

# GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

**OBJEKT:**

Wohn- und Geschäftshaus  
Hauptstraße 59  
36433 Bad Salzungen  
Gemarkung Langenfeld, Flur 0,  
Flurstück Nr. 135/3 und 136/2

**AUFTRAGGEBER:**

Amtsgericht Eisenach  
Theaterplatz 5  
99817 Eisenach

**IM ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN****GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 24/ 24****BEWERTUNGSTICHTAG:** 24. Januar 2025**VERKEHRSWERT:**

(§ 194 Baugesetzbuch)

**217.000,00 €**9,2-fache Jahresrohertrag, 530 €/m<sup>2</sup> WNFI.

AUSGEFERTIGT AM 07.02.2025 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/ 72066

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>3</b>
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
<b>2.</b>	<b>Lage</b>	<b>5</b>
2.1	Erläuterungen zur Makrolage	5
2.2	Lagebeschreibung zur Mikrolage	7
<b>3.</b>	<b>Objekt</b>	<b>9</b>
3.1	Erläuterungen zum Grundstück	9
3.2	Erschließung	11
3.3	Rechtliche Gegebenheiten	12
3.4	Baubeschreibung	12
3.5	Flächenzusammenstellung	20
3.6	Hinweis	22
<b>4.</b>	<b>Grundbuchbezeichnung sowie Rechte und Belastungen am Grundstück</b>	<b>23</b>
4.1	Grundbucheintragungen	23
4.2	Erläuterungen zur Abteilung II	24
4.3	Sonstige Rechte und Belastungen am Bewertungsgrundstück	24
<b>5.</b>	<b>Bewertung</b>	<b>25</b>
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	25
5.2	Bodenwert	25
5.2.1	Erläuterungen zum Bodenwert	25
5.2.2	Bodenwertermittlung	26
5.3	Sachwertverfahren	27
5.3.1	Berechnungsgrundlagen	27
5.3.2	Allgemeine Marktanpassung – Sachwertfaktoren	29
5.3.3	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	30
5.3.4	Berechnung Sachwert	32
5.4	Ertragswertverfahren	33
5.4.1	Allgemeines/ Begriffe	33
5.4.2	Drittverwendungsfähigkeit	34
5.4.3	Berechnungsgrundlagen	34
5.4.4	Berechnung Ertragswert	36
5.5	Verkehrswert	38
	Unterlagenübersicht	40
	Literatur	41
	Anlagen	42

## 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 24/ 24  
Beschluss vom: 28.11.2024  
Auftrag vom: 29.11.2024

### 1.4 Bewertungsobjekt

Grundstück mit Wohn- und Geschäftshaus  
Hauptstraße 59, 36433 Bad Salzungen  
Gemarkung Langenfeld  
Flurstück Nr. 135/3 und 136/2

#### 1.4.1 Kurzbeschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich an einer Bundesstraße in zentraler Ortslage von Langenfeld, einem Stadtteil der Kreisstadt Bad Salzungen.

Die Grundstücksbebauung besteht aus einem, unterkellerten, zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit teilausgebautem Dachgeschoss. Die Bebauung erstreckt sich hierbei auf zwei Einzelgrundstücke, welche insofern eine wirtschaftliche Einheit darstellen. Das Gebäude wurde im östlichen Grundstücksbereich teilweise grenzständig errichtet, ebenso wurden vom Bewertungsobjekt ausgehend Überbauten in Leichtbauweise im nachbarseitigen Grundstücksbereich ausgeführt.

Die Grundstückszufahrt erfolgt unmittelbar von der Hauptstraße in einen Hof bzw. als Zugang zum Gebäude, des Weiteren besteht ein Wegerecht über das östlich angrenzende Nachbargrundstück zur Gebäuderückseite. Die Ursprungsbebauung bestand aus einem 1935 errichteten Werkstattgebäude im Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 136/2 welches in mehreren Teilabschnitten bis in die Nachwendezeit grenzübergreifend (Eigengrenzüberbau) auf das Grundstück Flst.-Nr. 135/3 erweitert und ausgebaut wurde.

Im Erdgeschoss befinden sich nunmehr Gewerberäume einer Werbeagentur, das Ober- und Dachgeschoss dient als Wohnraum sowie sind im Untergeschoss Räume mit Nebennutzungen vorhanden.

Der Objektbereich befindet sich in einem gebrauchsfähigen, allgemein guten baulichen Zustand, wobei in Teilbereichen Instandhaltungsschäden festzustellen sind.

Im Weiteren befindet sich auf dem Grundstück zwischen Haupthaus und angrenzender grenzständiger Nachbarbebauung eine Ende der 1970er Jahre errichtete Garage, welche einen eher mäßigen Zustand aufweist.

Nach Süden fällt das Grundstück zum Bachlauf steil ab und stellt eine teils terrassierte Gartenfläche dar.

## **1.5 Ortsbesichtigung und Wertermittlungsstichtag**

### **1.5.1 Ortsbesichtigung**

**24.01.2025**, in der Zeit von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr

An dem Ortstermin nahmen teil:

- Eigentümerin mit Ehemann
- von der Eigentümerin beauftragter Immobilienmakler
- Vertreter der betreibenden Gläubigerin
- Sachverständiger
- Mitarbeiterin Sachverständigenbüro

### **1.5.2 Wertermittlungsstichtag**

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **24.01.2025**

## **1.6. Nutzungsverhältnisse**

Im Objektbereich befinden sich zwei Nutzungseinheiten. Das Erdgeschoss wird als Gewerberaum einer Werbeagentur, das Ober- und Dachgeschoss als Wohnraum bzw. nicht ausgebaute Objektbereiche zu Nebennutzungszwecken durch die Eigentümerin und deren Ehemann genutzt.

## 2. Lage

### 2.1 Erläuterungen zur Makrolage

#### **Basisdaten Stadt Bad Salzungen ST Langenfeld**

Bundesland: Thüringen – ca. 2,1 Mio. Einwohner; Landeshauptstadt Erfurt – ca. 215.000 Einwohner  
Landkreis: Wartburgkreis – ca. 160.000 Einwohner, Kreisstadt Bad Salzungen ca. 23.000 Einwohner  
Gemeindegliederung: Langenfeld ist ein Stadtteil der Kreisstadt Bad Salzungen, welche sich neben der Kernstadt in insgesamt 21 Ortsteile gliedert.

#### **Lage allgemein**

Bad Salzungen liegt am Mittellauf der Werra im Westen Thüringens zwischen dem Thüringer Wald im Norden und der Rhön im Süden.

Benachbarte LK sind:

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

Das Stadtgebiet von Bad Salzungen grenzt im Norden an die Gemeinde Werra-Suhl-Tal, Gerstungen und Ruhla, im Osten an Bad Liebenstein, Barchfeld-Immelnborn und die Gemeinde Breitung im LK SM, im Süden an Dermbach und Weilar sowie im Westen an die Kraysberggemeinde und Vacha.

Der Stadtteil Langenfeld liegt im Süden des Stadtgebiets.

#### **Geografie**

Das Stadtgebiet von Bad Salzungen wird im Süden von der Werra durchflossen, südlich der Werra schließen sich die Ausläufer der thüringischen Rhön, nördlich das Thüringer Waldvorland an.

Langenfeld liegt am Fuß der nordöstlichen Abdachung der Rhön auf ca. 300 m üNN.

#### **Entfernungen**

- Landeshauptstadt Erfurt 95 km
- Eisenach 30 km
- Fulda 70 km
- Kassel 130 km

#### **Verkehrsanbindung**

Straßenverkehr:

- Bundesstraße 62 als zentrale Verkehrsader in Ost-West-Richtung (Werratal/ Bad Salzungen-Bad Hersfeld/Hessen)
- Bundesstraße 19 ca. 5 km östlich als Nord-Süd-Verbindung (Raum Eisenach-Meiningen-Unterfranken)
- Bundesstraße 285 Bad Salzungen/ Mellrichstadt (Unterfranken), unmittelbar ab Bad Salzungen beginnend und durch den Stadtteil Langenfeld führend
- Bundesautobahn A 4 bei Eisenach ca. 30 km nördlich
- Bundesautobahn A 4 bei Friedewald ca. 25 km nordwestlich
- Bundesautobahn A 71 bei Meiningen ca. 35 km südlich

Schieneverkehr:

- Südthüringenbahn als Regionalbahn mit Bahnhof in Bad Salzungen
- ICE-Magistrale Frankfurt/Main-Erfurt/ Halle/ Berlin mit Haltebahnhof in Eisenach

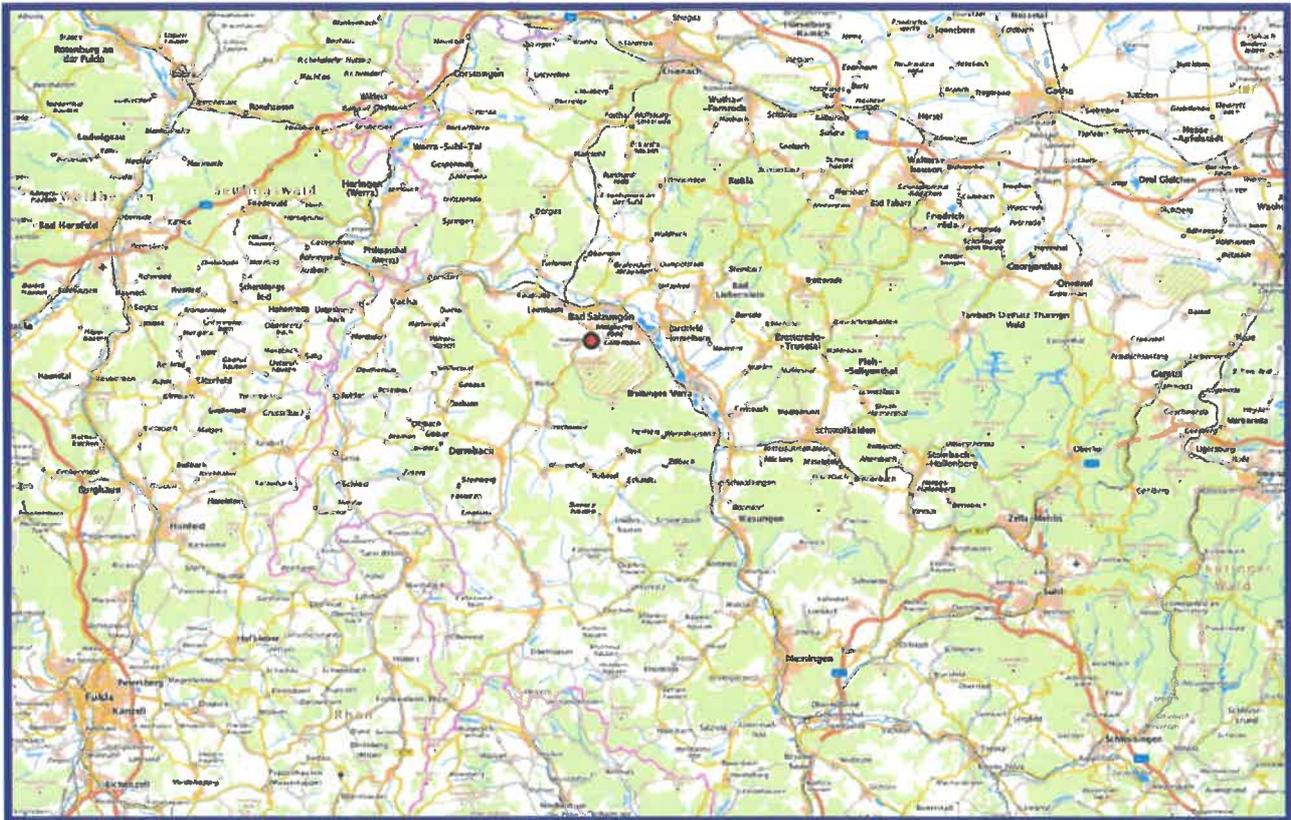
Flugverkehr:

- Flughafen: Landeshauptstadt Erfurt ca. 90 km
- Flugplatz: Eisenach-Kindel ca. 35 km (Verkehrslanplatz für Kleinflugzeuge und Hubschrauber)

ÖPNV:

- Regional- und Linienbusverbindungen mit Haltestellen im gesamten Stadtgebiet sowie Umlandgemeinden
- Regionalbahn

## Übersichtskarte – regional



### Wirtschaft, bauliche und soziale Infrastruktur

#### Wirtschaft

Bad Salzungen besitzt als Kreisstadt und Mittelzentrum eine gute Verkehrsanbindung und eine moderne leistungsfähige Infrastruktur. Die Wirtschaftsstruktur wird zum einen durch einen ausgewogenen und zukunftsweisenden Branchenmix geprägt sowie stellt andererseits das Kur- und Bäderwesen ein wesentliches wirtschaftliches Standbein der Stadt dar. Mit der Entwicklung von Gewerbestandorten im Gebiet der Kernstadt als auch der Ortsteile, u. a. in Langenfeld konnte eine räumliche Trennung der gewerblichen Siedlungsgebiete von der Kur- und Bäderstruktur geschaffen werden. Ausreichende Versorgungsmöglichkeiten sind im Einzelhandelsbereich sowie mit Waren des täglichen Bedarfs gegeben.

Bad Salzungen ist zudem bedeutender Bundeswehrstandort (Werratalkaserne).

Langenfeld besitzt ein großes Gewerbegebiet mit Branchen des Maschinenbaus und Metallverarbeitung, Dienstleistungsunternehmen, des Baugewerbes, u. a. Innerhalb der Ortslage sind Einzelhandels- sowie ebenfalls Dienstleistungsbetriebe ansässig. In nördlicher Richtung befinden sich zudem Anlagen eines Landwirtschaftsbetriebes.

#### Bebauungsstruktur

Die Kernstadt Bad Salzungen selbst besteht aus, der südlich des Burgsees gelegenen Altstadt mit Mischgebietsstruktur, unmittelbar an den Burgsee angrenzenden Parkanlagen und Kurkliniken, an der Altstadtperipherie angrenzenden Ost- und Westvorstadt mit überwiegend Ein- und Mehrfamilienhausbebauung sowie Anlagen kommunaler und versorgungstechnischer Infrastruktur.

Im Westen als auch im Südosten befinden sich ausgedehnte Wohngebiete mit Geschosswohnbauten meist vorwiegend zeitlicher Bebauung, an die städtische Peripherie schließen sich weitere nachwendezeitlich erschlossene Bebauungsgebiete mit Wohnbebauung sowie Gebiete mit gewerblicher Nutzung an, im Südwesten befindet sich der Standort des Klinikums, im Südosten die Werratalkaserne mit ausgedehntem Übungsplatz in südlicher Richtung.

Die Bundesstraße B 62 verläuft als Ortsumgehung südlich der Kernstadt und westlich angrenzender Gemeinden und Ortsteile. Die nördliche Stadtbegrenzung stellt im Wesentlichen die Bahnlinie der Werratalbahn und den hier befindlichen Kuranlagen dar, anschließend befinden sich Flussniederungen mit der Werra.

Der Stadtteil Langenfeld besitzt die Struktur eines Straßendorfes wobei sich die Kernbebauung entlang der in Nordost-Südwestrichtung durchführenden Hauptstraße erstreckt und im Wesentlichen eine Mischbebauung mit meist zweigeschossigen Wohnhäusern und baulichen Nebenanlagen darstellt. Örtliche Erweiterungen, z. B. mit Ein- und Zweifamilienhäusern wurden beidseits der Haupttrasse entlang der Nebenstraßen ausgeführt.

Östlich der Hauptstraße verläuft die Bachniederung des Pfützbaches. Langenfeld verfügt über ein ca. 40 ha großes Gewerbegebiet mit der Bezeichnung „Ober der Brück“, welches sich südwestlich der Ortslage befindet.

### **Soziale Infrastruktur, med. Einrichtungen**

Im Stadtgebiet befinden sich

- Grund- und Regelschulen
- Gymnasien
- Kindertagesstätten
- Sonder- und Spezialschulen
- Kurkliniken

### **Sonstige Versorgungsmöglichkeiten**

Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten sind im Bereich der Kernstadt in ausreichendem Maße, in den Umlandgemeinden und Stadtteilen lediglich im begrenzten Umfang vorhanden.

### **Öffentliche Einrichtungen**

- Stadtverwaltung
- Landratsamt WAK
- Amtsgericht
- Agentur für Arbeit

## **2.2 Erläuterungen zur Mikrolage**

### **Örtliche Lage**

Das Bewertungsobjekt befindet sich im östlichen zentralörtlichen Bereich, unmittelbar an der ortsdurchführenden Bundesstraße B 285 gelegen.

Entfernungen

- Ortskern mit Kirche und Umfeld ca. 450 m südwestlich
- Kernstadt ca. 3 km nordöstlich
- Bundesstraße B 62 ca. 1 km nordöstlich

### **Demografische Entwicklung**

Die demografische Entwicklung sowohl der Stadt Bad Salzungen als auch des Landkreises weist eine rückläufige Tendenz, mit einer überalterten Bevölkerungsstruktur auf. Gemäß dem statistischen Bericht für Bevölkerungsentwicklung des Thüringer Landesamts für Statistik wird ab 2020 bis 2040 sowohl für die Kreisstadt als auch im Durchschnitt des Landkreises eine rückläufige Tendenz in annähernd gleicher Höhe mit jeweils ca. 17 % prognostiziert.

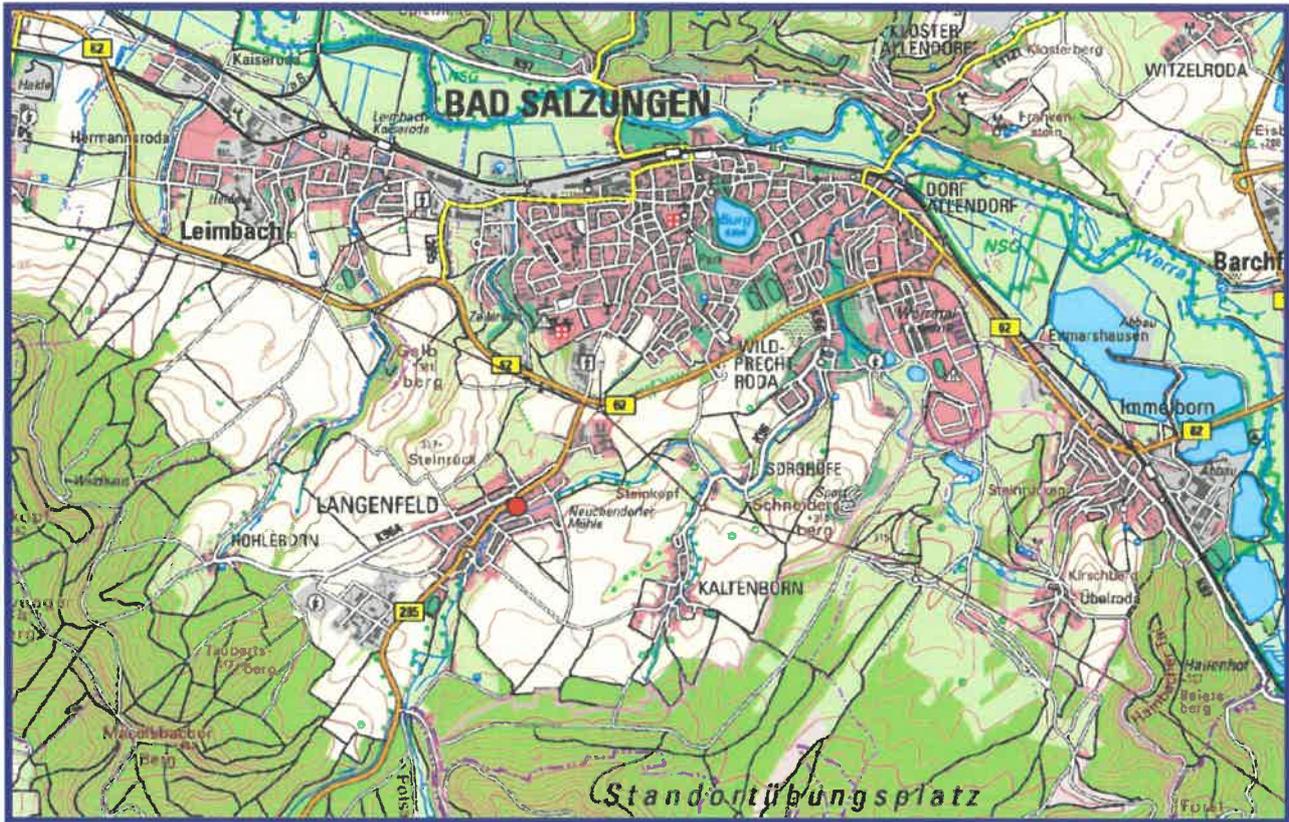
# GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K24/24

GRUNDSTÜCK MIT WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS, HAUPTSTRAßE 59, 36433 BAD SALZUNGEN

GEMARKUNG LANGENFELD, FLURSTÜCK NR. 135/3 UND 136/2

## Übersichtskarte örtlich



### Umgebungsbebauung/Umgebungsbereich

Unmittelbarer Umgebungsbereich entlang der Hauptstraße mit adäquater, im Wesentlichen zweigeschossiger Wohn- und Mischbebauung mit entsprechendem Anteil gewerblicher Nutzungen. Nach Süden Bachniederung mit Grün- und Gartenflächen, anschließend weitere Ortsbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

### **3. Objekt**

#### **3.1 Erläuterungen zum Grundstück**

##### **Allgemeine Grundstückslage**

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im zentralörtlichen Bereich mit gebietstypischer Nutzung. Infolge der, an die Bundesstraße angrenzenden Lage ist der Objektbereich entsprechenden Immissionen aus Verkehrslärm ausgesetzt, welche jedoch in nutzungstechnischer Hinsicht den Anforderungen als Mischgebiet genügen dürften.

##### **Vorhandene Grundstücksbebauung**

Die Grundstücksbebauung besteht aus einem zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus, welches giebelständig zur Straße in mehreren Teilabschnitten grundstücksübergreifend errichtet wurde. Es handelt sich hierbei um eine wirtschaftliche Einheit als Eigengrenzüberbau. Das Gebäude ist unterkellert, das Dachgeschoss wurde teilausgebaut. Der Erdgeschossbereich wird gewerblich, das Ober- und Dachgeschoss als Wohnung genutzt.

Des Weiteren befindet sich im Hof eine Garage. Der Grundstücksbereich ist nach Südosten teils stark abfallend und wird als terrassierte, zum Bach eben auslaufende Gartenfläche genutzt.

##### **Angrenzende Grundstücksbereiche**

Der unmittelbare Umgebungsbereich wird straßenseitig, von einer teils dichten Bebauung geprägt.

- Nordwesten: Bundesstraße, anschließend Gewerbegrundstück/ Freifläche mit Anhängervermietung und weitere Mischbebauung
- Nordosten: gemischt genutztes Grundstück mit zweigeschossigem Gebäude mit Physiotherapiepraxis sowie Wohnnutzung im OG
- Südosten: Bachlauf des Pfützbaches, anschließend Garten- und Grünlandflächen sowie weitere Ortsbebauung mit Wohnnutzung
- Südwesten: Wohngrundstück mit zweigeschossigem Wohnhaus und Nebengebäude

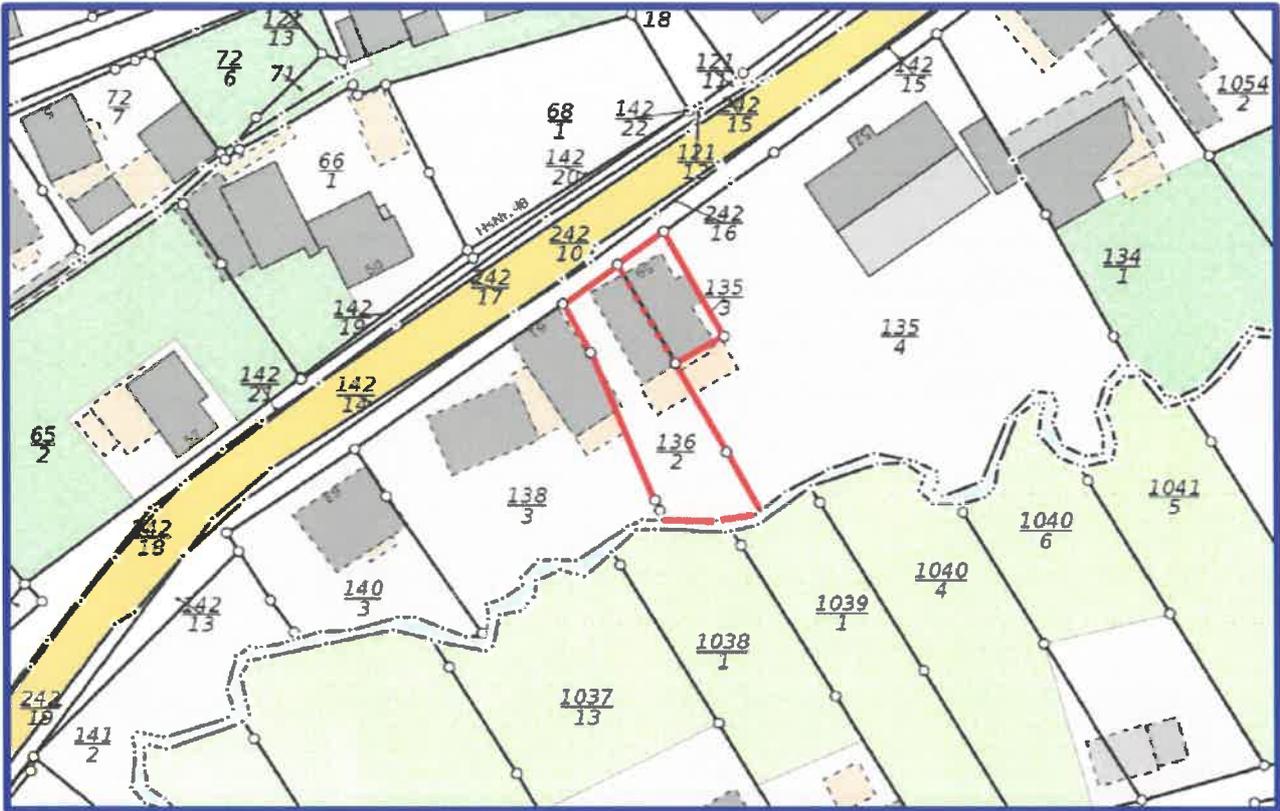
**GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG**

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 24/ 24

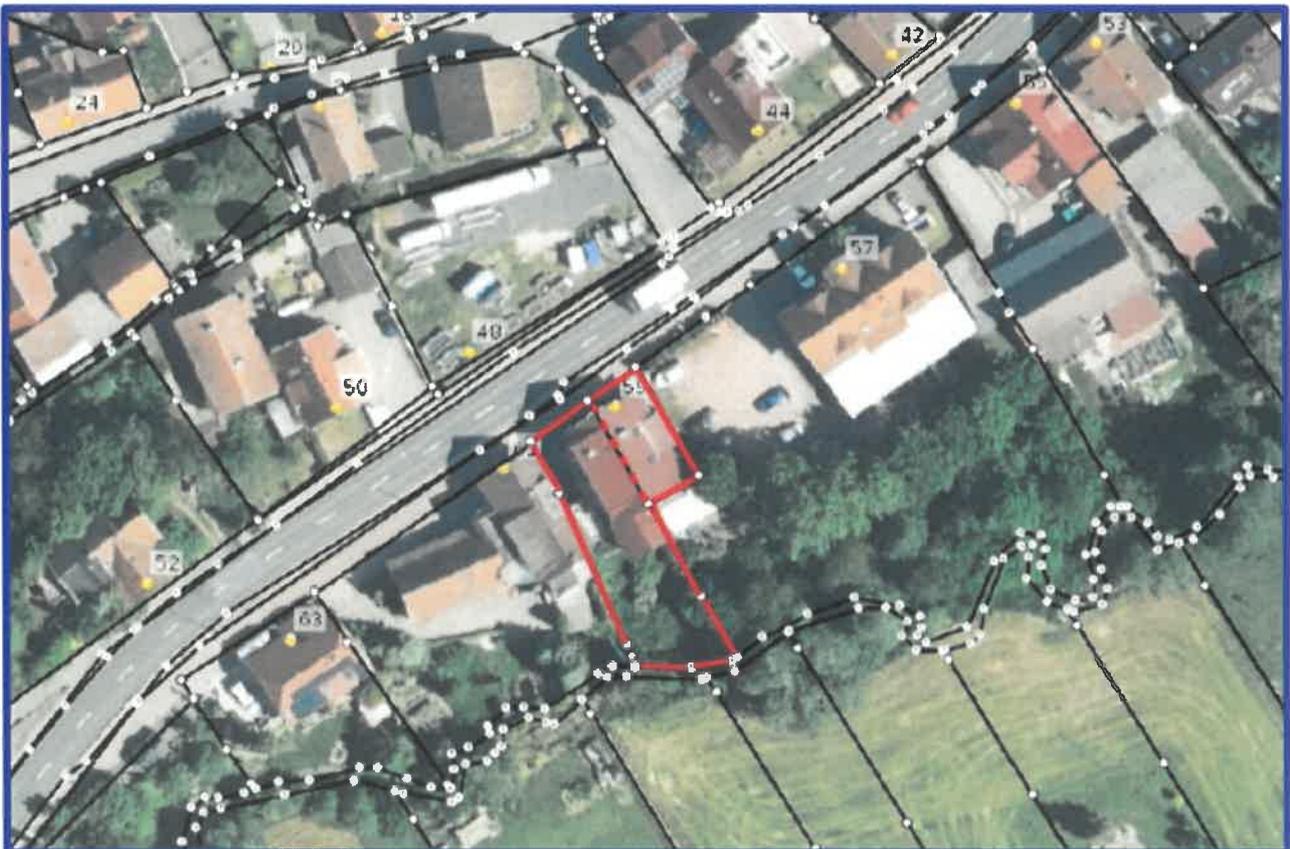
GRUNDSTÜCK MIT WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS, HAUPTSTRAÙE 59, 36433 BAD SALZUNGEN

GEMARKUNG LANGENFELD, FLURSTÜCK NR. 135/ 3 UND 136/ 2

**Katasterplan**



**Luftbild**



### **Grundstücksgestalt:**

Das Bewertungsobjekt besteht aus zwei Einzelgrundstücken als wirtschaftliche Einheit.

Das westliche Teilgrundstück Flst.-Nr. 136/2 erstreckt sich in Nordwest-Südostausrichtung von der Straße bis zum Bachlauf und besitzt einen trapezförmigen Zuschnitt.

Grundstücksabmessungen:

- Anliegerbreite zur Straße ca. 10 m
- Anliegerbreite am Bach ca. 14 m
- mittlere Grundstückstiefe ca. 38 m

Das östliche Teilgrundstück besitzt einen annähernd rechteckigen Zuschnitt gleicher Ausrichtung, jedoch mit deutlich geringeren Grundstücksabmessungen.

- Anliegerbreite zur Straße bzw. Grundstücksbreite ca. 8 m
- mittlere Grundstückstiefe ca. 17 m

### **Topografische Lage/ Höhenlage zur Straße:**

Das Bewertungsgrundstück (beide Teilgrundstücke) ist von der Straße in südlicher Richtung bis Gebäuderückseite mit ca. 15 % zunächst allmählich, dann steil, teils terrassiert abfallend und zum Bachlauf im Grenzbereich der Flst.-Nr. 136/ 2 nahezu eben auslaufend. Die geodätische Höhenlage beträgt im Bereich der Straße ca. 304 m üNN sowie in Höhe des Baches ca. 296 m üNN (Höhendaten aus google earth).

Das Erdgeschoss befindet sich gegenüber der Straße nahezu auf gleichem Niveau, im westlichen Grundstücksbereich gegenüber dem Hof bis zu ca. 1,20 m versetzt angeordnet.

### **Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:**

Bewertungsgrundstück:

- Wohnhaus

- o zur Straße grenznah mit ca. 1 bis 2 m Abstand angeordnet, nach Osten (Flst.-Nr. 135/3) Vorbau grenzständig, sonst ca. 2 m Grenzabstand
- o Flst.-Nr. 135/3 Wohnhaus nach Süden grenzständig zum Nachbargrundstück Flst.-Nr. 135/ 4 jedoch mit bestehendem Überbau einer Leichtüberdachung (kein Gebäude im Sinne der Überbauvorschrift) mit anschließendem Wegerecht im Bereich des Nachbargrundstücks Flst.-Nr. 135/4
- o Südlicher Wohnhausanbau im Grundstücksbereich Flst.-Nr. 136/2 nach Osten zur Leichtüberdachung grenzständig

Hinweis: Die Grundstücksgrenze zwischen den Bewertungsgrundstücken verläuft etwa gebäudemittig in Längsrichtung der Bebauung.

- Garage

Die Garage bildet den Hofabschluss in Gebäudeflucht der Haupthausrückseite und grenzt zum Wohnhaus an eine ehemalige Rampe bzw. Treppenpodest sowie gegenüber an die Gebäudewand der Nachbarbebauung

Nachbarseitig:

- nach Osten und Süden keine grenznahe Bebauung vorhanden
- nach Westen Flst.-Nr. 138/3 zweigeschossiges Wohnhaus mit Anbau der Nachbarbebauung zum Hof des Bewertungsgrundstück auf ca. 20 m grenzständig, hiervon lt. Kataster mit einem geringfügigen von 0 bis 1 m breiten Überbau auf ca. 6 m Länge

(Abstandsangaben nach Abgriff Katasterkarte)

### **Baugrund/ Grundwasser (soweit ersichtlich):**

bindige Bodenschichten, regionale Bodenart Sandstein mit Übergang zu Muschelkalk

Grundwasser im Bebauungsbereich nicht anstehend, jedoch ist von Schichtenwasser infolge der Geländesituation auszugehen

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 als Direktanschluss, lt. Mitteilung des Zweckverbandes erfolgt der Leitungsverlauf über das Nachbargrundstück Flst.-Nr. 135/4, siehe hierzu auch Leitungsrecht, Angaben nach Auskunft Zweckverband WVS

- ELT-Anschluss über Erdkabel
- Telekomanschluss über Erdkabel

## 2. verkehrstechnische Erschließung

- Bundesstraße B 285 unmittelbar an das Bewertungsgrundstück angrenzend, Grundstücksanbindung über Hofzufahrt
- Straßenausbau mit asphaltierter Fahrbahn und Fahrbahnmarkierung, Randeinfassungen mit Pflasterzeile und Betonbord, beidseitig gepflasterte Gehwege, im Bereich der Hofzufahrt beginnende Stützmauer als seitliche Straßenbegrenzung mit Stabgeländer
- Straßenbeleuchtung mittels Mastauslegerleuchten

## 3.3 Rechtliche Gegebenheiten

### Abgabenrechtlicher Zustand

Verkehrsrechtlicher Zustand

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

Versorgungsrechtlicher Zustand

- Frei nach BauGB und KAG

Der Herstellungsbeitrag für Erschließungs- und Entwässerungsanlagen wurden für das Bewertungsgrundstück entrichtet, Angaben nach Auskunft Zweckverband WVS.

### Planungs- und Bauordnungsrecht

Bauleitplanung:

- Flächennutzungsplan für die Bad Salzungen mit Stadtteilen vorhanden, hiernach Ausweisung für die Lage des Bewertungsobjekts als gemischte Baufläche (M)
- Lage des Grundstücks im planungsrechtlichen Innenbereich (bebaute Ortslage)
- ein Bebauungsplan ist für den betreffenden Ortsbereich nicht vorhanden
- planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(Angaben lt. Mitteilung/ Zuarbeit Stadt Bad Salzungen, FB Stadtgestaltung)

Städtebauliche Satzungen: Lage im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Bad Salzungen

Bauordnungsrecht:

Dem Sachverständigen konnten durch die Eigentümerin Planunterlagen der Alt- bzw. Erweiterungsbebauung mit einer gewerblichen Nutzung als Tischlereiwerkstatt im EG sowie eines Dachgeschossausbaus jeweils mit Genehmigungsvermerk vorgelegt werden. Eine Nutzungsänderung im EG bzgl. der nunmehrigen Werbeagentur liegt dem Sachverständigen nicht vor. Der Sachverständige geht unabhängig hiervon von einer bauordnungsrechtlich nicht zu beanstandenden Gebäudesubstanz aus. Insofern wird die Legalität der baulichen Anlagen sowie der Nutzung unterstellt.

## 3.4 Baubeschreibung

### Allgemeiner Hinweis:

An den v. g. zur Verfügung gestellten Bestandsunterlagen sind teils Abweichungen zur Örtlichkeit festzustellen. 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. Die Angaben zum Objekt beruhen auf Feststellungen zur Ortsbesichtigung sowie Mitteilungen der zum Ortstermin anwesenden Beteiligten.

### **Gebäudebeschreibung/ Wohnhaus**

Basierend auf vorhandene Planunterlagen, Feststellungen zum Ortstermin und Angaben der zum Ortstermin anwesenden Eigentümerin und Ehemann wurde Mitte der 1930er Jahre ursprünglich ein zweigeschossiges, unterkellertes Werkstattgebäude im Grundstücksbereich des Flst.-Nr. 136/2 grenzständig errichtet. Die Altbebauung wurde Ende der 1970er Jahre grenzübergreifend auf das Grundstück Flst.-Nr. 135/3 mittels einem, ebenfalls zweigeschossigen unterkellerten Anbau mit vorspringendem Windfang baulich erweitert und das Dachgeschoss über beide Gebäudeteile als Satteldach integriert. Giebelseitig wurde im Erweiterungsbau eine Garage mit einem gegenüber der Hauptwand ca. 1,30 m vorspringendem Versatz ausgeführt. Des Weiteren wurde ein Anbau an der Gebäudesüdseite der Altbebauung, entsprechend Ausstattung vorwendezeitlich, vermutlich Mitte der 1980er Jahre, errichtet.

Die Umnutzung der Gewerberäume einschließlich entsprechendem Ausbau erfolgte lt. Angabe 2013.

Das Gebäude besitzt im EG zwei Hauszugänge, jeweils an der östlichen Traufseite zum Hausflur mit Treppenhaus als Wohnungs- und Gewerbezugang sowie im Eckbereich Nordwest zu den Gewerberäumen. Des Weiteren befindet sich an der Straßenseite ein Tor zur angrenzenden Garage.

Das Erdgeschoss wird bis dato, mit Ausnahme des Treppenaufgangs, rein gewerblich genutzt. Im Altbaubereich befinden sich angrenzend an den Eckzugang ein kleiner Flur mit anschließendem Lager- und Serverraum. Angrenzend an den Flur schließt sich ein größerer Büroraum, ein weiterer Büroeinbau sowie ein Lagerraum im südlichen Anbau an. Ein vormals vorhandener Werkstattzugang über ein hofseitiges Außenpodest wurde bisweilen geschlossen. Im Erweiterungsbau befinden sich ein Besprechungsraum, Funktionsraum, eine Kleingarage mit Außenzugang sowie der Hausflur mit Treppenhaus und ein WC.

Die Räume im OG und DG werden als geschossübergreifende Wohnung genutzt, welche über das Treppenhaus zugänglich sind. Im OG des Erweiterungsbaus befinden sich der Hausflur mit Treppenhaus, ein Gäste WC, Hauswirtschafts- und Abstellraum, das Wohnzimmer mit angrenzendem Balkon zur Südseite, von welchem über einen kleinen Zwischenflur ein Gästezimmer mit Loggia im Anbau zugänglich ist. Im Altbau befinden sich ein kleiner Zwischenflur, die Küche sowie ein Schlafzimmer und Ankleideraum.

Die Räume im OG bestehen aus dem Treppenflur, zwei Kinderzimmern, ein Abstellraum, ein Bad mit Zwischenflur sowie ein nicht ausgebauter Bodenraum.

Die Kellerräume der Hauptbebauung werden als Nebenraum für Technik/ Heizung, Werkstatt- und Hobbyraum, Altbaukeller und Technikraum/ Hausanschlüsse genutzt. Anschließend an den Werkstatttraum befindet sich die Überdachung, welche an der Südseite bereits dem Nachbargrundstück gehörig ist und mit dem Wegerecht gesichert wurde. Eine, weitere kleine Überdachung an der Ostseite ist hierbei noch zum Bewertungsgrundstück gehörig. Im Anbau befindet sich ein Party- bzw. Freizeitraum mit Zugang zur Hofseite und Nachbarseite der Überdachung, des Weiteren erfolgt hierüber der Zugang zum angrenzenden Altbaukeller.

### **Gebäudeabmessungen:**

Maße aus Bestandsaufnahme:

Grundmaße als Zirka Maße

- Altbau L/ B = ca. 15,00 m x 5,55 m
- Erweiterungsbau L/ B = ca. 16,30 m x 6,05 m
- Anbau L/ B = ca. 4,90 m x 5,55 m

### **Höhenmaße**

Wohnhaus

- KG Geschosshöhe ca. 2,40 m/ Raumhöhe ca. 2,10 m
- EG Geschosshöhe ca. 3,20 m/ Raumhöhe ca. 2,90 m
- OG Geschosshöhe ca. 2,85 m/ Raumhöhe ca. 2,55 m
- DG Geschosshöhe ca. 2,40 m/ Raumhöhe ca. 2,20 m
- Spitzboden Firsthöhe ca. 2,00 m (geschätzt)

### **Gebäudechronologie:**

Baujahr:

- 1936 - Altbau (Flst. 136/2)
- 1978 - Erweiterungsbau (Flst. 135/3)
- 1985 - Anbau 1985/ geschätzt (Flst. 136/2)

**Objektmodernisierung/ Um- und Ausbau:**

(alles Zirka Angaben gemäß Angaben Beteiligte)

1991 - Einbau Ölheizungsanlage, Flure, teilw. DG und Anbau OG vorwendezeitliche Raumheizung

1994 - Erneuerung Fenster EG und Außentüren (außer Anbau OG, Keller und Garage EG)

1998 bis

2000 - Dachaufstockung/ Dacherker Hofseite, incl. Ausbau und Installationen

2000 - Erneuerung Dacheindeckung und Außenputz

2000 - Wohnungsausbau DG-Hofseite (außer Bodenraum)

2013 - Ausbau und Installationen Gewerberäume EG, Teilausbau Wohnung OG

**Bauteilbeschreibung**

**a) Rohbau und Außenbauteile**

Bauteil	Gebäudeabschnitt	Bauausführung/Ausstattung
Fundamente	Gründung	Einzel- und Streifenfundamente in Beton
Wände/ Decken	Außenwände	Keller Altbau: Stampfbeton Erweiterungsbau: Schalstein- bzw. Ziegelmauerwerk EG/ OG/ DG Altbau: Ziegelmauerwerk Erweiterungsbau und Anbau: Hohlblockstein
	Innenwände	Ziegelmauerwerk bzw. Hohlblockstein
	Decken	Altbau: Holzbalkendecken Erweiterungsbau: Vollbetondeckenplatten
Sonstiges	Schornsteine	gemauerte Hausschornsteine, Heizung mit Rauchrohrsanieung
	Maschinenfundamente KG	Stampfbeton, derzeit ohne Belang
Dach		zimmermannsmäßig abgebundenes Satteldach, Schleppdach über Vorbau sowie ausgestellte Schleppgaube zur Hofseite engobierte Tondachziegel, Rinnen und Fallrohre in Kupfer Schornsteinköpfe und Gaubenfront geschiefert Vordach über Treppenpodest Hofseite als Stahlleichtkonstruktion mit Wellpolyesterdeckung, Garagenversprung mit Betondecke und Weichbedachung Blitzschutzanlage mit Dachfangeinrichtung und Ableitung
Fassade		mineral. Außenputz mit feinkörniger Reibputzstruktur, Haussockel mit Betonplattenbelag und Spaltklinker
Fenster/ Außentüren	Fenster	Gewerbe- und Wohnbereich Kunststofffenster mit Isolierverglasung Aufbau- und Vorbaurollläden Garage mit Glasbaustein, Keller einfache Holzfenster Fensterbänke außen in Natur- und Betonwerkstein Fensterbänke innen in Werzalith, teilw. Naturstein Wohndachfenster Ostseite mit Außenjalousie
	Außentüren	Massivholztüren mit Teilverglasung Garage und Werkstatttraum KG zweiflügl. vorwendeztl. Holztore mit Teilverglasung

**GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG**

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 24/ 24

GRUNDSTÜCK MIT WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS, HAUPTSTRASSE 59, 36433 BAD SALZUNGEN

GEMARKUNG LANGENFELD, FLURSTÜCK NR. 135/ 3 UND 136/ 2

		Hofseite – ehem. Werkstattzugang zweiflügl. Holztür mit Teilverglasung, ohne Funktion
Außentreppe		Gewerbezugang mit Blockstufentreppe aus Granit, seitlich mit Betonpalisadeneinfassung, ehem. Werkstattzugang Podest mit Stufenplatten aus Betonwerkstein und Stahlgeländer, rückseitig Betonblockstufen
Hausanschlussanlagen	Wasser	TW-Anschluss, HA im Keller Altbau
	Abwasser	Grundleitungen mit Direktanschluss an örtl. Kanalsystem
	Strom	Strom–Erdleitung, HA im Keller Altbau einschl. Zählerkasten
	Telekom	Telekom–Erdleitung, HA im Keller Altbau
Sonstiges	Freiüberdachungen	südlich und östlich Werkstattraum Erweiterungsbau als Stahlleichtkonstruktion mit Wellpolyesterdeckung, Betonboden rissig südlich angrenzende Überdachung bereits außerhalb Bewertungsgrundstück

**b) Ausbau**

Geschoss Bereich	Bauteil	Bauausführung/Ausstattung
KG	Wände/ Decken	Wände Altbau: Rohbetonwände ohne Bekleidung Erweiterungsbau und Anbau: Putz/ Anstrich  Decken Altbau: Rohdecken ohne Deckenfüllung Erweiterungsbau und Anbau: Betondecke/ Anstrich
	Böden	Betonboden Flur Erweiterungsbau mit Fliesen, Technikraum/ Heizung Spaltklinker
	Türen	vorwendezeitliche Holzrahmen- und Holzwerkstofftüren, Öllagerraum mit doppelwandiger Stahlblechtür, zweifl. Holzrahmentür als Werkstattzugang
	Treppen	viertelgewendelte Treppe mit Terrazzoblockstufen, Holzhandlauf
	Elektro	überwiegend vorwendezeitliche Aufputzinstallation, Werkstatt mit Kraftstromdose, Freizeitraum mit Deckenstrahler
	Heizung	Ölkesselanlage Typ Buderus mit nebenstehendem Warmwasserspeicher, Verteilungen und Pumpen im Technikraum/ Heizung, Öllagerraum mit vier Kunststoffbehältern, Verteilungsleitungen unter Decke verlegt und gedämmt
	Sanitär	Warmwasserbereitung über Heizungsanlage, alle Leitungen auf Putz unter Decke verlegt, WW-Leitungen gedämmt, Heizungsraum mit Zapfstelle sowie Ausgussbecken mit Warm- und Kaltwasseranschluss in Heizungsraum und Werkstatt Zisterne mit 3.000 l Kunststoffbehälter im Werkstattraum

**GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG**

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 24/ 24

GRUNDSTÜCK MIT WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS, HAUPTSTRAßE 59, 36433 BAD SALZUNGEN

GEMARKUNG LANGENFELD, FLURSTÜCK NR. 135/ 3 UND 136/ 2

<b>EG</b>	Wände/ Decken	<p>Wände Gewerberäume überwiegend Vorsatzschalen mit Trockenbauplatten, Trennwände als Ständerwandsystem, Oberflächen mit Raufaser- und Glasseidentapete/ Anstrich Garage Altputz und Anstrich, Flur/ TH Putz mit Glasseidengewebe und Anstrich, teils Holzpaneelbekleidung, WC raumhoch gefliest</p> <p>Decken Gewerberäume mit Unterhangdecken OWA, Flur Putz Tapete, Garage Rohdecke/ Anstrich</p>
	Böden	Gewerberäume Laminat, Flur/ TH Betonwerksteinplatten, WC gefliest, Garage Betonboden
	Türen	Gewerberäume/ Garagenzugang beschichtete glatte Futtertüren, Serverraum doppelwandige Blechzargentür Flur/ TH Holztrennwand mit Teilverglasung und Holzrahmentür Treppenverschlag zum Keller mit Holzbekleidung und furnierte glatte Holzwerkstofftür, WC Futtertür mit furnierter Oberfläche und profilierten Füllungen/ Landhauscharakter
	Treppen	Geschosstreppen als urspr. Holzwangentreppe mit Holzgeländer
	Elektro	Gewerberäume, Flur und WC nachwendezeitliche nutzungsbedingte Ausstattung, Deckenrasterleuchten, Datenleitungen und Anschlüsse, Garage vorwendezeitliche Ausstattung
	Heizung	Gewerberäume mit Flachheizkörper, Leitungsführung in Vorwandkonstruktion, teilw. auch auf Putz Kaminofen im Büro Flur und WC vorwendezeitl. Radiatoren und Plattenheizkörper, Leitungsführung als Schwerkraftanlage auf Putz
	Sanitär	Sozialraum mit Spüleanschluss Warm- und Kaltwasser WC – Vorwand WC, Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss
	<b>OG</b>	Wände/ Decken
Böden		Küche, Schlafzimmer, Ankleide mit Laminat Hauswirtschaftsraum, WC sowie teilw. Abstellraum gefliest, sonst Belag Flur, Wohnzimmer mit Stabparkett, Gästezimmer kleinteiliges Fertigparkett

**GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG**

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 24/ 24

GRUNDSTÜCK MIT WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS, HAUPTSTRAßE 59, 36433 BAD SALZUNGEN

GEMARKUNG LANGENFELD, FLURSTÜCK NR. 135/ 3 UND 136/ 2

	Türen	Futtertüren mit glatter furnierter bzw. beschichteter Oberfläche, teilw. im Landhausstil
	Treppen	Geschosstreppen als urspr. Holzwangentreppe mit Holzgeländer
	Elektro	Elektronterverteilung im Flur, überwiegend nachwendezeitliche zeitgemäße Ausstattung, Abstellraum und Gästezimmer vorwendezeitlich, E-Herdanschluss in Küche
	Heizung	überwiegend nachwendezeitl. Ausstattung 1990er und 2010er Jahre mit Flachheizkörper, Leitungsführung in Vorwandkonstruktion, teilw. auch auf Putz, Flur und WC vorwendezeitl. Radiatoren und Plattenheizkörper, Leitungsführung als Schwerkraftanlage auf Putz, Einbaukaminofen im Wohnzimmer
	Sanitär	Küche mit Spüleanschluss Warm- und Kaltwasser WC – Vorwand WC, Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss
	Sonstiges	Balkon mit Zugang vom Wohnzimmer sowie Loggia mit Zugang vom Gästezimmer jeweils mit Betonplattenbelag und schmiedeeisernes Brüstungsgeländer
<b>DG</b>	Wände/ Decken	Wände Kinderzimmer 1 und Bad Außenwände mit Vorsatzschale/ Dämmung und Trockenbau, Ständerwandssysteme, Oberflächen tapeziert, Bad raumhoch gefliest, Bodenraum Vorsatzschalen in Trockenbau, nicht vollständig fertiggestellt, Freizeitraum, Flur, Abstellraum und Kinderzimmer 2 Putz, Oberflächen tapeziert, im Flur ohne Oberflächenbekleidung  Decken Altbaubereich Decken und Dachschrägen mit Unterhangdecken bzw. Deckenbekleidungen in Trockenbau mit Dämmung, Bad mit Panelbekleidung, Kinderzimmer tapeziert, Bodenraum ohne weiteren Ausbau Freizeitraum, Flur, Abstellraum und Kinderzimmer 2 Decke und Dachschräge Putz auf Putzträgerplatte, Oberflächen tapeziert
	Böden	Altbau mit Trockenestrichplatten, Laminat, Bad gefliest, Bodenraum ohne Oberbelag, sonst Estrichboden Flur mit Stabparkett, Freizeitraum, Abstellraum und Kinderzimmer 2 mit kleinteiligen Fertigparkett
	Türen	Futtertüren mit glatter furnierter bzw. beschichteter Oberfläche
	Treppen	Bodenluke zum Spitzboden
	Elektro	Elektronterverteilung im Flur Altbaubereich infolge Dachaufstockung nachwendezeitlicher, zeitgemäßer Ausbau, im Bodenraum als unfertige Vorinstallation, sonst vorwendezeitliche nutzungsbedingte Installation
	Heizung	Altbau mit Dachaufstockung nachwendezeitl. Ausstattung Ende 1990er Jahre mit Flachheizkörper, Leitungsführung in Vorwandkonstruktion, sonst vorwendezeitliche Ausstattung mit Plattenheizkörper, Leitungsführung teils als Schwerkraftanlage auf Putz,
	Sanitär	Bad mit Einbauwanne und Dusche, Vorwand WC und Waschtisch, Standardausstattung und Armaturen
<b>Spitzboden</b>		Eine Besichtigung des Spitzbodens wurde nicht durchgeführt.

### **Fazit**

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde in mehreren Baujahresstufen errichtet, erweitert, ausgebaut bzw. modernisiert. Entsprechend der Baualterstufen gliedert der Sachverständige das Objekt in Altbau 1936, Erweiterungsbau 1978, Anbau 1985 sowie Dachaufstockung Altbau incl. Ausbau 1998/ 2000.

Weiterhin wurden ab 2013 Umnutzungen der Gewerberäume im Erdgeschoss zur Etablierung einer Werbeagentur sowie des Weiteren Erneuerungen im Wohnbereich OG, z. B. Küche, Hauswirtschaftsraum und ggf. kleinere Ertüchtigungen im sonstigen Wohnbereich z. B. des Wohn- und Schlafzimmers ausgeführt.

Im Allgemeinen weist der Objektzustand einen herkömmlichen, entsprechend alters- und nutzungsbedingten Gebrauchszustand auf.

Der Gewerbebereich befindet sich auf Grund des bisweilen 10jährigen Erneuerungszeitraums in einem guten Gebrauchszustand, ebenso der Wohnbereich im OG und DG des Altbaus.

Im Bereich des Erweiterungsbaus wurden teilweise ebenfalls nachwendezeitliche Erneuerungsmaßnahmen, an Bauteiloberflächen sowie Heizungsinstallationen ausgeführt, jedoch weist dieser noch überwiegend ursprünglichen Ausstattungsmerkmale im Ausbaubereich auf. Bauteiloberflächen der Wände und Decken im Flurbereich des OG/ DG sowie des Bodenraums DG wurden bislang nicht fertiggestellt. In Bezug auf Parkettböden und Massivholztreppe besitzt dieser herkömmlich einen soliden baujahresbezogenen Ausbau.

Der Keller befindet sich im Wesentlichen, mit Ausnahme der Heizungsinstallation und ggf. der Hausanschlüsse und Hauptzuleitungen, ebenfalls noch im ursprünglichen Zustand.

Unabhängig vom alters- und nutzungsbedingten Allgemeinzustand wurden bauliche Mängel und Schäden bzw. Instandhaltungsstau festgestellt, welche der Sachverständige ohne Gewähr auf Vollständigkeit wie folgt auführt:

#### **Rohbau und Außenbauteile:**

- Rissbildungen im Außenwandbereich Fassade Hofseite Übergang Altbau/ Anbau sowie an Sockelplatten
- Feuchteschäden und Schwarzalgenansatz Fassade EG Südseite Ecke Haupthaus/ Anbau
- Feuchteschäden und Ausblühungen im Außenwandbereich Untergeschoss Anbau (innen und außen)
- Rissbildungen im Außenwandbereich Unterkellerung Altbau/ Stampfbeton

#### **Ausbau/ Installationen**

- Feuchteschäden und Ausblühungen im Außenwandbereich Untergeschoss Anbau, wie v. b. jedoch an Bauteiloberflächen Putz/ Anstrich
- unfertiger Ausbau der Bauteiloberflächen Flurbereich/ TH und ggf. Bodenraum im OG/ DG

#### **Energetische Verhältnisse**

Energetische Aufwertungen im Objektbereich wurden durch den Einbau von Isolierglasfenstern, dem teilweisen Einbau von Vorsatzschalen als innenseitige Außenwandbekleidungen, dem Dachgeschossausbau mit innen- und zwischenliegenden Dämmungen sowie dem Einbau der Heizungsanlage ausgeführt, welche jedoch keinen zeitgemäßen, den heutigen Anforderungen entsprechenden Ausstattungsstandard mehr aufweisen dürften. Weitere Außenwandkonstruktionen als einschaliges Ziegel- und Hohlblocksteinmauerwerk sowie sonstige Dach- als auch Deckenaufbauten zum Spitzboden befinden sich noch im ursprünglichen Zustand, ebenfalls ist davon auszugehen, dass Bodenkonstruktionen im EG gegenüber dem unbeheizten Keller unzureichend gedämmte Aufbauten besitzen.

Insofern dürfte der Objektzustand den Anforderungen an geltende rechtliche Bestimmungen des GEG nicht genügen.

Dem Sachverständigen liegt ein Energieausweis mit Datum vom 08. August 2020 vor, wonach ein Endenergiebedarf des Gebäudes mit 155,4 kWh/ (m<sup>2</sup>\*a) ausgewiesen wird, welcher entsprechend Vergleichswert leicht oberhalb des durchschnittlichen Wohngebäudebestandes mit Tendenz zu energetisch nicht wesentlich saniert einzuordnen ist.

**Gebäudebeschreibung/Garage**

Bauliche Unterlagen zur Garage liegen nicht vor, insofern wurde durch den Sachverständigen ebenfalls eine einfache Bestandsaufnahme gefertigt und skizzenhaft dargestellt. Die Garage befindet sich im unteren Hofbereich abschließend mit der Gebäudefront des Altbaus, unmittelbar an die Nachbarbebauung angrenzend. Zwischen Haupthaus und Garage besteht ein kleiner Zwischengang mit Blockstufenanlage welche eine Verbindung vom Hof bzw. Ausgang vom Freizeitraum/ Anbau zum nach Süden angrenzenden Garten ermöglicht. Infolge des steilabfallenden Geländes wurde die Garage auf einer hohen Sockelmauer errichtet, wobei hierdurch ein hangseitiger Zugang zu einer in der Garage befindlichen Montagegrube ermöglicht wird. Die Garage wurde in eingeschossiger Massivbauweise mit Zufahrt vom Hof errichtet und unmittelbar an die Außenwand des Nachbargebäudes angebaut.

Gebäudeabmessungen:

Maße aus Bestandsaufnahme:

Grundmaße als Zirka Maße L/ B = ca. 3,70 m x 5,00 m

BGF = 3,70 x 5,00 = 18 m<sup>2</sup>

Höhenmaße

Geschosshöhe ca. 2,50 m i. M. / Raumhöhe ca. 2,20 m

Sockelhöhe Gartenseite ca. 2,20 m

Gebäudechronologie:

Baujahr: ca. 1978 (geschätzt analog Erweiterungsbau)

**Bauteilbeschreibung**

Bauteil	Gebäudeabschnitt	Bauausführung/Ausstattung
Fundamente	Gründung	Streifenfundamente in Beton
Wände/ Decken	Außenwände	Sockel: Hohlblock bzw. Schalsteinmauerwerk Garage: Ziegel- bzw. Hohlblockmauerwerk 24 cm
	Innenwände	ohne
	Decken	Dachdecke als Trägerdecke mit Betoneinschubplatten
	Ausbau	Wand- und Deckenputz mit Anstrich
Dach		Rohdecke wie v. b. als Flachdach Weichbedachung, jedoch zusätzlich behelfsmäßige Wellblechabdeckung, Kunststoffrinne
Fassade		mineral. Außenputz mit feinkörniger Reibeputzstruktur, Sockelputz
Fenster/ Außentüren	Fenster	Kunststofffenster
	Außentüren	zweifl. Holztür mit Teilverglasung Holzrahmentür als Zugang zur Montagegrube
Boden		Betonboden
Installationen	Elektro	Zuleitung vom Haupthaus, Rauminstallation mit Steckdose, Lichtschalter und Leuchtstoffröhrenlampe
Sonstiges		Montagegrube raummittig angeordnet mit Bohlenabdeckung, Zugang unterseitig über Tür

**Fazit**

Das Garagengebäude besitzt mit Ausnahme der Kunststoffenster noch die ursprünglichen im Wesentlichen einfachen Ausstattungsmerkmale. Die Dacheindeckung der Weichbedachung ist offensichtlich schadhaf und wurde mittels Wellblech behelfsmäßig abgedeckt.

Das Gebäude weist im Weiteren einen nutzungs- und altersgemäßen Allgemeinzustand mit herkömmlichen Gebraucherscheinungen auf.

Die Nutzung als Garage ist gewährleistet, jedoch infolge einer Garagentiefe von ca. 4,50 m für Fahrzeuge mit einer das Tiefenmaß überschreitenden Länge nicht geeignet.

**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 Direkteinleitung, Leitungsführung über Nachbargrundstück (siehe Leitungsrecht)
- Stromanschluss sowie
- Telekomanschluss

Freianlagen:

- Hof sowie Grundstücks- und Garagenzufahrt als Asphaltfläche mit Rinnenentwässerung
- Zugang hofseitig bis Podest als Betonfläche
- Zuwegung Haupteingang (Ostseite) Granitplattenbelag, seitlich Spritzwasserstreifen
- seitliche Grundstückseinfassung mit Betonmauer und Maschendrahtzaun
- Gartenzugang vom Hof als Betonblockstufenanlage, Betonflächen und Rinnenentwässerung
- Steilhang terrassiert, Terrassenabstimmung mit Betonelementen
- Streckmetallzaun als Gartenbegrenzung
- Terrassen und Garten als Grünfläche, zum Bachlauf mit Heckenbegrenzung

Die hofseitigen Freiflächenbefestigungen sowie, soweit feststellbar, die Versorgungsanlagen befinden sich in einem ordentlichen und gebrauchsfähigen Zustand.

Gartenseitige Stufenanlagen und Flächenbefestigungen in Betonbauweise weisen teils erhebliche Oberflächen- und sonstige Bauteilschäden, Setzungen u. a. auf, so dass die Verkehrssicherheit nicht mehr vollständig gewährleistet ist.

Die Grünflächen sind gepflegt und befinden sich in einem ordentlichen Zustand.

**Stellplätze**

Neben teils, wegen vorhandener Innenabmessungen, begrenzten Möglichkeiten der Stellplatznutzung beider Garagen (Innengarage EG sowie Hofgarage) sind Stellplatzmöglichkeiten innerhalb des Grundstücksbereichs wegen beengter Grundstücksverhältnisse lediglich im Bereich der Hofzufahrt unmittelbar vor der Garage gegeben, wobei eine Stellplatzanordnung nur in Längsrichtung erfolgen kann.

**3.5 Flächenzusammenstellung**

Der Sachverständige stützt sich zur Ermittlung der Berechnungsdaten auf vorliegende Bestandsunterlagen sowie 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 3.1

**Raumaufteilung/ Nutzung**

Raumbezeichnung	Nutzfläche m <sup>2</sup> (ca. Angaben)	Teilflächensumme m <sup>2</sup>
Wohn- und Geschäftshaus		616
Keller		166
Kellerflur/ TH	9	

**GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG**

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 24/ 24

GRUNDSTÜCK MIT WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS, HAUPTSTRASSE 59, 36433 BAD SALZUNGEN

GEMARKUNG LANGENFELD, FLURSTÜCK NR. 135/ 3 UND 136/ 2

Vorraum	5	
Technik/ Heizraum	28	
Werkstatt/ Keller	33	
Partyraum	23	
Altbau Keller	49	
Technik/ Hausanschluss	19	
<b>Erdgeschoss</b>		<b>174</b>
Flur/ TH	8	
WC	2	
Garage	28	
Funktionsraum	27	
Besprechung	21	
Büro/ Zentral	38	
Büro	10	
Lager	23	
Lager/ Server	12	
Flur	5	
<b>Wohnung OG</b>		<b>161</b>
Flur/ TH	15	
WC	2	
Abstell	14	
HW-Raum	7	
Küche	19	
Schlafzimmer	31	
Ankleide	13	
Wohnzimmer	42	
Balkon	2	
Innenflur	2	
Gäste	13	
Loggia	1	
<b>Wohnung DG</b>		<b>115</b>
Flur/ TH	10	
Freizeitraum	13	
Abstellraum	4	
Kinderzimmer 2	18	
Innenflur	4	
Kinderzimmer 1	20	
Bad	12	
Bodenraum	34	
Angaben in m <sup>2</sup>		
Hiervon		

**GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG**

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 24/ 24

GRUNDSTÜCK MIT WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS, HAUPTSTRASSE 59, 36433 BAD SALZUNGEN

GEMARKUNG LANGENFELD, FLURSTÜCK NR. 135/ 3 UND 136/ 2

Keller		166		
- Allgemein	143			
- Partyraum	23			
EG		174		
- Flur/ TH	8			
- Garage	28			
- Büro incl. WC	138			
OG/ DG-Wohnung		276		
- Wohnfläche	242			
- Nutzfläche Boden	34			

**Zusammenstellung Bruttogrundfläche**

<b>1. Wohn- und Geschäftshaus</b>		
<b>Kellergeschoss</b>		216 m <sup>2</sup>
- Altbau	83 m <sup>2</sup>	
- Erweiterungsbau	106 m <sup>2</sup>	
- Anbau	27 m <sup>2</sup>	
<b>Erdgeschoss</b>		216 m <sup>2</sup>
- Altbau	83 m <sup>2</sup>	
- Erweiterungsbau	106 m <sup>2</sup>	
- Anbau	27 m <sup>2</sup>	
<b>Obergeschoss</b>		208 m <sup>2</sup>
- Altbau	83 m <sup>2</sup>	
- Erweiterungsbau	98 m <sup>2</sup>	
- Anbau	27 m <sup>2</sup>	
<b>Dachgeschoss</b>		174 m <sup>2</sup>
- Altbau	83 m <sup>2</sup>	
- Erweiterungsbau	91 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamt</b>		<b>814 m<sup>2</sup></b>
<b>2. Garage</b>		<b>18 m<sup>2</sup></b>

**3.6 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. Grundbuchbezeichnung sowie Rechte und Belastungen am Grundstück

##### 4.1 Grundbucheintragungen

1. Grundstück Flst.-Nr. 136/2

Auszug vom: 28.08.2024, Stand 28.08.2024

Amtsgericht: Bad Salzungen

Grundbuch von: Langenfeld

##### Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Wirtschaftsart und Lage	Flur	Flurstück(e)	Fläche
		BV					<i>m<sup>2</sup></i>
	1286	1	Langenfeld	Gebäude und Freifläche		136/2	421,00

Gesamtfläche 421,00  
**davon zu bewerten 421,00**

**Abteilung I, Eigentümer**  
 1 und 2) Eintrag gelöscht  
 3) Eintrag Eigentümerin

##### Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd. Nr. Abt II.	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (€)
1286	1 - 3	1	136/2	Eintrag gelöscht		
1286	4	1	136/2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Eisenach, AZ: 41 K 24/ 24); eingetragen am 28.08.2024.	siehe textl. Erläuterung	

2. Grundstück Flst.-Nr. 135/ 3

Auszug vom: 28.08.2024, Stand 28.08.2024

Amtsgericht: Bad Salzungen

Grundbuch von: Langenfeld

##### Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Wirtschaftsart und Lage	Flur	Flurstück(e)	Fläche
		BV					<i>m<sup>2</sup></i>
	1304	1	Langenfeld	Gebäude und Freifläche		135/3	137,00

Gesamtfläche 137,00  
**davon zu bewerten 137,00**

**Abteilung I, Eigentümer**

1a), 1b), 2a), 2b) und 3 Eintrag gelöscht  
4) Eintrag Eigentümerin

**Abteilung II, Lasten / Beschränkungen**

Band/ Blatt	Lfd. Nr. Abt II.	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (€)
1304	1 - 3	1	135/3	Eintrag gelöscht		
1304	4	1	135/3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Eisenach, AZ: 41 K 24/ 24); eingetragen am 28.08.2024.	siehe textl. Erläuterung	

**4.2 Erläuterungen zur Abteilung II**

**Beurteilung der Rechte und Belastungen**

**Wert der Lasten und Beschränkungen – Empfehlung des Sachverständigen**

Grundbuchrechtliche Belastungen für die Bewertungsgrundstücke Flst.-Nr. 135/3 und 136/2 bestehen gemäß v. b. Grundbucheintragungen nicht.

Jedoch wurde das Nachbargrundstück Flst.-Nr. 135/4 zugunsten beider Teilgrundstücke des Bewertungsobjekts mit einem Geh- und Überfahrrecht sowie im Weiteren mit einem Kanalleitungsrecht zugunsten des Teilgrundstücks Flst.-Nr. 136/2 belastet. Entsprechende notarielle Vertragsunterlagen UR 1525/ 1994 liegen dem Sachverständigen nach Anforderung an das Grundbuchamt Bad Salzungen vor.

Der Sachverständige sieht hinsichtlich des Verkehrswertes des Bewertungsobjekts keinen maßgebenden wertrelevanten monetären Einfluss, zumal die Rechte für die herrschenden Grundstücke unentgeltlich vereinbart wurden. Ungeachtet dessen wird durch die begründeten Rechte die Nutzungsqualität des Bewertungsobjekts durch Sicherstellung der Grundstücksquerung und hiermit ermöglichter Nutzung der rückseitigen Objektzüge sowie Sicherstellung der abwassertechnischen Erschließung sichtlich aufgewertet.

**4.3 Sonstige Rechte und Belastungen am Bewertungsgrundstück**

**Baulastenverzeichnis**

Gemäß Zuarbeit des LRA Wartburgkreis/ Bad Salzungen Fachdienst Bauordnung vom 04.09.2024 besteht kein Eintrag im Baulastenverzeichnis.

**Denkmalschutz**

Gemäß Zuarbeit des Thür. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie/ Erfurt vom 11.11.2024 besteht kein Eintrag im Denkmalsbuch.

**Flurbereinigung**

Gemäß Zuarbeit Th. LA für Bodenmanagement und Geoinformation Flurbereinigungsbereich Südwestthüringen/ Meiningen vom 16.09.2024 ist für das Gebiet im Umgebungsbereich des Bewertungsgrundstücks kein Flurbereinigungsverfahren anhängig.

**Altlasten/Kontaminierung**

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

## 5. Bewertung

### 5.1 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 Eigenutzung 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 Wohn- und Geschäftsgrundstück mit jeweils einer Einheit für Wohn- und Gewerbenutzung.

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

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

### 5.2 Bodenwert

#### 5.2.1 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.

**GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG**

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 24/ 24

GRUNDSTÜCK MIT WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS, HAUPTSTRAßE 59, 36433 BAD SALZUNGEN  
GEMARKUNG LANGENFELD, FLURSTÜCK NR. 135/ 3 UND 136/ 2

**Bodenrichtwertangaben**

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

Bodenrichtwertangaben	
Gemeinde:	Bad Salzungen
Gemarkung:	Langenfeld
Stichtag:	01.01.2024
Bodenrichtwertzone:	634420
<b>Bodenrichtwert:</b>	<b>30 €/ m<sup>2</sup></b>
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	frei nach BauGB und KAG
Nutzungsart:	Mischgebiet
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	II
Tiefe:	30
Größe:	600 m <sup>2</sup>

**5.2.2 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:	baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	frei nach BauGB und KAG
Nutzungsart:	Mischgebiet
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	II
Tiefe:	ca. 28 m i. M. beider Teilgrundstücke
Größe:	558 m <sup>2</sup>

Die Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit, insofern sind hier keine Einzelbewertungen vorzunehmen, sondern beide Grundstücke im Gesamten zu betrachten.

Hinsichtlich der Richtwertkriterien bestehen somit gegenüber dem Bewertungsgrundstück keine nennenswerten Abweichungen. Insofern erfolgt die Ableitung des Bodenwertes unmittelbar aus dem Bodenrichtwert.

Grundstücksteilfläche		Grundstück		Hauptfläche		Nebenfläche		rentier-	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	Flur	Flst.-Nr.	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	lich*	€
1	Grundstück		135/3	137	30			Ja	4.110
2	Grundstück		136/2	421	30			Ja	12.630
3	Gesamt			558	30				16.740

\* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

**BODENWERT (gesamt) gerundet 17.000 €**

Entspricht 8 % des Ertragswertes

Im Übrigen ist zu bemerken, dass sich der 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 als Gesamtbetrag.

### 5.3 Sachwertverfahren

#### 5.3.1 Berechnungsgrundlagen

Im Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV2021) wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der baulichen oder sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.  
Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich hierbei jedoch aus einem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

#### 1. Wohnhaus

##### Durchschnittliche Herstellungskosten/ Normalherstellungskosten

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Hierzu sollten gemeinsam mit der neuen Verordnung ebenfalls neue NHK in Kraft treten und die zugehörigen Regionalfaktoren als festgelegte Modellparameter von den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen veröffentlicht werden.

Da bislang weder neue Herstellungskosten vorliegen noch zugehörige Modellparameter veröffentlicht wurden erfolgt die Sachwertermittlung auf der Basis der NHK 2010 in Anlehnung an die Wertermittlungsrichtlinien 2016 sowie im Weiteren unter Zugrundelegung hierauf abgestimmter Modellparameter der örtlichen Gutachterausschüsse.

Herleitung der Normalherstellungskosten entsprechend Nutzung und Ausstattungsstandard. Nach Anlage 2 Sachwertrichtlinie wird der Objekttyp 5.1. für Wohnhäuser mit Mischnutzung in Standardstufe 3 für eine normale Ausstattung zugrunde gelegt.

$NKH_{2010} = 860 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}$

Korrekturfaktoren nach SW-RL:

o Wohnungsgröße:  $> 135 \text{ m}^2 \text{ k}_f = 0,85$

o Grundrissart Einspanner  $k_f = 1,05$

Angepasste NHK:

$NKH_{2010} = 860 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF} * 0,85 * 1,05 = 767,5 \text{ €/ m}^2 \sim 770 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}$

#### Besondere Bauteile

Als Besondere bzw. nicht in der BGF erfasste Bauteile sind hier der Balkon sowie der Einbaukamin Wohnzimmer zu berücksichtigen. Die Loggia/ Gästezimmer wurde durch Ansatz der BGF im Rahmen der Normalherstellungskosten bereits berücksichtigt.

Berechnung siehe Kleiber Syst. Darst. Sachwertverfahren Rn. 152 Abb. 20 – Normalherstellungskosten 2010 für besondere Bauteile und Einrichtungen

- Kamin bis 6.000 €, Ansatz	3.500 €
- Balkon	
Grundbetrag	1.000 €
zzgl. Fiesen, Geländer, etc. $750 \text{ €/ m}^2 * 6 \text{ m}^2 =$	<u>4.500 €</u>
	5.500 €
- Gesamtansatz Besondere Bauteile	<b>9.000 €</b>

#### Nutzungsdauer

Ansatz nach Anlage 3 SW-RL, entsprechend Modellparameter Gutachterausschuss für Wohnhäuser mit Mischnutzung: 70 Jahre

**Baupreisindex**

Der Baupreisindex beträgt für Wohnimmobilien bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100 %  
letzte Veröffentlichung IV. Quartal 2024

**BPI<sub>2024/ 2010</sub> = 1,847 % ~ 1,85**

(Quelle: Statistisches Bundesamt)

**Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung wird nach § 38 ImmoWertV2021 durch den Alterswertminderungsfaktor berücksichtigt, welcher dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer entspricht.

Für den Regelfall ist hier für alle Grundstücksarten die lineare Alterswertminderung verbindlich vorgeschrieben.

Zur Wahrung der Modellkonformität, siehe hierzu auch Ausführungen unter Punkt 1.2 wird hier die Berücksichtigung nach dem herkömmlichen Modellverfahren entsprechend Modellparameter des Gutachterausschusses mit Abzug des Alterswertminderungsbetrages nach dem Baualter gewählt.

Unter Zugrundelegung der Baualterstufen jeweiliger Objektbereiche ist zunächst ein mittleres Baujahr auf der Basis der Gebäudekubatur abzuleiten:

Angaben zu Brutto-rauminhalt siehe Gebäudeschnitt Anlage 5.5

$Baujahr_{fikt.} = [1935 * 975 \text{ m}^3 \text{ (Altbau)} + 1978 * 1.095 \text{ m}^3 \text{ (Erweiterungsbau)} + 1985 * 225 \text{ m}^3 \text{ (Anbau)}] / 2.295 \text{ m}^3$

$Baujahr_{fikt.} = 1960$

Auf Grund des Allgemeinzustandes und Beschaffenheit hält der Sachverständige einen gemittelten Ansatz des Baujahres nicht unter 1970 als angemessen.

**Ansatz Baujahr<sub>fikt.</sub> = 1970**

*Ermittlung fiktives Baujahr – verlängerte Restnutzungsdauer infolge Teilmodernisierung*

Teilmodernisierungs- bzw. Um- und Ausbaumaßnahmen wurden in einem zurückliegenden Zeitraum ab ca. 1991 bis 2013 ausgeführt, siehe hierzu Ausführungen Gebäudechronologie.

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.

Unter Bezugnahme zur Gebäudechronologie erfolgt eine Wichtung der Modernisierungszeiträume entsprechend dem Umfang der nach Ausführungszeitraum bezogenen Einzelmodernisierungsmaßnahmen.

MODERNISIERUNGSELEMENTE	UMFANG	AUSFÜHRUNGS-ZEITRAUM	AUSFÜHRUNGS-ZEITRAUM GEWICHTET
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung - Eindeckung komplett - Dämmung/ Ausbau hofseitig	überwiegend	1998 bis 2000	2000
Modernisierung der Fenster/ Außentüren - ohne Kellerfenster, Garagentor EG und Werkstatt/ Keller	überwiegend	ab 1994 bis 2000	1998
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) - Strom – Keller, Erweiterungsbau OG und DG überwiegend vorwendezeitlich - Wasser – Erweiterungsbau und Keller teils vorwendezeitlich - Abwasser – teils vorwendezeitlich	mittel	ab 1991 bis 2013	2005
Modernisierung der Heizungsanlage - Einbau Kesselanlage und Teilsanierung Raumheizung 1991 - Erweiterung Raumheizung bis 2013 EG - Erweiterungsbau teils Schwerkraftanlage vorwendezeitlich	überwiegend	ab 1991 bis 2013	2005
Wärmedämmung der Außenwände - teilw. Innendämmung über Vorsatzschalen	mittel	1998 bis 2013	2005
Modernisierung von Bädern/ Küche - Einbau Bad DG 2000 - Einbau Küche DG 2013 - sonstige WC-Anlagen ca. 1995	überwiegend	ab 1995 bis 2013	2005
Modernisierung des Innenausbaus (Decken/ Wände/ Böden/ Türen) - DG-Ausbau Hofseite 2000	mittel	1995/ 2000 bis	2005

# GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 24/ 24

GRUNDSTÜCK MIT WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS, HAUPTSTRAßE 59, 36433 BAD SALZUNGEN  
GEMARKUNG LANGENFELD, FLURSTÜCK NR. 135/ 3 UND 136/ 2

- Ausbau Gewerberäume EG 2013 - teilw. Einzelmaßnahmen 1990 bis 2000 - sonst vorwendezeitlicher Ausbau		2013	
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung - Ausbau und Grundrissänderung Gewerbe EG - Ausbau und Neugestaltung Grundriss DG Hofseite	mittel	2000/ 2013	2013

- o Restnutzungsdauer im unsanierten Zustand bei GND 70 Jahre und Baujahr 1960: RND 5 Jahre
- o Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung Sanierungsmaßnahmen gemäß Berechnung nach Programm Lora in Verbindung mit Anlage 2 ImmoWertA: RND = 22 Jahre
- o Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung Allgemeinzustand, **Berechnungsansatz: 22 Jahre**

Lineare Wertminderung:  $100 / 70 * (70 - 22) = 0,615$  ~ 68,5 %

Alterswertminderungsfaktor: ~ 31,5 %

## 2. Garage

### Durchschnittliche Herstellungskosten/ Normalherstellungskosten

Die Ermittlung der NHK erfolgt in Anlehnung an Garagen gemäß SW-RL Anlage 1, wobei hier eine Differenzierung in drei Standardstufen 3, 4 und 5 vorgenommen wird. Der Sachverständige orientiert sich hierbei an einen mittleren Ausstattungsstandard der Standardstufe 4 für Garagen in Massivbauweise und erachtet diesen bauartbedingt als angemessen und ausreichend berücksichtigt.

### Nutzungsdauer

Ansatz nach Anlage 3 SW-RL, entsprechend Modellparameter Gutachterausschuss

Ansatz: 60 Jahre

### Alterswertminderung

Der Sachverständige hält den Ansatz der Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung eines Baualters von ca. 45 Jahren mit 15 Jahre als angemessen und gerechtfertigt.

Ansatz: RND = 15 Jahre

## 3. Außenanlagen/ Nebenanlagen

Ein gesonderter Berechnungsansatz für die Außenanlagen wird herkömmlich nicht vorgenommen, insoweit die Außenanlagen im üblichen Umfang bereits durch den Ansatz der Sachwertfaktoren abgegolten sind.

Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten ist keine gesonderte wertermittlungstechnische Berücksichtigung der Außenanlagen vorzunehmen.

### 5.3.2 Allgemeine Marktanpassung – Sachwertfaktoren

Zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) sollen bei Anwendung des Sachwertverfahrens nach den § 35 bis 38 die „Sachwertfaktoren“ herangezogen werden. Diese geben nach § 21 Abs. 3 der ImmoWertV2021 das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an und werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Sachwertfaktoren werden somit in der Regel für sachwertorientierte Objekte wie Ein- und Zweifamilienhäuser, ggf. auch für Mehrfamilienwohnhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser durch die Gutachterausschüsse ausgewiesen und beziehen sich bisweilen auf die vorliegenden Modellparameter im Wesentlichen der Sachwerttrichtlinie, hier insbesondere der NHK 2010, Gesamt- und Restnutzungsdauer, u. a.. Insofern ist die Berechnungsmethodik auf, zur Verfügung stehende Modellparameter entsprechend dem Grundsatz der Modellkonformität, abzustellen.

Der Sachwertfaktor steht in einer exponentiellen Abhängigkeit zum vorläufigen Sachwert, wobei mit zunehmendem vorläufigem Sachwert sich abnehmende Sachwertfaktoren darstellen.

Ebenso besteht ein Abhängigkeitsverhältnis zum Bodenrichtwertniveau, wonach niedrige Bodenwerte ebenfalls geringere Sachwertfaktoren aufweisen.

Für den Objekttyp Wohn- und Geschäftshaus werden nach der aktuellen Ausgabe 2024, Sonstige Daten der Wertermittlung' explizit keine Sachwertfaktoren ausgewiesen. Der Sachverständige orientiert sich hierbei an die Daten Stand 2022 wobei eine Anpassung in Anlehnung entsprechend der Tendenz für Mehrfamilienhäuser Stand 2022 zu 2024 vorgenommen wird.

Da hinsichtlich der Ableitung des Verkehrswertes hier dem Ertragswert wertbestimmende Bedeutung zukommt und der Sachwert ggf. zu Plausibilisierungszwecken ermittelt wird erachtet der Sachverständige diesbezüglich die Ableitung der Sachwertfaktoren auf dieser Basis als angemessen und vertretbar.

$K = a * vSW^b$  mit

K Sachwertfaktor

vSW vorl. Sachwert = 371.000 €, lt. Berechnung Lora

Bodenwertniveau angepasst mit 30 €/ m<sup>2</sup>

K = 0,69

Anpassung Tendenz 2022 zu 2024: f = 0,95

gewählt: Sachwertfaktor **k = SWF = 0,69 \* 0,95 ~ 0,65 bzw. Abschlag 35 %**

### 5.3.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer 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 – Bebauung/ Beschaffenheit - angezeigt, wurden Wert mindernde Umstände wegen baulicher Mängel und Schäden festgestellt.

Herkömmlich werden nur die Kosten für die Beseitigung des Reparaturstaus insoweit angesetzt, wie sie zur Herstellung des baualters- und ausstattungsgemäßen Normalzustandes erforderlich sind.

Die Beseitigung des Instandhaltungsstaus ist für eine nachhaltige Nutzung erforderlich, unterliegt hinsichtlich der unter Objektbeschreibung festgestellten Beanstandungen einer nicht sofortigen und somit aufgeschobenen Beseitigungspflicht, da trotz bestehender Mängel und Schäden die Nutzung des Objekts gegeben ist.

Die Berücksichtigung der baulichen Mängel und Schäden geht hierbei insofern als disponibler Schadensbeseitigungsaufwand alterswertgemindert in die Berechnung ein, da die betreffenden Bauteile in einer „Schicksalsgemeinschaft“ mit dem Gesamtbauwerk stehen, zum anderen wird darauf verwiesen, dass der Wertminderungsbetrag im Allgemeinen nicht höher sein kann als der Wertanteil des betreffenden Bauteils am Gesamtwert des Baukörpers.

Im Einzelnen sind hierbei zu berücksichtigen:

1. Wohnhaus

Rohbau und Außenbauteile

- Schäden im Fassadenbereich, wie Fehlstellen am Schindelschirm, Verwitterungsschäden an Holzbauteilen
- Schäden an Oberflächenbefestigungen und Stufenanlagen im Außenbereich

Ausbau

Wohnung im OG, Anteil am Gesamtobjekt nach Wfl. mit  $84/ 231 = 0,36$  bzw. 36 %

- Rissbildungen und Unebenheiten an Wand- und Deckenoberflächen
- Schäden an Oberbelägen
- Schäden an Bodenfliesen im Bereich Loggia

**GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG**

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 24/ 24

GRUNDSTÜCK MIT WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS, HAUPTSTRASSE 59, 36433 BAD SALZUNGEN

GEMARKUNG LANGENFELD, FLURSTÜCK NR. 135/ 3 UND 136/ 2

Ansatz boG:

Der Berechnungsansatz erfolgt auf der Grundlage gemittelter Kostenanteile nach Ross/ Brachmann für Mehrfamilienhäuser bis 6 WE und Geschäftshäuser, mittlerer Standard unter Berücksichtigung der festgestellten baulichen Mängel und Schäden.

Bauteil/ Gewerk	Kostenanteil v. H.	Instandhaltungsaufwand geschätzt in v. H.	Instandhaltungsaufwand	Bemerkungen
Mauerwerk	30,0	5	1,5	Feuchteschäden, Rissbildungen
Fassade/ Sockel Feuchteschäden, Rissbildungen, Algenbefall	4,0	10	0,4	Feuchteschäden, Rissbildungen, Algenbefall
Innenputz	4,0	5	0,2	Feuchteschäden, Ausblühungen
Putz/ Trockenbau/ Maler	9,0	5	0,5	unfertiger Ausbau OG/ DG
Installationen/ Sonstiges sowie Außenanlagen			0,4	
<b>Summe</b>	<b>100</b>		<b>3,0</b>	

Berechnung alterswertgeminderter Mängel und Schäden:

Vorl. Gebäudesachwert \* WMM+S

Alterswertgeminderte Herstellungskosten  
~ 367.000 \* 0,03 = ~ 11.000 €

**2. Garage**

Hierbei sind insbesondere Schäden der Dacheindeckung, wie Undichtheiten mit Behelfsabdeckung zu berücksichtigen.

Der Sachverständige hält hier einen Pauschalansatz für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale mit 10 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten objektbezogen als angemessen und marktgerecht.

Berechnung alterswertgeminderter Mängel und Schäden:

Disponible Schadensbeseitigungskosten  
Vorl. Gebäudesachwert \* WMM+S  
4.200 € \* 0,10 = 420 € ~ 500 €

**3. Gesamtansatz boG**

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 wegen baulicher Mängel und Schäden von gerundet **11.500 €** für angemessen und gerechtfertigt.

**GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG**

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 24/ 24

GRUNDSTÜCK MIT WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS, HAUPTSTRASSE 59, 36433 BAD SALZUNGEN  
GEMARKUNG LANGENFELD, FLURSTÜCK NR. 135/ 3 UND 136/ 2

**5.3.4 Berechnung Sachwert**

**Sachwert (Marktwert)**

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau- jahr	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswert- minderung			Alterswertg. Herst.-kosten €	
					Anzahl	€	%BNK	Ansatz	%		
1	Wohn- und Ge- schäftshaus	1	1970	70	22	814,23 m² BGF	1.215	18,00	Linear	68,58	366.784
2	Garage	1	1978	60	15	18,50 m² BGF	815	12,00	Linear	75,00	4.221

Σ 371.005

\* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2024 = 1,8470; (2) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2024 = 1,8830

<b>Alterswertgeminderte Herstellungskosten</b>	<b>371.005</b>
+ Zeitwert der Außenanlagen	%
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>371.005</b>
+ Bodenwert	16.740
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	<b>387.745</b>
± Marktanpassung	-35,00% -135.711
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>252.034</b>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Sonstige Wertabschläge	
Baumängel/ Bauschäden Wohn- haus	11.000
Baumängel/ Bauschäden Garage	500
<b>SACHWERT</b>	<b>240.534</b>

## Ableitung der Herstellungskosten

### Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 1 Wohn- und Geschäftshaus

Gebäudetyp	5.1 Wohnhäuser mit Mischnutzung
Ausstattungsstufe	3,00
Tabellarische NHK	728 €/m <sup>2</sup> BGF
Korrekturfaktor für Grundrissart	1,05 (Einspanner)
Korrekturfaktor für Wohnungsgröße	0,85 ( m <sup>2</sup> WF/Wohneinheit)
Korrigierte NHK	648 €/m <sup>2</sup> BGF

Zuschlag für nicht in BGF erfasste Bauteile

Bauteil	Anzahl	Herstellungskosten €	BoG	Zuschlag €/m <sup>2</sup> BGF MWT
Kamin	1	3.500	nein	4
Balkon	1	5.500	nein	6

NHK inkl. Zu-/Abschläge	658 €/m <sup>2</sup> BGF
Herstellungskosten im Basisjahr	658 €/m <sup>2</sup> BGF
Indexwert zum Stichtag	1,8470 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2024)
Herstellungskosten zum Stichtag	1.215 €/m <sup>2</sup> BGF

*Herstellungskosten ohne Baunebenkosten*

### Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 2 Garage

Gebäudetyp	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Ausstattungsstufe	4,00
Tabellarische NHK	433 €/m <sup>2</sup> BGF
Herstellungskosten im Basisjahr	433 €/m <sup>2</sup> BGF
Indexwert zum Stichtag	1,8830 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2024)
Herstellungskosten zum Stichtag	815 €/m <sup>2</sup> BGF

*Herstellungskosten ohne Baunebenkosten*

## 5.4 Ertragswertverfahren

### 5.4.1 Allgemeines/ Begriffe

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

Gemäß § 27 ImmWertV21 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.

#### 5.4.2 Drittverwendungsfähigkeit

Das Bewertungsobjekt wird als Wohn- und Geschäftshaus genutzt, entsprechende bauordnungsrechtliche Voraussetzungen hierzu sind gegeben.

Die Nutzung erfolgt hierbei eigentümerbezogen, eine klare räumliche Trennung zwischen gewerblicher Nutzung im EG und Wohnnutzung in den oberen Geschossebenen ist infolge der Lage der Toilette im Flur/ Treppenhaus derzeit nicht vollumfänglich gegeben. Im Bedarfsfall besteht jedoch die bauliche Möglichkeit die Anordnung eines Sanitärbereichs innerhalb der Gewerberäume zu bewerkstelligen.

Derzeit besteht die gewerbliche Nutzung aus einer Werbeagentur, der Objektausbau entspricht hierbei im Wesentlichen einer Büronutzung. Insofern sieht der Sachverständige für den erdgeschossigen Objektbereich eine weitergehende bzw. von der derzeitigen Nutzung abweichende Nutzung z. B. als Büro- bzw. Praxis, o. ä. gegeben.

Die Weiterführung einer Wohnnutzung ist auf Grund der örtlichen Gegebenheiten, Lage und Beschaffenheit ohnehin gegeben. Eine räumliche Trennung zwischen beiden Wohngeschossebenen besteht derzeit nicht, die Wohnnutzung erfolgt geschossübergreifend und würde sich im Bedarfsfall als Mehrgenerationenhaus eignen. Ebenfalls besteht die Möglichkeit im DG im Bereich des teilausgebauten Bodens weiteren Wohnraum zu schaffen.

#### 5.4.3 Berechnungsgrundlagen

##### 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

Das Wohn- und Geschäftshaus beinhaltet zwei Nutzungseinheiten mit, entsprechend Vorbeschrieb, Gewerbe- nutzung im EG sowie Wohnnutzung geschossübergreifend im OG/ DG, wobei die Nutzung jeweils in Regie der Eigentümerin erfolgt. Mietvertragsrechtliche Vereinbarungen liegen nach Auskunft nicht vor. Insofern 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 2023/ 2024 Stadt Bad Salzungen

- Mietansatz für 70 m<sup>2</sup> Wohnung, Ausbauzustand mittel mit 4,40 €/ m<sup>2</sup> bis 5,50 €/ m<sup>2</sup>

→ Grundmietansatz für Bewertungsobjekt im Bestand 5,00 €/ m<sup>2</sup> Wohnfläche, auf Grund der Objektgröße mit größer 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche Ansatz im unteren Spektrum mit 4,00 €/ m<sup>2</sup>

- Mietansatz für Büromieten, Ausbauzustand mittel mit 4,00 €/ m<sup>2</sup>

Vergleichsmiete nach Immobilienangeboten

- Wohnungsmieten

Nach Auswertung von 16 Immobilienangeboten im regionalen Bereich konnten für die Stadt Bad Salzungen Mietpreisspannen zwischen 5,20 €/ m<sup>2</sup> bis ca. 8,20 €/ m<sup>2</sup> bei einem Mittelwert von 6,95 €/ m<sup>2</sup> bei Wohnflächen- chengrößen bis 75 m<sup>2</sup> festgestellt werden. Es handelt sich hierbei jeweils um Angebotsmieten, welche tenden- ziell leicht oberhalb der Marktmieten einzustufen sind. Der Sachverständige schätzt insofern die Marktmiete mit einem Abschlag von 10 % mit NKM 6,25 €/ m<sup>2</sup> als angemessen.

Hinsichtlich der Wohnungsgröße ist ein weiterer Abschlag vorzunehmen, welcher nach Dröge ‚Handbuch der Mietpreisbewertung‘ größer 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einer Spanne bis 25 % ausgewiesen wird.

Ansatz 20 % → NKM = 6,25 €/ m<sup>2</sup> \* 0,80 = 5,00 €/ m<sup>2</sup>

- Gewerberaum- mieten/ Büromieten

Für Bad Salzungen konnte lediglich nur eine Vergleichsmiete ermittelt werden, welche innerhalb der Kernstadt für ein 46 m<sup>2</sup> Büro mit 8,50 €/ m<sup>2</sup> ausgewiesen wurde, welche in Bezug auf das Bewertungsobjekt keinen re- präsentativen Wert darstellt.

# GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 24/ 24

GRUNDSTÜCK MIT WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS, HAUPTSTRASSE 59, 36433 BAD SALZUNGEN  
GEMARKUNG LANGENFELD, FLURSTÜCK NR. 135/ 3 UND 136/ 2

Vergleichsweise konnten für die Stadt Eisenach weitere Angebote ausgewertet werden, wobei unter 8 Angeboten eine Mietpreisspanne zwischen 4,90 €/ m<sup>2</sup> und 8,30 €/ m<sup>2</sup> sowie ein Mittelwert bei 6,40 €/ m<sup>2</sup> und Mietflächengrößen zwischen 75 m<sup>2</sup> und 470 m<sup>2</sup> festgestellt wurden.

Grundansatz bei Mietpreisabschlag von 10 % → NKM = 5,60 €/ m<sup>2</sup>

## Zusammenfassung

Die Vergleichsmieten nach IVD bewegen sich unterhalb der Mietpreisspannen nach Immobilienangeboten, hierbei ist auch anzumerken, dass es sich um Angebotsmieten handelt welche herkömmlich leicht oberhalb der Marktmieten anzusiedeln sind. Dennoch erachtet der Sachverständige hier eine Anpassung für erforderlich und schätzt die Marktmiete entsprechend Objektbeschaffenheit für den Standort Bad Salzungen/ Langenfeld unter Ansatz des Mittelwertes der Vergleichsmieten nach IVD sowie der angepassten Mieten der Immobilienangebote als angemessen und marktgerecht. Für weitergehende Objektnutzungen wie Kellerräume, Bodenraum, Freiflächen und Garten hält der Sachverständige einen Zuschlag zum Grundwert mit

- Wohnungsmiete NKM =  $1,05 * (4,00 + 5,00) / 2 = \sim 4,80 \text{ €/ m}^2$
- Gewerberaummiete NKM =  $1,05 * (4,00 + 5,60) / 2 = 5,00 \text{ €/ m}^2$

Für Garagenmieten werden ortsübliche Mieten je Stellplatz mit 40 €/ Stpl. in Ansatz gebracht, Mietanteile für Nebenräume wie Hobbyraum bzw. Lager/ Innengarage werden mit 2,50 €/ m<sup>2</sup> angemessen berücksichtigt.

## Restnutzungsdauer

Ansatz wie Sachwert: 22 Jahre Wohn- und Geschäftshaus und 15 Jahre Garage

## 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 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 <sup>2</sup> Wfl. für Garageneinstellplatz 106 € für Gewerbenutzung/ Büro mit Grundansatz 13,80 €/ m <sup>2</sup> 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:

**GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG**

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 24/ 24

GRUNDSTÜCK MIT WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS, HAUPTSTRASSE 59, 36433 BAD SALZUNGEN  
GEMARKUNG LANGENFELD, FLURSTÜCK NR. 135/ 3 UND 136/ 2

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.

**Objektspezifische Grundstücksmerkmale**

wie Sachwert:  $K_{BoG} = 11.500 \text{ €}$

**Bodenwert**

Ansatz ~ 17.000 €

**5.4.4 Berechnung Ertragswert**

**Ertragswert (Marktwert)**

Nutzung		In Gebäude	RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [€/m² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.
							Ist	angesetzt		
		Nutzung / Beschreibung	Jahre	%		m²			€	€/a
g	1	Büro / EG	22	4,75	1	138,00		5,00	8.280	280
w	1	Wohnen / OG/ DG	22	4,75	1	242,00		4,80	13.939	471
g	1	Stellplätze innen (Gewerbe) / Garage EG (Lager)	22	4,75	1	28,00		2,50	840	29
w	2	Stellplätze außen (Wohnen) / Garage Hof	15	4,75	1			40,00	480	17
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 22	Ø 4,75	Σ 2	Σ 408,00			Σ 23.539	Σ 797

**GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG**

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 24/ 24

GRUNDSTÜCK MIT WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS, HAUPTSTRASSE 59, 36433 BAD SALZUNGEN  
GEMARKUNG LANGENFELD, FLURSTÜCK NR. 135/ 3 UND 136/ 2

**Bewirtschaftungskosten (Marktwert)**

Nutzung	Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfall- wagnis % RoE	Sonstiges			Summe % RoE
	€/m²		€			CO <sub>2</sub> €/m²	€/m²		
	(/Stk.)	% HK*	/Einheit	% RoE			(/Stk.)	% RoE	
g 1	Büro / EG	14,00	0,48	248,40	3,00	4,00			30,35
w 1	Wohnen / OG/ DG	14,00	0,48	359,00	2,57	2,00			28,88
g 1	Stellplätze innen (Ge- werbe) / Garage EG (La- ger)	5,00	0,17	47,00	5,59	4,00			26,30
w 2	Stellplätze außen (Woh- nen) / Garage Hof	106,00	0,62	47,00	9,79	2,00			33,95

\* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 29,41

**Ableitung Ertragswert (Marktwert)**

Nutzung	Rohertrag		Bewi.- kosten €/a	Reinertrag €/a	Boden- verzins. €/a	Gebäude- reinertrag €/a	Barwert- faktor	Barwert €
	€/a							
	Nutzung / Beschreibung							
g 1	Büro / EG	8.280	2.513	5.767	280	5.487	13,4682	73.900
w 1	Wohnen / OG/ DG	13.939	4.026	9.913	471	9.442	13,4682	127.166
g 1	Stellplätze innen (Gewerbe) / Garage EG (Lager)	840	221	619	29	590	13,4682	7.946
w 2	Stellplätze außen (Wohnen) / Garage Hof	480	163	317	17	300	10,5573	3.167

w = Wohnen, g = Gewerbe

Σ 23.539

Σ 6.923

Σ 16.616

Σ 797

Σ 15.819

Σ 212.179

**Ertragswert der baulichen Anlagen**

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

**212.179**

+ Bodenwert

16.740

**Vorläufiger Ertragswert**

**228.919**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Sonstige Wertabschläge

Baumängel/ Bauschäden Wohnhaus

11.000

Baumängel/ Bauschäden Garage

500

**ERTRAGSWERT**

**217.419**

**Marktwert**

Ableitung vom Ertragswert

**217.000**

**Vergleichsparameter**

€/m² WNFI.

530

x-fache Jahresmiete

9,20

RoE Wohnen / Gewerbe

61% / 39%

Bruttorendite (RoE/x)

10,85%

Nettorendite (ReE/x)

7,66%

Grundstücksbezogene Aufteilung des Ertragswertes:

1. Flst. 135/ 3

- Erweiterungsbau Anteil 48 % bei 1.095 m<sup>3</sup> BRI  
EW<sub>w+g</sub> = 0,48 \* (209.000 € - 11.000 €) = 95.000 €
- Bodenwert Flst 135/ 3  
BW = 4.000 €
- Gesamtanteil Flst. 135/ 3 99.000 €

2. Flst. 136/ 2

- Altbau/ Anbau mit Anteil 52 % bei 1.200 m<sup>3</sup> BRI  
EW<sub>w</sub> = 0,52 \* (209.000 € - 11.000 €) + 3.000 € - 500 € = 105.000 €
- Bodenwert Flst 136/ 2  
BW = 13.000 €
- Gesamtanteil Flst. 136/ 2 118.000 €

## 5.5 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.

- Sachwert 240.000 €
- Ertragswert 217.000 €.

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. 10 % voneinander ab, sodass hieraus die Wertgröße für das Bewertungsobjekt tendenziell bestätigt werden kann.

Als weitere Möglichkeit zur Plausibilisierung des Berechnungsergebnisses können Vergleiche anhand der Daten nach Immobilienmarktbericht Thüringen dargestellt werden, eine landkreisbezogene Einzeldarstellung wird auf Grund zu geringer Transaktionen nicht vorgenommen.

Hiernach werden im Auswertungszeitraum 2023 für Wohn- und Geschäftsgrundstücke der Baujahre bis 1990 gemittelte wohn- bzw. nutzflächenbezogene Vergleichspreise mit 693 €/ m<sup>2</sup> in einer Preisspanne zwischen 240 und 970 €/ m<sup>2</sup> ausgewiesen. Insofern sieht der Sachverständige den ermittelten Objektwert mit 530 €/ m<sup>2</sup> im Mittelfeld v. g. Spanne als marktkonform.

Nach IVD-Preisspiegel 2023/ 2024 für Thüringen werden für Renditeobjekte incl. Grundstück in Bad Salzungen vergleichend für Wohnobjekte gemittelte Rohertragsfaktoren mit 10,0 ausgewiesen. Daten für gemischt genutzte Grundstücke liegen explizit nicht vor. Ungeachtet dessen sieht der Sachverständige den Rohertragsfaktor als Orientierungswert dennoch als gegeben, wobei in Bezug auf das Bewertungsobjekt der festgestellte Rohertragsfaktor von 9,20 ebenfalls Bestätigung finden kann.

Unter Bezugnahme auf v. g. Berechnungsergebnisse sowie Vergleichswerte und unter Hinweis, der diesen Werten zu Grunde gelegten Wertespanssen 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  
HAUPTSTRAßE 59, 36433 BAD SALZUNGEN  
GEMARKUNG LANGENFELD, FLURSTÜCK NR. 135/3 UND 136/2**

auf

**217.000,00 Euro**

(in Worten: - Zweihundertsiebzehntausend -)

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um zwei Grundstücke als wirtschaftliche Einheit. Der Sachverständige erstellt auftragsgemäß eine grundstücksbezogene Aufteilung des ermittelten Gesamtwertes, siehe hierzu Ausführungen unter Punkt 5.4.4 zur Ertragswertberechnung.

1. Grundstück Flst.-Nr. 135/ 3 mit 99.000 €
2. Grundstück Flst.-Nr. 136/ 2 mit 118.000 €

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 07.02.2025

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



## **Unterlagenübersicht**

- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Grundbuchauszug Grundbuch von Langenfeld, Blatt 1304  
Letzte Änderung am 28.08.2024, Ausdruck vom 28.08.2024
- Grundbuchauszug Grundbuch von Langenfeld, Blatt 1286  
Letzte Änderung am 28.08.2024, Ausdruck vom 28.08.2024
- Bodenrichtwerte Stichtag: 01.01.2024
- Einfache Bestandsaufnahme durch den Sachverständigen
- Unterlagen Eigentümerin  
Planunterlagen der Alt- bzw. Erweiterungsbebauung mit einer gewerblichen Nutzung als Tischlereiwerkstatt  
im EG mit Genehmigungsvermerk
- Unterlagen LRA WAK - Kreisarchiv  
Planunterlagen eines Dachgeschossausbaus mit Genehmigungsvermerk
- Unterlagen Grundbuchamt Bad Salzungen  
UR Nr. 1525/ 1994
- Mitteilung Stadtverwaltung Bad Salzungen vom 12.12.2024  
mit Auszug Flächennutzungsplan Langenfeld
- Mitteilung Wasser- und Abwasserverband Bad Salzungen vom 09.12.2024
- Mitteilung Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Erfurt vom 11.11.2024
- Mitteilung Landratsamt Wartburgkreis – FD Bauordnung vom 04.09.2024
- Mitteilung Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation – Flurbereinigungsbereich  
Meiningen vom 16.09.2024

## **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 2023/ 2024 Wohn- und Gewerbeimmobilien IVD-Immobilienverband Deutschland
- [www.geoproxy.de](http://www.geoproxy.de)
- [www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de)
- [www.immobiliensout.de](http://www.immobiliensout.de)

## **Anlagen**

- 1    Übersichtsplan – regional
- 2    Übersichtsplan – örtlich
- 3    Katasterplan
- 4    Bodenrichtwertinformation – Stichtag: 01.01.2024
- 5    Zeichnungen
  - 5.1 Wohnhaus Grundriss Kellergeschoss
  - 5.2 Wohnhaus Grundriss Erdgeschoss
  - 5.3 Wohnhaus Grundriss Obergeschoss
  - 5.4 Wohnhaus Grundriss Dachgeschoss
  - 5.5 Wohnhaus Schnitt
  - 5.6 Garage Grundriss/ Schnitt
- 6    Flächennutzungsplan Bad Salzungen OT Langenfeld
- 7    Fotodokumentation