GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

OBJEKT:

Wohnungseigentum Nr. 2
Gescheidt 7, 36466 Wiesenthal
1/ 3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Wiesenthal, Flur 7, Flst. 727/ 5
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung
im Kellergeschoss,
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2

AUFTRAGGEBER:

Amtsgericht Eisenach
Theaterplatz 5
99817 Eisenach

IM ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 26/ 25



BEWERTUNGSSTICHTAG: 11. Dezember 2025

VERKEHRSWERT: **23.000,00 €**

AUSGEFERTIGT AM 13.01.2026 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

		Seite
1.	**Allgemeine Angaben**	**3**
1.1	Auftrag	3
1.2	Verkehrswert	3
1.3	Auftraggeber	3
1.4	Bewertungsobjekt	3
1.4.1	Kurzbeschreibung	3
1.5	Ortsbesichtigung und Wertermittlungsstichtag	4
1.5.1	Ortsbesichtigung	4
1.5.2	Wertermittlungsstichtag	4
1.6	Mieter/Nutzer	4
1.7	Grundbucheintragungen	4
2.	**Lage**	**5**
2.1	Erläuterungen zur Makrolage	5
2.2	Erläuterungen zur Mikrolage	7
3.	**Objekt**	**8**
3.1	Erläuterungen zum Grundstück	8
3.2	Planungs- und Bauordnungsrecht	11
3.3	Sonstige Rechte und Belastungen am Grundstück	12
3.4	Schutzgebiete	12
3.5	Baubeschreibung	12
3.6	Hinweis	17
4.	**Bewertung**	**17**
4.0	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	17
4.1	Bodenwert	18
4.1.1	Bodenrichtwertangaben	18
4.1.2	Bodenwertermittlung	18
4.2	Ertragswertverfahren Wohn-/ Teileigentum Haupthaus	19
4.2.1	Allgemeine Angaben und Hinweise	19
4.2.2	Nutzungsvariante 1 – Gewerberaumnutzung	20
4.2.3	Nutzungsvariante 2 – Wohnnutzung	23
4.3	Sachwertverfahren Nebengebäude	24
4.4	Zubehör	25
5.	**Verkehrswert**	**25**
	Anlagen	29

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist wegen der Anordnung des Zwangsversteigerungsverfahrens des Amtsgerichts Eisenach durch ein Sachverständigengutachten 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.

1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Eisenach
Theaterplatz 5
99817 Eisenach

Geschäftsnummer:	41 K 26/25
Beschluss vom:	12.11.2025
Auftrag vom:	13.11.2025

1.4 Bewertungsobjekt

Wohnungseigentum Nr. 2
Gescheidt 7,
36466 Wiesenthal
1/ 3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Wiesenthal, Flur 7, Flurstück Nr. 727/ 5
Gebäude und Freifläche Wiesenthal, Gescheidt 7
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2

1.4.1 Kurzbeschreibung

Gemäß Grundbucheintrag und Teilungserklärung mit zugehöriger Abgeschlossenheitsbescheinigung handelt es sich um Wohneigentum im Kellergeschoss eines Einfamilienhauses in der Gemeinde Wiesenthal.
Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde jedoch festgestellt, dass bisweilen keine Wohnnutzung etabliert wurde.
Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine für gewerbliche Zwecke als Metzgerbetrieb umgenutzte Kellergarage eines Einfamilienhauses, welches insofern als Teileigentum in Betracht zu ziehen ist.
Das Wohnhaus befindet sich in nordöstlicher Ortrandlage von Wiesenthal und wurde als eingeschossiges, unterkellertes Gebäude mit Satteldach errichtet sowie die ehemalige Garage an der südwestlichen Traufseite angebaut.
Zum Sondereigentum, ist weiterhin ein, lt. Teilungserklärung mit Abgeschlossenheitsbescheinigung, als Garage bezeichnetes Nebengebäude im Nordosten des Grundstücks gehörig.
Die zum Sondereigentum gehörigen Betriebsräume des ehemaligen Garagenanbaus bestehen aus einem von der Straße zugänglichen Verarbeitungsraum, sowie zwei rückseitig angeordneten kleinen Nebenräumen als Toilette und Abstellraum sowie Kühlraum.

Das zugehörige Nebengebäude wurde in eingeschossiger teilmassiver Bauweise mit einhüftigem Satteldach grenzständig errichtet, eine an der Südostseite errichtete Freiüberdachung befindet sich bereits im Bereich des Nachbargrundstücks.
Der Objektbereich ist in zwei Sondereigentumsanteile gegliedert, wobei das Wohnhaus selbst sowie ein auf der ehemaligen Garage befindlicher Wintergarten mit Terrasse dem Wohneigentum 1 das Bewertungsobjekt lt. Eintrag dem „Wohneigentum" 2 zuzuordnen ist.

Der Objektbereich weist nutzungsbedingt Gebrauchserscheinungen auf befindet sich jedoch allgemein in einem gebrauchsfähigen Zustand.

Angaben gemäß Mitteilung Eigentümer
Baujahr: 1982
Ausbau: 2016

1.5 Ortsbesichtigung und Wertermittlungsstichtag

1.5.1 Ortsbesichtigung

11.12.2025, in der Zeit von 10.00 Uhr bis 11.00 Uhr

An dem Ortstermin nahmen teil:
- Eigentümer
- Sachverständiger
- Mitarbeiterin Sachverständigenbüro

1.5.2 Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **11.12.2025**

1.6 Mieter/ Nutzer

Die Betriebsräume sind seit ca. 2 Jahren ungenutzt, das Nebengewerbe wurde 2024 eingestellt. Das Nebengebäude wird als Abstellraum mit Raufutterboden durch den Eigentümer der Wohneinheit 1 genutzt.

1.7 Grundbucheintragungen

Amtsgericht Bad Salzungen
Grundbuch von Wiesenthal, Blatt 939
Wohnungsgrundbuch
Stand: 14.08.2025
Ausdruck: 14.08.2025

Bestandsverzeichnis
1 1/ 3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Wiesenthal, Flur 7, Flst.-Nr. 727/ 5
Gebäude- und Freifläche, Wiesenthal, Gescheidt 7
Größe 500 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 938 und 939).
Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch das zu dem anderen Miteigentumsanteil gehörenden Sondereigentumsrecht beschränkt.
Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter;

Ausnahme: Veräußerung
an Ehegatten,
an Verwandte gerader Linie,
an Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie,
an Schwiegerkinder oder Schwiegereltern,
durch Insolvenzverwalter
durch Zwangsvollstreckung,
Erstveräußerung

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 02.12.2015 (UR-Nr. 1886/ 2015 Not. Xxxx, Schmalkalden); hierher übertragen aus Blatt 824; eingetragen am 01.02.2016.

Abteilung I, Eigentümer
1 Eintrag gelöscht
2 Eintrag Eigentümer

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen
1 Eintrag gelöscht
2 zu lfd. Nr. 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Eisenach, AZ: 41 K 26/ 25); eingetragen am 14.08.2025

2. Lage

2.1 Erläuterungen zur Makrolage

Basisdaten Gemeinde Wiesenthal
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: Wiesenthal ist eine eigenständige Gemeinde, Erfüllende Gemeinde für Wiesenthal ist die Gemeinde Dermbach mit Sitz der Verbandsverwaltung
Wiesenthal besitzt ca. 700 Einwohner

Lage allgemein
Wiesenthal liegt im Südosten des Wartburgkreises unmittelbar an der Kreisgrenze zum LK Schmalkalden-Meiningen.
Benachbarte LK sind:
LK Unstrut-Hainich, Gotha, Schmalkalden-Meiningen sowie LK Fulda, Hersfeld-Rotenburg und Werra-Meißner-Kreis in Hessen.

Das Gemeindegebiet von Wiesenthal grenzt im Westen und Norden an die Gemeinde Dermbach, im Osten an die Gemeinde Roßdorf sowie im Süden an die Kleinstadt Kaltennordheim, beide im LK Schmalkalden-Meiningen gelegen.

Geografie
Wiesenthal liegt im Nordosten der Thüringischen Rhön in einer Senke des Wiesenthalbachs umgeben von bewaldeten bis zu 600 m üNHN hohen Bergkuppen. Der Ort liegt hierbei etwa zwischen 365 m und 400 m üNHN.

Entfernungen
- Landeshauptstadt Erfurt ca. 95 km
- Bad Salzungen (Kreisstadt Wartburgkreis) ca. 17 km
- Eisenach 45 km
- Dermbach ca. 5 km

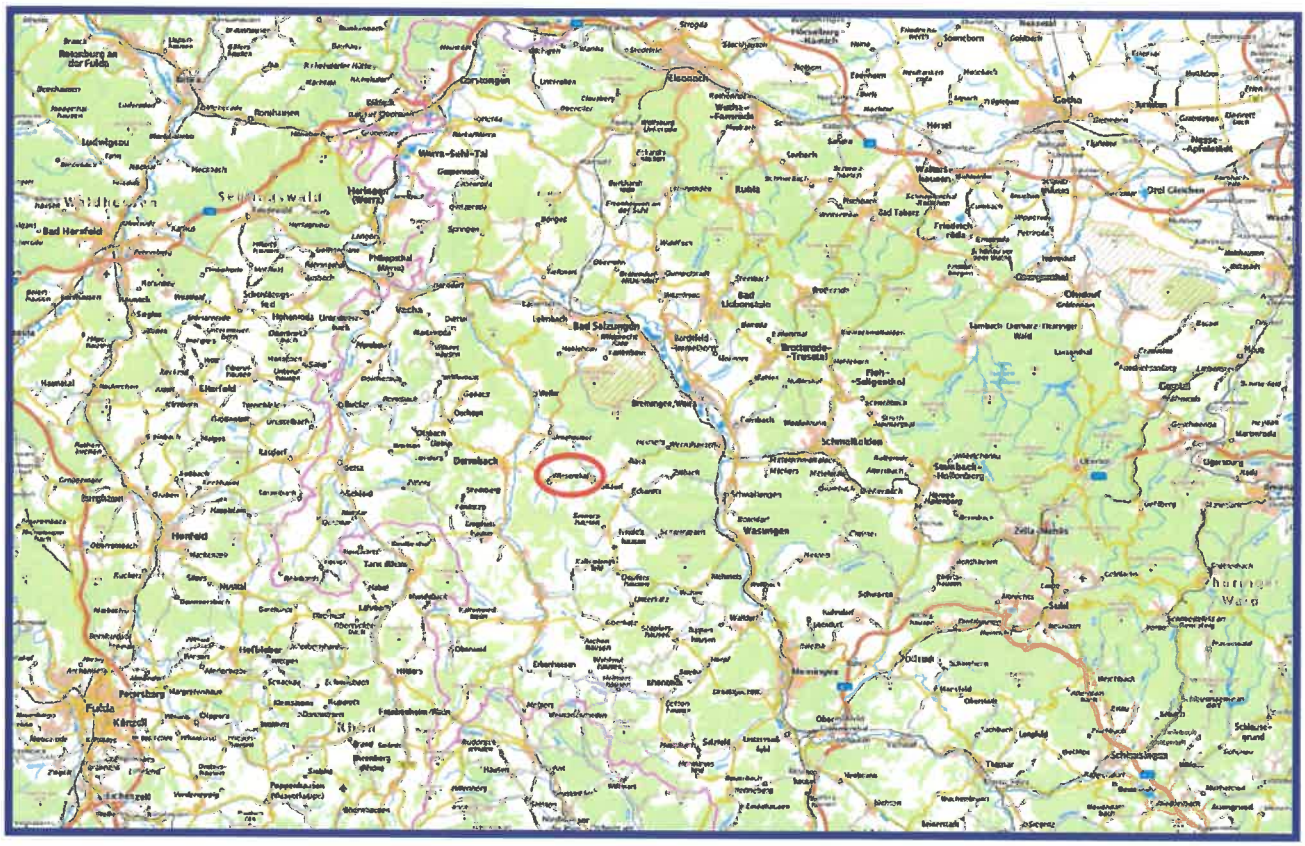
Verkehrsanbindung
Straßenverkehr:
- Landstraße L 1026 Schmalkalden B19/ Dermbach B 285, unmittelbar durch den Ort führend
- Bundesautobahn A 4 – ASS Friedewald/ Hessen ca. 40 km
- Bundesautobahn A 7 – ASS Hünfeld/ Hessen ca. 40 km
- Bundesautobahn A 71 – ASS Meiningen ca. 35 km

Schienenverkehr:
- ICE-Bahnhof in Eisenach 45 km und Fulda ca. 50 km
- Regionalbahnstrecke Werrabahn mit Haltebahnhof in Bad Salzungen ca. 17 km

Flugverkehr:
- Flughafen: Landeshauptstadt Erfurt ca. 90 km
- Flughafen: Frankfurt/ Main ca. 160 km

ÖPNV:
- Regional- und Linienbusverbindungen mit Haltestellen im Ortsgebiet

Übersichtskarte – regional



Wirtschaft, bauliche und soziale Infrastruktur

Wirtschaft
Im Ort Kleingewerbe und Dienstleistungen, sowie landwirtschaftliche Unternehmen, u. a. Busunternehmen, Pferdehof, sonst gewerbliche Ansiedlungen im nahegelegenen Dermbach mit dem Gewerbegebiet „Untere Röde“ sowie der Kreisstadt Bad Salzungen.

Bebauungsstruktur
Der Altort besitzt die Struktur eines Haufendorfes mit ländlicher Bebauung mit ehem. landw. Hofstellen mit Wohnhaus und Nebengebäude.

An den Kernbereich angrenzend befinden sich in nördlicher und südlicher Richtung Ortserweiterungen mit Einfamilienhäusern sowie Anlagen der Landwirtschaft als auch gewerbliche Einzelstandorte.

Soziale Infrastruktur, med. Einrichtungen
- Kindertagesstätte im Ort
- Grund- und Regelschule in Dermbach
- Med. Versorgung Allgemeinmediziner, Zahnarzt in Dermbach

Sonstige Versorgungsmöglichkeiten
Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten bestehen in Wiesenthal selbst nicht, diese sind ebenfalls im Bereich der Unterzentren der Gemeinde Dermbach und Kaltennordheim sowie in Bad Salzungen in ausreichendem Maße vorhanden.

Öffentliche Einrichtungen
- Verbandsverwaltung in Dermbach
- Landratsamt Bad Salzungen
- Amtsgericht in Bad Salzungen

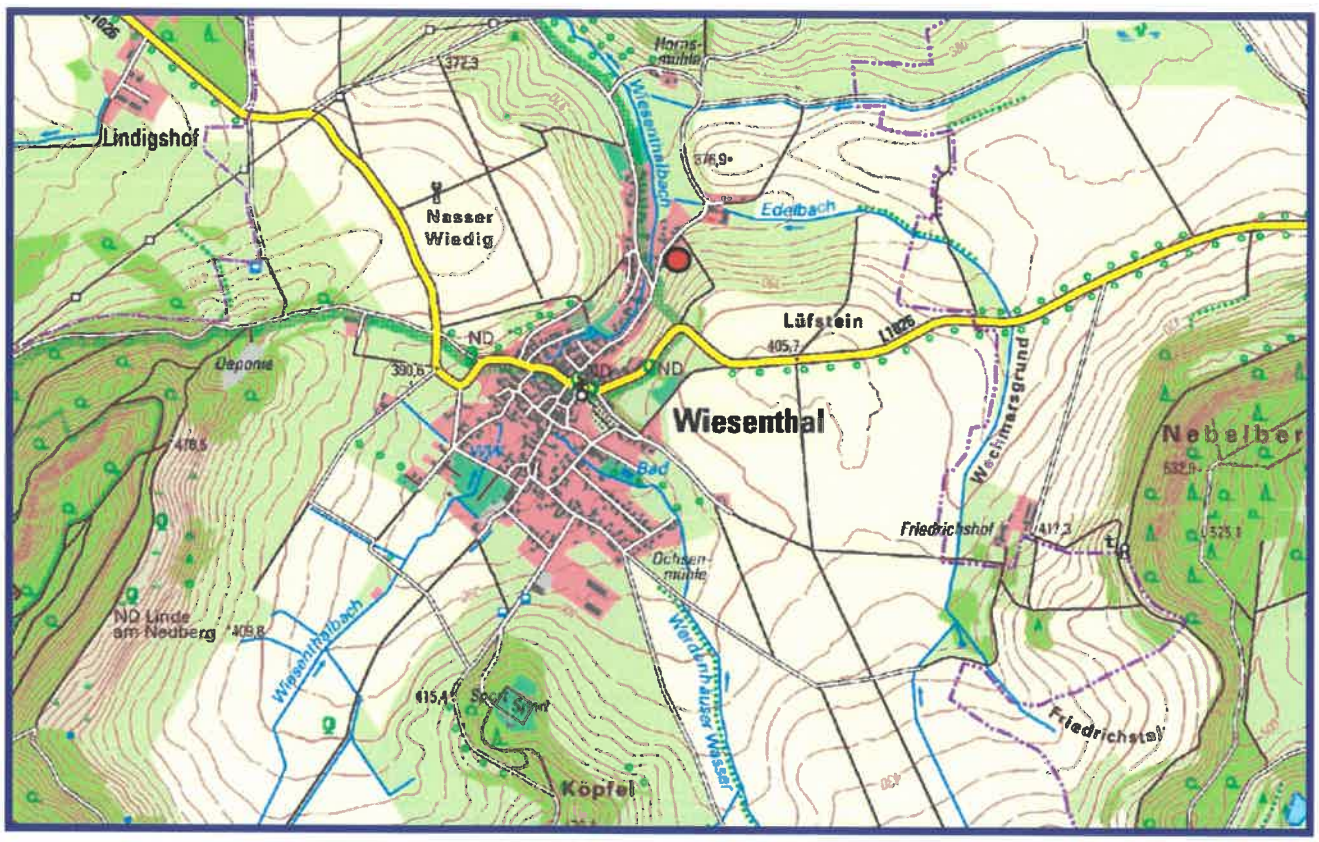
2.2 Erläuterungen zur Mikrolage

Örtliche Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in nordöstlicher Ortsrandlage von Wiesenthal östlich angrenzend an einer dörflichen Anlieger- und Verbindungsstraße, welche außer Orts in einen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg als auch Radweg zu den Nachbargemeinden Roßdorf und Urnshausen übergeht.
Entfernungen
- Ortskern mit durchführender Landstraße ca. 600 m südwestlich

Demografische Entwicklung
Die demografische Entwicklung der Gemeinde Wiesenthal weist gemäß dem statistischen Bericht für Bevölkerungsentwicklung des Thüringer Landesamts für Statistik mit ca. 30 % eine überdurchschnittlich hohe rückläufige Tendenz der Bevölkerungsentwicklung, mit einer überalterten Bevölkerungsstruktur auf, wobei hiernach für den Landkreis ebenfalls eine rückläufige Tendenz, jedoch lediglich mit 16 % prognostiziert wird.

Übersichtskarte örtlich



Umgebungsbebauung/Umgebungsbereich

Der Umgebungsbereich wird von einer einreihigen, straßenbegleitenden Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern überwiegend als vorwendezeitliche Bebauung geprägt. In nördlicher und östlicher Richtung schließt sich der Außenbereich mit landwirtschaftlichen Nutzflächen an.

Westlich der Anliegerstraße verläuft der Wiesenthalbach in nördlicher Richtung, anschließend erstreckt sich ebenfalls eine straßenbegleitende Ortsbebauung entlang der Urnshäuser Straße mit ebenfalls angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Außerhalb der geschlossenen Ortsbebauung befinden sich in nördlicher Richtung eine landwirtschaftliche Hofstelle sowie ein ehemaliges Mühlengebäude.

3. Objekt

3.1 Erläuterungen zum Grundstück

Allgemeine Grundstückslage
Auf Grund der Objektlage abseits der Hauptverkehrsstraße ist lediglich von einem geringen Verkehrsaufkommen, ggf. saisonalem landwirtschaftlichen Verkehr auszugehen. Das Bewertungsgrundstück befindet sich insofern in ruhiger Ortsrandlage sowie wird der unmittelbare Umgebungsbereich von einer naturräumlichen offenen Bebauungsstruktur geprägt.

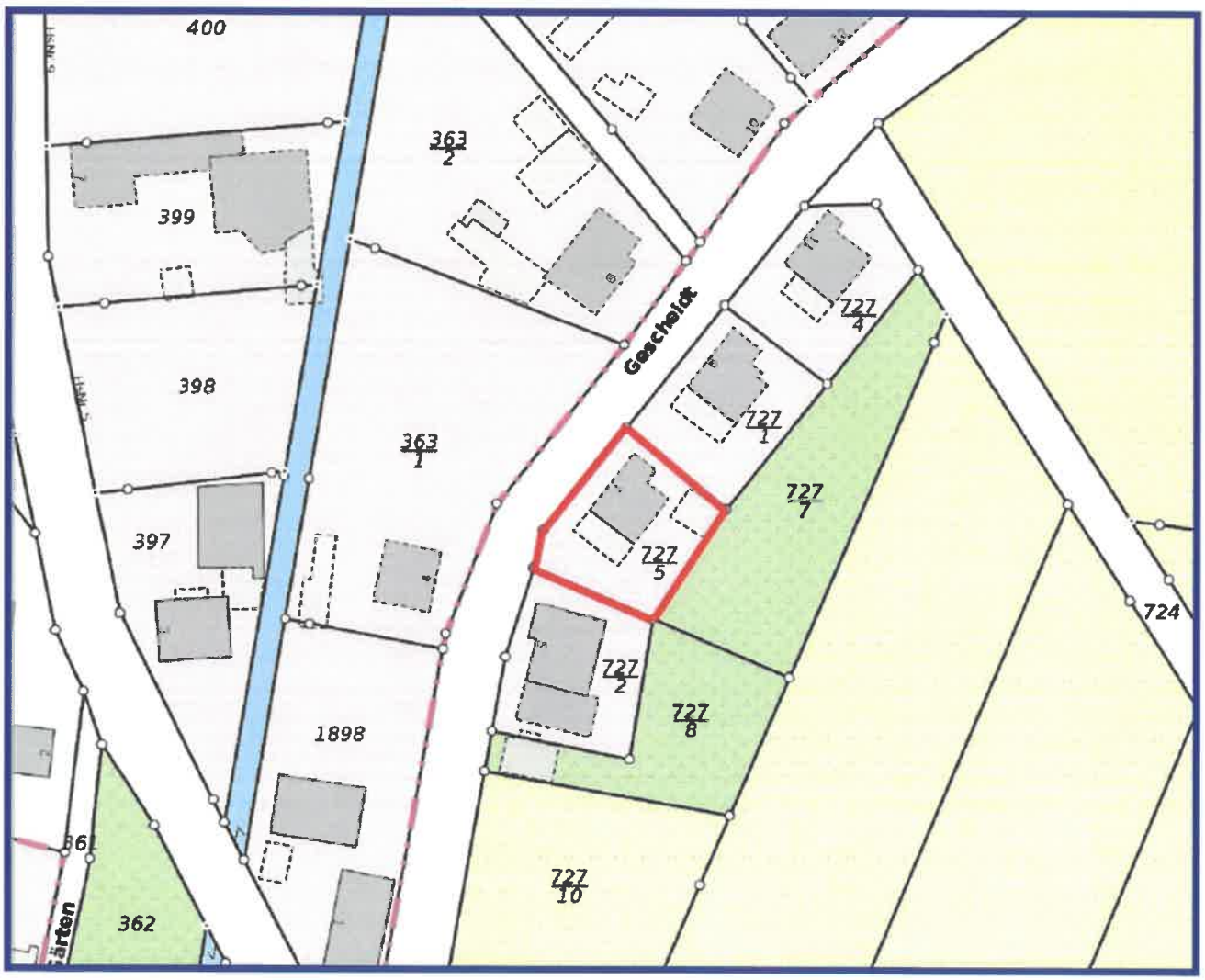
Vorhandene Grundstücksbebauung
Die Grundstücksbebauung besteht aus einem eingeschossigen unterkellerten Einfamilienhaus mit Satteldach sowie traufseitig errichtetem Eingangsvorbau und einem ehemaligen Garagenanbau mit Wintergartenaufbau. Das Gebäude wurde hierbei giebelständig zur Straße in einem Abstand von ca. 4 m errichtet.

Das Wohnhaus mit Anbauten wurde gemäß Teilungserklärung in Wohneigentum mit zwei Einheiten gegliedert, wobei das Haupthaus nebst Eingangsvorbau und Wintergarten dem Sondereigentum zu 1 sowie der UG-Bereich des ehemaligen Garagenanbaus dem Sondereigentum zu 2 als Wohneigentum zugeordnet wurde.
Gemäß Feststellung zur Ortsbesichtigung wurde dieses jedoch gemäß Vorbeschrieb baulich nicht realisiert, sondern als Gewerberaum eines Metzgereibetriebes im Nebenerwerb genutzt.
Weiterhin befindet sich im hinteren Grundstücksbereich ein Nebengebäude in eingeschossiger, teilmassiver Bauweise, welches lt. Teilungserklärung ebenfalls dem Sondereigentum Nr. 2 zugeordnet wurde.
Der Grundstücksbereich zur Straße wurde in Pflasterbauweise befestigt und dient als Fahrzeugabstellfläche, der sonstige Grundstücksbereich ist begrünt.

Angrenzende Grundstücksbereiche

- Nordwesten: Anlieger- und Verbindungstraße „Gescheidt", anschließend Wohnbebauung mit Einfamilienhausbebauung sowie Bachlauf des Wiesenthalbaches
- Nordosten: Wohngrundstück mit Einfamilienhausbebauung analog Grundstücksbebauung des Bewertungsobjekts
- Südosten: Gartengrundstück, Nutzung durch Eigentümer des Sondereigentums zu 1, anschließend Außenbereich mit Grünlandnutzung
- Südwesten: Wohngrundstück mit Einfamilienhausbebauung analog Grundstücksbebauung des Bewertungsobjekts

Katasterplan



Luftbild



Grundstücksgestalt:
Das Bewertungsobjekt besitzt einen annähernd trapezförmigen Zuschnitt mit straßenangrenzend abgewinkelten Grenzverlauf.

Grundstücksabmessungen:
- Anliegerbreite zur Straße/ Nordwesten ca. 26 m
- Anliegerbreite Gartenseite/ Südosten ca. 20 m
- Grundstückstiefe ca. 22 m i. M.

(Längenangaben nach Abgriff Katasterkarte)

Topografische Lage/ Höhenlage zur Straße:
Das Bewertungsgrundstück ist von der Straße in Südostrichtung im Mittel ca. 10 bis 13 % ansteigend. Die geodätische Höhe beträgt in Straßenniveau ca. 366 m ü NHN sowie im Bereich der südöstlichen Grundstücksgrenze bzw. Höhe Nebengebäude ca. 369 m üNHN.
(Höhendaten aus Google Earth)

Das Bodenniveau des Gewerberaums/ Sondereigentum Nr. 2 wurde nahezu höhengleich zum Geländeniveau Straße angeordnet.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:
Bewertungsgrundstück:
Das Wohnhaus ist freistehend und wurde nach Nordwesten mit einem Grenzabstand von ca. 4,0 m zur Straße angeordnet. Das Nebengebäude befindet sich im südöstlichen Grenzbereich und wurde zweiseitig grenzständig angeordnet.
Nachbarseitig:
Die nachbarseitige Bebauung wurde ebenfalls freistehend außerhalb des grenznahen Bereichs ausgeführt. (Abstandsangaben nach Abgriff Katasterkarte)

Baugrund/ Grundwasser (soweit ersichtlich):
Bindige bis grobkörnige Bodenschichten, regional anstehend Muschelkalk bzw. dessen Verwitterungsgestein, Grundwasser im Bebauungsbereich augenscheinlich nicht anstehend, jedoch ist von Schichtenwasser infolge der Geländesituation auszugehen.
Beurteilung der Bodenbeschaffenheit und Grundwasserverhältnisse nach baugrundtechnischer Begutachtung.

3.2 Planungs- und Bauordnungsrecht

Bauleitplanung:
- Flächennutzungsplan für die Gemeinde Wiesenthal vorhanden, hiernach Ausweisung für die Lage des Bewertungsobjekts als Wohnbaufläche (W), Anlage 6
- 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
- Städtebauliche Satzungen: Keine

Angaben lt. Mitteilung/ Zuarbeit Bauverwaltung/ Gemeinde Dermbach vom 04.12.2025

Bauordnungsrecht:
Dem Sachverständigen konnten seitens des Kreisarchivs des LRA Wartburgkreis als auch durch das Grundbuchamt Bad Salzungen als Anlage zur Teilungserklärung eine Kopie der Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Genehmigungsbescheid vom 12.08.2015 als Grundlage für die Bildung von Wohneigentum übergeben werden.
Der Sachverständige geht somit von einer bauordnungsrechtlich nicht zu beanstandenden Gebäudesubstanz aus. Insofern wird die Legalität der baulichen Anlagen sowie der genehmigten baulichen Nutzung unterstellt.

Hierbei ist jedoch anzumerken, dass die bisher ausgeführte Nutzung als Gewerberaum nicht der lt. Abgeschlossenheitsbescheinigung ausgewiesenen Nutzung als Wohnraum entspricht. Insofern wären zur Herstellung der bauordnungsrechtlich zulässigen Nutzung

a) in genehmigungstechnischer Hinsicht eine Umwidmung des nach Ziffer 2 bezeichneten Wohneigentums in Teileigentum bzw.

b) die Herrichtung der zum Sondereigentum im Bereich der Anbaugarage gehörigen derzeitigen Gewerberäume zu Wohnraum gemäß Plandarstellung und Genehmigung vorzunehmen.

Das Bewertungsobjekt befindet sich gemäß Darstellung Flächennutzungsplan nach § 5 BauGB in einem Wohngebiet bzw. entspricht die Art der baulichen Nutzung einem Allgemeinen Wohngebiet entsprechend § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Demgemäß sind neben der vorwiegenden Nutzungsart Wohnen ebenfalls Nutzungen zur Versorgung dienende Einrichtungen als auch nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Insofern wäre eine bauordnungsrechtliche Umnutzung von Wohneigentum zu einem nichtstörenden Gewerbe/ Versorgungseinrichtung u. a. wie unter a) beschrieben zulässig.

3.3 Sonstige Rechte und Belastungen am Grundstück

Baulastenverzeichnis
Gemäß Zuarbeit des LRA Wartburgkreis/ Bad Salzungen Fachdienst Bauordnung vom 21.08.2025 besteht kein Eintrag im Baulastenverzeichnis.

Denkmalschutz
Gemäß Zuarbeit des Thür. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie/ Erfurt vom 18.08.2025 bestehen für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen im Denkmalbuch.

Flurbereinigung
Gemäß Zuarbeit Th. LA für Bodenmanagement und Geoinformation Flurbereinigungsbereich Südwestthüringen/ Meiningen vom 14.08.2025 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.

3.4 Schutzgebiete

Die Gemarkung Wiesenthal sowie insofern das Bewertungsgrundstück selbst befinden sich im Bereich
- des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Thüringer Rhön sowie
- der Entwicklungszone des Biosphärenreservats Rhön.

Der Entwicklungszone sind hier die Siedlungsgebiete der Städte und Dörfer zugeordnet. In bewertungstechnischer Hinsicht sind diesbezüglich keine maßgebenden wertermittlungstechnischen Belange zu berücksichtigen.
Eine weitere Schutzgebietslage konnte nicht festgestellt werden.

3.5 Baubeschreibung

Allgemeiner Hinweis:
Objektunterlagen standen dem Sachverständigen wie v. b. bestehend aus
- Der Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Genehmigungsbescheid vom 12.08.2015, Antragsformular, Flächenberechnungen sowie Planunterlagen mit Lageplan, Grundriss KG, EG, DG und Ansichten des Wohnhauses als Zuarbeit durch das Kreisarchiv sowie
- Teilungserklärung UR-Nr. 1886/ 2015 vom 18.01.2016 nebst v. b. Abgeschlossenheitsbescheinigung als Zuarbeit durch das Grundbuchamt Bad Salzungen zur Verfügung.

Für die Bewertung erforderliche Angaben zu Flächen und Kubatur wurden aus v. g. Objektunterlagen übernommen bzw. ermittelt.
Für das ebenfalls nach Teilungserklärung und Abgeschlossenheitsbescheinigung zum Sondereigentum 2 gehörende Nebengebäude/ Garage lagen außer dem zuordnenden Lageplan keine weiteren Unterlagen vor, zur Erfassung des Gebäudebestandes wurde seitens des Sachverständigen eine einfache Bestandsaufnahme ausgeführt. Die hieraus erstellten Bestandsunterlagen sowie Berechnungsangaben dienen ausschließlich zur Bearbeitung des Gutachtens und können nicht zu anderweitigen Zwecken verwendet werden.

Gebäudebeschreibung
Die Grundstücksbebauung besteht wie zuvor beschrieben aus einem unterkellerten nach Wohneigentum unterteilten Einfamilienhaus in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss und seitlichen Anbauten.
Das zu bewertende Wohneigentum befindet sich im Bereich der ehemaligen Anbaugarage, lt. Plan als kleine ca. 30 m²-Wohnung, welche jedoch nicht in der lt. Abgeschlossenheitsbescheinigung dargestellten Wohnnutzung ausgebaut wurde. Es handelt sich hierbei um eine derzeit nicht mehr genutzte Gewerbeeinheit als Metzgereibetrieb im Nebenerwerb.
Der Objektbereich besteht aus einem Verarbeitungsraum, einem Nebenraum mit Toilette sowie einem Kühlraum, beide im hinteren Objektbereich ohne Fensteröffnung. Der Verarbeitungsraum befindet sich im mittleren und vorderen Objektbereich mit unmittelbarem Zugang von der Straßenseite.

Weiterhin ist zum Sondereigentum Nr. 2 das v. b. Nebengebäude gehörig. Dieses befindet sich im oberen/ südöstlichen Grundstücksbereich und wurde als eingeschossiges Gebäude mit einhüftigem Satteldach errichtet. Lt. Abgeschlossenheitsbescheinigung/ Darstellung im Lageplan wurde das Gebäude als Garage ausgewiesen, diese Nutzung ist ebenfalls nicht gegeben, hierbei handelt es sich um ein Nebengebäude als Abstell- und Geräteraum mit Raufutterboden.
Der Zugang erfolgt über eine Außentür an der Südwestseite zum Bewertungsgrundstück, eine Zufahrt zum Nebengebäude ist auf Grund der Geländesituation bzw. fehlendem Ausbau nicht gegeben.

Ein an der Südostseite errichtetes Schleppdach als Freiüberdachung ebenfalls zur Nutzung für Abstellzwecke befindet sich bereits im Bereich des Nachbargrundstücks.

Gebäudeabmessungen:
1. Haupthaus
Wohnhaus ca. 9,00 m x 8,85 m
Vorbau/ Eingangsseite ca. 4,90 m x 2,50 m
ehem. Garagenanbau ca. 9,00 m x 4,50 m
Höhen:
Nutzungseinheit 2 Geschosshöhe ca. 2,70 m/ Raumhöhe ca. 2,40 m

2. Nebengebäude
Grundmaße: L/ B = ca. 6,05 m * 4,05 m
$BGF_{EG/DG}$: 2 * 6,05 m * 4,05 m = 49,0 m²
Höhen:
EG: Geschosshöhe ca. 2,50 m/ Raumhöhe ca. 2,20 m (ohne Sandwichausbau)
DG: Firsthöhe ca. 3,00 m, Traufhöhe links 0 m, Traufhöhe rechts ca. 2,00 m

Einzelbeschreibung der Nutzungseinheit 2:
1/ 3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneter Wohnung im Kellergeschoss und der Garage/ Nebengebäude, siehe Darstellung Lageplan.

Auf den besonderen Umstand des Ausbaus und der ehemaligen Nutzung als Gewerberaum wird hingewiesen.

Raumübersicht, die Flächenangaben wurden den Planunterlagen aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung entnommen bzw. aus der Bestandsaufnahme ermittelt:

1. Angaben lt. Plan

Raumbezeichnung	Faktor	Fläche m²
Flur	1	4,4
Wohnen	1	20,1
Küche	1	2,9
Bad	1	4,0
Summe		31,4 ~ **31,5 m²**

2. Angaben lt. Bestandsermittlung

2.1 Gewerbeeinheit/ KG

Raumbezeichnung	Faktor	Fläche m²
Verarbeitungsraum	1	24,5
Nebenraum/ Toilette	1	2,6
Kühlraum	1	4,4
Summe		**31,50 m²**

2.2 Nebengebäude

Raumbezeichnung	Faktor	Fläche m²
Abstellraum EG	1	19,0
Raufutterboden DG	1	14,0
Summe		**33,00 m²**

Gebäudechronologie:
Wohnhaus und Nebengebäude
Baujahr: 1982
Ausbau Gewerberaum: 2016, lt. Mitteilung Eigentümer

Bauteilbeschreibung:

1. Wohngebäude

1.1 Gebäude allgemein – nur Anteil ehem. Anbaugarage KG

Fundamente	Stahlbetonstreifenfundamente und Bodenplatte
Wände/ Decken	Wandmauerwerk außen 36,5 cm, verm. aus Schwerbetonsteinen, Kellerinnenwände aus Mauerwerk 11,5 cm, verm. Hohlblockstein o. a. Decke als Stahlbetonmassivdecke bzw. Fertigteilmontagedecke
Dach	Flachdach, als Garagendecke mit Dämmung und Kunststoffabdichtung, Vordach über Eingangstür
Fassade	Feinkörniger Sockelputz bzw. Kratzputz mit Anstrich
Fenster/Türen	Kunststofffenster mit Isolierverglasung im Verarbeitungsraum, Alufensterbänke, sonst ohne Fenster Zweiflüglige Kunststofftür mit Teilverglasung
Fußböden	Betonboden mit Kunststoffbeschichtung
Elektro	Hausanschluss im Keller Haupthaus/ Sondereigentum 1, Zähler für NE 2 im Haupthaus
Heizung	Gaszentralheizung mit Heizkessel im Haupthaus, Thermosolar, keine getrennte Verbrauchszählung
Sanitär	Hauswasseranschluss im Haupthaus, Verbrauchszählung für NE 2 mittels Unterzähler
Sonstige Hausanschlussanlagen	Grundleitungen im Haus- und Außenbereich mit Anschluss an nicht mehr dem Stand der Technik entsprechende Grundstückskläranlage

1.2 Ausbau Nutzungseinheit

Wände/ Decken	Wände raumhoch gefliest, im Kühlraum mit gedämmter Unterkonstruktion Betondecke bzw. Putz mit Anstrich

Fenster/Türen	Fenster/ Außentür siehe Bauteilbeschreibung „Wohngebäude allgemein“, Innentüren: Mehrzwecktür mit Blechbeschlag, Kühlraumtür: aus Edelstahl mit gedämmter Innenlage
Fußböden	Betonboden mit Kunststoffbeschichtung
Elektro	Unterverteilung in Abstellraum, Unterputzinstallation mit nutzungsentsprechend ausreichend Lichtauslässen sowie Schalter und Dosen, Leuchtstoffröhrenlampen, Kraftstromanschlüsse für Anlagen und Geräte, Kraftstromdosen
Heizung	siehe Bauteilbeschreibung „Wohngebäude allgemein“, Radiatorenheizkörper im Verarbeitungsraum, keine getrennte Verbrauchszählung, Rauchrohranschluss Räucherofen über Haupthaus
Sanitär	Unterputzinstallation, Edelstahlspüle mit Warm- und Kaltwasseranschluss, Einzelzapfstelle, Edelstahlbodenabläufe, WC im Nebenraum mit Zwangslüftung
Sonstiges	Kühlraum mit Außen- und Innenaggregat Ausstattungen/ Zubehör: siehe gesonderte Auflistung

Beschaffenheit

Gebäude Allgemein
Das Gebäude, hier das Gemeinschaftseigentum insbesondere der Außenbauteile befinden sich augenscheinlich in einem, dem Alter entsprechenden guten und gebrauchsfähigen Zustand. Im Zuge der Herrichtung des Garagenanbaus wurden offensichtlich der Fassadenputz sowie Fenster und Außentür erneuert.
Im Fassadenbereich des Haupthauses sind einzelne Verwitterungsschäden, insbesondere im Bereich der Fensterlaibungen festzustellen.

Nutzungseinheit Sondereigentum
Entsprechend Mitteilung des Eigentümers wurde der Gewerbeausbau als Metzgereibetrieb 2015/ 2016 entsprechend Objektbeschrieb ausgeführt und bis 2024 als solches genutzt.
Der Objektbereich befindet sich ebenfalls in einem der Nutzung entsprechenden gebrauchsfähigen Zustand, Schäden an Fliesenbelägen und im Bodenbereich wurden augenscheinlich nicht festgestellt. Jedoch weisen die Deckenbauteile oberflächig Verfärbungen mit teilweise Schimmelbefall insbesondere im Bereich des Nebenraums sowie im Deckenrandbereich zu Außenbauteilen auf.
Die Installationen befinden sich augenscheinlich ebenfalls in einem ordentlichen Zustand, jedoch wird darauf hingewiesen, dass seitens des Sachverständigen keine Funktionsprüfung vorgenommen wurde.
Die Hausanschlussanlagen mit Verbrauchszählungen, zentrale Heizungsanlagen sowie die Hausschornsteine befinden sich im Bereich des Haupthauses und sind somit dem Wohneigentum 1 als Sondereigentum zugeordnet, welches sich in nutzungstechnischer Hinsicht in Bezug auf das Sondereigentum 2 nachteilig auswirkt. Ebenso ist darauf hinzuweisen, dass hinsichtlich der Raumheizung der Nutzungseinheit 2 keine Verbrauchszählung besteht.
Im Falle einer künftigen Weiternutzung sind die Sicherstellung des Zugangs zu der Verbrauchszählung, ggf. zu der Heizungszentraleinheit und die Installation einer Wärmeverbrauchszählung zu gewährleisten.
Ebenfalls wird seitens des Sachverständigen nochmals auf die Herstellung einer bauordnungsrechtlichen Genehmigung der künftigen Nutzung im Falle einer Weiterführung mit gewerblicher Nutzung hingewiesen.

Energetische Verhältnisse
Der Objektbereich des Sondereigentums 2 wurde ursprünglich als Garage in Beton- bzw. Hohlblockstein errichtet und lt. Vorbeschrieb 2015/ 16 nutzungsentsprechend als Gewerberaum ausgebaut.

Grundlegende energetische Aufwertungen wurden hierbei mit Ausnahme des Einbaus von Fenstern und Türen nicht vorgenommen. Insofern weist der Objektbereich für Aufenthaltszwecke keinen, den zeitgemäßen Anforderungen des GEG entsprechende Ausbauzustände auf.
Dem Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor.

2. Nebengebäude

Fundamente	Stahlbetonstreifenfundamente und Bodenplatte
Wände/ Decken	Wandmauerwerk außen 24 cm, Hohlblockstein/ Betonstein Holzbalkendecke ohne Deckenfüllung
Dach	Einhüftiges Satteldach, Betondachstein, Zinkrinne
Fassade	Feinkörniger Putz/ Anstrich
Fenster/Türen	Leichtmetalltür mit Blechzarge im EG Holzwerkstofftür als Fensterladen im DG, Keine Fenster
Ausbau Wand/ Decke	EG mit Decken- und Wandbekleidung aus Sandwichelementen, sonst kein gesonderter Ausbau
Fußböden	Betonboden mit Riffelblechbelag im EG Bretterbelag im DG
Elektro	Stromzuleitung vom Haupthaus Schalter und Steckdose, auch an Außenwand, Leuchtstoffröhrenlampe im EG
Heizung/ Sanitär	Ohne Ausstattung

Beschaffenheit
Das Nebengebäude befindet sich in einem der Nutzung entsprechenden guten baulichen Zustand. Die Gebrauchsfähigkeit als Geräte- und Abstellraum mit Raufutterboden ist gewährleistet. Die Gebäudenutzung beeinträchtigende bauliche Mängel und Schäden wurden nicht festgestellt.

3. Außen- und Nebenanlagen

Die Außenanlagen bestehen im Wesentlichen aus:
- den bereits erwähnten Hausanschlüssen mit den zugehörigen Grundstücksver- und Entsorgungseinrichtungen
- einem Fettabscheider als Bestandteil des Grundleitungsanschlusses aus dem Metzgereibetrieb
- der Freiflächenbefestigung in Betonsteinpflaster im Bereich der Grundstückszufahrt zwischen Straße und Wohnhaus mit Anbauten
- zum Wohneigentum 1 gehörenden Zuwegung zur Terrasse und Wintergarten in Betonpflasterbauweise mit teilweiser Überdachung und einem Geräteschuppen in Holzbauweise sowie
- der sonstigen Grundstücksbereiche als Grün- und Gartenfläche teilweise mit Koniferen- und Strauchgewächsen.

Die Grundstücksversorgungsanlagen dürften sich in einem brauchbaren Zustand befinden. Während der Besichtigung wurden an den sonstigen Außenanlagen ebenfalls keine wesentlichen Beeinträchtigungen festgestellt. Die Außenanlagen befinden sich in einem ordentlichen und gepflegten Zustand.

3.6 Hinweis

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten.
Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, nicht alle Gebäudeteile wurden besichtigt bzw. untersucht. Auch wurde die Haustechnik nicht überprüft.
Die Beschreibung der Bauteile, Beschaffenheit sowie Ausstattung erfolgt ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Abweichungen im Detail sind möglich.
Eine umfassende und verbindliche Beschreibung würde eine spezielle Bauaufnahme voraussetzen, die jedoch den Rahmen einer Verkehrswertermittlung überschreiten würde.

4. Bewertung

4.0 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 Wunsch-vorstellung, die zu meist an der hinreichenden Vergleichbarkeit der zur Verfügung stehenden Kaufpreise scheitert, auf die sie sich beziehen. In der Praxis steht hier deshalb die Anwendung des Ertrags- und Sachwertverfahrens im Vordergrund.

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

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

Fazit
Als Ergebnis und Konsequenz ist festzuhalten, dass Wohnungseigentum bzw. Teileigentum entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt, am sinnvollsten mit dem Vergleichswertverfahren zu bewerten. Es ist hierbei jedoch zu berücksichtigen, dass eine entsprechende Auswahl von Vergleichsobjekten nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung steht. Insofern wird im vorliegenden Fall das Ertragswertverfahren als renditeorientiertes Verfahren nach § 27 ff ImmoWertV in Bezug auf das Sondereigentum Gewerberaum zur Anwendung gebracht.

Bei dem Nebengebäude handelt es sich um ein gesondertes, dem Charakter eines eigengenutztem Gebäudes, wonach der Objektwert nach dem Sachwertverfahren ermittelt wird.

4.1 Bodenwert

4.1.1 Bodenrichtwertangaben

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.

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

Bodenrichtwertangaben	
Gemeinde:	Wiesenthal
Gemarkung:	Wiesenthal
Stichtag:	01.01.2024
Bodenrichtwertzone:	630102
Bodenrichtwert:	**26 €/ m²**
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	frei nach BauGB und KAG
Nutzungsart:	allgemeines Wohngebiet
Ergänzende Nutzungsangabe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	2
Tiefe:	30 m
Fläche:	700 m²

4.1.2 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:	Allgemeines Wohngebiet
Ergänzende Nutzungsangabe:	Ein-/ Zweifamilienhaus mit Aufteilung in Wohneigentum
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	1
Tiefe:	22 m
Fläche:	500 m

Hinsichtlich der Richtwertkriterien sind Abweichungen von der Grundstückstiefe und Grundstücksfläche sowie der Geschossigkeit festzustellen.
Eine Bodenrichtwertanpassung in Bezug auf die Geschosszahl erachtet der Sachverständige nicht als maßgebend, da allgemein die Nutzung als Ein- und Zweifamilienhaus gegeben ist.
Grundstückstiefe und Grundstücksfläche stehen in einem Zusammenhang, so dass zur Vermeidung einer Doppelberücksichtigung der Sachverständige hier eine anteilige Berücksichtigung je eines Merkmals vorsieht.
Diesbezüglich werden nach Kleiber (siehe hierzu Syst. Darstellung Vergleichswertverfahren Rn. 283) Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich abweichender Grundstücksgrößen und Grundstückstiefen ausgewiesen.
Mit abnehmender Grundstücksgröße als auch Grundstückstiefe nimmt regelmäßig der Preis je Quadratmeter Grundstücksfläche respektive Grundstückstiefe zu, der Sachverständige erachtet die Berechnung des Bodenwertes in Anlehnung an die Umrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke für angemessen.

- Grundstücksfläche:

UK Richtwertgrundstück bei 700 m² = 0,92
UK Bewertungsgrundstück bei 500 m² = 1,00
UK = 1,00/ 0,92 = 1,09

- Grundstückstiefe:

UK Richtwertgrundstück bei 30 m = 1,00
UK Bewertungsgrundstück bei 22 m = 1,07
UK = 1,07/ 1,00 = 1,07

➔ UKges. = (1,09 + 1,07) / 2 = 1,08

Bodenwert: 500 m² * 1,08 * 26,00 €/ m² = ~ 14.000 € ➔ 28 €/ m².

davon
Miteigentumsanteil: 1 / 3 = 4.670 €

BODENWERT – Anteil gerundet 4.700 €

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

4.2 Ertragswertverfahren Wohn-/ Teileigentum Haupthaus

4.2.1 Allgemeine Angaben und Hinweise

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.

Hinweis:
Bei den gewählten Ansätzen (Restnutzungsdauer, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz etc.) orientiert sich der Sachverständige entsprechend dem Grundsatz der Modellkonformität an die Angaben des örtlichen Gutachterausschusses.

Variantenberechnungen:
Wie v. b. ist entgegen der Darstellung lt. Teilungserklärung im Objektbereich des Wohnhauses für das Sondereigentum 2 kein Wohnungsausbau erfolgt und somit kein Wohneigentum gegeben. Gemäß Feststellung zum Ortstermin handelt es sich hierbei um einen Gewerbeausbau als Metzgereibetrieb im Nebenerwerb, insofern wäre somit der Status eines Teileigentums gegeben.
Der Sachverständige verfährt bei den Berechnungsverfahren entsprechend den Ausführungen unter Pkt. 3.3.2 wonach Betrachtungen sowohl als
a) Teileigentum als Gewerberaum, ggf. als Lagernutzung, im Bestand unter der Maßgabe einer genehmigungstechnischen Umwidmung in Teileigentum sowie

b) Wohnungseigentum, wobei hier die Herstellung einer Wohnung gemäß Darstellung und Genehmigung lt. Teilungs- und Abgeschlossenheitsbescheinigung zu bewerkstelligen wäre.

4.2.2 Nutzungsvariante 1 – Gewerberaumnutzung

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 Objekt 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.

1. Vertragsmieten
Der Objektbereich wurde eigen genutzt, mietvertragsrechtliche Vereinbarungen bzw. objektbezogene Mietdaten liegen nicht vor.

2. Vergleichsmieten
Der Objektbereich wurde bisher als Metzgereibetrieb im Nebenerwerb genutzt, eine Fortführung der Bestandsnutzung nach Betriebsaufgabe sieht der Sachverständige nicht mehr gegeben. Jedoch bestünde durchaus die Möglichkeit einer alternativen gewerblichen Nutzung, allenfalls als Lagernutzung/ Warmlager.
a) IVD-Vergleichsmieten
Der Sachverständige orientiert sich an Vorgaben nach IVD-Immobilienpreisspiegel Thüringen 2024/ 2025 für die Stadt Bad Salzungen
- für Ladennutzung im Nebenkern/ 1b-Lage bis 60 m² mit NKM = 4,00 €/ m².
Aufgrund der Gewerbenutzung ist jedoch gegenüber einer Ladennutzung ein Abschlag vorzunehmen, welche der Sachverständige herkömmlich mit bis zu 25 % veranschlagt. Infolge der geringen Nutzfläche von ca. 30 m² hält der Sachverständige jedoch den Ansatz in v. b. Höhe für gerechtfertigt.
NKM = 4,00 €/ m²

b) Angebotsmieten
Angebotsvergleichsmieten konnten auf Grund der Objektspezifik durch den Sachverständigen nicht recherchiert werden.

3. Auswertung und Ermittlung der Nettokaltmieten
Der Sachverständige erachtet insofern den Ansatz der Nettokaltmiete mit NKM = 4,00 €/ m² für die Nutzungseinheit als angemessen.

Jahresrohertrag

	Mietfläche	Mietansatz	Mietansatz p. mon €	Mietansatz p. a. €
Nutzungseinheit SE 2	31,5 m²	4 €/ m²	126,00	**1.512**

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

a) Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer lt. Vorgabe GAA Gotha nach SW-RL Anlage 3
für Hauptnutzung als Ein- Zweifamilienhaus Standardstufe 2 mit 65 Jahre
GND = 65 Jahre

b) Restnutzungsdauer
Baujahr 1982
Nachwendezeitliche Modernisierung, unterstelltes fiktives Baujahr 1990
Baualter 35 Jahre
➔ RND 30 Jahre

Die Restnutzungsdauer erscheint aufgrund des Gebäudezustandes und der allgemeinen Beschaffenheit plausibel.

Bewirtschaftungskosten
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, wobei mit abnehmender Restnutzungsdauer der Vom Hundert Satz an der Nettokaltmiete steigt (höhere Instandhaltungskosten, größeres Mietausfallwagnis).
Die angemessenen Bewirtschaftungskosten werden hier unter Berücksichtigung der Modellkonformität gemäß Vorgabe lt. Gutachterausschuss nach Anlage 3 ImmoWertV ermittelt.

Bewirtschaftungskosten allgemein – aktueller Stand 2025:

1	Verwaltungskosten Gewerbe 3 % der Nettokaltmiete, 45 € Ansatz unrealistisch Gewählt Ansatz Mittelwert Gewerbe 45 € und ETW mit 429 €	~ 235 €
2	Instandhaltungskosten 14,00 €/ m² für Wohnen Da Gewerbe Ansatz 50 % ➔ 7,00 €/ m² * 31,5 m²	220 €
3	Mietausfallwagnis Gewerbe 4 v. H. * 1.512 €	60 €
	Gesamt	515 €
	Anteil an Jahresrohertrag = 515/ 1.512 =	34 %

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

Im Rahmen der Ertragswertermittlung ist der angemessene nutzungstypische Liegenschaftszinssatz zu verwenden. Hierbei gelten folgende Grundsätze:
1. Vorrangig sind die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Liegenschaftszinssätze heranzuziehen.
2. Stehen keine geeigneten Liegenschaftszinssätze 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.

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte werden für das Gebiet des Wartburgkreises für Wohneigentum als auch für Teileigentum keine Liegenschaftszinssätze ausgewiesen. Der Sachverständige orientiert sich zunächst auf vom Gutachterausschuss Schmalkalden ausgewiesene Daten für Wohneigentum welche gemittelt mit LSZ = 3,56 % veröffentlicht wurden.
Ansatz für Teileigentum mit Zuschlag 25 % analog Verhältnis Wohnen/ Gewerbe ➔ LSZ ~ 4,5 %.

Der Sachverständige schätzt bei freier Abwägung den Liegenschaftszins für das Bewertungsobjekt mit

LSZ = 4,5 % als marktgerecht.

Bei dem zur Anwendung kommenden Liegenschaftszinssatz handelt es sich um einen Zinssatz der allgemein zu erwartende Änderungen der Erträge (Wertsteigerungen bzw. Wertminderungen), erwartete Veränderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, erwartete Änderungen in der Entwicklung der Bewirtschaftungskosten sowie der steuerrechtlichen Rahmenbedingungen bereits berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nach § 8 ImmoWertV21 zu berücksichtigen, insofern
- sie in dem Wertermittlungsverfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben sowie
- es sich um Merkmale handelt, welche den Verkehrswert beeinflussen.

Unter Bezugnahme auf die Ausführungen unter Pkt. 3.6 schätzt der Sachverständige für festgestellte Mängel und Schäden, hier Oberflächenschäden im Deckenbereich sowie für Aufwendungen im Rahmen der Umwidmung zu Teileigentum Gewerbe einen Wertabschlag mit 2.000 Euro als angemessen und gerechtfertigt.
Ansatz boG: **2.000 €.**

Ansonsten werden bei der Betrachtung der zu bewertenden Nutzungseinheit keine über den üblichen Rahmen und über den Instandhaltungskostenansatz abzudeckende Baumängel, Verschleißspuren oder Schäden erkannt. Ein weiterer Ansatz für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale erfolgt daher nicht.

Ertragswertberechnung

Ertragswertberechnung			
01	Rohertrag Netto – Kaltmiete per Anno	Eur	1.512
02	Bewirtschaftungskosten	Eur	515
03	Reinertrag	Eur	997
04	Bodenertrag (Reinertragssplittung) 4,5 % x 4.700 €	Eur	212
05	Gebäudeertrag (aus Reinertragssplittung)	Eur	785
06	Restnutzungsdauer	Jahre	30
07	Liegenschaftszinssatz	%	4,5
08	Vervielfältiger (Multiplikator)	F	16,29
09	Vorl. Gebäudeertragswert	Eur	~ 13.000
10	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV	Eur	- 2.000
11	**vorläufiger Ertragswert**	**Eur**	11.000

12	**Bodenwert**	**Eur**	**4.700**
13	Rundung	Eur	300
14	**Ertragswert**	**Eur**	**16.000**

Nutzflächenbezogener €/ m² Wert rd. 16.000 € / 31,5 m² = ~ 510 €/ m² NF
Entspricht einem Rohertragsfaktor (16.000 € / 1.512 €) von ~ 10,6

4.2.3 Nutzungsvariante 2 – Wohnnutzung

Marktüblich erzielbare Erträge
Wohnungsmieten
- Mietansatz für 70 m² Wohnung für ländlich geprägte Kleinstädte in Thüringen (lt. IVD Preisspiegel 2024/ 2025) für Neubauobjekte, Ausbauzustand mittel bis gut mit 5,00 €/ m² bis 6,50 €/ m²

➔ Grundmietansatz für Bewertungsobjekt nach Umnutzung - ländlicher Bereich 5,50 €/ m² Wohnfläche
- Zuschlag wegen geringer Wohnfläche 30/ 70 bis ca. 25 %, Ansatz 20 % mit Uk = 1,2
- NKM = 1,20 * 5,50 €/ m² ~ 6,50 €/ m²

Jahresrohertrag: JRE = 31,5 * 6,50 * 12 = **2.460 €**

2. Sonstige Daten und Berechnungsansätze
- Restnutzungsdauer, Ansatz für Wohnnutzung nach Umbau bzw. Herrichtung der Wohnung geschätzt 40 Jahre

- Bewirtschaftungskosten Ansatz nach Anlage 1 EWL, aktualisiert 2025

• Verwaltungskosten ETW 429 €/ WE	420 €
• Instandhaltung Wohnung 31,5 m² * 14,0 €/ m²	440 €
• Mietausfallwagnis 2.460 € * 2 %	50 €
Gesamt	910 € ➔ 37 %

- Liegenschaftszins
Der Sachverständige schätzt bei freier Abwägung den Liegenschaftszins für das Bewertungsobjekt in Anlehnung an die Datenauswertung des GAA Schmalkalden für Wohneigentum mit

LSZ = 3,5 % als marktgerecht.

- Objektspezifische Grundstücksmerkmale Wohnnutzung
Zur Gewährleistung einer Wohnnutzung gemäß Vorgabe Teilungserklärung ist ein entsprechender Umbau der Nutzungseinheit erforderlich. Der Sachverständige ermittelt den überschlägigen Kostenaufwand unter Zugrundelegung der Kostenkennwerte nach BKI als angemessen:
Gesamtkostenansatz 3.000 €/ m² Wfl.,
gemittelt und indiziert zum Stand 2025 aus BKI 2000, Zweifamilienhäuser mittl. Standard
Gewerkkostenanteil Rohbau/ Ausbau und Installationen ca. 45 % / 55 %
Ansatz erforderlicher Aufwand für Ausbau und Installation geschätzt ca. 70 %
Wohnungsausbau: 31,5 m² * 3.000 €/ m² * 0,7 * 55 % = ~ 36.000 €

- Bodenwertansatz: 4.700 €

Ertragswertberechnung

Ertragswertberechnung			
	Rohertrag		
01	Netto – Kaltmiete per Anno	Eur	2.460
02	Bewirtschaftungskosten	Eur	910
03	Reinertrag	Eur	1.550
	Bodenertrag (Reinertragssplittung)	Eur	160
04	3,5 % x 4.700 €		
05	Gebäudeertrag (aus Reinertragssplittung)	Eur	1.390
06	Restnutzungsdauer	Jahre	40
07	Liegenschaftszinssatz	%	3,5
08	Vervielfältiger (Multiplikator)	F	21,36
09	Vorl. Gebäudeertragswert	Eur	~ 29.700
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
10	§ 8 ImmoWertV	Eur	- 36.000
11	**vorläufiger Ertragswert**	**Eur**	-6.300
12	**Bodenwert gerundet**	**Eur**	**4.700**
13	**Ertragswert**	**Eur**	**Negativwert**

4.3 Sachwertverfahren Nebengebäude

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 gemäß Anlage 4 ImmoWertV sowie im Weiteren unter Zugrundelegung hierauf abgestimmter Modellparameter der örtlichen Gutachterausschüsse.
Für derartige Gebäude werden nach Anlage 4 bzw. SW-RL keine anwendungsfähigen NHK ausgewiesen. Der Sachverständige erachtet insofern die Zugrundelegung der analogen Neubaukosten 2000 der NHK 1913 für angemessen und zielführend. Entsprechende NHK werden nach Ross/ Brachmann 29. Auflage ausgewiesen. In Bezug auf das Bewertungsobjekt erfolgt der Ansatz als
- Scheunengebäude, massive Bauart mit Satteldach, siehe S. 268/ 269 mit Grundansatz
entsprechend Ausstattung NHK2000 = 66 bis 77 €/ m³;
Ansatz NHK = 72 €/ m³ i. M.
Berechnung NHK_{2010} über Gesamtobjekt
Baupreisindex 2000 – 2010, BPI = 116,1 (Quelle statistisches Bundesamt)
Baunebenkosten BNK = 10 %
BRI gesamt: 115 m³
Gesamt $BGF_{EG/OG}$: 49 m²
NHK_{2010} = 115 m³ * 72 €/ m³ / 49 m² BGF * 1,10 * 1,161 = 215 €/ m²

NHK_{2010} = 215 €/ m² BGF (incl. 10 % NK)

Nutzungsdauer
Ansatz: 65 Jahre, wie Haupthaus

Alterswertminderung
GND: 65 Jahre
Baujahr: wie Haupthaus 1982
Alter 43 Jahre ➔ Restnutzungsdauer 22 Jahre
Ansatz: RND = 25 Jahre, wegen Ausbau und Installationen im EG
Lineare Wertminderung: AWM = (65- 25) / 65 = ~ 61 %
Alterswertminderungsfaktor: 0,39
Der Sachverständige hält den Ansatz der Restnutzungsdauer mit 25 Jahren objektbezogen als angemessen und gerechtfertigt.

Baupreisindex
Der Baupreisindex beträgt für Wohnimmobilien bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100 %
letzte Veröffentlichung III. Quartal 2025
$BPI_{2025/\ 2010}$ = 1,896 % ~ 1,90
(Quelle: Statistisches Bundesamt)

Marktanpassung
keine gesonderte Ausweisung für bauliche Nebenanlagen
geschätzt: SWF = 0,90, bzw. Marktanpassungsabschlag 10 %

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:
Das Nebengebäude weist in nutzungstechnischer Hinsicht keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf, insofern werden diesbezüglich keine Wertminderungen wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale, insbesondere baulicher Mängel und Schäden in Ansatz gebracht.

Sachwert
SW = BGF * NHK * BPI * AWM * SWF * boG
SW = 49 m² * 215 €/ m² * 1,90 * 0,39 * 0,9 * 1,0
SW = 7.025 € ~ 7.000 €

Der Sachverständige erachtet den ermittelten Sachwert/ Gebäudesachwert für das Nebengebäude mit **7.000 €** als angemessen und marktgerecht.

4.4 Zubehör

Im Rahmen der Objektbesichtigung wurden durch den Sachverständigen im Bereich der Gewerberäume Einrichtungsgegenstände aus dem Metzgereibetrieb festgestellt. Eine gesonderte Auflistung des Zubehörs liegt dem Gutachten, siehe Aufstellung Zubehör gesondert bei.

5. Verkehrswert

Ertragswert Hauptnutzung Nutzungsvariante 1 incl. Grundstücksanteil: 16.000 €
Ertragswert Hauptnutzung Nutzungsvariante 2 incl. Grundstücksanteil: Negativwert
Sachwert Nebengebäude/ Gebäudewert: 7.000 €

Insofern ermittelt sich der Gesamtwert des Bewertungsobjekts aus dem Ertragswert der Nutzungsvariante 1 incl. des hier berücksichtigten Grundstücksanteils sowie dem Sachwert des Gebäudeanteils des Nebengebäudes mit 16.000 € + 7.000 € = 23.000 Euro.
Gesamtwert Bewertungsobjekt 23.000 Euro.

Auf Grund der Objektspezifik können verwertbare Kaufpreise defakto nicht ermittelt bzw. bereitgestellt werden. V. g. Einzelwerte wurden auf Grund zur Verfügung stehender Marktdaten bzw. der Datengrundlage des Gutachterausschusses ermittelt und sachverständig als angemessen eingeschätzt.

Die in Bezug auf das Teileigentum Gewerberaum ermittelten Vergleichsfaktoren mit 510 €/ m² Nutzfläche sowie einem Rohertragsvervielfältiger von 10,6 erachtet der Sachverständige objektbezogen als angemessen und erscheinen plausibel.

Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile schätzt der Sachverständige zum Bewertungsstichtag den **Verkehrswert** des Bewertungsobjektes

1/ 3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Wiesenthal, Flur 7, Flst. Nr. 727/ 5 verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2 Gescheidt 7, 36466 Wiesenthal

auf

23.000,00 Euro

(in Worten: - Dreiundzwanzigtausend -)

Der Verkehrswert einer Immobilie kann im Hinblick zahlreicher Imponderabilien grundsätzlich nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keiner der Ablehnungsgründe entgegensteht, aus denen jemand als Beweiszeuge 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 unter Ausschluss von Altlasten aus.

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

Wasungen, den 13.01.2026

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



Unterlagenübersicht

- Auszug aus der Liegenschaftskarte

- Grundbuchauszug Grundbuch von Wiesenthal, Blatt 939
  Letzte Änderung am 14.08.2025, Ausdruck vom 14.08.2025

- Bodenrichtwerte Stichtag: 01.01.2024

- Einfache Bestandsaufnahme durch den Sachverständigen

- Unterlagen LRA WAK - Kreisarchiv
  - Abgeschlossenheitsbescheinigung/ Genehmigungsbescheid vom 12.08.2015 als Grundlage für die Bildung von Wohneigentum

- Unterlagen Grundbuchamt Bad Salzungen
  - Teilungserklärung Urkunde UR. NR. 1886/ 2015 vom 02.12.2015

- Mitteilung Gemeinde Dermbach vom 04.12.2025 mit Auszug Flächennutzungsplan Wiesenthal

- Mitteilung Wasser und Abwasser-Verband Bad Salzungen vom 19.11.2025

- Mitteilung Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Erfurt vom 18.08.2025

- Mitteilung Landratsamt Wartburgkreis – FD Bauordnung vom 21.08.2025

- Mitteilung Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation – Flurbereinigungsbereich Meiningen vom 14.08.2025

Literatur

- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage 2014 Kleiber

- Verkehrswertermittlung von Grundstücken 10. Auflage 2023 Kleiber

- Wertermittlungsrichtlinien 2016 – 12. Auflage

- Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche Metzmacher/ Krickler

- Baugesetzbuch für Planer, 5. Auflage Munzinger/ Niemeyer/ Kiepe/ von Heyl

- Thüringer Bauordnung aktuelle Fassung

- Hochbaukosten- Flächen- Rauminhalte DIN 276/ 277/ 18960 Peter Fröhlich 14. Auflage

- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen Ross/ Brachmann 29. Auflage von Holzner/ Renner- Oppermann Verlag

- Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum 3. Auflage/ Ferdinand Dröge

- Grundstücksmarkt und Grundstückswert – GuG Zeitschrift für Immobilienwirtschaft/ Bodenpolitik und Wertermittlung, Werner Verlag

- BKI Baukosten 2020, Baukosteninformationszentrum deutscher Architektenkammern

- Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kleiber- digital- aktuelle Version

- ImmoWertV 2021 Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff

- Stumpe,Tillmann – Versteigerung und Wertermittlung 2009 Bundesanzeiger Verlag

- Immobilienmarktbericht und sonstige Daten der Wertermittlung aktuelle Fassung

- Preisspiegel Thüringen 2024/ 2025 Wohn- und Gewerbeimmobilien IVD-Immobilienverband Deutschland
- www.geoproxy.de

- www.wikipedia.de

- www.immobiliensout.de

Anlagen

1 Übersichtsplan – regional

2 Übersichtsplan – örtlich

3 Katasterplan

4 Bodenrichtwertinformation – Stichtag: 01.01.2024

5 Zeichnungen

Lt. Plandarstellung
5.1 Lageplan
5.2 Grundriss Kellergeschoss – Sondereigentum 2
5.3 Schnitt
5.4 Ansichten

Lt. Bestandsaufnahme
5.5 Grundriss Kellergeschoss – Sondereigentum 2
5.6 Grundriss/ Schnitt Nebengebäude

6 Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Wiesenthal

7 Fotodokumentation