

GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

OBJEKT:

Wohngrundstück mit ehem. Ladennutzung
und Nebengebäude
Buschstraße 1
36466 Dermbach
Gemarkung Dermbach, Flur 1,
Flurstück 126, 127/ 1

AUFTRAGGEBER:

Amtsgericht Eisenach
Theaterplatz 5
99817 Eisenach

**IM ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN ZUM
ZWECKE DER AUFHEBUNG DER GEMEINSCHAFT**

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 48/ 23

**BEWERTUNGSTICHTAG:**

20. Dezember 2023

VERKEHRSWERT:

151.000,00 €

AUSGEFERTIGT AM 18.01.2024 VON

DIPL.-ING. FRANK RASSMANN



VON DER IHK-SÜDTHÜRINGEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN

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
1.4.2 Kataster- und Grundbuchbezeichnung	4
1.5 Ortsbesichtigung und Wertermittlungstichtag	4
1.5.1 Ortsbesichtigung	4
1.5.2 Wertermittlungstichtag	5
1.6 Mieter/Nutzer	5
2. Grundstücksbeschreibung	5
2.1 Lagebeschreibung – Makrolage	5
2.2 Lagebeschreibung – Mikrolage	8
2.3 Grundstücksbeschaffenheit	9
2.4 Erschließung	12
2.5 Rechtliche Gegebenheiten	13
2.5.1 Planungsrecht	13
2.5.2 Sonstige Rechte und Belastungen am Bewertungsgrundstück	13
2.6 Abgabenrechtlicher Zustand	14
3. Grundstücksbebauung und Beschaffenheit	14
3.1 Gebäudebeschreibung	15
3.2 Außenanlagen	22
3.3 Flächen- und Rauminhaltsberechnungen	22
3.4 Hinweis	24
4. Bewertung	24
4.0 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	24
4.1 Bodenwert	25
4.1.1 Bodenrichtwertangaben	25
4.1.2 Bodenwertermittlung	26
4.2 Sachwertverfahren	26
4.2.1 Berechnungsgrundlagen	27
4.2.2 Außenanlagen/ Nebenanlagen	30
4.2.3 Berechnung vorläufiger Ertragswert	30
4.2.4 Allgemeine Marktanpassung – Sachwertfaktoren	31
4.2.5 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	32
4.2.6 Sachwertberechnung	35
4.3 Ertragswertverfahren	36
4.3.1 Berechnungsgrundlagen	37
4.3.2 Ertragswertberechnung	40
5. Verkehrswertwertermittlung	40
Anlagen	43

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist wegen der Anordnung des Zwangsversteigerungsverfahrens des Amtsgerichts Eisenach zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft 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 48/ 23
Beschluss vom: 06.11.2023
Auftrag vom: 07.11.2023

1.4 Bewertungsobjekt

Wohn- und Geschäftsgrundstück mit
ehem. Laden und Wohnung sowie Garagengebäude
Buschstraße 1
36466 Dermbach
Gemarkung Dermbach
Flur 1, Flurstück Nrn. 126 und 127/ 1

1.4.1 Kurzbeschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in westlicher Ortskernlage von Dermbach. Das Grundstück liegt hierbei an der Karl-Friedrich-Straße, der weiterführenden Marktstraße, Ecke Buschstraße. Das Eckgrundstück besteht aus zwei Einzelgrundstücken, wobei sich die Bebauung auf beide Grundstücksbereiche erstreckt und diese somit eine wirtschaftliche Einheit bilden.

Die Grundstücksbebauung besteht aus einem straßenangrenzenden, zweigeschossigen unterkellerten Wohn- und Geschäftshaus mit teilausgebaute Dachgeschoss sowie einem hinterliegenden Garagengebäude mit überdachter Terrasse und einem Schuppengebäude.

Das Erdgeschoss des Haupthauses wurde hierbei als Laden, bis zur Wende als Lebensmittelgeschäft bzw. Waren täglichen Bedarfs, anschließend als Textil- und Schuhgeschäft genutzt, wobei die Ladennutzung um 2000 eingestellt wurde und seither das Erdgeschoss leerstehend ist. Im OG und teilausgebaute DG befindet sich eine Wohnung, der Keller dient als Abstell-, Technik- und Hobbyraum. Das Gebäude wurde in Massivbauweise mit Satteldach traufständig zur Karl-Friedrich-Straße Mitte der 1960er Jahre errichtet.

Der Objektbereich weist im Ausbau anteilig noch vorwendezeitliche Beschaffenheitsmerkmale mit teils erheblichen Gebraucherserscheinungen sowie ebenfalls Instandhaltungsstau auf. Jedoch wurden nachwendezeitlich teilweise Modernisierungsmaßnahmen im Ausbau und Installationsbereich ausgeführt.

Das Garagengebäude mit zwei Einzelstellplätzen befindet sich zurückgesetzt von der Straße im nordöstlichen Grundstücksbereich, die Garagendecke wird als Terrasse genutzt und mittels Flachdach überdacht. Die Bebauung weist ebenfalls erhebliche Gebraucherscheinungen und Instandhaltungsstau auf. Angrenzend befindet sich ein kleiner Schuppen mit hinterliegenden Beetgarten.

Die Hofflächen besitzen eine Betonbefestigung, welche zur Straße eine Einfriedung mit Metallzaun besitzt, sonstige befestigte Freiflächen wurden mit Betonsteinpflaster ausgeführt.

1.4.2 Kataster- und Grundbuchbezeichnung

Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Gotha
Wartburgkreis, Gemeinde Dermbach, Buschstraße 1, Gemarkung Dermbach

Amtsgericht Bad Salzungen
Grundbuch von Dermbach, Blatt 431
Stand: 15.09.2023
Ausdruck: 15.09.2023

- BESTANDSVRZEICHNIS**
- | | |
|---|--|
| 1 | Dermbach
Flur 1, Flurstück 126
Gebäude- und Freifläche
Größe 302 m ² |
| 2 | Dermbach
Flur 1, Flurstück 127/ 1
Gebäude- und Freifläche
Buschstraße 1
Größe 177 m ² |

ERSTE ABTEILUNG

Eingetragene Eigentümer: 1a) Eintrag Miteigentümerin
- zu 1/2 -

1b) Eintrag Miteigentümer
- zu 1/6 -

1c) Eintrag Miteigentümer
- zu 1/6 -

1d) Eintrag Miteigentümerin
- zu 1/6 -

ZWEITE ABTEILUNG

Lasten und Beschränkungen:

- | | |
|---|---|
| 1 | für lfd. Nr. 1, 2 im Bestandsverzeichnis
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Eisenach, AZ: 41 K
48/ 23); eingetragen am 15.09.2023 |
|---|---|

1.5 Ortsbesichtigung und Wertermittlungstichtag

1.5.1 Ortsbesichtigung

20.12.2023, in der Zeit von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr

An dem Ortstermin nahmen teil:

- Miteigentümerin zu 1a)
- Miteigentümer zu 1b)
- Miteigentümer zu 1c)
- Sachverständiger
- Mitarbeiterin Sachverständigenbüro

1.5.2 Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **20.12.2023**

1.5.3 Hinweis

Eine Innenbesichtigung der Garage 1 (Altbestand/ nachbarseitig angrenzend) konnte mangels Zugänglichkeit nicht durchgeführt werden.

Die Anfertigung von Objektaufnahmen im Innenbereich wurde dem Sachverständigen seitens des Miteigentümers zu 1b) nur bedingt gestattet.

1.6 Mieter/ Nutzer

Der ehemalige Laden ist seit ca. 2000 leerstehend.

Die Wohnung im OG und teilausgebauten DG sowie ein Garagenstellplatz wird von der Familie des Miteigentümers zu 1b) genutzt. Mietvertragsrechtliche Vereinbarungen bestehen lt. Auskunft nicht.

Der Garagenstellplatz 1 ist vermietet.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung – Makrolage

Basisdaten – Dermbach	
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:	Dermbach, Gemeinde mit 20 Ortsteilen, Dermbach bildet hier die Kerngemeinde mit Sitz der Gemeindeverwaltung. Im Weiteren ist Dermbach Erfüllende Gemeinde für die Orte Empfertshausen, Oechsen, Wiesenthal und Weilar.
Einwohner:	Gesamtort ca. 7.100
Verwaltung:	Hinter den Schloss 1 36466 Dermbach

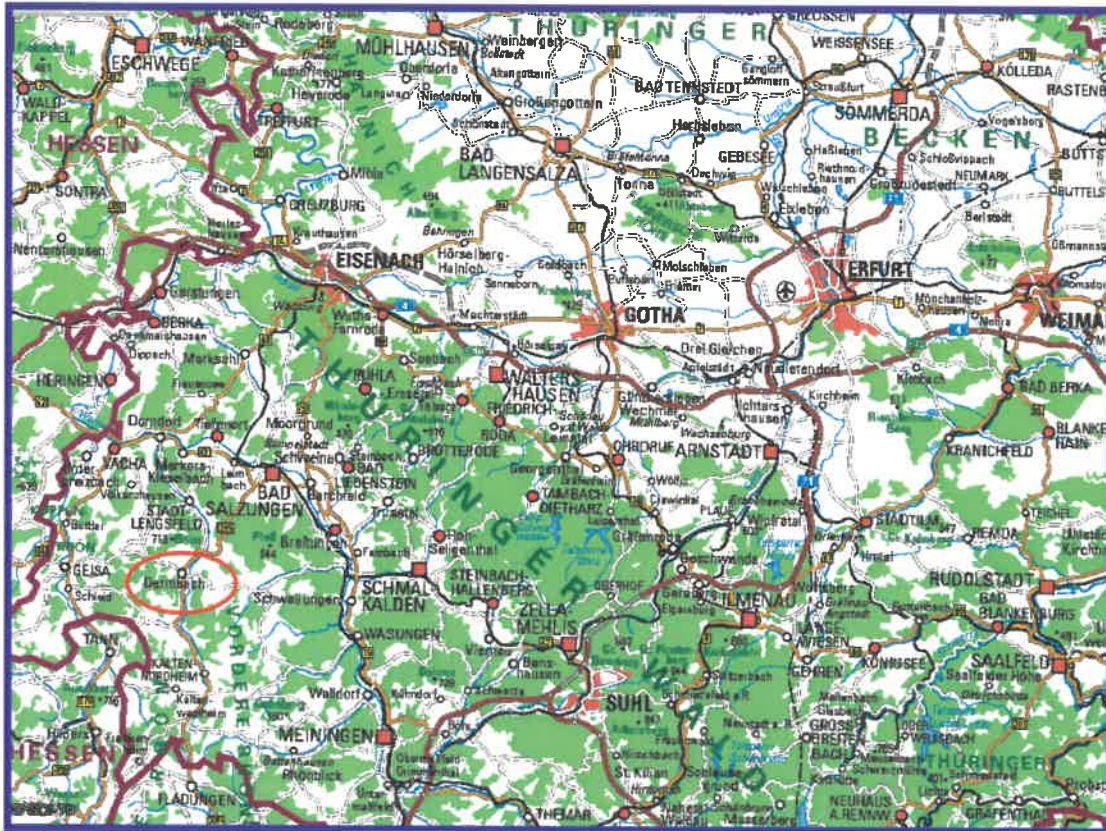
Lage – allgemein	
Lage:	Dermbach liegt im mittleren Feldatal im Süden des Wartburgkreises.

	Die Gemeinde liegt an der Bundesstraße 285 welche die Regionen Bad Salzungen mit den Landkreisen Fulda in Hessen und Bad Neustadt in Bayern miteinander verbindet. Benachbarte Landkreise: sind LK Unstrut-Hainich, Gotha, Schmalkalden-Meiningen sowie LK Fulda, Hersfeld-Rotenburg und Werra-Meißner-Kreis in Hessen. Das Gemeindegebiet grenzt im Norden und Osten an die Kreisstadt Bad Salzungen, die Krayenberggemeinde und Langenfeld, im Süden an die Kleinstadt Kaltenordheim sowie im Westen an die Kleinstädte Geisa und Vacha.
Geografie:	Dermbach liegt in der kuppenreichen Vorderhön ca. 500 m westlich der Felda, ein rechter Nebenfluss der Werra. Die Ortslage von Dermbach erstreckt sich in Nord-Südrichtung entlang der Bundesstraße sowie entlang eines Seitentals in westlicher Richtung. Der Ort liegt auf ca. 370 m üNN, die umliegenden Bergkuppen erstrecken sich bis ca. 700 m üNN und erreichen mit dem südwestlich des Ortes gelegenen Hausberg Baier mit 714 m die höchste Erhebung.
Entfernungen:	Landeshauptstadt Erfurt ca. 110 km Stadt Eisenach ca. 40 km Kreisstadt Bad Salzungen ca. 15 km Kreisstadt Fulda in Hessen ca. 45 km

Verkehrsanbindung

Straßenverkehr:	- Bundesstraße B 285 unmittelbar durch Dermbach führend (Nord-Südachse) - Landstraße L 1026 Richtung Schmalkalden - Bundesautobahn A 4 – zentrale Ost-West-Achse Nähe Eisenach ca. 50 km - Bundesautobahn A 7 – Nähe Fulda ca. 40 km
Schienenverkehr:	- ICE Bahnhof – Strecke Frankfurt/ Main – Dresden/ Berlin, Haltebahnhof in Eisenach - Regionalbahnstrecke (Thüringen Bahn) in Bad Salzungen
Flugverkehr:	- Flughafen Landeshauptstadt Erfurt ca. 100 km - Flughafen Frankfurt ca. 150 km
ÖPNV:	- Linienbusverkehr mit Anbindungen nach Bad Salzungen

Übersichtskarte – regional



Wirtschaft/ bauliche und soziale Infrastruktur

Wirtschaft

Am östlichen Ortsrand von Dermbach befindet sich das Gewerbegebiet „Untere Röde“ mit einer Größe von ca. 9 ha.

Hier sind Firmen des Metall- und Kunststoffverarbeitenden Gewerbes, Elektrotechnik, der Bau- und Automobilbranche sowie Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen ansässig.

Weitere Unternehmen, Handwerksbetriebe und Dienstleistungen sind im innerörtlichen Bereich an Einzelstandorten vorhanden, ebenso gastronomische Einrichtungen sowie eine Filiale der VR-Bank.

Einen Schwerpunkt im Agrarsektor bildet die Rhönland Agrargenossenschaft östlich des Ortes, welche neben dem Landwirtschaftsbetrieb ebenfalls eine eigenständige Fleischverarbeitung integriert.

Bebauungsstruktur/ Wohnen:

Dermbach besitzt die Struktur eines Straßendorfes, der Altort von Dermbach erstreckt sich von der Bundesstraße in westlicher Richtung mit einem kleinen Marktplatz. Im nördlichen Ortskernbereich befinden sich jeweils eine katholische und evangelische Kirche sowie das ehemalige Schloss, welches nunmehr die Gemeindeverwaltung beherbergt.

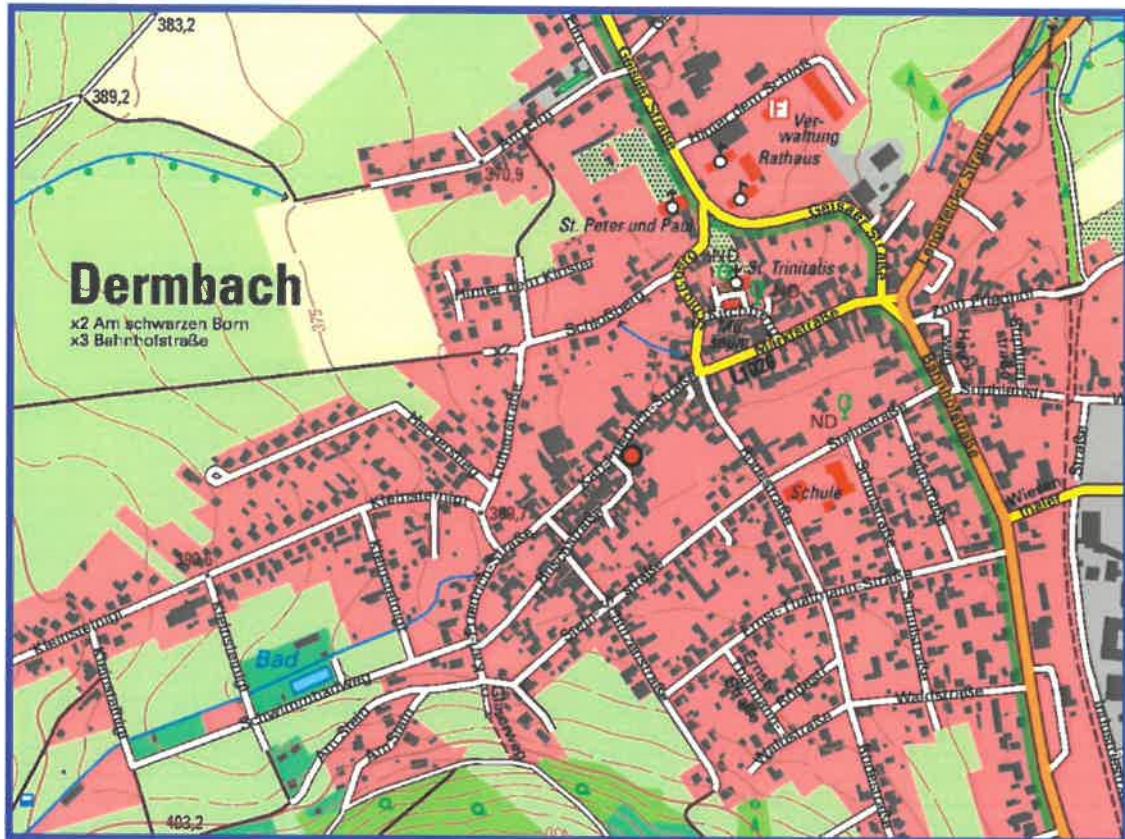
Der Altort besitzt überwiegend eine zweigeschossige

	Bebauung mit Nebengebäuden und ist im Wesentlichen ländlich geprägt, weist aber ebenfalls auch Laden- und Geschäftsnutzungen auf. Südlich und westlich des Altortes erstrecken sich bauliche Erweiterungen überwiegend als Wohnbebauung.
Soziale Infrastruktur, med. Einrichtungen	- Kindertagesstätte - Grund- und Regelschule im Ort - Med. Versorgung Allgemeinmediziner
Sonstige Versorgungsmöglichkeiten	mehrere Versorgungsmöglichkeiten mit Waren des täglichen Bedarfs im Gemeindegebiet gegeben (Einkaufscenter)
Öffentliche Einrichtungen	- Gemeindeverwaltung - Landratsamt in Bad Salzungen - Amtsgericht in Bad Salzungen

2.2 Lagebeschreibung – Mikrolage

Lage - Liegenschaft	
Örtliche Lage	Das Bewertungsobjekt befindet sich im westlichen Ortskernbereich unmittelbar an der Haupteinfallstraße, der Karl-Friedrich-Straße, gelegen. Das Grundstück stellt ein Eckgrundstück zur Buschstraße dar. Der Umgebungsbereich wird von der baulichen Struktur des Altortes geprägt. Entfernungen: - Markt ca. 250 m in östl. Richtung - Bundesstraße ca. 350 m in östl. Richtung - Kirchen und Schloss bis ca. 350 m in nordöstl. Richtung
Demografische Entwicklung:	Die demografische Entwicklung sowohl der Gemeinde Dermbach 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 hierbei bis 2040 ein Bevölkerungsrückgang bis zu 25 % prognostiziert.

Übersichtskarte – örtlich



Umgebungsbebauung/ Umgebungsbereich

- Unmittelbarer Umgebungsbereich Altortbebauung mit zweigeschossiger Wohn- und Mischbebauung sowie baulichen Nebenanlagen
- In Marktnähe Ladengeschäfte, Gastronomie
- Straßenangrenzende dichte Bebauung, jeweils rückseitig teils Gartenflächen angrenzend

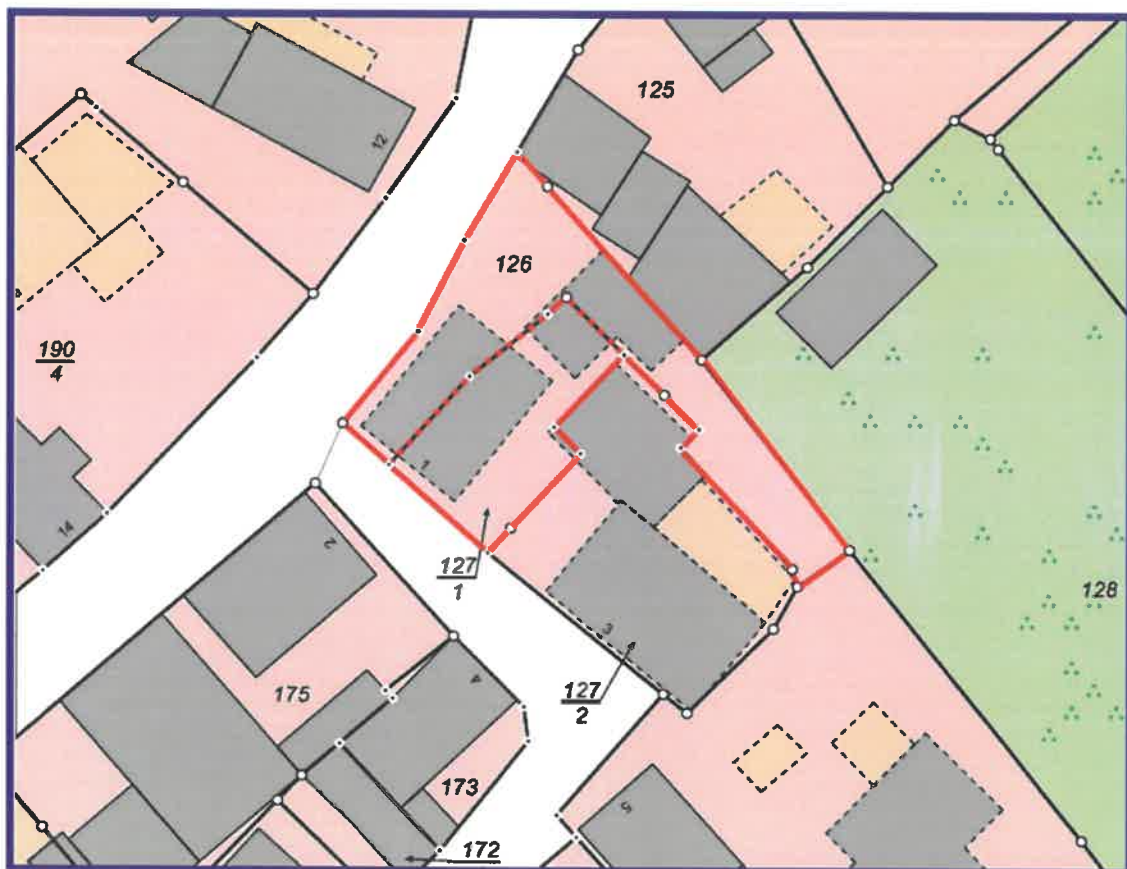
2.3 Grundstücksbeschaffenheit

Vorhandene
Grundstücksbebauung:

- zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus in Massivbauweise mit Satteldach, unterkellert, DG teil ausgebaut
- traufständig zur Karl-Friedrich-Straße (Nordwesten) errichtet
- Ladenzugang von der Hauptstraße, Wohnhauszugang über die Rückseite von der Buschstraße
- Garage östlich des Hauptgebäudes rückseitig angeordnet mit Zufahrt von der Karl-Friedrich-Straße, überdachte Terrasse über Außentreppe vom Hof bzw. schmaler Zugang vom Vorderhaus begehbar
- rückseitig der Garage Schuppengebäude und anschließend schmaler Beetgarten
- infolge vorhandener grenzständiger Nachbarbebauung insgesamt zum Teil beengte Bebauungsverhältnisse

	- Grundstückszufahrt und Hoffläche mit Betonbefestigung und Pflasterbauweisen
Angrenzende Grundstücksbereiche:	Das Bewertungsobjekt, bestehend aus zwei Einzelgrundstücken Flst. 126 und Flst. 127/1 wird infolge der wirtschaftlichen Einheit als ein Grundstück betrachtet. - Nordwesten – Karl-Friedrich-Straße als Haupteinfahrtsstraße, anschließend meist zweigeschossige Wohn- und Mischbebauung mit Nebengebäuden - Nordosten – Hofgrundstück mit zweigeschossigem Wohnhaus ehem. Stall- und Nebengebäude, Gartengrundstück - Südosten Hinterer Grundstücksbereich/ Beetgarten – Wohngrundstück mit zweigeschossiger Bebauung mit zwei Wohnhäusern und Nebengebäude sowie Hausgarten Vorderer Grundstücksbereich – Wohngrundstück mit zweigeschossigem Wohnhaus und grenzständigem Nebengebäude - Südwesten – Buschstraße als Anliegerstraße, anschließend meist zweigeschossige Wohnbebauung mit Nebengebäuden, dichte Bebauungsstruktur

Katasterplan



Luftbild



Grundstücksgestalt:	- Flst. 126 Grundstücksstreifen unmittelbar an Karl-Friedrich-Straße angrenzend sowie im Nordosten ausladender schmaler Grundstücksstreifen in südöstlicher Richtung, stark gegliederter Zuschnitt - Flst. 127/ 1 Südöstlich an Flst. 126 sowie nordöstlich an Buschstraße angrenzend, gegliederter Zuschnitt - Gesamtgrundstück als wirtschaftliche Einheit, Flurstücksgrenzen der Einzelgrundstücke verlaufen sowohl durch Wohnhaus als auch Garagengebäude - Grundstücksabmessungen Gesamtgrundstück: ▪ Anliegerbreite Karl-Friedrich-Straße ca. 25 m ▪ Anliegerbreite Buschstraße ca. 15 m
Topografische Lage/ Höhenlage zur Straße:	- Geod. Höhenlage ca. 365 m ü NN in Höhe Straße - Grundstück in südöstlicher Richtung ansteigend - EG- Niveau hofseitig zur Buschstraße niveaugleich - EG- Niveau zur Karl- Friedrich- Straße (Ladeneingang) ca. 1,20 m i. M. über Straße (Höhendaten aus Google Earth)

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Betrachtung Gesamtgrundstück Wohngrundstück: - Wohnhaus freistehend, jedoch grenznah mit ≤ 1 m zum Straßenbereich, hinterer Hausbereich ca. 2 m Grenzabstand zum Nachbargrundstück mit grenzständigem Nebengebäude Flst. 127/ 2 - Garage grenzständig nach Nordosten zum Grst. Flst. 125, zum Grst. Flst. 127/ 2 jeweils ca. $\leq 1,0$ m Grenzabstand bzw. Abstand zum angrenzenden Nebengebäude Nachbarseite, jeweils schmaler Durchgang zur Terrasse/ Schuppen und Beetgarten Nachbarseitig: - Südosten Flst. 127/ 2 Nebengebäude hofseitig Südwesten, giebelseitig Nordwesten sowie nach Nordosten jeweils grenzständig bzw. grenznahe Bebauung mit Gesamtlänge von ca. 23 m - Nordosten Flst. 125 Grenzständige Bebauung zum Bewertungsgrundstück mit Nebengebäude an der Straße beginnend auf ca. 22 m Gebäudelänge
Baugrund/ Grundwasser (soweit ersichtlich):	- bindige Bodenschichten, Muschelkalk als regional anstehendes Gestein - Grundwasser im Gründungsbereich augenscheinlich nicht anstehend, jedoch ggf. Schichtenwasser aus Geländeneigung gegeben - Beurteilung der Bodenbeschaffenheit und Grundwasserverhältnisse nach baugrundtechnischer Begutachtung
Allgemeine Grundstückslage:	Das Wohngrundstück befindet sich in zentraler Ortslage mit umgebender Wohn- und Mischbebauung. Er herrscht überwiegend Anliegerverkehr, die durchführende Hauptverkehrsstraße aus Richtung Geisa befindet sich ca. 150 m östlich, so dass lediglich nur geringfügig Beeinträchtigungen aus Lärmimmissionen auftreten dürften. Infolge der allgemeinen Grundstücksverhältnisse, ist von einer guten, ggf. wegen dichter Umgebungsbebauung eher mäßigen Wohnlage auszugehen.

2.4 Erschließung

Versorgungstechnische Erschließung

- Trinkwasser – Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz
- Abwasser – Anschluss an das öffentliche Kanalnetz mit Direktanschluss, lt. Mitteilung des Zweckverbandes
- ELT- Anschluss über Erdkabel
- Telekomanschluss über Erdkabel

Verkehrsanbindung

- Straße „Karl-Friedrich-Straße“
Haupteerschließungsstraße,
Fahrbahn mit asphaltierter Befestigung, Oberfläche geschlossen,
grundstücksseitig mit Rinnenpflaster in Naturstein sowie Randstreifen in Betonstein-
pflaster, nachwendezeitlicher Ausbau, guter Zustand
- „Buschstraße“
Anliegerstraße, Fahrbahn mit asphaltierter Befestigung, grundstücksseitig Bordeinfassung
und Betonsteinpflaster, nachwendezeitlicher Ausbau, guter Zustand
- Straßenbeleuchtung – Mastaufsatzleuchten

2.5 Rechtliche Gegebenheiten

2.5.1 Planungsrecht

Bauleitplanung:	- Flächennutzungsplan für die Gemeinde Dermbach vorhanden - Hiernach Ausweisung für die Lage des Bewertungs- objekts als gemischte Baufläche/ Dorfgebiet - Lage des Grundstücks im Innenbereich (bebaute Ortslage) - Ein Bebauungsplan ist für den betreffenden Orts- bereich ist nicht vorhanden. - Planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - Angaben lt. Mitteilung/ Stellungnahme Gemeinde Dermbach
Art und Maß der vorh. baulichen Nutzung:	Gemischte Baufläche Zahl der Vollgeschosse: 2 Bauweise: offen
Städtebauliche Satzungen:	Keine
Bauordnungsrecht	Dem Sachverständigen liegen Planunterlagen mit Genehmigungsvermerk aus 1963 sowie 1984 vor, sowie wurde die sich hieraus ergebende Nutzung ausgeübt. Insofern wird die Legalität der baulichen Anlage und der Nutzung unterstellt.

2.5.2 Sonstige Rechte und Belastungen am Bewertungsgrundstück

1) Grundbuchrechtliche - Anordnung der Zwangsversteigerung Lasten Abt. II:	
2) Denkmalschutz:	- Kein Eintrag im Denkmalbuch gemäß Zuarbeit Th. LA f. Denkmalpfl. und Archäologie Erfurt
3) Baulasten:	- Kein Eintrag, gemäß Zuarbeit LRA WAK FD Bauordnung
4) Flurbereinigung:	- Umgebungsbereich in kein Verfahren einbezogen,

	gemäß Zuarbeit Th. LA für Bodenmanagement und Geo-information
5) Altlasten	- Aus der ehemaligen und derzeitigen Nutzung des Bewertungsobjekts lässt sich kein Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten ableiten.

2.6 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 - Anschluss an zentrale Abwasseranlage bereits erfolgt, Entwässerungsbeitrag für Teileinrichtung Kläranlage bereits veranlagt und Forderungsausgleich erfolgt.

3. Grundstücksbebauung und Beschaffenheit

Allgemeiner Hinweis:

Bestandsunterlagen zur Grundstücksbebauung konnten dem Sachverständigen durch Antragsteller zur Verfügung gestellt werden. Im Einzelnen handelt es sich hierbei

1. Wohn- und Geschäftshaus

um Kopien aus der Bauakte aus 1963 mit Genehmigungsvermerk der Staatlichen Bauaufsicht 09.10.1963 bestehend aus:

- Grundriss Kellergeschoss
- Grundriss Erdgeschoss
- Grundriss Obergeschoss
- Grundriss Dachgeschoss
- Gebäudeschnitt
- Gebäudeansicht Ost

Sowie

2. Garage

ebenfalls um Kopien aus der Bauakte mit Genehmigungsvermerk der Staatlichen Bauaufsicht 29.04.1984 bestehend aus:

- Grundrissplan Garagenebene (UG)
- Schnitt Garage - Südseite, jedoch ohne Terrassenaufbau.

In Bezug auf das Wohnhaus wurden gegenüber den Plandarstellungen im Rahmen der Ortsbegehung geringfügig Änderungen

- im KG durch Einbau eines ehemaligen Kohlekellers im Lager- bzw. Heizungsraum sowie Änderung der Laufrichtung der Außentreppe
- im EG mit Abweichungen im Bereich des Ladenzugangs durch Einbau eines Windfangs
- im DG mit Änderungen an der Türanordnung festgestellt.

Der Sachverständige erachtet v. b. Abweichungen hinsichtlich der Objektbewertung als marginal.

Die Garage 1, Altbestand/ ehemalige Unterkellerung konnte wegen Unzugänglichkeit/ Verschluss nicht in Augenschein genommen werden.

3.1 Gebäudebeschreibung

1. Wohn- und Geschäftshaus

Basierend auf den Unterlagen zur Bauakte wurde das Wohn- und Geschäftshaus Mitte der 1960er Jahre errichtet sowie wurde, lt. Mitteilung der zum Ortstermin anwesenden Verfahrensbeteiligten, das Ladengeschäft 1968 eröffnet.

Das Gebäude wurde traufständig zur Karl-Friedrich-Straße errichtet, ist unterkellert, besitzt zwei Vollgeschosse sowie ein teilausgebautes Dachgeschoss mit straßenseitiger Gaube und Spitzboden.

Der Keller dient als Abstellraum, Technik-, Öllageraum, Vorrats- und Hobbykeller und ist über einen Außenzugang an der Nordostgiebelseite sowie über den Treppenabgang vom Wohnbereich zugänglich.

Im Erdgeschoss befindet sich der ehemalige Laden, welcher ausschließlich über eine Außentreppe von der Karl-Friedrich-Straße zugänglich ist. Der Laden erstreckt sich über die gesamte Straßenfront sowie der südlichen Giebelseite, im nordöstlichen Gebäudebereich befinden sich ein kleiner Flur, Büroraum sowie Toilette. Die vorwendezeitliche Ladennutzung erfolgte zunächst als Konsumverkaufsstelle, anschließend bis zur Ladenaufgabe ca. 2000 als Textil- und Schuhladen.

Der Zugang zum Wohnbereich erfolgt über den Hof an der Gebäuderückseite in einen Treppenflur mit Zugang zum Keller und Obergeschoss.

Im Obergeschoss befinden sich der Wohnungsflur unmittelbar ohne gesonderte Abtrennung an das Treppenhaus anschließend, eine Küche mit Speisekammer, Hauswirtschaftsraum, ein kleines Bad, Arbeitszimmer sowie ein Ess- und Wohnzimmer. Im Dachgeschoss befindet sich ebenfalls im Anschluss an den Treppenaufgang ein kleiner Wohnungsflur ein nachwendezeitlich ausgebautes Bad sowie Wohn- und Schlafzimmer. Zwei weitere Räume an der Südgiebelseite wurden lediglich teilausgebaut und sind im derzeitigen Zustand nicht als Wohnraum nutzbar. Über eine Bodenluke vom Hausflur ist der Spitzboden zugänglich, welcher keinen weiteren Ausbau besitzt.

Der Wohn- und Geschäftsbereich weist gute Raumhöhenverhältnisse auf, die Kellerraumhöhe mit ca. 1,90 m ist nutzungsbedingt ebenfalls ausreichend bemessen.

Gebäudeabmessungen:

Maße aus Bestandsplan

Grundmaße

- L/ B = ca. 12,00 m x 9,70 m

Höhenmaße

- KG Geschosshöhe ca. 2,10 m/ Raumhöhe ca. 1,90 m
- EG Geschosshöhe ca. 3,00 m/ Raumhöhe ca. 2,75 m
- OG Geschosshöhe ca. 2,70 m/ Raumhöhe ca. 2,45 m
- DG Kehlbalkenhöhe ca. 2,70 m/ Raumhöhe ca. 2,45 m
- Spitzboden Firsthöhe ca. 2,80 m

Gebäudechronologie:

Baujahr:

- 1964 - lt. Bauakte (1963) und Mitteilung anwesender Verfahrensbeteiligter und Miteigentümer
- 1968 - Nutzungsaufnahme Konsumverkaufsstelle

Teilmodernisierung/ Ausbau:

- 1990/ 91 - Erneuerung Fenster, Eingangstüren Laden und Wohnung
- 1991/ 92 - Einbau Heizungsanlage als Ölkesselanlage
- 2000 - Einbau Bad im DG
- 2004-2008 - Trockenlegung Außenwand Südwest/ Nordwest mit Sperrung und Drainage
- 2005 - Dämmlagen und Trockenbau DG anteilig ca. 80 %, - Sonstiger Ausbau (Wanddämmung, Putz/ Trockenbau, Türen) ca. 20 % - E-Installation im OG/ DG anteilig ca. 80 %
- 2006 - Erneuerung Dacheindeckung, Dachentwässerung und Verschieferung Dachgaube

Bauteilbeschreibung**a) Rohbau und Außenbauteile**

Bauteil	Gebäude- abschnitt	Bauausführung/Ausstattung
Fundamente	Gründung	Streifenfundamente in Beton
Wände/ Decken	Außenwände	Keller: geschalte Betonwände, Ziegelmauerwerk EG/ OG/ DG: Ziegelmauerwerk und Hohlblockstein
	Innenwände	Keller: geschalte Betonwände und Ziegelmauerwerk EG/ OG/ DG: Ziegelmauerwerk und Hohlblockstein im DG teilw. Trockenbauwände (Ständerwandsystem)
	Decken	Keller: Massivdecken als Stahlsteindecke EG/ OG: Massivdecke als Stahlsteindecke DG: Kehlbalkendecke
Sonstiges	Schornsteine	gemauerter Hausschornstein als Heizungsschornstein mit Rauchrohrsanierung
Dach		Kehlbalkendachkonstruktion mit Tonziegeldeckung, Schleppgaube straßenseitig, Rinnen und Fallrohre aus Zink, Gaube und Schornsteinkopf mit Schieferbekleidung Einhausung Kellertreppe mit Walmdach und Preolithschindeldeckung sowie Dachentwässerung aus Kunststoff
Fassade		Mineral. Außenputz mit Kratzputzstruktur, Fensterfaschen Haussockel mit Natursteinverblender in Sandstein im Blockverband
Fenster/ Außentüren	Fenster	Keller: Kunststofffenster mit Isolierverglasung EG: Schaufensterelemente Laden als Kunststofffenster mit Isolierverglasung, sonst Holzfenster ein- und zweiteilig mit Isolierverglasung, Glasbausteine im Bereich Treppeneinhausung teilw. Fenster- und Türgewände in Betonwerkstein Fensterbänke in Betonwerkstein Wohndachfenster aus Holz mit Isolierverglasung im Treppenflur, Dachausstiegfenster
	Außentüren	Keller: Holzblendrahmentür, vorwendezeitlich EG: Laden rückversetzter Ladezugang als Windfangelement in Holzbauweise und Ladentür mit Teilverglasung im oberen Drittel und geschlossener Holzbrüstung EG: Haustür zum Treppenhaus Holzblendrahmentür mit Iso- vollverglasung mit Brüstungssteg und senkrechter Sprossenteilung EG: ehem. Seiteneingang vorwendezeitliche Holzblend- rahmentür innenseitig Türöffnung geschlossen, nicht mehr funktionsfähig

Treppen		Kelleraußentreppe: fünfstufige Terrazzoblockstufenanlage Hauseingang Laden: fünfstufige dreiseitige Terrazzostufenanlage mit Tritt- und Setzstufenplatten, weiterführende Treppe zum Laden innerhalb Windfang als geradläufige vierstufige Anlage außenseitig beidseitig Wandhandlauf Hauszugang zur Wohnung/ Hofseite: Betonschwelle mit Blechabdeckung
Hausanschlussanlagen	Wasser	TW-Anschluss, HA im Vorratskeller
	Abwasser	Grundleitungen mit Anschluss an örtl. Kanalsystem als Direkteinleitung
	Strom	Strom - Erdleitung, HA im Wirtschaftskeller/ Heizung Zähler und Verteilung im Flur/ Ladenbereich
	Telekom	Telekom - Freileitungskabel mit Anschluss an Außenwand

b) Ausbau

Geschoss Bereich	Bauteil	Bauausführung/Ausstattung
KG	Wände/ Decken	Wände: Putz/ Anstrich Decken: Putz/ Anstrich, teilw. nur Anstrich
	Böden	Beton
	Türen	Brettertüren, Blechtür zum Öllageraum
	Treppen	viertelgewendelte Betonblockstufentreppe, Holzhandlauf
	Elektro	überwiegend vorwendezeitliche Installation, auf Putz, Schiffsarmaturen
	Heizung	Ölkesselanlage, 4 St. Ölvorratsbehälter im Öllageraum, Verteilungsleitungen überwiegend gedämmt
	Sanitär	Hauswasseranschluss mit Zähler, Verteilungsleitungen
EG	Wände/ Decken	Wände: Laden/ Zwischenflur/ WC: Putz/ Anstrich, WC Ölsockel Büro: Putz Alttapeten Flur/ Treppenhaus: Putz/ Tapete Decken: Zwischenflur/ WC: Putz/ Anstrich Laden: Feuchtraumpaneele Büro: Putz Alttapeten Flur/ Treppenhaus: Putz/ Tapete
	Böden	Laden: alte Textilbeläge, sonst Kunststoffbelag, Toilette Bodenfliesen Flur/ TH: Kunststoffbelag auf vorh. Terrazzoboden

	Türen innen	Vorwendezeitliche Holzwerkstofftüren
	Treppen	Flur/ Treppenhaus: urspr. Holzwangentreppe, viertelgewendelt mit Zwischenpodest, Holzgeländer Bretterbeschlag als Raumabtrennung zum Keller
	Elektro	Zähler und vorwendezeitliche Verteilungen mit Schraub-sicherungen, Ladenbereich und Nebenräume vorwendezeitliche Installation
	Heizung	Plattenheizkörper, Verteilungsleitungen auf Putz, Kalorimeterzählung außer Funktion
	Sanitär	WC: im Bereich Ladennutzung Stand WC mit Tiefspülkasten, Handwaschbecken mit Elektroboiler, Wasser- und Abwasserinstallation auf Putz
OG/ DG	Wände/ Decken	Wände: Putz, teilw. Trockenbau im DG im OG Oberfläche tapeziert, Speisekammer mit Anstrich, Bad Altfliesen im DG Dachschrägen und Decken sowie Wandvorsatzschalen in Trockenbau an Gaube und Giebelseiten Schlaf- und Wohnzimmer tapeziert, Bad raumhoch gefliest, Flur und Treppenaufgang sowie ehem. Küche und Essplatz ohne Oberflächenbekleidung (Rohputzwände/ Decken) Decken: OG: Tapete und Anstrich, Küche Paneelbekleidung, Wohnen/ Essen Plattenbekleidung mit beschichteter Oberfläche DG: Schlaf- und Wohnzimmer tapeziert, Bad mit Paneelbekleidung, Flur, ehem. Küche und Essplatz ohne Oberflächenbekleidung (Rohputzdecken)
	Böden	Kunststoffbeläge auch Altbeläge, Wohn- Esszimmer mit Laminat, teilw. fehlende Sockelleisten, Bäder gefliest, ehem. Küche und Esszimmer im DG mit Bodenspachtel ohne Oberbelag
	Türen innen	OG: Holzwerkstofftüren vorwendezt. DG: Futtertüren, glatte besch. Oberfläche nachwendezeitlich
	Treppen	OG/ DG: urspr. Holzwangentreppe, zweiläufig, viertelgewendelt mit Zwischenpodest, Holzgeländer
	Elektro	Installation teilw. zu ca. 80 % erneuert, Unterverteilung im Flur OG als Wandeinbau vor- und nachwendezeitlich mit Schraub- und Kippsicherungen, Unterverteilung DG auf Putz mit Leitungskanal nachwendezeitlich
	Heizung	Plattenheizkörper, Verteilungsleitungen auf Putz, im Bereich Vorsatzschalen unter Putzverlegung
	Sanitär	Küche mit Spüleanschluss

		Hauswirtschaftsraum: Anschluss für Waschmaschine und Trockner Bad OG: Einbauwanne, Waschtisch, WC einf. Ausstattung, teils vorwendezeitlich Bad DG: Eckwanne, Dusche mit Vorhang, Waschtisch, wandh. WC einf. Ausstattung, nachwendezeitliche Ausstattung
Spitzboden		nicht ausgebauter Bodenraum, Zugang über Bodenluke mit Klappleiter, Kehlboden mit Bretterbelag, Giebelseiten und Schornstein geputzt, Dachschrägen mit Unterspannbahn sonst ohne Ausbau E-Installation mit Steckdose und Licht

Fazit:

Der Objektbereich weist überwiegend vorwendezeitliche Ausstattungsmerkmale auf.

Nachwendezeitlich wurden Modernisierungsmaßnahmen durch

- Einbau von Isolierglasfenstern sowie Außentüren zum Laden und Hausflur
- Erneuerung bzw. Einbau der Heizungsanlage
- Einbau eines Bades mit Sanitärausstattung und Fliesenbelag im DG
- Teilerneuerung der Elektroanlage
- Erneuerung der Dacheindeckung
- Teilweise Trockenlegung der Kelleraußenwände sowie
- im begrenzten Umfang anteilige Erneuerung des Innenausbaus im Bereich OG/ DG, insbesondere Trockenbau und Dämmungen, ggf. Bodenbeläge und Türen ausgeführt.

Im Allgemeinen ist jedoch festzustellen, dass der Ausbaubereich erhebliche Gebrauchs- und Verschleißerscheinungen sowie teilweise Instandhaltungsschäden aufweist.

Insbesondere

- sind im Bereich des Kellers als auch in Teilbereichen des Erd- und Obergeschosses Feuchtigkeitsschäden und Ausblühungen festzustellen
- ist eine zeitgemäße Nutzungsfähigkeit des Ladenbereichs EG, u. a. infolge des Allgemeinzustandes, durch nunmehr über 20-jährigen Leerstand nicht mehr gegeben
- weist der OG/ DG-Bereich ebenfalls deutliche Gebraucherscheinungen, in Teilbereichen ebenfalls Instandhaltungstau sowie teils unfertige Bauleistungen auf.

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit sind im Einzelnen folgende Beanstandungen festzustellen:

a) Rohbau und Außenbauteile

- Kellerbauteile insbesondere Bereich der Außenwände Heizung, Öllageraum und Kellerabgang/ Flur sowie Einhausung der Außentreppe Wanddurchfeuchtung und Ausblühungsschäden
- Dacheindeckung - lt. Mitteilung des Miteigentümers/ Hausbewohners weist die Dachoberfläche Fehlstellen infolge Materialmangels auf, weshalb bisweilen Einzelreparaturen als Gewährleistungsmangel auszuführen waren
- Holzfenster mit teils erheblichen Oberflächen- bzw. Verwitterungsschäden, Fensterbänke und Fenstergewände in Teilbereichen schadhaft, z. B. Materialausbruch und Oberflächenschäden
- Eingangstreppe zum Laden, Stufenplatten teils lose, Oberflächen mit Bauteilschäden
- Außenputz mit Fehlstellen im Bereich eines ehemals, zwischenzeitlich entfernten vorgesetzten Windfangs an der Hofeingangsseite zum Flur EG

b) Ausbau und Installationen

- Keller
Feuchteschäden wie unter a) bezeichnet mit Ausblühungen an der Bauteiloberfläche, der Kellerboden weist Rissbildungen auf.
- Ladenbereich allgemein hohe Verschleißerscheinungen an allen Bauteiloberflächen, erhebliche Feuchteschäden mit Ausblühungen an Wandoberflächen im Büro, sonst teilweise Risse an Putzoberflächen, Deckenbekleidungen durchhängend, Installationen nicht mehr zeitgemäß

• Wohnbereich OG

Küche/ Speisekammer, Hauswirtschaftsraum sowie Arbeitszimmer mit hohen Gebraucherserscheinungen an allen Bauteiloberflächen (Wand, Decke, Boden), Feuchteschäden im Wohnzimmer Außenwand Eckbereich zur Straße, in Sockelhöhe mit Ausblühungen und Schimmelansatz

• Wohnbereich DG

Treppenaufgang sowie Wohnungsflur Wände und Decken ohne Oberflächenbekleidungen, fehlende Tür bzw. Durchgangszarge, E-Installation unfertig, Zimmer an der Südwestgiebelseite (ehem. Küche und Essplatz) ohne fertigen Ausbau mit fehlenden Wand-, Decken- und Bodenbelägen)

• Spitzboden

Schornstein Durchfeuchtungen an Putzoberflächen des Schornsteins sichtbar

Energetische Verhältnisse:

In energetischer Hinsicht wurde nachwendezeitlich die Erneuerung der Fenster und Außentüren, der Heizungsanlage sowie Dämmungsmaßnahmen im Bereich der Dachschrägen und Kehlbalkendecken sowie einzelner Außenwände im DG vorgenommen. Hierbei ist jedoch anzumerken, dass die Erneuerungsmaßnahmen der Fenster und der Heizungsanlage bereits zu Beginn der 1990er Jahre erfolgt sind.

In Bezug auf die Außenwände sowie Bodendämmungen zu unbeheizten Kellerräumen weist das Gebäude noch einen vorwendezeitlichen Ausbauzustand auf.

Der energetische Objektzustand entspricht insofern nicht den zeitgemäßen Ausstattungsstandards mit Anforderungen an geltende rechtliche Bestimmungen des GEG.

Dem Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor.

2. Nebengebäude Garage und Schuppen

Gemäß Genehmigungsvermerk lt. Bauzeichnung geht der Sachverständige für die Nebenbebauung von einem Baujahr Mitte der 1980er Jahre aus.

Es handelt sich hierbei um eine Doppelgarage mit zwei Einzelstellplätzen als Grenzbebauung im nordöstlichen Grundstücksbereich mit Zufahrt von der Karl-Friedrich-Straße über eine vorgelagerte Hoffläche. Gemäß Plandarstellung handelt es sich vermutlich um eine Bestandserweiterung eines bestehenden Kellerraumes, wobei der Bestand zur Garage umfunktioniert und mit einem seitlichen Anbau erweitert wurde.

Auf der Garagendecke wurde eine Terrasse mit Flachdach auf Stützen- bzw. Pfeilerkonstruktion ausgeführt. Der Terrassenzugang erfolgt von einer Außentreppe vom Garagenhof zwischen Wohnhaus und Garage bzw. vom Hauszugang Wohnbereich und des hier vorgelagerten Hofes.

Der Schuppen befindet sich terrassenangrenzend und besteht aus einem kleinen eingeschossigen Massivbau mit Flachdach.

Gebäudeabmessungen:

Maße aus Plan und Aufmaß

Garage

Grundmaße

- L/ B = ca. 9,20 m x 5,40 m

Innenmaße (aus Planmaßen entnommen)

Garage 1 ehem. Keller

- L/ B = ca. 4,40 m x 4,70 m

Garage 2 Anbau

- L/ B = ca. 3,40 m x 4,80 m

Höhenmaße

- Garage ca. 2,05 m
- Terrasse Pult ca. 2,95 m/ Traufe ca. 2,30 m

Schuppen

Grundmaße

- L/ B = ca. 3,90 m x 3,50 m

Innenmaße

- L/ B = ca. 3,40 m x 3,00 m
- Höhenmaße: ca. 2,40 m innen

Gebäudechronologie:

Baujahr: 1985 - lt. Plan und Mitteilung Eigentümer
Annahme für Garage und Schuppen

Bauteilbeschreibung

Bauteil	Gebäudeabschnitt	Bauausführung/Ausstattung
Fundamente	Gründung	Streifenfundamente in Beton, ggf. Bruchstein
Wände/ Decken	Außenwände/ Pfeiler	Bestandsbau verm. in Bruchstein sonst Hohlblock, ggf. Ziegelmauerwerk
	Decken	Garage Trägerdecke mit Einschubplatten und Aufbeton Terrasse und Schuppen als Dachdecke in Holz
Dach		Pultdach als Pfetten- Sparrenkonstruktion Wellasbestplatten Kunststoffrinnen und -fallrohre
Fassade		Kratz- und Glattputz, Frontseite Garage mit Betonplattenbekleidung
Fenster/ Außentüren	Fenster	Garage ohne Fenster Schuppen einf. Holzfenster
	Außentüren	Garage: zweiflügelige Blechtür Schuppen: Holzblendrahmentür mit Stabbrettfüllung
Treppen		Keine
Ausbau	Wand/ Decke	Garagen und Terrassenpfeiler mit Putz/ Anstrich, sonst ohne
	Fußboden	Betonboden
	Geländer	Metallrahmenkonstruktion mit Brettfüllung
Installationen	Elektro	Stromversorgung vom Wohnhaus Garage 2 mit Licht und Steckdose, sonst ohne
	Heizung/ Sanitär	Wasserzapfstelle in Garage 2

Fazit:

Der Objektbereich weist bereits erheblichen Bauteilverschleiß und Instandhaltungsschäden auf, insbesondere sind

- Feuchtigkeitsschäden mit Ausblühungen im Wandbereich der Garage 2 festzustellen, lt. Mitteilung der anwesenden Miteigentümer sind adäquate Bauteilschäden, ggf. im umfangreicheren Ausmaß im Bereich der Garage 1 (Altbestand, ehem. Keller) vorhanden
- Rissbildungen im Wand-, Boden- und Deckenbereich Garage 1, wobei der Deckenriss bereits eine sichtbare Verschiebung der Bauteiloberflächen aufweist

- Betonausbrüche an Deckenstirnseiten der Frontseite Terrasse sowie Putz- und Oberflächenschäden an Wand- und Pfeilerbauteilen sowie an Plattenbekleidungen
- durchhängende Dachkonstruktion im Bereich Terrasse (unterdimensionierte Pfetten).

Die Rissbildungen im Deckenbereich Garage sowie Betonausbrüche der Deckenstirnseiten erfordern infolge des deutlich sichtbaren Schadensbildes unmittelbaren Instandsetzungsbedarf. Jedoch ist im Allgemeinen festzustellen, dass nach Behebung der Instandhaltungsschäden eine weitergehende Nutzung unter vorhandener Ausstattung und Beschaffenheit als Nebengebäude mit Abstellraum, Garage, etc. im Rahmen einer, dem Objekt beizumessenden Restnutzungsdauer gegeben ist.

3.2 Außenanlagen

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

Hausanschlüsse: wie v. g. mit

- Trinkwasser
- Abwasser als Direktanschluss an zentr. Kläranlage,
- Stromanschluss sowie
- Telekomanschluss

Freianlagen:

- Hof sowie Grundstückszufahrt von der Karl-Friedrich-Straße mit Ort betonbefestigung, sowie anteilig Splittoberfläche und Wabengitterplatten
- Hoffläche teilweise eingefriedet mit Sockelmauer und Metallgitterzaun
- Grundstücksstreifen vor Ladenzugang Befestigung mit Betonsteinpflaster
- Blockstufentreppe zwischen Garage und Haupthaus sowie angrenzender Zugang zur Terrasse mit Terrazzoplaten
- Hoffläche Wohnhauszugang sowie Verbindungsgang zur Terrasse und Beetgarten in Betonsteinpflaster, Wohnhausseitig Pflasterrinne, der nachbarseitige Hof des Flst.'s 127/ 2 Hof ist ebenfalls in Pflasterbauweise unmittelbar angrenzend und durch Pflasterwechsel räumlich getrennt, Hoffläche zur Buschstraße ohne Einfriedung
- Garten als Beetgarten sowie kleine Rasenfläche, Einfriedung mittels Sockelmauer und Maschendrahtzaun, zur Karl-Friedrich-Straße nachbarseitig ebenfalls kleine Rabatte mit Strauchbepflanzung

Die Außenanlagen weisen nutzungsbedingt einen guten und gebrauchsfähigen Allgemeinzustand auf, wesentliche Mängel und Schäden sind nicht festzustellen.

Die Grün- und Beetflächen befinden sich in einem gepflegten Zustand.

3.3 Flächen- und Rauminhaltsberechnung

Der Sachverständige stützt sich zur Ermittlung der Berechnungsdaten auf Daten aus vorliegenden Bestandsplanunterlagen. Zur Vermeidung der Vortäuschung nicht vorhandener Genauigkeiten wurden die Berechnungsergebnisse gerundet.

Zusammenstellung der Berechnungsdaten gemäß Anlage 5 sowie Angaben unter 3.1

Raumaufteilung/ Nutzung

Raumbezeichnung	Nutzfläche m ² (ca. Angaben)	Teilflächensumme m ²
KG		90
Heizungsraum	28	
Ehem. Kohlenlager	4	
Öllageraum	16	

GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 48/ 23

GRUNDSTÜCK MIT WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS (EHM. LADEN) SOWIE GARAGENGEBÄUDE, BUSCHSTRASSE 1, 36466 DERMBACH
GEMARKUNG DERMBACH, FLUR 1, FLURSTÜCK NR. 126 UND 127/ 1

Vorratsraum	16	
Hobbyraum	21	
TH/ Kellerflur (vom Wohnhaus)	5	
EG		95
Eingangsbereich Flur/ TH	7	
Ehem. Ladenraum	71	
Zwischenflur	4	
Ehem. Büroraum	8	
WC	5	
OG		96
TH	6	
Flur	6	
Küche	13	
Speisekammer	2	
Esszimmer	16	
Wohnzimmer	20	
Arbeitszimmer	19	
Bad	4	
Hauswirtschaftsraum	10	
DG		76
TH	6	
Flur	5	
Bad	10	
Ehem. Küche	12	
Ehem. Essplatz	12	
Wohnzimmer	17	
Schlafzimmer	14	
Gesamtfläche		357
Hiervon		
Wohnfläche		172
Nutzfläche, gewerbl.		95
Nutzfläche, sonstige		90

Zusammenstellung

1. Wohnhaus		
Bruttogrundfläche		464 m ²
- KG	116 m ²	
- EG	116 m ²	
- OG	116 m ²	
- DG	116 m ²	
Wohn- und Nutzfläche		357 m ²



davon Wohnfläche OG/ DG	172 m ²	
Nutzfläche EG (ehem. Laden)	95 m ²	
Nutzfläche Keller	90 m ²	
Bruttorauminhalt		1.360 m ³

2. Nebengebäude		
1. Garage/ Terrasse		
Bruttogrundfläche		100 m ²
- EG/ Garagen	50 m ²	
- OG/ Terrasse	50 m ²	
Nutzfläche		82 m ²
- EG	~ 37 m ²	
- OG	~ 45 m ²	
Bruttorauminhalt		103 m ³
2. Schuppen		
Bruttogrundfläche		14 m ²
Nutzfläche		10 m ²
Bruttorauminhalt		35 m ³

3.4 Hinweis

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten.

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

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

4. Bewertung

4.0 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Allgemeines und Begriffe

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitraum, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag) 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.