorgungsbetriebe, den Anschluss vorgenommen zu haben.

### 2.1.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Rohbauzustand ohne Ausbauten

### 2.1.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	sehr schlecht
Bauschäden und Baumängel:	Rohbauzustand, Bausubstanz optisch solide
wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftliche Grundrisse; mind. 10 m <sup>3</sup> Bauschutt im Keller
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand entspricht einem Rohbau.

## 2.2 ehemaliger „Verkaufskiosk“ (straßenseitiges Nebengebäude)

### 2.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Rohbau; eingeschossig; nicht unterkellert; Flachdach; einseitig angebaut
Baujahr:	1980 (geschätzt)
Modernisierung:	ab 2019 entkernt, zwei Nebentüren zugemauert
Flächen und Rauminhalte	Die Nutzfläche beträgt laut Baugenehmigung rd. 32 m <sup>2</sup> ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 46 m <sup>2</sup>
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor

### 2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:  
ein Raum, WC, Abstellkammer