

GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

OBJEKT:

Wohn- und Geschäftsgrundstück
Oppenheimstraße 15
99817 Eisenach
Gemarkung Eisenach, Flur 44,
Flurstück Nr. 3048/ 1

AUFTRAGGEBER:

Amtsgericht Eisenach
Theaterplatz 5
99817 Eisenach

IM ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 14/ 25



BEWERTUNGSTICHTAG: 18. Juli 2025

VERKEHRSWERT: **67.000,00 €**

AUSGEFERTIGT AM 28.08.2025 VON

DIPL.-ING. FRANK RASSMANN

VON DER IHK – SÜDTHÜRINGEN-SUHL
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN
ZUSTÄNDIG: INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER ERFURT

BRUNNENPLATZ 8
98634 WASUNGEN

FON 036941/ 72065

FAX 036941/ 72065

bauplanung-rassmann@t-online.de
www.bauplanung-rassmann.de



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	3
1.1	Auftrag	3
1.2	Verkehrswert	3
1.3	Auftraggeber	3
1.4	Bewertungsobjekt	3
1.4.1	Kurzbeschreibung	3
1.5	Ortsbesichtigung und Wertermittlungsstichtag	4
1.5.1	Ortsbesichtigung	4
1.5.2	Wertermittlungsstichtag	4
1.6	Nutzungsverhältnisse	4
1.7	Grundbucheintragungen	4
2.	Lage	5
2.1	Erläuterungen zur Makrolage	5
2.2	Erläuterungen zur Mikrolage	7
3.	Objekt	8
3.1	Erläuterungen zum Grundstück	8
3.2	Erschließung	11
3.3	Rechtliche Gegebenheiten	11
3.3.1	Abgabenrechtlicher Zustand	11
3.3.2	Planungs- und Bauordnungsrecht	11
3.4	Sonstige Rechte und Belastungen am Grundstück	12
3.5	Schutzgebiete	12
3.6	Baubeschreibung	12
3.7	Flächenzusammenstellung	21
3.8	Hinweis	22
4.	Bewertung	22
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	23
4.2	Bodenwert	23
4.2.1	Erläuterungen zum Bodenwert	23
4.2.2	Bodenwertermittlung	24
4.3	Ertragswertverfahren	24
4.3.1	Allgemeines/ Begriffe	24
4.3.2	Allgemeine Nutzungsmöglichkeiten und Drittverwendungsfähigkeit	25
4.3.3	Berechnungsgrundlagen	25
4.3.4	Berechnung Ertragswert	32
4.4	Sachwertverfahren	33
5.	Verkehrswert	35
	Unterlagenübersicht	37
	Literatur	38
	Anlagen	39

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist wegen der Anordnung des Zwangsversteigerungsverfahrens des Amtsgerichts Eisenach zu ermitteln.

1.2 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist im BauGB als Wert definiert, der durch den Preis bestimmt wird, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Sachverständige führt die Wertermittlung in Anlehnung an die Regularien der ImmoWertV21 durch.

Entsprechend der Verordnung § 53 Übergangsregelungen hinsichtlich sonstiger erforderlicher Daten als auch in Verbindung mit § 10 (2) Grundsatz der Modellkonformität liegen bis dato die für die Wertermittlung erforderlichen modellkonformen Daten, welche nach der aktuellen Verordnung zu ermitteln sind, nicht vor. Bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlicher Daten wird insofern der Grundsatz der Modellkonformität (siehe § 10 ImmoWertV21) nach bisherigen zur Verfügung stehenden Modellansätzen berücksichtigt.

Die Verkehrswertermittlung wird mit Unterstützung der Software LORA Connect ausgeführt.

1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Eisenach

Theaterplatz 5

99817 Eisenach

Geschäftsnummer: 41 K 14/ 25

Beschluss vom: 17.06.2025

Auftrag vom: 18.06.2025

1.4 Bewertungsobjekt

Wohn- und Geschäftsgrundstück

Wohn- und Geschäftshaus mit Anbauten (Leerstand)

Oppenheimstraße 15, 99817 Eisenach

Gemarkung Eisenach

Flur 44, Flurstück Nr. 3048/ 1

1.4.1 Kurzbeschreibung

Das Bewertungsobjekt liegt in der Kernstadt Eisenach und befindet sich nordwestlich der Altstadt in einem Gebiet mit überwiegend gemischter Bebauungsstruktur zwischen der innerstädtischen Hauptverkehrsachse „Rennbahn“ mit angrenzender Bahntrasse sowie dem nördlich begrenzenden Flusslauf der Hörsel.

Die Grundstücksbebauung des Bewertungsobjektes besteht aus einem Ende des 19. Jahrhunderts straßenseitig errichteten zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss und rückseitig angeordneten ehemals gewerblich genutzten Anbauten, bestehend aus Zwischenbau und Hinterhaus.

Die Bebauung ist unterkellert und wurde an der Grundstückswestseite grenzständig errichtet.

In den 1950er bis Anfang 1960er Jahren wurden gebäuderückseitig weitere Anbauten für gewerbliche Zwecke bzw. sonstige Nebennutzungen/ Garage etc. vorgenommen.

Im Hinterhaus wurde ab 2017/18 ein Wohnungsausbau in den Geschossebenen Erd- und Obergeschoss vorgenommen, wobei der Ausbau lediglich im OG für Wohnzwecke nutzungsreif hergerichtet wurde.

Im Weiteren wurden bauliche Erneuerungsmaßnahmen ab 2017 durch Herstellung der Dacheindeckung der Hauptbebauung sowie gemäß Annahme Sachverständiger Anfang der 2010er Jahre der Einbau von Kunststofffenstern im Vorderhausbereich, teilweise Fassadendämmmaßnahmen und Herstellen von Hausanschlussanlagen vorgenommen.

Der Wäschereibetrieb wurde lt. Mitteilung Eigentümer/ Schuldner 2020 eingestellt, die Wohnnutzung ab 2023 aufgegeben.

GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 14/ 25

WOHN- UND GESCHÄFTSGRUNDSTÜCK, OPPENHEIMSTRASSE 15, 99817 EISENACH

GEMARKUNG EISENACH, FLUR 44, FLURSTÜCK NR. 3048/ 1

Der gesamte Objektbereich ist seither leerstehend und ungenutzt, die Gebäudesubstanz befindet sich mit Ausnahme des teilausgebauten Hinterhauses in einem mäßig bis schlechten baulichen, derzeit nicht mehr nutzbaren Zustand.

Im östlichen Grundstücksbereich befindet sich ein eingeschossiges Schuppengebäude mit Flachdach, welches einen desolaten, nicht mehr nutzungsfähigen baulichen Zustand aufweist.

Die Freianlagen sind infolge Wildwuchses stark überwuchert und nicht mehr vollständig begehbar, im Hofbereich zur Straße befinden sich drei Starkbäume.

1.5 Ortsbesichtigung und Wertermittlungsstichtag

1.5.1 Ortsbesichtigung

18.07.2025, in der Zeit von 10.00 Uhr bis 11.00 Uhr

An dem Ortstermin nahmen teil:

- Eigentümer
- Sachverständiger
- Mitarbeiterin Sachverständigenbüro

1.5.2 Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 18.07.2025

Hinweis: Eine Besichtigung der westlichen Gebäudeaußenseite war wegen angrenzender Nachbarbebauung nicht gegeben.

1.6. Nutzungsverhältnisse

Das Grundstück mit Wohn- und Geschäftshaus sowie rückseitigen Anbauten ist leerstehend und bereits seit 2020 bzw. 2023 ungenutzt.

Die Bausubstanz befindet sich, insbesondere Vorderhaus und Zwischenbau betreffend, teils in einem schlechten baulichen Zustand.

1.7 Grundbucheintragungen

Auszug vom: 13.05.2025, Stand 13.05.2025

Amtsgericht: Eisenach

Grundbuch von: Eisenach

Bestandsverzeichnis

Band/ Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Wirtschaftsart und Lage	Flur	Flurstück(e)	Fläche
	BV					m ²
1496	1	Eisenach	Gebäude und Freifläche Oppenheimstraße 15	44	3048/ 1	913

Abteilung I, Eigentümer

- 1 Eintrag gelöscht
- 2 Eintrag gelöscht
- 3.1 Eintrag Miteigentümer zu ½
- 3.2 Eintrag Miteigentümerin zu ½

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd. Nr. Abt II.	Lfd. Nr. BV	Eintragung	Bemerkung
1496	1	1	Eintrag gelöscht	

1496	2	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Eisenach, AZ: 41 K 14/ 25); eingetragen am 13.05.2025.	
------	---	---	--	--

2. Lage

2.1 Erläuterungen zur Makrolage

Basisdaten Stadt Eisenach

Bundesland: Thüringen – ca. 2,1 Mio. Einwohner; Landeshauptstadt Erfurt – ca. 215.000 Einwohner

Landkreis: Wartburgkreis – ca. 155.000 Einwohner

Eisenach ist Große Kreisstadt und besitzt ca. 41.500 Einwohner

Kreisstadt und Verwaltungssitz Bad Salzungen mit ca. 23.000 Einwohner

Stadtgliederung: Eisenach gliedert sich in die Kernstadt sowie weitere 11 Ortsteile

Benachbarte LK des Wartburgkreises sind:

LK Unstrut-Hainich, Gotha, Schmalkalden-Meiningen sowie LK Fulda, Hersfeld-Rotenburg und Werra-Meißner-Kreis in Hessen.

Lage allgemein

Eisenach liegt an der Autobahntrasse A 4 im Westen des Wartburgkreises und grenzt mit dem Stadtgebiet an das Bundesland Hessen.

Das Stadtgebiet von Eisenach grenzt im Norden beginnend an Krauthausen, Amt Creuzburg, Lauterbach, Bischofroda, Berka vor dem Hainich, Hörselberg-Hainich, Wutha-Farnroda, Gerstungen sowie Herleshausen in Hessen.

Geografie

Lage am Nordrand des westlichen Thüringer Waldes, die Kernstadt Eisenach liegt hierbei am Unterlauf der Hörsel.

Westliche Stadtteile grenzen an den Fluss Werra an. Die höchste Erhebung ist mit 460 m ü HN der Rennsteig und der tiefste Punkt mit ca. 195 m ü HN an der Werra.

Entfernungen

- Landeshauptstadt Erfurt ca. 60 km
- Bad Salzungen 25 km
- Kassel (Hessen) ca. 60 km

Verkehrsanbindung

Straßenverkehr:

- Bundesautobahn A 4 – zentrale Ost-Westachse mit 3 Anschlussstellen im Stadtgebiet
- Bundesstraße 7 – Verbindung Erfurt/ Kassel
- Bundesstraße 19 - Anbindung nach Süden Richtung Meiningen
- Bundesstraße 84 – Verbindung Raum Fulda/ Nordthüringen

Schienenverkehr:

- ICE Bahnhof – Strecke Frankfurt/ Main – Dresden/ Berlin
- Knotenpunkt für versch. Regionalbahnstrecken (Thüringen Bahn und Werra Bahn)
- insgesamt 4 Bahnhaltstellen

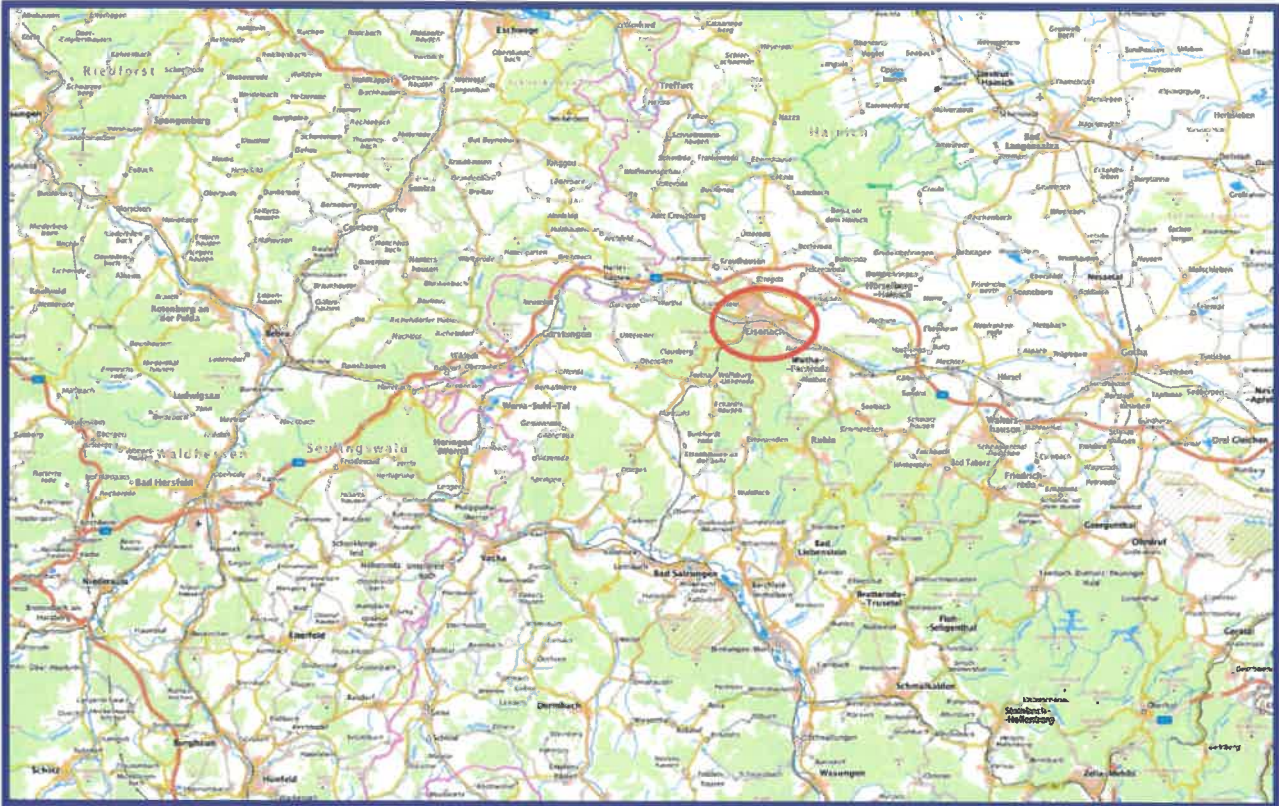
Flugverkehr:

- Flughafen: Landeshauptstadt Erfurt ca. 110 km
- Flugplatz: Eisenach-Kindel ca. 12 km (Flugzeuge bis 20 Tonnen und Hubschrauber)

ÖPNV:

- 19 Stadtbuslinien sowie mehrere Regionalbuslinien
- Regionalbahnstrecken

Übersichtskarte – regional



Wirtschaft, bauliche und soziale Infrastruktur

Wirtschaft

Den Schwerpunkt bilden der Fahrzeugbau (Opel-Werk) und Zulieferbetriebe sowie allgemein das metallverarbeitende Gewerbe. Im Weiteren sind Dienstleistungs- und Handwerksunternehmen sowie Unternehmen der Einzelhandels- und Tourismusbranche vorherrschend. Eisenach besitzt mehrere Gewerbegebiete mit bis zu 40 ha Einzelflächengröße

Bebauungsstruktur

Eisenach besitzt einen historischen Altstadtkern mit einer Vielzahl von denkmalgeschützten Bauten. Das Stadtzentrum als auch angrenzende Stadtgebiete besitzen überwiegend eine geschlossene Bebauung mit mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftsbauten, außerhalb des Altstadtkerns auch großflächige gewerbliche Anlagen, Kommunalbauten sowie Einkaufszentren.

Soziale Infrastruktur, med. Einrichtungen

In Eisenach befinden sich das St. Georg Klinikum sowie ausreichend med. Betreuungseinrichtungen, Kindertagesstätten, Grund-, Regel- und Förderschulen. Ebenso sind Gymnasien, eine Berufsakademie und die med. Fachschule angesiedelt.

Sonstige Versorgungsmöglichkeiten

Eisenach als Mittelzentrum verfügt im Stadtgebiet über eine ausreichende Anzahl an Versorgungsmöglichkeiten mit Waren des täglichen Bedarfs, Einkaufszentren, Ladengeschäfte, u. a.

Öffentliche Einrichtungen

- Stadtverwaltung
- Landratsamt Bad Salzungen und Einrichtungen in Eisenach
- Amtsgericht in Eisenach
- Agentur für Arbeit

Kultur/ touristische Infrastruktur, Auswahl

- die Wartburg (Weltkulturerbe)
- das Bachhaus und das Lutherhaus
- das Stadttheater

2.2 Erläuterungen zur Mikrolage

Örtliche Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtquartier nördlich der in Ost-Westrichtung verlaufenden Verkehrsstrassen der innerstädtischen Hauptverkehrsstraße „Rennbahn“ sowie der Bahntrasse. Der Gebietsbereich wird im Norden vom Flusslauf der Hörsel begrenzt.

Das Grundstück liegt hierbei an einer Anlieger- und Erschließungsstraße westlich der nach Norden verlaufenden „Mühlhäuser Straße“, der Landstraße L 1016.

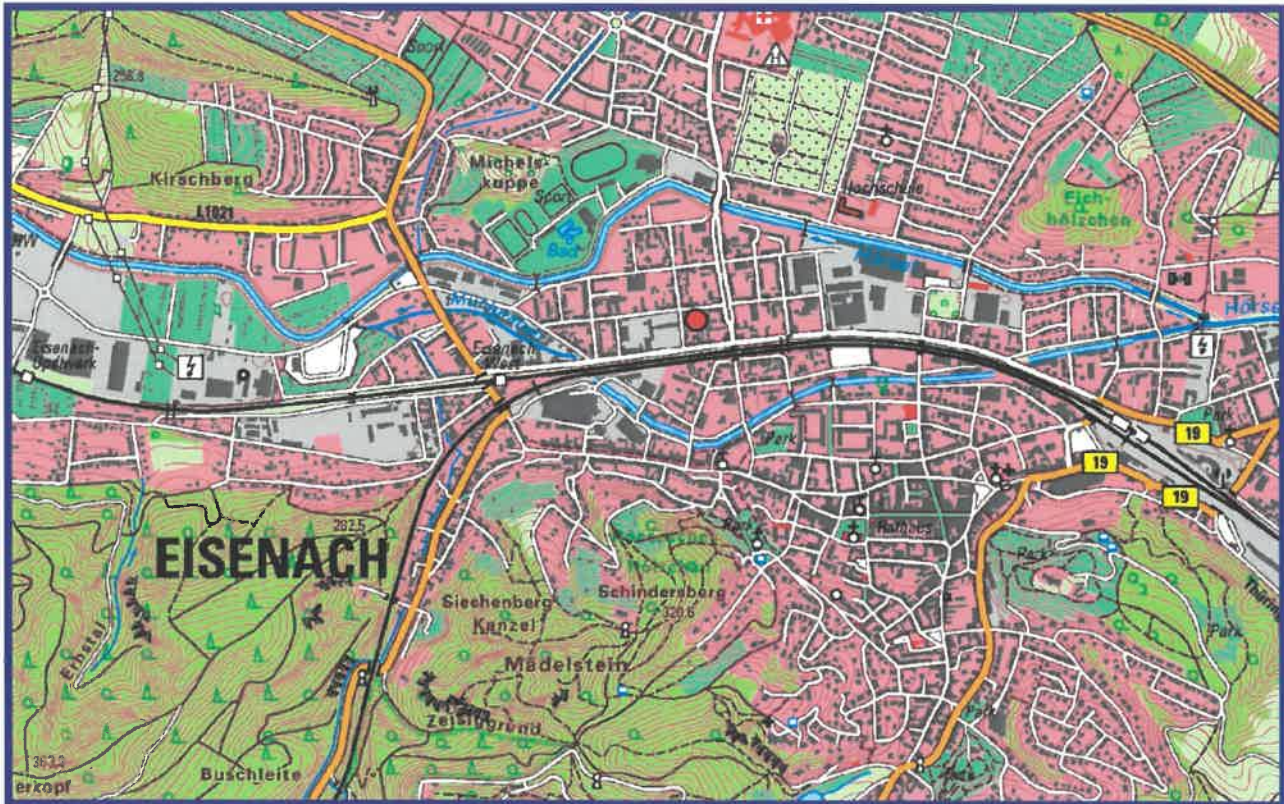
Entfernungen

- Hauptverkehrsstraße „Rennbahn“ sowie Bahntrasse ca. 150 m südlich
- Flusslauf Hörsel ca. 350 m in nördl. Richtung
- Stadtzentrum/ Markt ca. 900 m in südl. Richtung
- Bahnhof ca. 1.500 m in östl. Richtung

Demografische Entwicklung

Die demografische Entwicklung der Stadt Eisenach weist gemäß dem statistischen Bericht für Bevölkerungsentwicklung des Thüringer Landesamts für Statistik im Untersuchungszeitraum ab 2020 bis 2040 mit ca. 9 % bis 25 % eine rückläufige Tendenz, mit einer überalterten Bevölkerungsstruktur auf. Für den Durchschnitt des Landkreises wird ebenfalls eine rückläufige Tendenz jedoch in einer deutlich höheren Größenordnung von ca. 17 % prognostiziert.

Übersichtskarte örtlich



Umgebungsbebauung/Umgebungsbereich

Der unmittelbare Umgebungsbereich wird von einer gemischten Bebauungsstruktur mit meist zwei bis dreigeschossigen Wohn- und Geschäftsbauten meist als Altbausubstanz mit straßenseitiger Bebauung geprägt. Im EG-Bereich wurden meist Laden- und Dienstleistungsnutzungen ausgeführt, weisen jedoch derzeit teils erhebliche Leerstände auf. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befinden sich u. a. gewerblich genutzte Hinter- und Seitengebäude, welche teils Leerstände bzw. auch teils desolate Bauzustände aufweisen. Unter anderem befindet sich westlich der Planstraße angrenzend zur Straße „Rennbahn“ in 60 m Entfernung ein ehemaliges Betriebsgrundstück der Eisenacher Motorenwerke, mit einem stark verwilderten Grundstücksbereich und ruinöser Restbausubstanz.

Östlich der „Mühlhäuser Straße“ dominieren ebenfalls angrenzend zur Hauptstraße teils großflächige Gewerbebetriebe, Einkaufszentren und Bildungseinrichtungen.

Der Nördliche Quartierbereich weist hauptsächlich Wohnbebauungen mit Mehrfamilienhäusern, flussangrenzend auch Kleingartenanlagen auf.

3. Objekt

3.1 Erläuterungen zum Grundstück

Allgemeine Grundstückslage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der Kernstadt von Eisenach in einem Stadtquartier mit gemischter baulicher Nutzung, welche entsprechend Darstellung Flächennutzungsplan hierzu adäquat ausgewiesen wurde. Verkehrstechnisch bestehen gute Erschließungsverhältnisse über die nahe gelegenen Hauptverkehrsstraßen „Rennbahn“ und „Mühlhäuser Straße“.

Der Objektbereich weist insofern für weitere künftige Mischnutzungen als Wohn- und Geschäftsgrundstück ausreichend gute Standortverhältnisse auf.

Vorhandene Grundstücksbebauung

Die Grundstücksbebauung besteht aus einem zweigeschossigen, aus Vorder-, Mittel- und Hinterhaus bestehendem Wohn- und Geschäftshaus, welches die Altbebauung aus Ende 19. Jh. darstellt. Die Bebauung wurde in teilmassiver Bauweise errichtet, der Objektbereich ist unterkellert, das Dachgeschoss des Vorderhauses ehemals ausgebaut.

Das Vorderhaus wurde im OG und DG zu Wohnzwecken, alle anderen Gebäudebereiche gewerblich als Wäscherei, das Untergeschoss zu sonstigen Nebenzwecken, genutzt.

An der Gebäuderückseite befindliche Anbauten wurden in eingeschossiger Bauweise mit Pultdachkonstruktionen errichtet und als Abstell- und Garagenraum genutzt.

Das Hinterhaus sowie angrenzender Teilbereich der Anbauten wurden zu Wohnzwecken umgenutzt, der Anbaubereich hierzu aufgestockt.

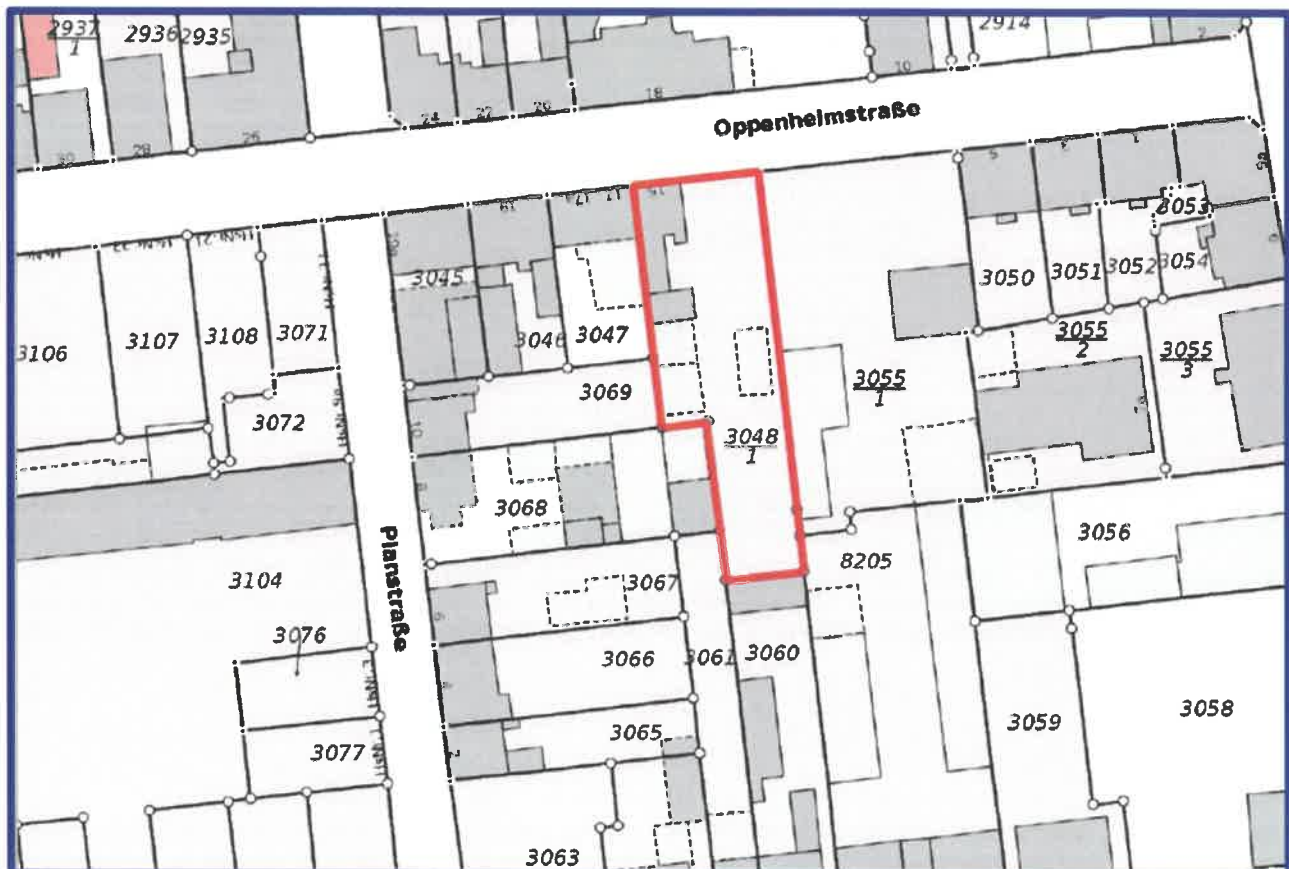
V. b. Bebauung befindet sich im westlichen Grundstücksbereich bis zur einspringenden Grundstücksgrenze durchlaufend, im östlichen Grundstücksbereich befindet das v. b. Schuppengebäude, welches nahezu grundstücksmittig angeordnet wurde.

Im Weiteren ist der Grundstücksbereich unbebaut und stellt Hof- bzw. im hinteren Bereich Gartenflächen dar, welche einen verwahrlosten Zustand aufweisen.

Angrenzende Grundstücksbereiche

- Norden: „Oppenheimstraße“/ Anlieger- und Erschließungsstraße, anschließend ein- und mehrgeschossige Wohn- und Geschäftsbebauung mit teilweise leerem Leerstand sowie Freifläche, Hinterbebauung mit ehemals gewerblicher Nutzung im ruinösen baulichen Zustand
- Osten: Hoffläche, Straßenseite unbebaut, mittlerer und hinterer Grundstücksbereich mit Garagen- und Schuppenbauten, gewerbliche Nutzung mit Autohandel, ggf. Autoreparatur
- Süden: Wohngrundstück mit Ein- bzw. Zweifamilienhaus, Nebengebäuden und Gartenfläche, jeweils zur Hauptverkehrsstraße „Rennbahn“ anliegend
- Westen: zur „Oppenheimstraße“ - Wohn- und Geschäftsgrundstück mit Vorderhaus mit Elektrofachmarktgeschäft sowie Hoffläche und Nebengebäude zur „Planstraße“ südl. angrenzend – Wohngrundstück mit Hof- und Gartenfläche

Katasterplan



Luftbild



Grundstücksgestalt:

Das Bewertungsobjekt weist einen in Nord-Südrichtung verlaufenden Grundstückszuschnitt zweier aneinander-grenzender Rechtecke auf.

- Nördlicher Grundstücksbereich
 - Anliegerbreite zur Straße ca. 18,5 m
 - Teilgrundstückstiefe ca. 35 m
- Südlicher Grundstücksbereich
 - Grundstücksbreite ca. 11,5 m
 - Teilgrundstückstiefe ca. 23 m

Abmessungen nach Abgriff Katasterkarte

Topografische Lage/ Höhenlage zur Straße:

Das Bewertungsgrundstück ist nahezu eben. Die geodätische Höhenlage beträgt im zentralen Grundstücksbereich sowie straßenangrenzend ca. 213 m ü HN. Das Gewässerniveau der Hörsel weist eine Höhenlage von ca. 212 m ü HN auf (Höhendaten aus Google Earth).

Das Erdgeschoss befindet sich ca. 0,50 m oberhalb Straßenniveau.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Bewertungsgrundstück:

Vorderhaus – grenzständig zur Straße in Gebäudeflucht zur Nachbarbebauung

Bebauung insgesamt – grenzständig nach Westen auf gesamter Bebauungslänge ca. 34 m

Anbau Rückseite – ca. 1,5 m Grenzabstand nach Süden

Schuppen Hofseite – grenznah nach Osten mit ca. 1,5 m Abstand auf ca. 10 m Länge

Nachbarseitig:

Nach Westen/ Wohn- und Geschäftshaus:

- Vorder- und Hinterhaus – Grenzbebauung auf ca. 18 m Länge

Nach Westen/ Wohn- und Geschäftsgrundstück „Planstraße“:

- Hofbebauung/ Garage Grenzbebauung auf ca. 15 m Länge

Nach Süden:

- Hofbebauung/ Nebengebäude/ Garage Grenzbebauung auf ca. 11,5 m Länge

Nach Osten:

- Hofbebauung/ Garage Grenzbebauung auf ca. 25 m Länge

Abstandsangaben nach Abgriff Katasterkarte

Baugrund/ Grundwasser (soweit ersichtlich):

Lehmig, sandige Niederungsböden der „Hörselau“, hohe Bodenfeuchte

Beurteilung der Bodenbeschaffenheit und Grundwasserverhältnisse nach baugrundtechnischer Begutachtung

3.2 Erschließung

1. Versorgungstechnische Erschließung

- Trinkwasser: Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz
- Abwasser: Anschluss an das öffentliche Abwasserkanalnetz mit Direkteinleitung in die Kläranlage Stedtfeld
- ELT-Anschluss über Erdkabel
- Telekomanschluss über Erdkabel
- Erdgasanschluss

2. Verkehrstechnische Erschließung

- „Oppenheimstraße“ als Anlieger- und Erschließungsstraße an das Bewertungsgrundstück angrenzend, Grundstücksanbindung über Hofzufahrt
- Straßenausbau mit asphaltierter Fahrbahn, beidseitig Natursteinborde und asphaltierte Gehwege
Fahrbahn und Gehwege geschlossene Oberfläche, im Gehwegbereich teils Setzungen, Borde gebrauchsbedingte Schäden und Setzungen
- Straßenbeleuchtung mittels Mastauslegerleuchten

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

3.3.1 Abgabenrechtlicher Zustand

Verkehrsrechtlicher Zustand

- Frei nach BauGB und KAG
- Künftig keine Beitragserhebung, da Abschaffung durch Landesgesetzgeber zum 01.01.2019

Versorgungsrechtlicher Zustand

Ein beitragspflichtiger Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage ist lt. Mitteilung Zweckverband bisher noch nicht erfolgt. Ebenfalls sind hiernach zeitnah keine Maßnahmen vorgesehen, die eine Beitragspflicht für einen Entwässerungsbeitrag hervorrufen.

Angaben nach Auskunft Zweckverband TAV.

3.3.2 Planungs- und Bauordnungsrecht

Bauleitplanung:

- Flächennutzungsplan für die Stadt Eisenach (Stand 01.06.2017) vorhanden, hiernach Ausweisung für die Lage des Bewertungsobjekts als gemischte Baufläche (M) nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
- Lage des Grundstücks im planungsrechtlichen Innenbereich (bebaute Ortslage)
- Ein Bebauungsplan ist für den betreffenden Ortsbereich ist nicht vorhanden.
- Planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
- Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich städtischer Satzungen, wie Gestaltungs-, Erhaltungs- und Sanierungssatzung.

Angaben lt. Mitteilung/ Zuarbeit FD Stadtentwicklung/ Stadt Eisenach, Auszug FNP siehe Anlage 6

Bauordnungsrecht:

Dem Sachverständigen konnten durch das Stadtarchiv Planunterlagen aus der Bauakte mit Bestandsplänen der Ursprungsbebauung sowie der Erweiterungsbauten der 1950er und 1960er Jahre mit entsprechendem Genehmigungsvermerk zur Verfügung gestellt werden.

Insofern wird die Legalität der baulichen Anlagen sowie der Nutzung unterstellt.

Unterlagen zu der baulichen Umnutzung des Hinterhauses zu Wohnzwecken ab 2017 liegen dem Sachverständigen nicht vor, so dass hier eine Unterlassung der bauordnungsrechtlichen Genehmigung vermutet werden kann. Der Sachverständige geht jedoch von einer bauordnungsrechtlich genehmigungsfähigen Nutzung aus, im Bedarfsfall wäre hier ein entsprechendes Baugenehmigungsverfahren anzustrengen.

3.4. Sonstige Rechte und Belastungen am Grundstück

Baulastenverzeichnis

Gemäß Zuarbeit der Stadtverwaltung Eisenach, FD Bauordnung, vom 23.05.2025 besteht kein Eintrag im Baulastenverzeichnis.

Denkmalschutz

Gemäß Zuarbeit der Stadtverwaltung Eisenach, Bauordnungsamt/ Untere Denkmalschutzbehörde, vom 26.05.2025 besteht kein Eintrag im Denkmalschutzbuch.

Flurbereinigung

Gemäß Zuarbeit Th. LA für Bodenmanagement und Geoinformation Flurbereinigungsgebiet Südwestthüringen/ Meiningen vom 14.05.2025 ist für das Gebiet im Umgebungsbereich des Bewertungsgrundstücks kein Flurbereinigungsverfahren anhängig.

Altlasten/Kontaminierung

Aus der Lage und Nutzung des Bewertungsobjekts lässt sich augenscheinlich kein Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten ableiten.

3.5 Schutzgebiete

Das Bewertungsgrundstück liegt gemäß Auskunft Stadtverwaltung Eisenach im Überschwemmungsgebiet der Hörsel. Hierbei handelt es sich um das gesamte Stadtquartier nördlich sowie teilweise südlich der Hauptverkehrsachse „Rennbahn“ angrenzend bis zum Flusslauf der Hörsel und hierüber ebenfalls nördlich gelegene Bebauungsrandbereiche, siehe hierzu Anlage 7.

Eine gesonderte wertmäßige Berücksichtigung sieht der Sachverständige diesbezüglich nicht gegeben, sondern mit dem Ansatz der Bodenrichtwerte abgegolten, welche definitionsgemäß nach § 196 BauGB bereits gebietstypische wertbeeinflussende Merkmale des Bewertungsgrundstücks abbilden.

Eine weitere Schutzgebetslage konnte diesbezüglich nicht festgestellt werden.

3.6 Baubeschreibung

Allgemeiner Hinweis:

Bestandsunterlagen wurden dem Sachverständigen wie v. b. durch das Stadtarchiv Eisenach zur Verfügung gestellt. Hierbei handelt es sich um Planunterlagen der Bauakte bestehend aus

- Bauplan mit Altbebauung mit Grundrissdarstellung KG, EG, OG, DG, Straßenansicht, Hofansicht und Rückansicht sowie Gebäudeschnitt Hinterhaus als Bauantrag zur Erweiterung Hinterhaus aus 1954
- Bauplan mit Bestandsbebauung mit Grundrissdarstellung KG, EG, OG, Hofansicht und Rückansicht sowie Gebäudeschnitt Hinterhaus mit Anbau als Bauantrag zur Errichtung eines eingeschossigen Anbaus aus 1956
- Bauplan zur Errichtung eines eingeschossigen Schuppenanbaus an die Bestandsbebauung Hinterhaus/ Anbau mit Grundriss EG, Schnitt, Hofansicht und Lageplan aus 1960

Alle Unterlagen sind mit Genehmigungsvermerk der Bauaufsichtsbehörde versehen.

Weitere Unterlagen, insbesondere Einbauten im Hinterhaus betreffend, konnten sowohl seitens des Stadtarchivs als auch durch den Eigentümer nicht zur Verfügung gestellt werden.

Insofern war der Sachverständige gehalten, soweit im Rahmen einer Verkehrswertermittlung möglich, ergänzend einfache Bestandsaufnahmen vorzunehmen und skizzenhafte Darstellungen zur Bebauung zu fertigen. Für die Bewertung erforderliche Angaben zu Flächen und Kubatur wurden aus v. g. Bestandsunterlagen nebst Ergänzungen ermittelt. Die hieraus erstellten Bestandsunterlagen sowie Berechnungsangaben dienen ausschließlich zur Bearbeitung des Gutachtens und können nicht zu anderweitigen Zwecken verwendet werden.

1. Gebäudebeschreibung

Die Ursprungsbebauung bestehend aus Vorderhaus, Zwischenbau und Hinterhaus, wurde gemäß Feststellung aus der Bauakte Ende des 19. Jh. in teilmassiver Bauweise errichtet. Die Bebauung wurde in zweigeschossiger Bauweise mit Unterkellerung, das Hinterhaus ehemals teils eingeschossig hergestellt. Das Vorderhaus wurde mit Satteldach, Giebelerker und Dachgaube ausgeführt und besitzt somit einen dreigeschossigen Ausbau, der Zwischenbau mit Pultdach sowie das Hinterhaus nach Erweiterung ebenfalls mit Satteldach, jedoch ohne Dachausbau hergestellt. Vorder- und Hinterhaus wurden giebelseitig zum Hof, der Zwischenbau traufständig mit vorgelagertem, eingeschossigen Anbau ausgeführt.

Anbauten sowie Erweiterungen des Hinterhauses wurden in den 1950er und 1960er Jahren ausgeführt sowie wurden nachwendezeitlich einzelne Teilmodernisierungsmaßnahmen sowie ab 2017 Ausbaumaßnahmen am Hinterhaus vorgenommen.

Der Objektzugang zum Vorderhaus erfolgt hofseitig in ein Treppenhaus mit Zugang zu allen Geschossebenen. Im Ober- und Dachgeschoss des Vorderhauses sowie Obergeschoss des Zwischenbaus befinden sich die ehemaligen Wohnräume, im Erdgeschoss die ehemals gewerblich genutzten Räume der Wäscherei, welche sich infolge des Hinterhausausbaus hier auf die Ebene Vorderhaus und Zwischenbau mit Anbau erstrecken. Hofseitig wurde als Zugang zu den Gewerberäumen eine Außenrampe angeordnet.

Die Unterkellerung erstreckt sich mit Ausnahme des rückseitigen Schuppenanbaus, über den gesamten Objektbereich, weist jedoch einzelne Niveauunterschiede im Boden und Deckenbereich auf. Der Keller wurde als Technik- und Abstellraum genutzt.

Der Zugang zum Hinterhaus erfolgt ebenfalls hofseitig in ein Treppenhaus, welches sich im angrenzenden Anbau befindet, hierüber sind die Geschossebenen EG und OG des Hinterhauses sowie der angrenzende Schuppen bzw. Garagenraum zugänglich.

Der EG-Bereich des Hinterhauses besitzt eine offene innere Gebäudestruktur ohne nennenswerte Raumabtrennungen. Die Geschossebene wurde teilausgebaut, d. h. bisher wurden Ausbaurbeiten wie Fenster, Innenwandbekleidungen, Rohböden sowie Vorinstallationen ausgeführt.

Der OG-Bereich besitzt entsprechende Raumaufteilungen mit Flur, Wohnbereich, Bad und Nebenzimmer. Der Objektbereich wurde entsprechend ausgebaut, jedoch nicht vollumfänglich fertiggestellt.

Die Gebrauchsfähigkeit der Wohnbereiche ist infolge unfertiger Ausbaurbeiten nicht vollständig gewährleistet. Der Spitzboden des Hinterhauses ist über eine Bodenluke vom Wohnbereich aus zugänglich.

Der rückseitige Anbau besitzt einen Torzugang vom Hof, welcher infolge Wildwuchses im Außenbereich derzeit nicht nutzbar ist. Es handelt sich hierbei um einen Abstell- bzw. Lagerraum, ggf. auch als Garagennutzung, überwiegend in ursprünglicher Bauweise, jedoch wurden Dachkonstruktion und Eindeckung vermutlich ab 2017 baulich erneuert.

Das Schuppengebäude im Hof bzw. östlichem Grundstücksbereich ist im vorhandenen Zustand nicht mehr gebrauchsfähig.

Gebäudeabmessungen:

Maße aus Bestandsunterlagen:

Grundmaße als Zirka Maße

- Vorderhaus L/ B = ca. 7,80 m x 6,70 m
- Zwischenbau L/ B = ca. 8,25 m x 6,70 m
- Hinterhaus L/ B = ca. 8,60 m x 6,70 m
- Anbau Hinterhaus L/ B = ca. 3,20 m x 6,70 m
- Schuppen/ Garage L/ B = ca. 6,20 m x 6,70 m

Höhenmaße

Alle Gebäudeteile weisen, der Nutzung entsprechend, ausreichende Geschoss- bzw. Raumhöhen auf, im Keller teilweise Einschränkung der Durchgangshöhe.

Gebäudechronologie gemäß Angabe Eigentümer bzw. lt. Darstellung Bestandsunterlagen:

Baujahr:

- ca. 1890 - Hauptbebauung Vorderhaus, Zwischenbau/ Hinterhaus
- ca. 1954 - Erweiterung und Aufstockung Hinterhaus
- ca. 1956 - Anbau Hinterhaus und Anbau Zwischenbau EG
- ca. 1960 - Anbau Schuppen/ Garage

Objektmodernisierung/ Um- und Ausbau:

(alles Zirka Angaben gemäß Angaben Eigentümer)

- ca. 2000 - Einbau Heizungsanlage sowie Erneuerung Hausanschlussanlagen Gas/ Elektro/ Wasser
- ca. 2010 - Vorderhaus, anteilig Zwischenbau Erneuerung Dacheindeckung, WDVS (außer Hofseite) und Einbau Fenster/ AT
- ca. 2017 - Einbau Pelletkesselanlage
- ab 2017 - Teilausbau Hinterhaus
 - im EG mit Vorsatzschale und Deckenbekleidung ohne Endspachtel, Vorinstallation Heizung/ Elektro
 - im OG Wohnungsausbau Wände/ Decken/ Böden/ Innentüren/ Badausbau mit Fliesen, Sanitär/ Heizung/ Elektro
 - Treppenhaus mit Vorsatzschale und Deckenbekleidung jedoch nicht oberflächenfertig; Treppe Stufen- und Podestbelag als Rohkonstruktion, Elektroinstallation, jedoch nicht endfertiggestellt sowie Erneuerung Fenster/ AT und Erneuerung Dacheindeckung
 - Schuppenanbau
 - Erneuerung Dachkonstruktion und Eindeckung

Bauteilbeschreibung

1. Vorderhaus und Zwischenbau

a) Rohbau und Außenbauteile

Bauteil	Gebäudeabschnitt	Bauausführung/Ausstattung
Fundamente	Gründung	Einzel- und Streifenfundamente in Beton
Wände/ Decken	Außenwände	Keller: Ziegelmauerwerk, Stampfbeton EG und Giebelwand Hofseite: 24 cm Ziegelmauerwerk OG/ DG: Holzfachwerk
	Innenwände	Keller: Ziegelmauerwerk EG/ OG/ DG: Holzfachwerk
	Decken	Keller: Trägerdecken/ Kappendecke/ Stahlunterzüge, Anbaubereich nachwendezeitlich Holzbalkendecke EG/ OG/ DG: Holzbalkendecken
Sonstiges	Schornsteine	Gemauerte Hausschornsteine für Wäschereianlagen sowie Heizkessel mit Rauchrohrsanieung
Dach		Vorderhaus: Satteldach mit Dachgaube und Dacherker, Sparrendachkonstruktion, Tondachziegel, Dachverblechungen, Rinnen und Fallrohre in Zink Zwischenbau: Pultdach, Eindeckung wie Vorderhaus, hinterer Gebäudeabschnitt ohne Dachentwässerung Zwischenbau-/ Anbau: Flachdach Holzkonstruktion mit Brettschalung, Bitumenbahn, ohne Dachentwässerung
Fassade		Vorderhaus: WDVS mit Oberputz/ Kratzputzstruktur, Fensterfaschen, Sockel mineral. mit Anstrich Hofgiebelseite: Fassadenputz ohne WDVS

GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 14/ 25

WOHN- UND GESCHÄFTSGRUNDSTÜCK, OPPENHEIMSTRASSE 15, 99817 EISENACH
GEMARKUNG EISENACH, FLUR 44, FLURSTÜCK NR. 3048/ 1

		Zwischenbau OG: WDVS unfertig mit Armierung, teils nur Dämmplatten ohne Bekleidung Zwischenbau EG: Altputz, Ausmauerungen ohne Oberflächenbekleidung
Fenster/ Außentüren	Fenster	Vorderhaus: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im EG mit Rollläden, Treppenhaus OG mit Holzeinfachfenster Alu- Außenfensterbänke; Hofgiebelseite Steinfensterbänke Zwischenbau: Kunststoff- und Holzfenster mit Isolierverglasung, ohne Außenfensterbänke
	Außentüren	Vorderhaus: Kunststofftür mit Vordach
Außentreppen		Betonblockstufe mit Klinkerbelag
Hausanschluss- anlagen	Wasser	TW-Anschluss, HA im Keller Vorderhaus
	Abwasser	Grundleitungen mit Anschluss an örtl. Kanalsystem, veraltete Anlage
	Erdgas	Erdgasanschluss, HA im Keller, Verbrauchszähler ausgebaut
	Strom	Strom-Erdleitung, HA mit Anschlusskasten an Außenwand neben Hauszugang
	Telekom	Telekom-Erdleitung, HA mit Anschlusskasten an Außenwand/ Sockel Straßenseite
Sonstiges	Rampe	ca. 1,20 m breite Rampe vor Zwischenbau in Betonbauweise bzw. als Stahlkonstruktion mit Bohlenbelag

b) Ausbau

Geschoss Bereich	Bauteil	Bauausführung/Ausstattung
KG	Wände/ Decken	Wände: Rohwände bzw. teils Schlämmputz und Anstrich Decken: Deckenputz
	Böden	Beton
	Türen	Brettertüren bzw. ohne
	Treppen	Betonblockstufentreppe aus Ziegelstein
	Elektro	Zählerkasten im Treppenhaus KG, Heizungsraum teilw. erneuert sonst vorwendezeitlich, Leitungen lose verlegt, Leuchtstoffröhrenlampen
	Heizung	Pelletheizung mit Handeinfüllung, Verteilungsleitungen im Vorderhaus ehem. Gasheizungsanlage im Keller Zwischenbau zur Warmwasserbereitung Wäscherei außer Funktion
	Sanitär	Hausanschluss TW überdimensioniert wegen Verbrauch Wäscherei, einf. Aufputzinstallation Erdgasanschluss im Heizungsraum Vorderhaus, Zähler ausgebaut
EG/ OG/ DG	Wände/ Decken	Wände: Altputze mit Anstrich bzw. Tapete, im EG teilweise Holzbekleidungen Decken/ Dachschrägen

GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 14/ 25

WOHN- UND GESCHÄFTSGRUNDSTÜCK, OPPENHEIMSTRASSE 15, 99817 EISENACH
GEMARKUNG EISENACH, FLUR 44, FLURSTÜCK NR. 3048/ 1

	Böden	Altputze mit Anstrich bzw. Kunststoffbekleidungen EG: Beton- bzw. Estrichboden, Altbeläge aus Kunststoff bzw. Fliesen OG/ DG: Dielenböden, teilw. Altbeläge
	Türen	urspr. Füllungstüren
	Treppen	Halbgewendelte Holzwangentreppe
	Elektro	EG: teilw. Leitungen und Verteilungen erneuert, jedoch lose Leitungsverlegung, Leuchtstoffröhrenlampen, sonst vorwendezeitl. Installation
	Heizung	Plattenheizkörper nachwendezeitlich, Leitungsverlegung auf Putz
	Sanitär	EG: Anschlüsse für Waschmaschine, Trockner, Waschbecken alles Aufputzinstallation OG: Küche Spüle und Waschbecken, Wasser- und Abwasserleitungen auf Putz, alles vorwendezeitl. Installation
Spitzboden		ohne Ausbau, Zugang über Bodenluke

2. Hinterhaus

a) Rohbau und Außenbauteile

Bauteil	Gebäudeabschnitt	Bauausführung/Ausstattung
Fundamente	Gründung	Einzel- und Streifenfundamente in Beton
Wände/ Decken	Außenwände	Keller: Ziegelmauerwerk, Stampfbeton EG/ OG/ DG: 24er Ziegelmauerwerk, Aufmauerung Anbau und Trennwand zur Garage in Gasbetonstein
	Innenwände	Keller: Ziegelmauerwerk EG/ OG/ DG: Ziegelmauerwerk/ Holzfachwerk/ Ständerwandkonstruktion
	Decken	Keller: Trägerdecken/ Kappendecke/ Stahlunterzüge EG/ OG: Holzbalkendecken
Sonstiges	Schornsteine	gemauerter Hausschornstein
Dach		Satteldach als Pfettendachkonstruktion, Tondachziegel, Unterspannbahn, fehlende Dachentwässerung und Ortgangabschlüsse
Fassade		Nordseite/ Zwischenbau: WDVS-Platten ohne Oberflächenabschluss Ost-, Süd- und Nachbarseite: ohne Fassadenbekleidung/ Rohmauerwerk bzw. Altputz
Fenster/ Außentüren	Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, ohne Außenfensterbänke
	Außentüren	Kunststofftür 1 ½ -flügelig mit Teilverglasung
Außentreppen		Podeststufe
Hausanschlussanlagen		Versorgung über Vorderhaus

GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 14/ 25

WOHN- UND GESCHÄFTSGRUNDSTÜCK, OPPENHEIMSTRASSE 15, 99817 EISENACH
GEMARKUNG EISENACH, FLUR 44, FLURSTÜCK NR. 3048/ 1

b) Ausbau

Geschoss Bereich	Bauteil	Bauausführung/Ausstattung
KG	Wände/ Decken	Wände: Rohwände bzw. teils Schlämmputz und Anstrich Decken: Deckenputz, Anbau Holzrohkonstruktion
	Böden	Beton
	Türen	Brettertüren bzw. ohne
	Treppen	Betonblockstufentreppe
	Elektro	Unterverteilungen und Leitungen teilw. erneuert sonst vorwendezeitlich, Leitungen teils lose verlegt, Leuchtstoffröhrenlampen, Kraftstromanschlüsse
	Heizung	Leitungsführung unter Decke, isoliert, sonst ohne Ausstattungen
	Sanitär	Elektroboiler, Warm- und Kaltwasserleitungen im Rahmen Wohnungs-(teil-)ausbau erneuert, Leitungsführung unter Decke
EG	Wände/ Decken	Wände: Vorwandbekleidungen, doppellagig, Oberflächen unfertig, Treppenhaus Hofseite Innenputz, Nebenräume Rohmauerwerk Decken: Unterhangdecken Gipskarton, Oberflächen unfertig
	Böden	Rohestrich, Treppenhaus OSB-Platten
	Türen/ sonst. Ausbau	ohne Fensterbänke innen - ohne
	Treppen	Viertelgewendelte Holzwangentreppe, Stabholzgeländer, Rohstufen mit OSB-Tritt- und Setzstufenplatten
	Elektro	Vorinstallation, überwiegend nur Leitungsverlegung
	Heizung	Vorinstallation Verteilungsleitungen
	Sanitär	TW, AW als Schachtinstallation für OG
OG	Wände/ Decken	Wände: Vorwandbekleidungen, doppellagig, bzw. Putz, Tapete/ Vlies/ Anstrich Bad Fliesensockel Unterhangdecken Gipskarton, Oberflächen Tapete/ Anstrich
	Böden	Estrichboden, ggf. Trockenstrich, Laminat, Bad gefliest
	Türen/ sonst. Ausbau	Glatte Futtertüren, Holzwerkstoff Fensterbänke innen aus Werzalith
	Treppen	Bodenluke zum DG
	Elektro	Installation und Ausstattung ab 2017, Standard

GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 14/ 25

WOHN- UND GESCHÄFTSGRUNDSTÜCK, OPPENHEIMSTRASSE 15, 99817 EISENACH
GEMARKUNG EISENACH, FLUR 44, FLURSTÜCK NR. 3048/ 1

	Heizung	Verteilungsleitungen in Vorwand, Raumheizung mit Plattenheizkörper
	Sanitär	Vorwand- und Schachtinstallation Badausstattung mit Eckbadewanne, Vorwand-WC, bodengleiche Dusche mit Kabine, Waschtisch
Spitzboden		ohne Ausbau, Zugang über Bodenluke

3. Schuppen/ Garage

Bauteil	Gebäude- abschnitt	Bauausführung/Ausstattung
Fundamente	Gründung	Einzel- und Streifenfundamente in Beton
Wände/ Decken	Außenwände	24er Ziegelmauerwerk, Hohlblockstein und Gasbetonstein
	Innenwände	ohne
	Decken	ohne
Dach		Pultdach als Pfettendachkonstruktion, Vollschalung mit OSB, Weichbedachung
Fassade		Altputz bzw. Rohmauerwerk
Fenster/ Außentüren	Fenster	Kunststofffenster zur Hofseite mit Isolierverglasung, ohne Außenfensterbänke
	Außentüren	Zweiflügliges Bretttertor
Hausanschluss- anlagen		Versorgung über Vorderhaus
Ausbau	Wände	ohne, Rohmauerwerk
	Dach	kein Ausbau
	Böden	Beton
	Tor	Dreiflügliges Metalltor mit Brettbekleidung
	Elektro	Leuchtstoffröhrenlampe, Schalter, Steckdose, lose Leitungsverlegung
	Heizung/ Sani- tär	keine Installation vorhanden

Fazit

1. Vorderhaus und Zwischenbau

Im betreffenden Objektbereich wurden, entsprechend Darstellung Chronologie, nachwendezeitlich Erneuerungsmaßnahmen der Dacheindeckung, der Fassade einschließlich Fenster, anteilig der Heizungsanlage sowie im begrenzten Umfang der Elektro- und Wasserinstallation, hier jedoch auf den EG-Bereich begrenzt, ausgeführt. Jedoch weisen alle Ausstattungen und Installationen bereits bauliche Mängel und ggf. Schäden sowie einen teils unfertigen Ausbauzustand auf.

Allgemein befindet sich der Objektbereich in einem einfachen vorwendezeitlichen Ausbauzustand.

Der EG-Bereich wurde bis 2020 als Wäscherei mit Heißmangel genutzt, weist jedoch im gesamten Ausbaubereich Gebraucherscheinungen und Abnutzungen sowie veraltete nicht mehr zeitgemäße Ausstattungen und Bauweisen auf. Eine Weiternutzung im vorhandenen Zustand wäre unter zeitgemäßen Anforderungen insofern nicht mehr gegeben.

Der Ausbau und Installationen im OG/ DG-Bereich sind weitgehend verschlissen, teilweise sind Feuchteschäden an Decken- und Wandbauteilen sowie Bauteilbrüche festzustellen. Eine Nutzungsfähigkeit ist im vorhandenen Zustand nicht mehr gegeben.

Im Wesentlichen sind folgende Beanstandungen festzustellen:

- **Rohbau**
Kellerbauteile Wände/ Böden mit Feuchteschäden, Ausblühungen und sonstige Oberflächenschäden
Wandbauteile EG: massive Feuchteschäden an Außenwand Hofseite und Eingangsbereich mit Ausblühungen, Rissbildungen und Abplatzungen
teilw. Deckenbauteile DG und OG sowie im Bereich Dachgauben und Dachbauteile mit Feuchteschäden
hofseitig angrenzendes Rampenbauteil verschlissen
- **Dach**
Unfertige Bauleistungen, wie fehlende Dachanschlüsse an Brust- und Wange der Dachgauben Hofseite, fehlende Gaubenbekleidungen, Wangenbauteile stark durchfeuchtet, etc.
Holzbauteile der Dachschalungen an Traufe und Ortgang stark verwittert/ verschlissen
Flachdach Anbaubereich: Bitumenbahn Anschlussbereich/ Überlappung mangelhaft
Zwischenbau: südlicher Gebäudebereich ohne Dachentwässerung
- **Fassade**
Vorderhaus: WDVS- und Putzfassade mit kleineren Einzelschäden und Schattierungen, Putzansätze sichtbar
Haussockel mit Einzelschäden und Ausbrüchen an der Oberfläche
Hofseite EG Vorderhaus: massive Feuchteschäden mit Putzausbrüchen, Ausblühungen
Hofseite Zwischenbau: EG Altputze mit Feuchtigkeitsschäden, Putzausbrüche, teilw. Rohwandkonstruktionen bei Ausmauerungen
Hofseite Zwischenbau: sichtbares Fachwerk sowie WDVS, jedoch unfertig, Dämmplatten, teilweise mit Armierung, fehlende Randabschlüsse
- **Fenster/ Außentür**
Treppenhausfenster Vorderhaus: Holzfenster Altbestand verschlissen
Fenster im Gaubenbereich: unsachgemäße Anschlusskonstruktion, Fugen durchlässig bzw. gänzlich offen
Zwischenbau: fehlende Außenfensterbänke
- **Ausbau/ Installationen EG**
einfacher Ausbauzustand mit erheblichen Gebraucherscheinungen, teilweise Bauschäden im Wandbereich, keine zeitgemäße Nutzung mehr gegeben
- **Ausbau/ Installationen OG**
Ausbau überwiegend verschlissen, keine Nutzungsfähigkeit mehr gegeben

2. Hinterhaus

Im Bereich des Hinterhauses, ehemals mit gewerblicher Nutzung, wurden ab 2017 beginnend Ausbaurbeiten für Wohnnutzungen im EG und OG ausgeführt.

Der EG-Bereich sowie das sich im Anbau befindliche Treppenhaus wurden hierbei lediglich teilausgebaut, d. h. es wurden Trockenbauarbeiten der Wand- und Deckenbekleidungen, Rohtrappe und Rohböden sowie Vor- bzw. Teilinstallationsarbeiten ausgeführt.

Der OG-Bereich wurde im Wesentlichen ausgebaut und auch zu Wohnzwecken, lt. Mitteilung des Eigentümers bis 2023, genutzt. Bauteiloberflächen der Wände und Böden weisen entsprechende Gebraucherscheinungen auf. Die Geschossebene besitzt einen Wohnraum, zwei Nebenräume sowie Bad, eine Küche ist hier jedoch nicht vorhanden. Die Objektbeschaffenheit des Ausbauzustandes lässt im Allgemeinen auf eine überwiegende Ausführung durch Eigenleistungen schließen.

Der Keller befindet sich im ursprünglichen baulichen Zustand analog Vorderhaus, wobei hier Zuleitungen und Versorgungsanlagen entsprechend Bauteilbeschreibung vorhanden sind.

Im Bereich der Außenbauteile Dach und Fassade wurden ebenfalls baulichen Maßnahmen ausgeführt, jedoch befinden sich diese im unfertigen Zustand bzw. weisen baulichen Mängel und Schäden auf, insbesondere:

- **Dach**
Trauf- und Ortgangschalungen fehlen, Ortgangsabschluss nicht vorhanden, fehlende Dachentwässerung
- **Fassade**
Altputze mit Oberflächenschäden, Putzausbrüchen, etc. sowie Rohmauerwerk bzw. OSB-Platten im Anbaubereich ohne weitere Fassadenbekleidungen, WDVS zum Zwischenbau unfertig, lediglich Dämmplattenbekleidung ohne Randabschluss, Armierung und Oberputz

- Fenster/ Außentür
fehlende Außenfensterbänke

3. Schuppen/ Garage

Im Rahmen der Ausbauarbeiten Hinterhaus wurden am Garagenanbau Dachkonstruktion mit Eindeckung erneuert, der sonstige Objektbereich befindet sich im vorwendezeitlichen Objektzustand, jedoch dem Nutzungszweck entsprechenden Gebrauchszustand. Bekleidungen an Wänden bzw. Unterdachkonstruktion sind nicht vorhanden.

Bauliche Mängel und Schäden wurden an den Außenbauteilen wie folgt festgestellt:

- Dach
fehlender bzw. unfertiger Ortsgangabschluss, fehlende Dachentwässerung
- Fassade
unsachgemäße Ausmauerungen im Giebelbereich mit Fugen- und Spaltenöffnungen, Fehlstellen im Mauerwerk
- Fenster/ Außentür
fehlende Außenfensterbänke
Garagentor- Bänder und Rahmenkonstruktion nachgiebig, Tor durchhängend

4. Schuppen Hof/ Ostseite

Abmessungen:

L/ B/ H ca. 10 m/ 5 m/ 2,50 m i. M.

Das Schuppengebäude wurde als Stahlrohrkonstruktion mit flach geneigtem Pultdach und Weichbedachung errichtet. Seitliche Beplankungen wurden mit Asbestplatten bzw. sonstigen Plattenbauteilen ausgeführt sowie in Teilbereichen hofseitig mit Brettertores vorsehen.

Das Schuppengebäude befindet sich in einem desolaten baulichen Zustand, die Verkehrssicherheit ist nicht mehr vollständig gewährleistet, eine Gebrauchsfähigkeit ist nicht mehr gegeben. Insofern ist eine Freilegung der Bausubstanz angezeigt.

Energetische Verhältnisse

Energetische Aufwertungen im Objektbereich wurden durch den

- Einbau von Isolierglasfenstern
- dem teilweisen Einbau von Außendämmungen an der Straßen- und begrenzt an der Hofseite und
- dem Einbau der Heizungsanlage

ausgeführt, welche jedoch zumindest in Teilbereichen keinen zeitgemäßen, den heutigen Anforderungen entsprechenden Ausstattungsstandard mehr aufweisen dürften.

Weitere Außenwandkonstruktionen als einschaliges Ziegel- und Gasbetonsteinmauerwerk, der Decken-, Dach- und Bodenbauteile befinden sich noch im ursprünglichen Zustand.

Insofern ist davon auszugehen, dass der Objektzustand den Anforderungen an geltende rechtliche Bestimmungen des GEG nicht genügt.

Dem Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor.

2. Außenanlagen

Die Außenanlagen bestehen im Wesentlichen aus den bereits erwähnten Hausanschlüssen mit den zugehörigen Grundstücksver- und Entsorgungseinrichtungen, sowie den Freianlagen.

Hausanschlüsse: wie v. g. mit

- Trinkwasser
- Abwasser mit Anschluss an die öffentliche Entwässerung als Direkteinleiter
- Erdgasanschluss
- Stromanschluss sowie
- Telekomanschluss

Freianlagen:

- Hof sowie Grundstückszufahrt mit Befestigungen in Beton, o. ä., Randbereiche und hinterer Grundstücksbereich unbefestigt, ehemals Grünfläche
- Einfriedung zur Straße mit ca. 2 m hohem Bretterzaun, zweifl. Brettertor und Brettertür, nachbarseitig Ost mit Doppelstegmattenzaun, sonst baulich aus Nachbarbebauung umgrenzt
- Hofbereich zur Straße grenznah nach Osten mit drei Starkbäumen als Kastanie, Birke und Weißtanne

Beschaffenheit:

Die Hausanschlussanlagen wurden zum Teil nachwendezeitlich erneuert und dürften sich in einem gebrauchsfähigen Zustand befinden.

Die sonstigen Außenanlagen, insbesondere die Freiflächen, hinterlassen einen verwahrlosten Zustand mit Wildwuchs aus Gras und Buschwerk, welche derzeit einen Grundstücksumgang nur noch bedingt zulassen.

Zur Gewährleistung einer geordneten Nutzungsfähigkeit sind im Bereich der Außenanlagen grundlegende Bäumungs- und Instandhaltungs- bzw. ggf. Erneuerungsarbeiten erforderlich.

Stellplätze

Stellplatznutzungen sind im Freiflächenbereich nach entsprechender Grundstücksherrichtung sowie als Garagenstellplatz im ausreichenden Maße gegeben.

3.7 Flächenzusammenstellung

Der Sachverständige stützt sich zur Ermittlung der Berechnungsdaten auf eigenständig ermittelte Daten ausgeführter Bestandsaufnahmen. Zur Vermeidung der Vortäuschung nicht vorhandener Genauigkeiten wurden die Berechnungsergebnisse gerundet.

Die ermittelten Angaben dienen nur zum Zwecke der Wertermittlung.

Zusammenstellung der Berechnungsdaten gemäß Anlage 5 sowie Angaben unter Punkt 3.7

Bruttogrundfläche/ Nutzfläche alle Angaben gerundet

Objektbereich	Bruttogrundfläche m²	Verhältnis NF/ BGF	Nutzfläche m²	Nutzungszuordnung
Vorderhaus				
Keller	52	0,75	39	Nebennutzung
Erdgeschoss	52	0,8	42	ehem. Gewerbenutzung
Obergeschoss	52	0,8	42	ehem. Wohnnutzung
Dachgeschoss	52	0,7	36	ehem. Wohnnutzung
	208		159	
Zwischenbau				
Keller	55	0,75	41	Nebennutzung
Erdgeschoss	25	0,8	20	ehem. Gewerbenutzung
	30	0,8	24	gepl. Wohnnutzung zu Hinterhaus
Obergeschoss	14	0,8	11	ehem. Wohnnutzung
	16	0,8	13	gepl. Wohnnutzung zu Hinterhaus
Dachgeschoss	15	0,6	9	ehem. Wohnnutzung
	15	ohne Ansatz		zu Hinterhaus, nicht ausbaufähig
	170		118	
Hinterhaus/ Anbau				
Keller	63	0,75	47	
Erdgeschoss	79	0,8	63	
Obergeschoss	67	0,8	54	
Dachgeschoss	58	ohne Ansatz		nicht ausbaufähig
	267		164	

GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 14/ 25

WOHN- UND GESCHÄFTSGRUNDSTÜCK, OPPENHEIMSTRASSE 15, 99817 EISENACH
GEMARKUNG EISENACH, FLUR 44, FLURSTÜCK NR. 3048/ 1

Schuppen/ Garage				
Erdgeschoss	42	0,85	36	
	687		477	
Nutzflächenzusammen- stellung:				
Vorderhaus/ Zwischenbau			80	Nebennutzung Keller
			62	ehem. Gewerbenutzung
			98	ehem. Wohnnutzung
Hinterhaus			47	Nebennutzung Keller
			154	gepl. Wohnnutzung incl. Anteil Zwischenbau
Schuppen/ Garage			36	Nebennutzung

3.8 Hinweis

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, Funktionsproben der technischen Anlagen und Installationen nicht vorgenommen, nicht alle Gebäudeteile wurden besichtigt bzw. untersucht.

Die Beschreibung der Bauteile, Beschaffenheit sowie Ausstattung erfolgt ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Abweichungen im Detail sind möglich. Eine umfassende und verbindliche Beschreibung würde eine spezielle Bauaufnahme voraussetzen, die jedoch den Rahmen einer Verkehrswertermittlung überschreiten würde.

4. Bewertung

4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Allgemeines und Begriffe

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitraum, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag) im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre. Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Die Verfahren sind nach Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24 ff ImmoWertV2021) basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjekts aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen. Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert.

Die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke im Wege des Vergleichswertverfahrens ist im Hinblick auf die große Marktnähe dieses Verfahrens vielfach jedoch eine Wunschvorstellung, die zu meist an der hinreichenden Vergleichbarkeit der zur Verfügung stehenden Kaufpreise scheitert, auf die sie sich beziehen. In der Praxis steht hier deshalb die Anwendung des Ertrags- und Sachwertverfahrens im Vordergrund.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 ff ImmoWertV2021) eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Der Sachwert wird hier erst in zweiter Linie interessieren, etwa wegen der Qualität der verwendeten Baustoffe und der daraus abzuleitenden Dauer der Erträge.

Das **Sachwertverfahren** (§§ 35 ff ImmoWertV2021) eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Sach- und Ertragswertverfahren führen im Gegensatz zum Vergleichswertverfahren im Regelfall nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Der jeweils ermittelte Sach- und Ertragswert ist deshalb unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert anzupassen (Marktanpassung).

Fazit

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein gemischt genutztes Grundstück mit ehemals Gewerbe- und Wohnnutzung sowie baulichen Nebenanlagen. Sowohl Gewerbe- als auch Wohnnutzung wurden zwischenzeitlich aufgegeben. Entsprechend derzeitiger Raumkonstellation ergeben sich drei Nutzungseinheiten mit

- gewerblicher Nutzungseinheit EG Vorderhaus/ Zwischenbau
- Wohneinheit OG/ DG Vorderhaus/ Zwischenbau
- Wohneinheit EG/ OG Hinterhaus

sowie zugehöriger Nebennutzungen Schuppen/ Garage bzw. Allgemeinnutzung Keller.

Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass im vorliegenden Bewertungsfall insbesondere in Bezug auf die Mehrfachnutzung mit gewerblicher Nutzungseinheit das Ertragswertverfahren als renditeorientiertes Verfahren nach § 27 ff ImmoWertV zur Verkehrswertermittlung heranzuziehen ist.

Berechnungen zum Sachwertverfahren werden unterstützend, etwa zur Beurteilung der Aussagefähigkeit der vorhandenen Bausubstanz ausgeführt sowie zu Vergleichszwecken angestellt. Das Vergleichswertverfahren ist wegen der Individualität des Bewertungsobjekts ungeeignet.

4.2 Bodenwert

4.2.1 Erläuterungen zum Bodenwert

Der Wert des Bodens ist nach § 40 ImmoWertV2021 „vorrangig im Vergleichswertverfahren entsprechend §§ 24 ff zu ermitteln. Hierbei kann zur Bodenwertermittlung anstelle von Vergleichspreisen nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Die Bodenwertermittlung führt der Sachverständige insofern ausschließlich nach dem Bodenrichtwertverfahren durch.

Dieses Verfahren stellt eine bewährte und in der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht beanstandete Methode der Bodenwertermittlung dar.

Bodenrichtwertangaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Katasterbereich Gotha des Thüringer Landesamtes für Vermessung und Geoinformation hat für die Gemarkung Eisenach Bodenrichtwerte ermittelt.

Bodenrichtwertangaben	
Gemeinde:	Eisenach
Gemarkung:	Eisenach
Stichtag:	01.01.2024
Bodenrichtwertzone:	564018
Bodenrichtwert:	88 €/ m²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	frei nach BauGB und KAG
Nutzungsart:	Mischgebiet
Ergänzende Nutzungsart:	Mehrfamilienhäuser
Bauweise:	offen
Geschosszahl	III
Tiefe:	30
Größe:	350 m ²

4.2.2 Bodenwertermittlung

Die Modifizierung des Richtwertes ist nach § 40 ImmoWertV2021, unter Berücksichtigung von Abweichungen einzelner wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale für die Bodenrichtwerte ermittelt wurden, gegenüber dem tatsächlichen Zustand des zu bewertenden Grundstücks vorzunehmen.

Merkmale - Bewertungsgrundstück	
Entwicklungszustand: Beitragsrechtlicher Zustand:	baureifes Land frei nach BauGB und KAG
Nutzungsart: Bauweise: Geschosszahl: Tiefe Größe:	Mischgebiet offen III ca. 58 m i. M. 913 m ²

Hinsichtlich der Richtwertkriterien sind Abweichungen von der Grundstückstiefe und Grundstücksfläche festzustellen.

Nach Kleiber (siehe hierzu Syst. Darstellung Vergleichswertverfahren Rn. 283) werden Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich abweichender Grundstücksgrößen und Grundstückstiefen ausgewiesen, welche sich jedoch auf Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke beziehen. Eine Anwendung auf Mehrfamilienhaus- bzw. Wohn- und Geschäftsgrundstücke hält der Sachverständige insofern als ungeeignet.

Sehr viel mehr erachtet der Sachverständige einen Ansatz nach Gliederung des Bewertungsgrundstücks in Vorder- und Hinterland unter Berücksichtigung der Grundstückstiefe als angemessen. Grundstückstiefe und Grundstücksfläche stehen in einem Zusammenhang, so dass zur Vermeidung einer Doppelberücksichtigung der Sachverständige hier eine Berücksichtigung über die Grundstückstiefe vorsieht.

Diesbezüglich werden nach Kleiber (siehe v. g. Lit. Rn. 311) im planungsrechtlichen Innenbereich Abschläge gegenüber Vorderland von 30 bis 70 v. H., i. M. 50 v. H. sowie nach der steuerlichen Bewertung (Rn. 299) bei einer Tiefe > 40 m mit 50 v. H. des Baulandwerts ausgewiesen.

Der Sachverständige erachtet die Gliederung nach Vorder- und Hinterland entsprechend der Tiefenvorgabe des Richtwertgrundstücks mit 30 m als angemessen, wonach sich lt. Darstellung Anlage 4.1 folgende Grundstücksteilgrößen ergeben:

Grundstücksteilfläche:

Vorderland	560 m ²
Hinterland	353 m ²

Bodenwert:

Vorderland	BW = 560 m ² * 88 €/ m ²	= ~ 49.500 €
Hinterland	BW = 353 m ² * 88 €/ m ² * 50 %	= 15.500 €
Gesamt		65.000 €

Bodenwert gerundet: 65.000 € → 71,00 €/ m²

Im Übrigen ist zu bemerken, dass der sich Bodenwert einer bebauten Immobilie nicht exakt ermitteln lässt. Bei bebauten Grundstücken ergeben sich schon deshalb Probleme, da es sich beim Bodenwert um einen rein theoretischen Wertansatz handelt. Die Marktteilnehmer differenzieren die Kaufpreise in der Regel nicht nach Boden- und Gebäudeanteil, sondern bilden vielmehr Kaufpreise im Block.

4.3 Ertragswertverfahren

4.3.1 Allgemeines/ Begriffe

Das Ertragswertverfahren stellt für Mehrfamilienwohn- bzw. für Wohn- und Geschäftshäuser das prädestinierte Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes dar.

Gemäß § 27 ImmoWertV21 wird das Ertragswertverfahren mit insgesamt drei Varianten geregelt:

- a) das „Allgemeine“ oder „zweigleisige“ Ertragswertverfahren unter Aufspaltung in einen Boden- und Gebäudewertanteil
- b) das „vereinfachte“ oder „eingleisige“ Ertragswertverfahren ohne Aufspaltung in einen Boden- und Gebäudewertanteil
- c) das periodische Ertragswertverfahren, auch Phasenmodell genannt, nach der allgemeinen Barwertformel

Im Rahmen der Ertragswertberechnung soll das allgemeine Ertragswertverfahren zur Anwendung gelangen.

4.3.2 Allgemeine Nutzungsmöglichkeiten und Drittverwendungsfähigkeit

Das Bewertungsobjekt wurde als Wohn- und Geschäftshaus mit Wäschereibetrieb im Hinterhaus und im Erdgeschoss des Vorderhauses und Zwischenbau sowie Wohnnutzung im OG und DG Vorderhaus und Zwischenbau genutzt.

Durch ausgeführte Um- und Ausbaumaßnahmen im Hinterhaus und anteilig im Zwischenbau wurde hier die gewerbliche Nutzung aufgegeben und ein weiterer Wohnbereich geschaffen, wobei die Ausbauarbeiten im EG nicht zum Abschluss gebracht wurden.

Bisweilen wurde die verbliebene gewerbliche Nutzung als auch die Wohnnutzung im Hinterhaus aufgegeben, eine Wohnnutzung im Vorderhaus wurde auf Grund des schlechten baulichen Zustandes bereits längerfristig nicht mehr ausgeübt.

Auf Grund der nunmehr bestehenden, bzw. durch Um- und Ausbaumaßnahmen geschaffenen örtlichen Gegebenheiten bestehen im Objektbereich drei Nutzungseinheiten mit Wohnnutzung im OG/ DG Vorderhaus/ Zwischenbau, Wohnnutzung im Hinterhaus und anteilig Zwischenbau sowie einer gewerblichen Nutzungseinheit im EG-Bereich Vorderhaus/ Zwischenbau. Nebennutzungen können ggf. jeweiligen Nutzungseinheiten zugeschlagen bzw. der Allgemeinnutzung zugeordnet werden.

Der Sachverständige sieht eine künftige Nutzung mit den vorhandenen drei Nutzungseinheiten auch weiterhin gegeben. Unabhängig dessen, dass sich künftig eine Gewerbenutzung als Wäschereibetrieb nicht mehr realisieren lassen wird, hält der Sachverständige eine weitere gewerbliche Nutzung, z. B. im Dienstleistungssektor durchaus als realistisch, alternativ besteht die Möglichkeit im gewerblichen Bereich ebenfalls eine Wohnnutzung zu etablieren.

Entsprechend der Gebietsnutzung lt. Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche sind hierzu in planungs- und bauordnungsrechtlicher Hinsicht entsprechende Voraussetzungen gegeben. Auf die Legalisierung ausgeführter Baumaßnahmen im Hinterhaus sowie künftiger baulicher Maßnahmen ggf. weiterer Umnutzungen auf der Grundlage von Baugenehmigungsverfahren wird explizit hingewiesen.

4.3.3 Berechnungsgrundlagen

Berechnungsverfahren

Im derzeitigen Objektzustand ist keine zeitgemäße Nutzungsfähigkeit und somit keine Restnutzungsdauer mehr gegeben. Zur Herstellung einer zeitgemäßen Nutzungsfähigkeit sind im Bereich der gewerblichen Nutzung sowie Wohnnutzung im Vorderhausbereich umfangreiche Sanierungsarbeiten mit einhergehender Aufwertung der Baubsubstanz und somit Anpassung der Restnutzungsdauer erforderlich. Eine herkömmliche Instandsetzung mit Beseitigung baulicher Mängel und Schäden ist hier nicht mehr zielführend. Insofern handelt es sich bei dem auszuführenden Berechnungsverfahren um eine SOLL- Bewertung.

Marktüblich erzielbare Erträge

Ausgangspunkt der Ertragswertermittlung sind die, künftig über die Restnutzungsdauer zu erwartenden Erträge der zu bewertenden Immobilie. Maßgebend für die Wertermittlung ist, dass für das Bewertungsobjekt in seiner Lage ein reeller Mietertrag erzielt wird.

Hierbei ist nicht der höchstmögliche, aber auch nicht ein Mietertrag an der unteren Bandbreite zu Grunde zu legen.

Im Rahmen der Marktwertermittlung müssen die künftigen Erträge in der Weise erfasst werden, wie sie im ‚gewöhnlichen Geschäftsverkehr‘ vom allgemeinen Grundstücksmarkt eingeschätzt werden, ebenso unter Berücksichtigung eventuell von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichende Erträge aufgrund wohnungs-, miet- oder vertragsrechtlicher Bindungen. Zukünftige konjunkturelle Mietpreisentwicklungen bleiben bei dieser Betrachtungsweise ohne Berücksichtigung.

Grundstücksnutzung – Vertragsrechtliche Situation und Vergleichsmieten

Vertragsrechtliche Situation

Das Wohn- und Geschäftshaus ist seit nunmehr fünf bzw. im Wohnbereich Hinterhaus seit zwei Jahren leerstehend, die Wohnnutzung im Vorderhaus wurde darüber hinaus bereits länger nicht mehr ausgeübt. Mietvertragsrechtliche Vereinbarungen liegen insofern nicht vor. Somit sind die Mietansätze auf der Grundlage von Vergleichsmieten zu ermitteln. Der Sachverständige stützt sich hier auf Vergleichsdaten gemäß IVD Preisspiegel sowie Auswertungen auf der Basis von Immobilienangeboten.

Vergleichsmiete lt. IVD Preisspiegel 2024/ 2025 Stadt Eisenach

- Mietansatz für 70 m² Wohnung Bestandsobjekt, Ausbauzustand mittel mit 4,90 €/ m² bis 5,60 €/ m²
 - Grundmietansatz für Bewertungsobjekt im Bestand i. M. ~ 5,30 €/ m² Wohnfläche auf Grund der Objektgröße mit größer 70 m² sind entsprechende Anpassungen vorzunehmen, der Sachverständige wählt hierbei eine Mietwertanpassung nach Kleiber, Dröge Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum
 - Wohnung Vorderhaus ca. 100 m², Uk = 1,00/ 1,09 = 0,92
NKM = 5,30 €/ m² * 0,92 = ~ 4,90 €/ m²
 - Wohnung Hinterhaus ca. 150 m², Uk = 0,84/ 1,09 = 0,77
NKM = 5,30 €/ m² * 0,77 = ~ 4,10 €/ m²
- Mietansatz für Gewerberäume, Dienstleistungen, als Anhaltspunkt können vergleichsweise Ladenmieten Nebenkern 1b- Lagen in Ansatz gebracht werden, bei Nutzflächen ca. 60 m²
NKM = 5,20 €/ m²,
Alternativ werden für Büromieten Mietpreisspannen zwischen 4,50 €/ m² und 5,50 €/ m² i. M. 5,00 €/ m² ausgewiesen

Vergleichsmiete nach Immobilienangeboten

- Wohnungsmieten

Nach Auswertung von 15 Immobilienangeboten im Stadtgebiet von Eisenach konnten Mietpreisspannen zwischen 6,40 €/ m² bis ca. 7,50 €/ m² bei einem Mittelwert von 6,65 €/ m² festgestellt werden, Neubaumieten sowie hochpreisige Objektmieten wurden hierbei nicht in Betracht gezogen. Gegenüber der IVD Grundmiete mit 5,30 €/ m² lässt sich hieraus eine Differenz bzw. Erhöhung von ca. 25 % ableiten. Es handelt sich hierbei jeweils um Angebotsmieten, welche tendenziell leicht oberhalb der Marktmieten einzustufen sind.

- Gewerberaummieten/ Büromieten

Für Eisenach konnten Mietpreisangebote für Gewerberäume mit Ladennutzung, ggf. Büro etc. lediglich nur begrenztem Umfang recherchiert werden, welche in Bezug auf das Bewertungsobjekt keine repräsentative Aussagefähigkeit darstellen.

Zusammenfassung

Wohnnutzung:

Die Vergleichsmieten für Wohnobjekte nach IVD bewegen sich unterhalb der Mietpreisspannen nach Immobilienangeboten, hierbei ist auch anzumerken, dass es sich um Angebotsmieten handelt. Dennoch erachtet der Sachverständige hier eine Anpassung für erforderlich und schätzt die Marktmiete entsprechend Objektbeschaffenheit für das Bewertungsobjekt mit einem Zuschlag innerhalb der v. g. Spanne bis 25 %, hier im Mittel mit ca. 15 % auf die ermittelten IVD-Mieten als angemessen.

Weitergehende Objektnutzungen für Kellerräume, Bodenraum, Freiflächen und Garten rechtfertigt der Sachverständige mit einem Zuschlag zum Grundwert von 10 %.

- Wohnung Vorderhaus
NKM = 4,90 €/ m² * 1,15 * 1,10 = ~ 6,20 €/ m²
- Wohnung Hinterhaus
NKM = 4,10 €/ m² * 1,15 * 1,10 = ~ 5,20 €/ m²

Gewerberaum:

Der Sachverständige erachtet den Ansatz der Gewerberaummieten in Anlehnung an die IVD-Vergleichswerte als gerechtfertigt und schätzt diese mit

- Gewerberaummiete NKM = 5,00 €/ m²
als marktüblich angemessen.

Sonstige Mietansätze

Für Garagenmieten werden ortsübliche Mieten je Stellplatz mit 40 € in Ansatz gebracht. Mietanteile für Kellerräume werden nicht gesondert berücksichtigt, sondern sind soweit nutzbar in die Objektmieten inkludiert.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung unter marktüblichen Bedingungen voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

a) Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Ansatz nach GAA Sonstige Daten der Wertermittlung, Modellkonform nach Anlage 3 RW-RL für Mehrfamilienhäuser bzw. Wohnhäuser mit Mischnutzung 70 Jahre
GND = 70 Jahre

b) Restnutzungsdauer

Unter Bezugnahme auf den Vorbeschrieb setzt die Herstellung der Nutzungsfähigkeit in Bezug auf das Vorderhaus/ Zwischenbau eine Grundsanierung der Bausubstanz voraus, welche zu einer Erhöhung der Restnutzungsdauer beiträgt. Das Hinterhaus betreffend sind diesbezüglich unvollendete Bauleistungen fertigzustellen. Die Abschätzung der ‚verlängerten Restnutzungsdauer‘ infolge ausgeführter Modernisierungsmaßnahmen soll unter Bezugnahme des ‚Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen‘ gemäß Anlage 2 der ImmoWertA auf der Grundlage von Modernisierungsgraden für die wesentlichsten Modernisierungselemente vorgenommen werden.

MODERNISIERUNGSELEMENTE	MAXIMAL PUNKTE	UMFANG IN %	AUSFÜHRUNGSZEIT- RAUM	ANSATZ PUNKTE	ANSATZ OBJEKT- BEZOGEN
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung - Eindeckung erneuert i. M. 2010, ggf. Dämmungsmaßnahmen im Rahmen Objektsanierung zeitnah	4	80	< 15 Jahre	2	2
Modernisierung der Fenster/ Außentüren - Erneuerung Fenster/ Außentür 2010 bis 2018	2	100	< 15 Jahre	1,5	1,5
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) - Strom – 2018 bis zeitnah - Wasser – 2018 bis zeitnah	2	100	< 10 Jahre	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage - Einbau Kesselanlage/ Hauptleitungen 2010/ 2018 - Raumheizung zeitnah	2	100	< 10 Jahre	2	2
Wärmedämmung der Außenwände - WDVS Teilausbau 2010 und zeitnah	4	50	< 15 Jahre	2	1
Modernisierung von Bädern - Teilausbau 2018 und zeitnah	2	100	< 10 Jahre	2	1,5
Modernisierung des Innenausbau - Hinterhaus Teilausbau 2018, Restmaßnahme zeitnah	2	100	< 10 Jahre	2	1,5
Rundung/ Sonstiges					0,5
Gesamt					12

Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
Baujahr 1890 bis 1960
Baualter i. M. > 70 Jahre

- o Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung Sanierungsmaßnahmen gemäß Berechnung nach Anlage 2 ImmoWertV: 12 Modernisierungspunkte bei Baualter > 70 Jahre → RND = 39,8 Jahre
- o Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung Allgemeinzustand, **Berechnungsansatz: 40 Jahre**

Die Restnutzungsdauer erscheint aufgrund des Gebäudezustandes und der Ausstattung als plausibel und wird wie vor ermittelt in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die zu berücksichtigenden Bewirtschaftungskosten (nicht umlagefähige Kosten wie Verwaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis) lassen sich im Allgemeinen mit Hilfe durchschnittlicher Erfahrungssätze in Abhängigkeit von der Höhe des Rohertrages ableiten.

Die angemessenen Bewirtschaftungskosten werden hier unter Berücksichtigung der Modellkonformität unter Anlehnung an die Erfahrungssätze, welche sich aus der Fachliteratur der ImmoWertV21 § 32 in Verbindung mit Anlage 3 ergeben eingeschätzt.

Bewirtschaftungskosten allgemein – indexiert zum Stand 2025:

1	Verwaltungskosten Ertragswertrichtlinie 359 €/ Wohnung 47 €/ Garageneinstellplatz 3 % JRE f. Gewerbe
2	Instandhaltungskosten Ertragswertrichtlinie für Wohnnutzung mit Grundansatz 14,00 €/ m ² Wfl. für Garageneinstellplatz 106 € für Gewerbenutzung/ Büro/ Laden mit Grundansatz 14,00 €/ m ² Nfl.
3	Mietausfallwagnis Ertragswertrichtlinie 2 v. H. des Rohertrages f. Wohnen 4 v. H. des Rohertrages f. Gewerbe

Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszins als Markt beschreibende Größe, als der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, wird auf der Grundlage der ImmoWertV21 § 21 (2) sowie § 33 entsprechend Grundstücksart und Objektlage ermittelt.

Im Rahmen der Ertragswertermittlung ist der angemessene nutzungstypische Liegenschaftszinssatz zu verwenden. Hierbei gelten folgende Grundsätze:

1. Vorrangig sind die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Liegenschaftszinssätze heranzuziehen.
2. Stehen keine geeigneten Liegenschaftszinssätze nach Nummer 1 oder Nummer 2 zur Verfügung, kann der Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden. Dabei können auch Liegenschaftszinssätze aus anderen Quellen berücksichtigt werden, wenn sie hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität den für die jeweilige Grundstücksart maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und ihre Ableitung ausreichend nachvollziehbar dargelegt ist. In diesen Fällen ist der Liegenschaftszinssatz besonders, d. h. über das allgemeine Begründungserfordernis hinaus, zu begründen

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Wartburgkreises werden gemäß Datenerhebung 2024 für Wohn- und Geschäftshäuser entsprechende Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 3,70 bis 6,35 %, bei einem Mittelwert von 5,01 % ausgewiesen.

Entsprechend Empfehlungen des Immobilienverbandes IVD (Bewertungshilfe für Immobiliensachverständige) werden für die Nutzungsart Wohn- und Geschäftshaus mit einem gewerblichen Anteil bis 50 % Liegenschaftszinssätze bis 4,5 % veröffentlicht.

Unter Berücksichtigung der Modellkonformität erfolgt die Herleitung des Liegenschaftszinses unter Zugrundelegung Sonstiger Daten der Wertermittlung des Gutachterausschusses.

Hinsichtlich der Objektlage sowie Objektbeschaffenheit sowie einem gewerblichen Anteil unter 50 % erachtet der Sachverständige den Ansatz des Liegenschaftszinses unterhalb 5 % als angezeigt.

Der Sachverständige schätzt den Ansatz des Liegenschaftszinses unter Berücksichtigung der Objektgegebenheiten mit

LSZ = 4,75 % als angemessen und marktgerecht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nach § 8 ImmoWertV2021 zu berücksichtigen, insofern

- sie in dem Wertermittlungsverfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben sowie
- es sich um Merkmale handelt, welche den Verkehrswert beeinflussen.

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale führt die Vorschrift in Anlehnung an die ImmoWertV2021 auf:

- besondere Ertragsverhältnisse
- eine wirtschaftliche Überalterung, einen überdurchschnittlichen Erhaltungsgrad
- Baumängel und Bauschäden bzw.
- erforderlicher Sanierungsaufwand
- Liquidationsobjekte
- u. a.

Wie bereits unter Punkt 3.7 – Bebauung/ Beschaffenheit - angezeigt, wurden Wert mindernde Umstände wegen baulicher Mängel und Schäden, sowie wegen unfertiger Bauleistungen infolge begonnener und bislang nicht abgeschlossener Modernisierungsmaßnahmen festgestellt.

In Bezug auf das Bewertungsobjekt ist diesbezüglich der Sanierungsaufwand zur Herstellung der Nutzungsfähigkeit als Wohn- und Geschäftsgebäude einschließlich erforderlichen Instandhaltungs- und Fertigstellungsaufwandes sonstiger baulicher Mängel und Schäden und unfertiger Bauleistungen in Ansatz zu bringen.

Der Sachverständige ermittelt den Sanierungs- und Instandhaltungsaufwand unter Zugrundelegung der Baukostenanteile am Gesamtbauwerk in Abhängigkeit der bauteil- bzw. gewerkbezogenen Sanierungsanforderung. Diese Vorgehensweise ist lt. Kleiber, siehe hierzu ‚Verkehrswertermittlung von Grundstücken‘ zu § 8 ImmoWertV Rn 238 ff, aus Praktikabilitätsgründen, aber auch aus Gründen der Systemkonformität der Vorzug zu geben. Hierbei wird jedoch nur derjenige Aufwand berücksichtigt, welcher zur Herstellung der Nutzungsfähigkeit im einfachen bis mittleren Standard erforderlich sind, eine Objektkernsanierung ist nicht Gegenstand der Betrachtungen.

Sanierungs- und Instandhaltungsaufwand zur Herstellung der Nutzungsfähigkeit:

Der Sachverständige stützt sich hierbei auf Tabellenwerte anteiliger Bauwerkskosten des BKI statistische Kostenkennwerte für Neubauten unter Berücksichtigung von Anpassungsfaktoren für das Bauen im Bestand.

Tabellenwerte für Wohnhäuser mit mehr als 15 % Mischnutzung, mittlerer Standard

1. Vorderhaus und Zwischenbau

Bauteil/ Gewerk	Kostenanteil v. H.	Sanierungsanteil geschätzt in v. H.	Sanierungsaufwand	Bemerkungen
Erd- Maurer-, Beton, Zimmerer-/ Fachwerk	32	5	1,6	Beseitigung Feuchteschäden Außenwand EG, Einzelschäden Decken- und Wandbauteile innerhalb Geschossbereiche
Zimmerer- Dachtragwerk	7	5	0,4	Anteilig Einzelschäden an Gauben
Dachdecker/ Klempner	6	15	0,9	Wandanschlüsse und Bekleidungen Gauben, Instandsetzung Flachdach und Herstellung Dachentwässerung Zwischenbau
Rohbau	45		2,9	
Putzarbeiten/ Fassade	4	10	0,4	Ertüchtigung Fassade Hofseite EG Vorderhaus
Putzarbeiten – innen	6	80	4,8	EG-anteilig, OG/ DG Komplettsanierung

GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 14/ 25

WOHN- UND GESCHÄFTSGRUNDSTÜCK, OPPENHEIMSTRASSE 15, 99817 EISENACH

GEMARKUNG EISENACH, FLUR 44, FLURSTÜCK NR. 3048/ 1

Trockenbau	3	100	3,0	Komplettsanierung
Fenster/ Außentüren	7	5	0,4	Anteilig Reparaturen und Hoffenster Treppenhaus
Tischler innen	3	100	3,0	Komplettsanierung
Fliesen	3	100	3,0	Komplettsanierung
Estrich/ Dielen	2	50	1,0	Anteiliger Aufwand
Treppen und Metallbauarbeiten	2	50	1,0	Anteiliger Aufwand, Instandsetzung
Bodenbeläge	2	100	2,0	Komplettsanierung
Maler	3	100	3,0	Komplettsanierung
Ausbau	35		21,6	
Heizung	8	50	4,0	Anteilig Ausstattung mit Raumheizung
Sanitär/ Lüftung	7	80	5,6	hoher Sanierungsanteil
Elektro überwiegend	5	80	4,0	hoher Sanierungsanteil
Installationen	20		13,6	
Rundung/ sonstiges			./. 0,1	
Summe	100		38,0	

Die Ermittlung des Sanierungsaufwandes erfolgt überschlägig und ist im Einzelnen vom Grad des Schadensumfangs, von den individuellen Bedürfnissen des jeweiligen Eigentümers/ Nutzers (Nutzungsanforderungen bzw. -ansprüchen), von der jeweiligen Geschäftslage, von jahreszeitlichen Schwankungen und weiteren Faktoren abhängig. Insofern ist der objektbezogene Einzelaufwand einer Spannweite unterlegen, welche entsprechend Kostenansatz nach BKI mit ca. +/- 20 % vom Mittelwert beziffert wird. Der Sachverständige erachtet insofern auf Grund des vorhandenen Objektzustandes den Ansatz des Mittelwertes als Berechnungsansatz als gerechtfertigt. Der Sanierungsaufwand ist unmittelbar aus den Herstellungskosten zu ermitteln. Dieser ist jedoch im Vergleich zu Neubaukosten höher, dies ist unter anderem mit den zusätzlichen Kosten des Ausbaus der Bestandsbauteile zu begründen. Nach Kleiber, siehe hierzu ,Verkehrswertermittlung von Grundstücken Teil IV § 8 Immo WertV Rn 240 ff' lässt sich bezogen auf das Gesamtbauwerk ein gewichteter Mehraufwand von ca. 10 bis 20 % feststellen. Der Sachverständige hält in Bezug auf das Bewertungsobjekt einen Ansatz im unteren Segment mit F_B 10 % für angemessen.

Faktor für Herstellungsaufwand im Bestand: $F_B = 1,10$

$$K_S = F_B * K_{\text{Seinzel}} * HK^{(1)}$$

¹⁾ Herstellungswert zum Wertermittlungsstichtag aus Folgeberechnung

Die Ermittlung der Herstellungskosten erfolgt ebenfalls auf der Grundlage BKI statistische Kostenkennwerte für Neubauten 2020 Wohnhäuser mit bis zu 15 % Mischnutzung, einfacher bis mittlerer Standard.

$$HK_{2000} = (1.540 + 1.820) \text{ €/ m}^2 / 2 = 1.680 \text{ €/ m}^2$$

$$BPI_{2000/2025} = 1,47$$

$$W/NF = 160 \text{ m}^2$$

$$K_{S/NH+ZB} = 1,10 * 0,38 * 160 \text{ m}^2 * 1.680 \text{ €/ m}^2 * 1,47 = \sim 165.000 \text{ €}$$

Dies entspricht einem nutzflächenbezogenen Sanierungsaufwand von:

$$SAW = 165.000 \text{ €} / 160 \text{ m}^2 \text{ Wfl. (EG/ OG/ DG)} \sim 1.030 \text{ €/ m}^2$$

Nach Kleiber Teil IV § 8 ImmoWertV Rn 488 werden bezogen auf den Bewertungszeitraum 2025

GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K14/25

WOHN- UND GESCHÄFTSGRUNDSTÜCK, OPPENHEIMSTRASSE 15, 99817 EISENACH

GEMARKUNG EISENACH, FLUR 44, FLURSTÜCK NR. 3048/1

- für die Bauzustandsnote ‚ausreichend‘ ein durchschnittlich indizierter Kostenaufwand in einer Spanne von ca. 850 bis 1.750 €/ m² ausgewiesen.

Insofern kann für das Bewertungsobjekt im v. b. Gebäudezustand, mit Erneuerung Dach, Fenster, Teilsanierung WDVS sowie anteilig Installationen, die Höhe des ermittelten Sanierungsaufwandes mit 1.030 €/ m² bestätigt werden.

2. Hinterhaus

Bauteil/ Gewerk	Kostenanteil v. H.	Sanierungsanteil geschätzt in v. H.	Sanierungsaufwand	Bemerkungen
Erd- Maurer-, Beton, Zimmerer-/ Fachwerk	32	./.	./.	Beseitigung kleinerer Einzel-schäden im Außenwandbereich im Rahmen Fassadenarbeiten
Zimmerer- Dachtragwerk	7	./.	./.	
Dachdecker/ Klempner	6	15	0,9	Herstellung Trauf- und Ort-gangschalung, Herstellung Dachentwässerung
Rohbau	45		0,9	
Putzarbeiten/ Fassade	4	75	3,0	Ertüchtigung Fassade Trauf-seiten und Giebelseite Hof
Putzarbeiten – innen	6	15	0,9	Beiputz- und sonstige Restarbeiten
Trockenbau	3	10	0,3	Restarbeiten Oberflächen EG und Treppenhaus
Fenster/ Außentüren	8	5	0,4	Außenfensterbänke
Tischler innen	2	40	0,8	anteilig im EG
Fliesen	3	30	0,9	ggf. bei Einrichtung Küche
Estrich/ Dielen	2	./.	./.	
Treppen und Metallbauarbeiten	2	30	0,6	Tritt- und Setzstufenbelag
Bodenbeläge	2	50	1,0	EG und Treppenhaus
Maler	3	50	1,5	EG und Treppenhaus
Ausbau	35		9,4	
Heizung	8	15	1,2	anteilig Ausstattung mit Raumheizung EG, Vorinstal-lation vorhanden
Sanitär/ Lüftung	7	15	1,0	ggf. Ausstattung Küche, Vo-rinstallation vorhanden
Elektro	5	15	0,8	Endinstallation EG, Vorin-stallation vorhanden
Installationen	20		3,0	
Rundung/ sonstiges			0,7	
Summe	100		14,0	

Sanierung und Instandhaltungsaufwand analog Vorgehensweise zu Vorderhaus:

$$K_{S/HH} = 1,10 * 0,14 * 154 \text{ m}^2 * 1.680 \text{ €/ m}^2 * 1,47 = \sim 59.000 \text{ €}$$

Nutzflächenbezogener Sanierungsaufwand;

$$SAW = 59.000 \text{ €} / 154 \text{ m}^2 \text{ Wfl. (EG/ OG/ DG)} \sim 385 \text{ €/ m}^2$$

Dies entspricht einer Bauzustandsnote in der Kategorie ‚normal‘, welche in einer Spanne von 220 €/ m² bis 850 €/ m² eingeordnet wird.

Entsprechend Objektzustand kann hier ebenfalls für das Bewertungsobjekt der ermittelte Sanierungsaufwand bestätigt werden.

3. Sonstiger Aufwand

Als weitere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind hier Aufwendungen zur Freilegung des Schuppengebäudes im Hofbereich sowie für das Herrichten und Beräumen der Freifläche in Ansatz zu bringen.

Der Sachverständige schätzt den Aufwand pauschal mit 3.000 € objektbezogen als angemessen.

4. Gesamtansatz

Die Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erfolgt überschlägig. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die ermittelten Abschläge marktüblich bilden und nicht identisch mit den Kostenhöhen bzw. der Höhe des tatsächlichen Investitionsbedarfs sind. Dieser ist gegebenenfalls auf der Grundlage aktueller Handwerkerangebote zu ermitteln.

Unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz hält der Sachverständige einen Abschlag besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, hier für Wertminderung erforderlicher Sanierungsarbeiten und Instandsetzungsarbeiten wegen baulicher Mängel und Schäden von gerundet boG = 165.000 + 59.000 + 3.000

227.000 € für angemessen und gerechtfertigt.

Bodenwert

Ansatz 65.000 €, bei

- Vorderland 49.500 €
- Hinterland 15.500 €

4.3.4 Berechnung Ertragswert

Ertragswert

Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [€/m ² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.
						ist	angesetzt		
In Gebäude		Jahre	%		m ²			€	€/a
Nutzung / Beschreibung									
g	* Einzelhandel / EG Vorderhaus/ Zwischenbau	40	4,75	1	62,00		5,00	3.720	413
w	* Wohnen / OG/ DG Vorderhaus/ Zwischenbau	40	4,75	1	98,00		6,20	7.291	809
w	* Wohnen / EG/ OG Hinterhaus	40	4,75	1	154,00		5,20	9.609	1.067
w	* Stellplätze innen (Wohnen) / Garage	40	4,75	1			40,00	480	54
w = Wohnen, g = Gewerbe		Ø 40	Ø 4,75	Σ 3	Σ 314,00			Σ 21.100	Σ 2.343

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfallwagnis	Sonstiges		Summe
		€/m ²		€	%		CO ₂	€/m ²	
In Gebäude		(/Stk.)	% HK*	/Einheit	% RoE	% RoE	€/m ²	(/Stk.)	% RoE
Nutzung / Beschreibung									

GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 14/25

WOHN- UND GESCHÄFTSGRUNDSTÜCK, OPPENHEIMSTRASSE 15, 99817 EISENACH

GEMARKUNG EISENACH, FLUR 44, FLURSTÜCK NR. 3048/ 1

g	*	Einzelhandel / EG Vorderhaus/ Zwischenbau	14,00	0,47	111,60	3,00	4,00				30,34
w	*	Wohnen / OG/ DG Vorderhaus/ Zwischenbau	14,00	0,47	359,00	4,92	2,00				25,74
w	*	Wohnen / EG/ OG Hinterhaus	14,00	0,47	359,00	3,73	2,00				28,18
w	*	Stellplätze innen (Wohnen) / Garage	106,00		47,00	9,79	2,00				33,95

* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 27,85

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung	Rohertrag		Bewi.-	Reinertrag	Boden-	Gebäude-	Barwert-	Barwert	
	In Gebäude		kosten		verzins.	reinertrag	faktor		
	Nutzung / Beschreibung		€/a	€/a	€/a	€/a	€/a		€
g	*	Einzelhandel / EG Vorderhaus/ Zwischenbau	3.720	1.129	2.591	413	2.178	17,7630	38.687
w	*	Wohnen / OG/ DG Vorderhaus/ Zwischenbau	7.291	1.877	5.414	809	4.605	17,7630	81.798
w	*	Wohnen / EG/ OG Hinterhaus	9.609	2.708	6.901	1.067	5.834	17,7630	103.629
w	*	Stellplätze innen (Wohnen) / Garage	480	163	317	54	263	17,7630	4.671

w = Wohnen, g = Gewerbe

Σ 21.100

Σ 5.877

Σ 15.223

Σ 2.343

Σ 12.880

Σ 228.785

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

228.785

+ Bodenwert

49.280

Vorläufiger Ertragswert

278.065

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

+ nicht rentierlicher Bodenwert

15.532

- Sonstige Wertabschläge

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

227.000

ERTRAGSWERT

66.597

4.4 Sachwertverfahren

Berechnungen zum Sachwertverfahren werden zur Plausibilisierung des ermittelten Sachwertes durchgeführt. Prinzipiell ist zur Ermittlung des Verkehrswertes für derartige Objekte das Ertragswertverfahren anzuwenden. Die Sachwertermittlung wird überschlägig durchgeführt.

1. Normalherstellungskosten

1.1 Vorderhaus und Zwischenbau

Wohnhaus mit Mischnutzung Standardstufe 3

Abschlag wegen Reihenhausharakter, Ansatz 10 %, Uk = 0,90

NHK = 860 €/ m², Uk = 0,95 wegen Wohnungsgröße

Abschlag wegen Ausstattung unter Standardstufe 3 mit 10 %, Uk = 0,90

Zuschlag Einspanner 1,05

GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 14/ 25

WOHN- UND GESCHÄFTSGRUNDSTÜCK, OPPENHEIMSTRASSE 15, 99817 EISENACH
GEMARKUNG EISENACH, FLUR 44, FLURSTÜCK NR. 3048/ 1

NHK neu = 695 €/ m² incl. BNK
NHK neu = 590 €/ m² ohne BNK * 1,886 BPI = 1.112 €/ m² indexiert

1.2 Hinterhaus

Mehrfamilienhaus bis 6 WE, Standardstufe 3
NHK = 825 €/ m², Abschlag wegen Anbau 15 %, Uk = 0,85
Abschlag wegen Wohnungsgröße, Uk = 0,85
Zuschlage Einspanner 1,05
NHK = 625 €/ m² incl. BNK
NHK neu = 534 €/ m² ohne BNK * 1,886 BPI = 1.007 €/ m² indexiert

1.3 Garage

NHK = 365 €/ m², Standardstufe 3,5
NHK = 365 €/ m²
NHK neu = 365 €/ m² ohne BNK * 1,886 BPI = 688 €/ m² indexiert

2. Alterswertminderung

Gemäß Vorgabe Ertragswertverfahren
Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
Restnutzungsdauer 40 Jahre vor.

3. Baupreisindex

→ BPI 2010/ 2025 = 188,6 %
(Quelle: Statistisches Bundesamt)

4. Allgemeine Marktanpassung – Sachwertfaktoren

hierzu sonstige Daten der Wertermittlung, Stand 2024
jedoch keine Ausweisung für Wohn- und Geschäftshäuser, Ansatz nach Mehrfamilienwohnhäuser
Bei vorl. Sachwert: ca. 520 T€
Bodenwert: 71 €/ m²
SWF = 0,72, jedoch Zuschlag für Wohn- und Geschäftshaus
Ansatz 0,60, bzw. Abschlag 40 %

5. Objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie Ertragswert
boG = 227.000 €

6. Bodenwertansatz 65.000 €

Sachwertberechnung

Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND RND		Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswert-minderung			Alterswertg. Herst.-kosten €
			Jahre	Jahre	Anzahl	€	%BNK	Ansatz	%	
1	Vorderhaus/ Zwischenbau	alle	70	40	363,00 m ² BGF	1.112	18,00	Linear	42,86	272.165
2	Hinterhaus	alle	70	40	267,00 m ² BGF	1.007	17,00	Linear	42,86	179.749
3	Garage	alle	70	40	42,00 m ² BGF	688	12,00	Linear	42,86	18.492

Σ 470.406

* Baupreisindex (1, 2) Wohngebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2025 = 1,8860; (3) = 1,8850

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	470.406
+ Zeitwert der Außenanlagen	%
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	470.406
+ Bodenwert	49.280
Vorläufiger Sachwert	519.686
± Marktanpassung	-40,00% -207.875
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	311.811
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
+ nicht rentierlicher Bodenwert	15.532
- Sonstige Wertabschläge besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	227.000
SACHWERT	100.343

5. Verkehrswert

Im Rahmen der wertermittlungstechnischen Betrachtungen war der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag festzustellen.

Zur Ableitung des Verkehrswertes wurden für das Bewertungsobjekt das Ertragswertverfahren herangezogen sowie zur Plausibilisierung der Berechnungsergebnisse das Sachwertverfahren vergleichend mit ausgeführt.

- Ertragswert 67.000 €
- Sachwert 100.000 €.

Das Bewertungsobjekt stellt herkömmlich eine ertragsorientierte Immobilie dar. Der Ertragswert wurde auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge und durch den Gutachterausschuss veröffentlichter Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Das Sachwertverfahren wurde zur Plausibilisierung der Berechnungsergebnisse vergleichend mit ausgeführt, hierbei wurden durch den Sachverständigen die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichten aktuellen Sachwertfaktoren unter marktgerechter Anpassung herangezogen.

Die Berechnungsergebnisse von Ertragswert und Sachwert weichen in einer Spanne von ca. 33 % zum Sachwert voneinander ab. Ein unmittelbarer Vergleich ist hierdurch nicht mehr gegeben, jedoch kann hieraus die Wertgröße für das Bewertungsobjekt zumindest tendenziell bestätigt werden.

Als weitere Möglichkeit zur Plausibilisierung des Berechnungsergebnisses können Vergleiche anhand der Daten nach Immobilienmarktbericht Thüringen dargestellt werden.

Hierbei ist jedoch anzumerken, dass sich das Objekt derzeit in keinem bzw. nur bedingt nutzbaren Zustand befindet. Unmittelbare Vergleichsmöglichkeiten auf der Basis nutzflächenbezogener Vergleichswerte sowie Rohertragsvervielfältiger können somit nicht angestellt werden. Unabhängig hiervon können jedoch im Zustand eines fiktiv nutzbaren Gebäudes, hier unter Berücksichtigung eines vorläufigen Ertragswertes Vergleiche vorgenommen werden.

Hiernach werden nach Grundstücksmarktinformation des TLBG Thüringen im Auswertungszeitraum 2024 für Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre bis 1990 gemittelte Wohn- bzw. Nutzflächenbezogene Vergleichspreise mit 990 €/ m² in einer Preisspanne zwischen 300 und 1.310 €/ m² ausgewiesen. Insofern sieht der Sachverständige den ermittelten Objektwert mit 940 €/ m² (294.000 €/ 314 m²) des Bewertungsobjekts im Mittelfeld v. g. Spanne als marktkonform.

GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 14/ 25

WOHN- UND GESCHÄFTSGRUNDSTÜCK, OPPENHEIMSTRASSE 15, 99817 EISENACH
GEMARKUNG EISENACH, FLUR 44, FLURSTÜCK NR. 3048/ 1

Nach Gutachterausschuss ‚Sonstige Daten der Wertermittlung‘ werden für Renditeobjekte incl. Grundstück im Wartburgkreis vergleichend für Wohn- und Geschäftshäuser gemittelte Rohertragsfaktoren mit 13,9 ausgewiesen. Der Sachverständige sieht den Rohertragsfaktor als Orientierungswert als gegeben, wobei in Bezug auf das Bewertungsobjekt im nutzungsfähigen Objektzustand der festgestellte Rohertragsfaktor mit ebenfalls 13,9 Bestätigung finden kann.

Unter Bezugnahme auf v. g. Berechnungsergebnisse sowie Vergleichswerte und unter Hinweis, der diesen Werten zu Grunde gelegten Wertespannen hält der Sachverständige den ermittelten Ertragswert als angemessen und marktgerecht.

Der Sachverständige schätzt in Anlehnung an v. g. Berechnungsergebnisse und Feststellungen bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile zum Bewertungsstichtag den **Verkehrswert** des Bewertungsobjektes

**GRUNDSTÜCK MIT WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
OPPENHEIMSTRASSE 15, 99817 EISENACH
GEMARKUNG EISENACH, FLUR 44, FLURSTÜCK NR. 3048/ 1**

auf

67.000,00 Euro

(in Worten: - Siebenundsechzigtausend -)

Der Wert einer Immobilie kann im Hinblick auf zahlreiche Imponderabilien ohnehin nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Hierbei ist ebenfalls zu bemerken, dass zahlreiche Einflussgrößen nicht berechenbar sind.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keiner der Ablehnungsgründe entgegensteht, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Eine Baugrundanalyse wurde nicht vorgenommen oder veranlasst, der Sachverständige geht von normalen Bodenverhältnissen, ohne Vorhandensein von Altlasten aus.

Das Gutachten wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt, vier Ausfertigungen erhält der Auftraggeber, ein Exemplar verbleibt bei dem Sachverständigen.

Wasungen, den 28.08.2025

.....
Dipl.-Ing. Frank Raßmann
- SACHVERSTÄNDIGER -



Unterlagenübersicht

- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Grundbuchauszug Grundbuch von Eisenach, Blatt 1496
Letzte Änderung am 13.05.2025, Ausdruck vom 13.05.2025
- Bodenrichtwerte Stichtag: 01.01.2024
- Unterlagen Stadtarchiv Eisenach
Planunterlagen der Bauakte bestehend aus
 - Bauplan mit Altbebauung mit Grundrissdarstellung KG, EG, OG, DG, Straßenansicht, Hofansicht und Rückansicht sowie Gebäudeschnitt Hinterhaus als Bauantrag zur Erweiterung Hinterhaus aus 1954
 - Bauplan mit Bestandsbebauung mit Grundrissdarstellung KG; EG; OG, Hofansicht und Rückansicht sowie Gebäudeschnitt Hinterhaus mit Anbau als Bauantrag zur Errichtung eines eingeschossigen Anbaus aus 1956
 - Bauplan zur Errichtung eines eingeschossigen Schuppenanbaus an die Bestandsbebauung Hinterhaus/ Anbau mit Grundriss EG, Schnitt, Hofansicht und Lageplan aus 1960
- Einfache Bestandsaufnahme durch den Sachverständigen
- Mitteilung Stadtverwaltung Eisenach vom 02.07.2025
mit Darstellung Flächennutzungsplan Stadt Eisenach
- Mitteilung Trink- und Abwasser Verband Eisenach-Erbstromtal vom 07.07.2025
- Mitteilung Stadtverwaltung Eisenach – Untere Denkmalschutzbehörde vom 26.05.2025
- Mitteilung Stadtverwaltung Eisenach – Untere Bauaufsicht vom 23.05.2025
- Mitteilung Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation – Flurbereinigungsbereich Meiningen vom 14.05.2025
- Darstellung Überschwemmungsgebiet der „Hörsel lt. TLVwA

Literatur

- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage 2014 Kleiber
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken 10. Auflage 2023 Kleiber
- Wertermittlungsrichtlinien 2016 – 12. Auflage
- Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche Metzmacher/ Krickler
- Baugesetzbuch für Planer, 5. Auflage Munzinger/ Niemeyer/ Kiepe/ von Heyl
- Thüringer Bauordnung aktuelle Fassung
- Hochbaukosten- Flächen- Rauminhalte DIN 276/ 277/ 18960 Peter Fröhlich 14. Auflage
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen Ross/ Brachmann 29. Auflage von Holzner/ Renner- Oppermann Verlag
- Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum 3. Auflage/ Ferdinand Dröge
- Grundstücksmarkt und Grundstückswert – GuG Zeitschrift für Immobilienwirtschaft/ Bodenpolitik und Wertermittlung, Werner Verlag
- BKI Baukosten 2020, Baukosteninformationszentrum deutscher Architektenkammern
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kleiber- digital- aktuelle Version
- ImmoWertV 2021 Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff
- Stumpe, Tillmann – Versteigerung und Wertermittlung 2009 Bundesanzeiger Verlag
- Immobilienmarktbericht und sonstige Daten der Wertermittlung aktuelle Fassung
- Preisspiegel Thüringen 2024/ 2025 Wohn- und Gewerbeimmobilien IVD-Immobilienverband Deutschland
- www.geoproxy.de
- www.wikipedia.de
- www.immobiliensout.de

Anlagen

- 1 Übersichtsplan – regional
- 2 Übersichtsplan – örtlich
- 3 Katasterplan
- 4 Bodenrichtwertinformation – Stichtag: 01.01.2024
- 5 Zeichnungen
 - 5.1 Grundriss Kellergeschoss
 - 5.2 Grundriss Erdgeschoss
 - 5.3 Grundriss Obergeschoss
 - 5.4 Grundriss Dachgeschoss
- 6 Flächennutzungsplan Stadt Eisenach
- 7 Darstellung Überschwemmungsgebiet der „Hörsel“
- 8 Fotodokumentation