

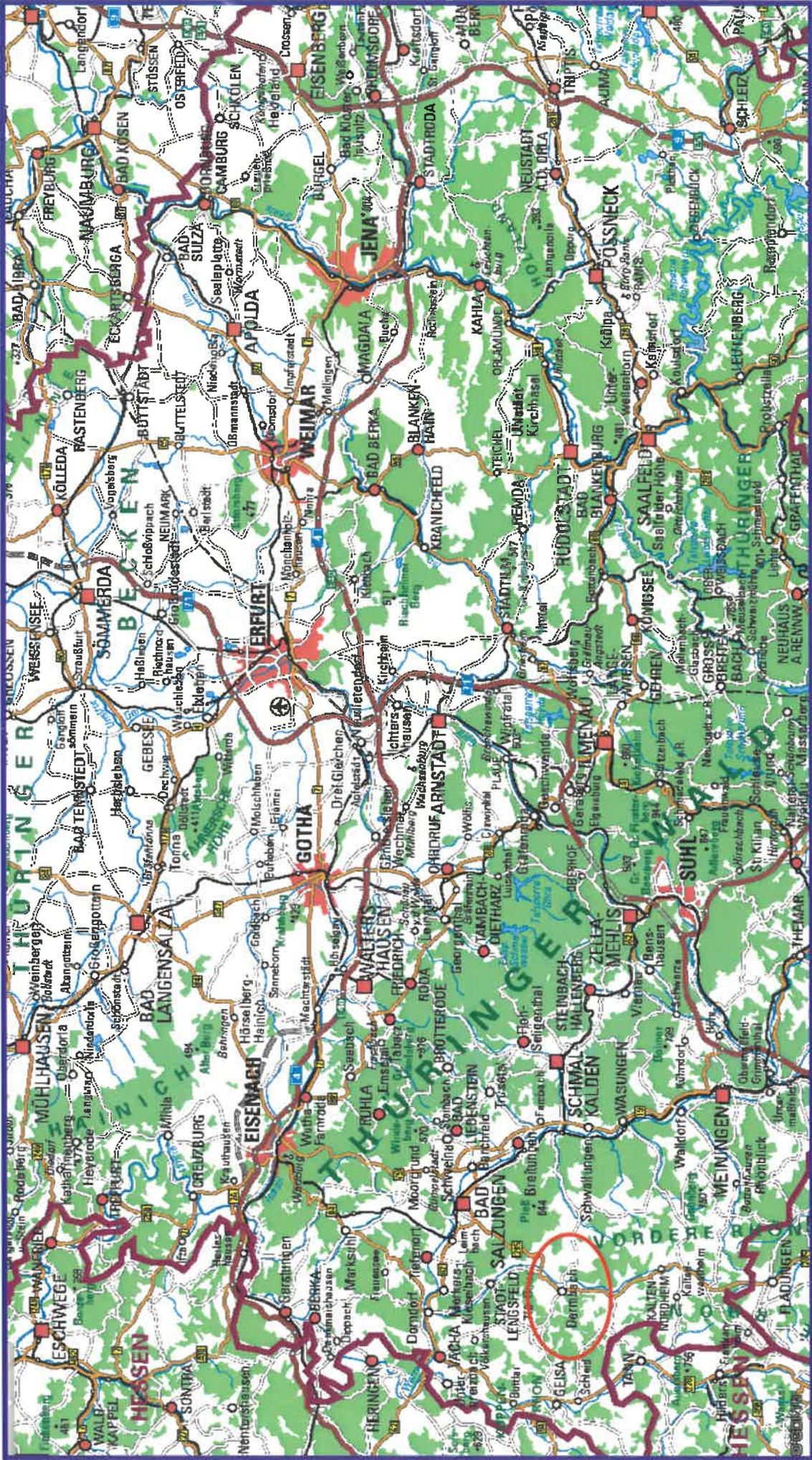
Anlage 1

Unterlagen

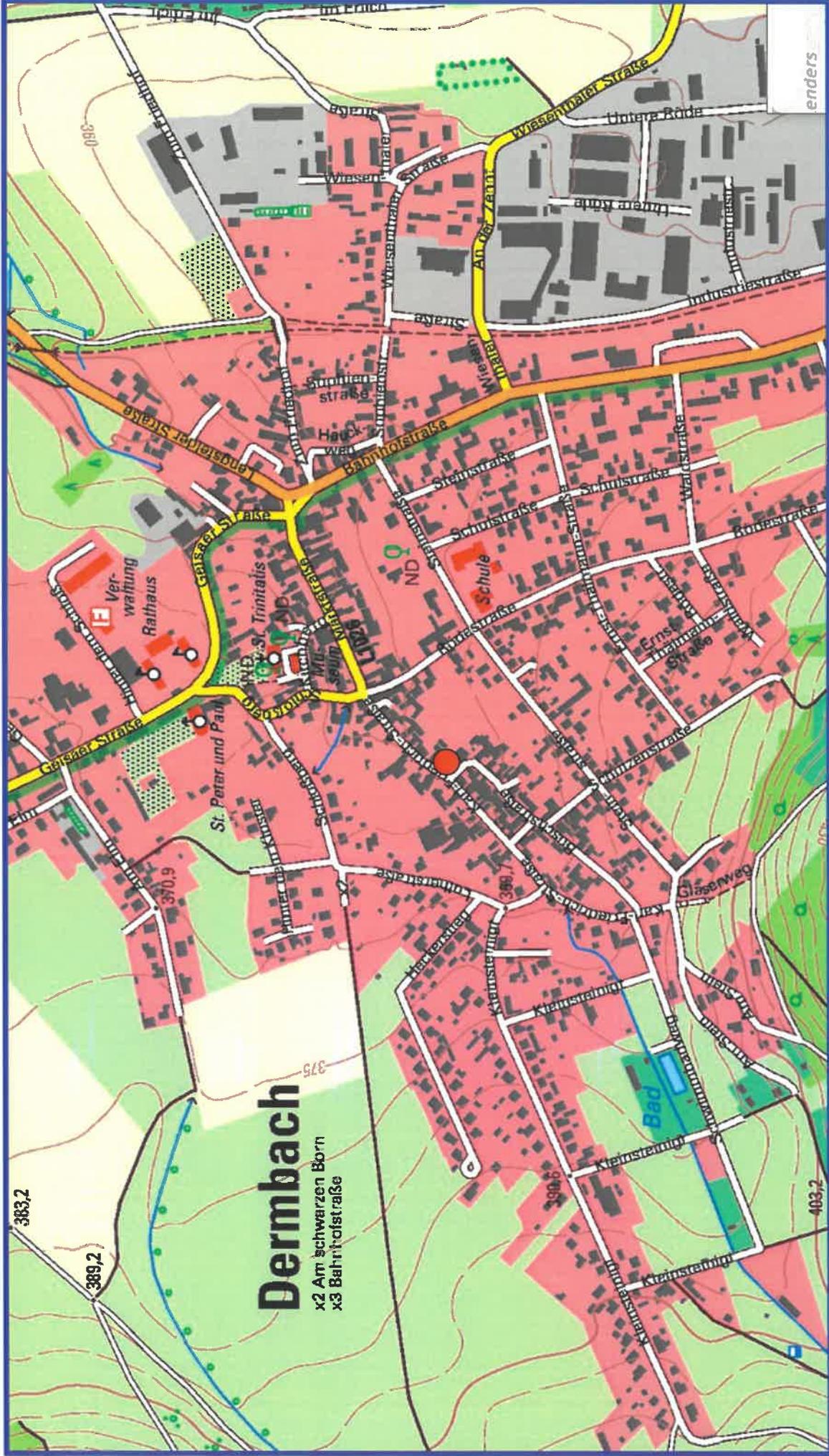
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Grundbuchauszug Grundbuch von Dermbach, Blatt 431
Letzte Änderung am 15.09.2023
Ausdruck vom 15.09.2023
- Bodenrichtwerte Stichtag: 01.01.2022
- vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:
 - Pläne Wohn- und Geschäftshaus aus Bauakte 1963
 - Grundriss KG, EG, OG, DG, Gebäudeschnitt,
Gebäudeansicht Ost
 - Pläne Garage aus Bauakte 1984
 - Grundriss Garagenebene (UG), Schnitt Garage, Südseite,
jedoch ohne Terrassenaufbau
- Einfache Bestandsaufnahme durch den Sachverständigen
- Mitteilung Gemeinde Dermbach vom 05.01.2024
- Mitteilung Wasser und Abwasser-Verband Bad Salzungen
vom 20.12.2023
- Mitteilung Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und
Archäologie Erfurt vom 28.09.2023
- Mitteilung Landratsamt Wartburgkreis – FD Bauordnung
vom 22.09.2023
- Mitteilung Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und
Geoinformation – Flurbereinigungsbereich Meiningen vom
26.09.2023
- www.geoproxy.de
- www.geoport.de
- www.wikipedia.de
- www.immobiliensout.de
- www.immonet.de

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 2022/ 2023
Wohn- und Gewerbeimmobilien
IVD-Immobilienverband Deutschland



**ÜBERSICHTSPLAN REGIONAL
 ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN 41 K 48/23
 ÜBER DAS GRUNDEIGENTUM
 GEMARKUNG DERMBACH, FLUR 1, FLURSTÜCK 126 UND 127/1
 BUSCHSTRASSE 1, 36466 DERMBACH**



ÜBERSICHTSPLAN ÖRTLICH
ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN 41 K 48/23
ÜBER DAS GRUNDEIGENTUM
GEMARKUNG DERMBACH, FLUR 1, FLURSTÜCK 126, 127/1
BUSCHSTRASSE 1, 36466 DERMBACH

Anlage 3



Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich Gotha

Schloßberg 1
99867 Gotha

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

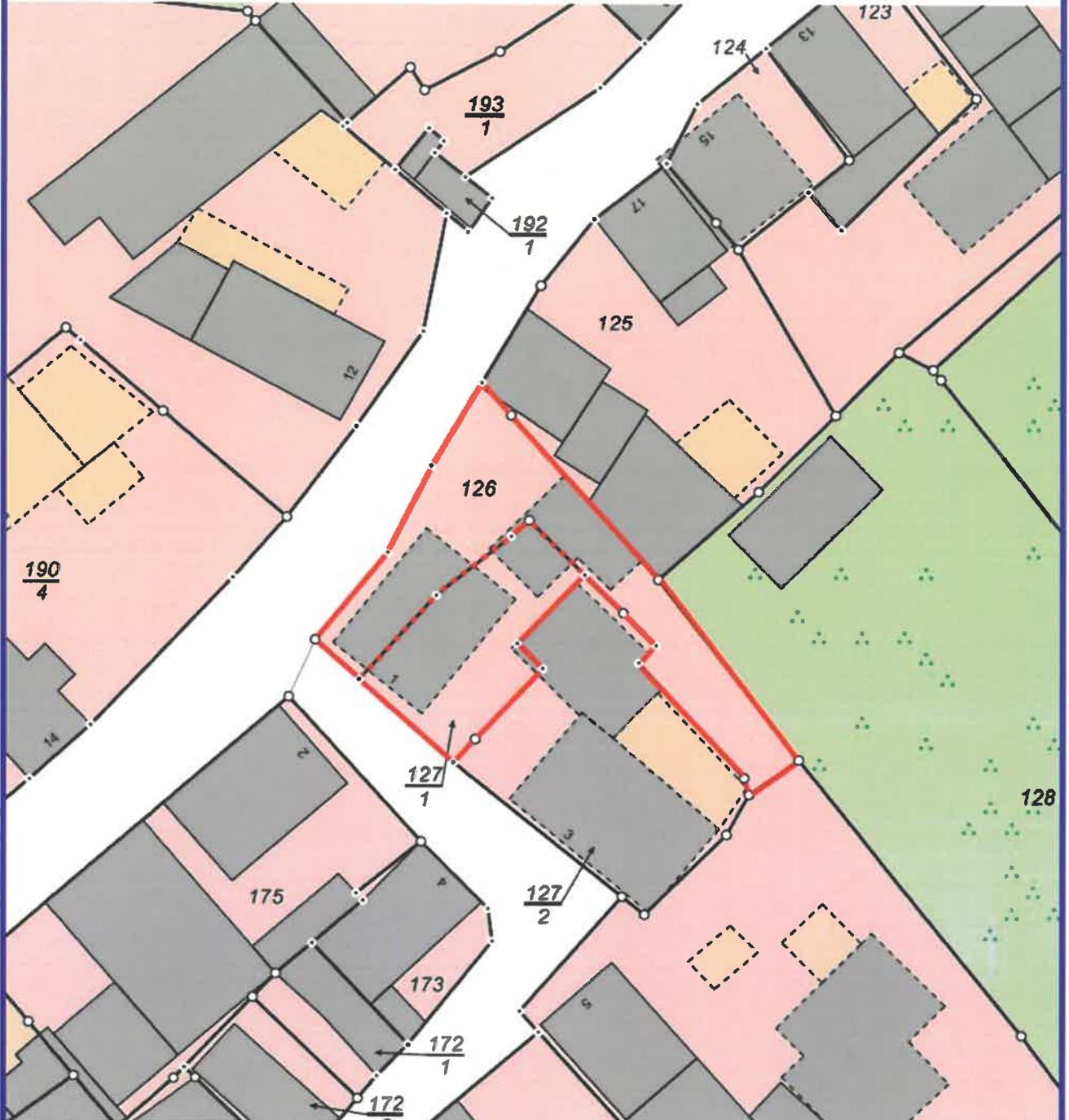
Liegenschaftskarte 1:500

Erstellt am 04.12.2023

Flurstück: 126
Flur: 1
Gemarkung: Dermbach

Gemeinde: Dermbach
Kreis: Wartburgkreis

23_4331



Vervielfältigung ist nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgabe dienen (§ 20 Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S.574) in der jeweils geltenden Fassung). Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Im Kartenauszug dargestellte Gebäude mit gestrichelter Begrenzungslinie wurden ohne Grenzbezug aus Luftbildern erfasst.



Vermessungsamt
Obere Hauptstraße 10
99817 Mühlhausen
Tel. +49 36 31 26 33
§ 1 Abs. 1 Nr. 1 Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz

ANLAGE 4

KATASTERPLAN
ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN 41 K 48/ 23
ÜBER DAS GRUNDEIGENTUM
GEMARKUNG DERMBACH, FLUR 1, FLURSTÜCK 126, 127/1
BUSCHSTRASSE 1, 36466 DERMBACH



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises

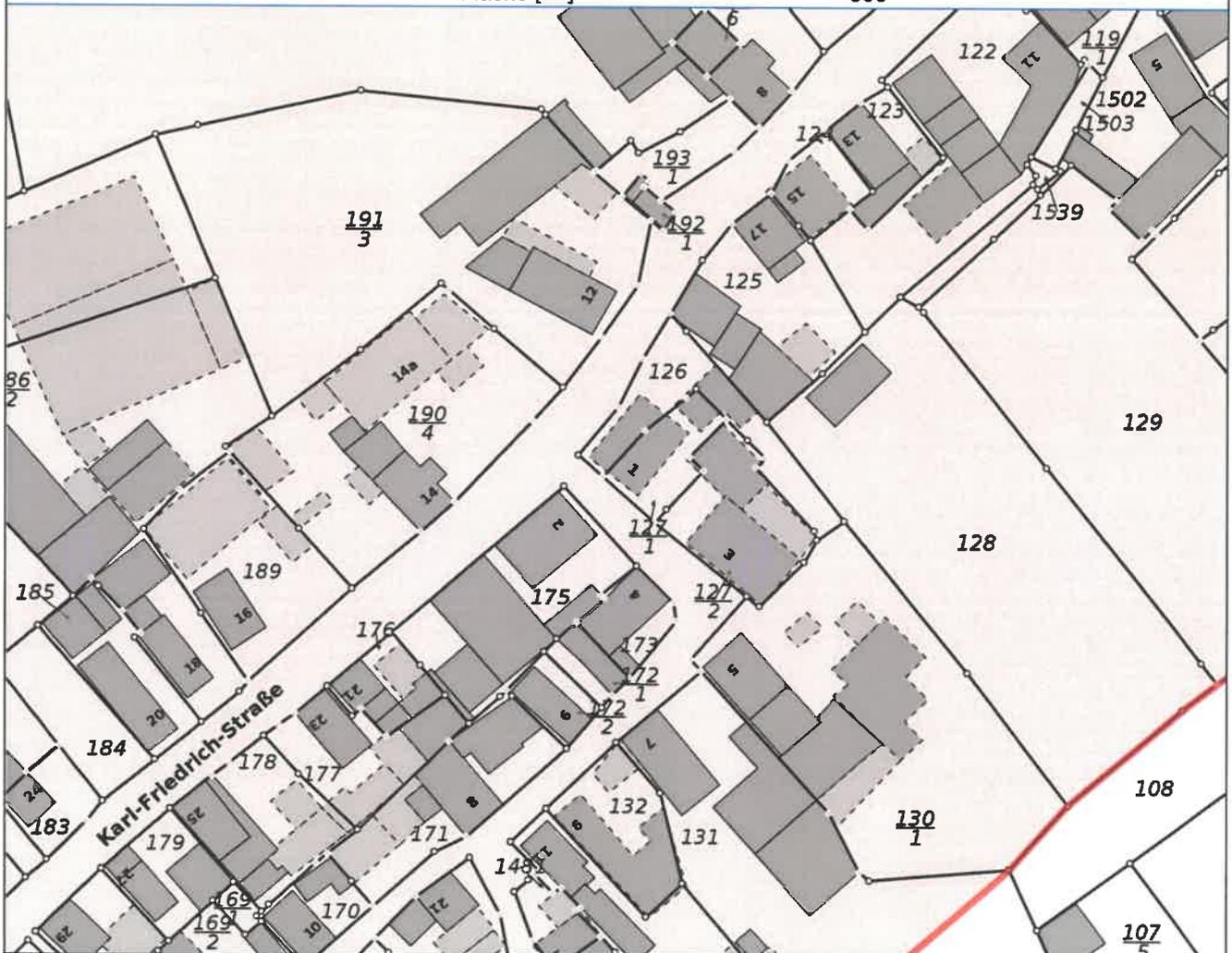
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Schloßberg 1, 99867 Gotha
Telefon: 0361 57 4016-330, E-Mail: gutachter.gotha@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Dermbach
Gemarkung	Dermbach
Bodenrichtwertnummer	634283
Bodenrichtwert [Euro/m²]	31
Stichtag	01.01.2022
Entwicklungszustand abgabenrechtlicher Zustand	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart ergänzende Nutzungsangabe	Mischgebiet Ein- und Zweifamilienhäuser
Bauweise	offen
Geschosszahl	II
Tiefe [m]	25
Fläche [m ²]	500



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



Maßstab:
1 : 1000

erstellt am:
15.01.2024



Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich Gotha

Schloßberg 1
99867 Gotha

Flurstück: 126
Flur: 1
Gemarkung: Dermbach

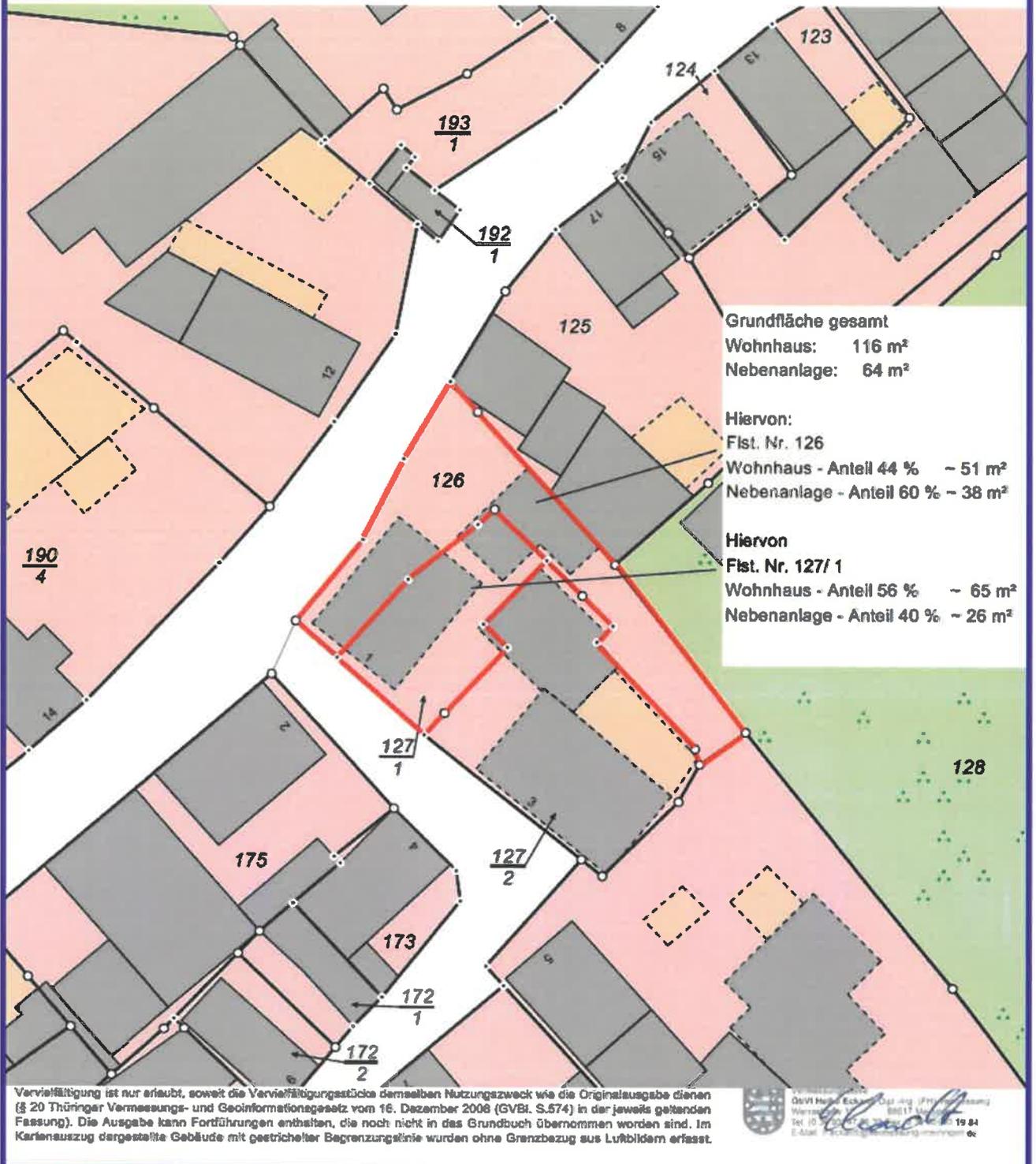
Gemeinde: Dermbach
Kreis: Wartburgkreis

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

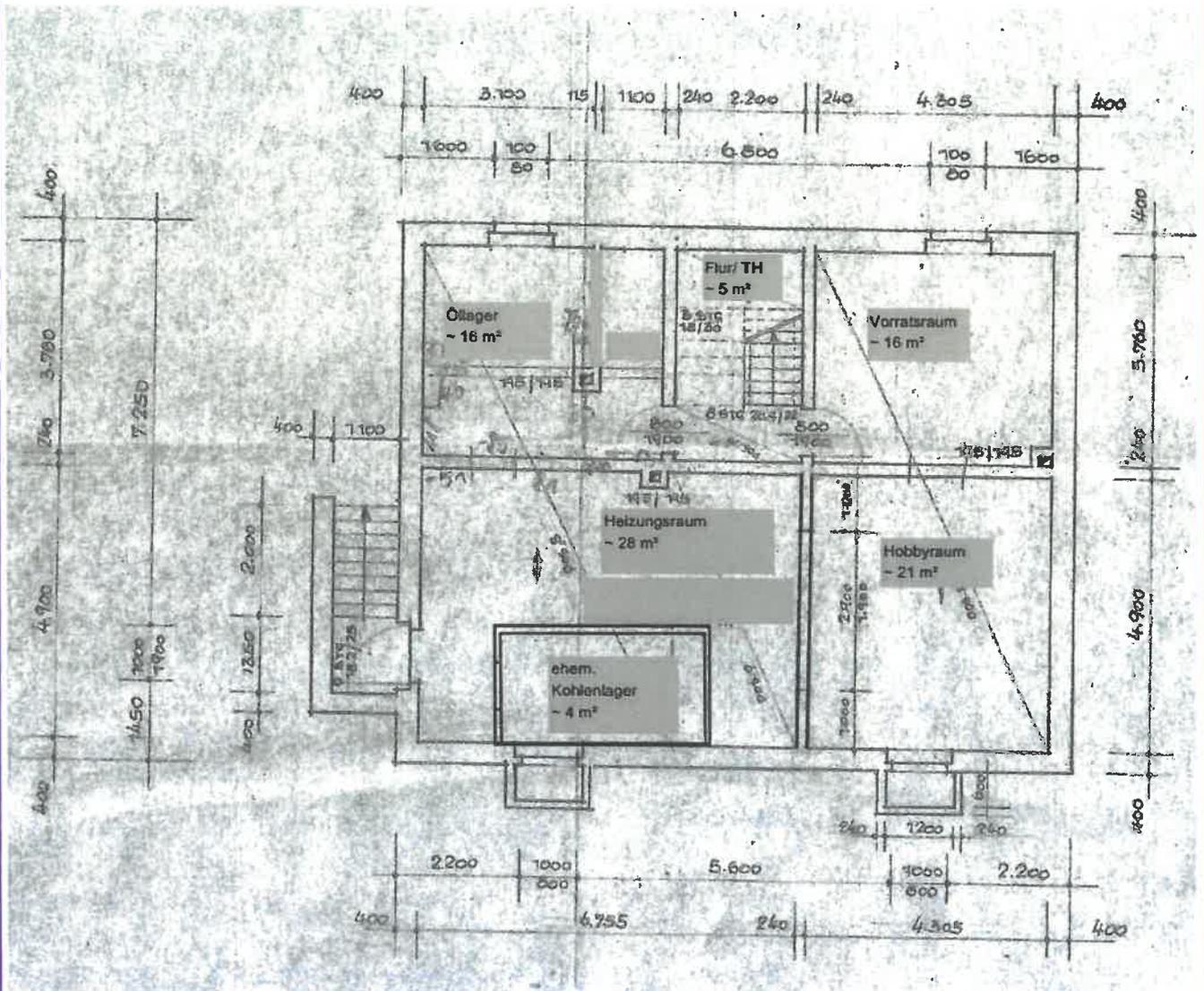
Erstellt am 04.12.2023

23_4331



ANLAGE 4.2

GRUNDSTÜCKSBEOGENE AUFTEILUNG DER BEBAUUNG
ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN 41 K 48/ 23
ÜBER DAS GRUNDEIGENTUM
GEMARKUNG DERMBACH, FLUR 1, FLURSTÜCK 126, 127/1
BUSCHSTRASSE 1, 36466 DERMBACH



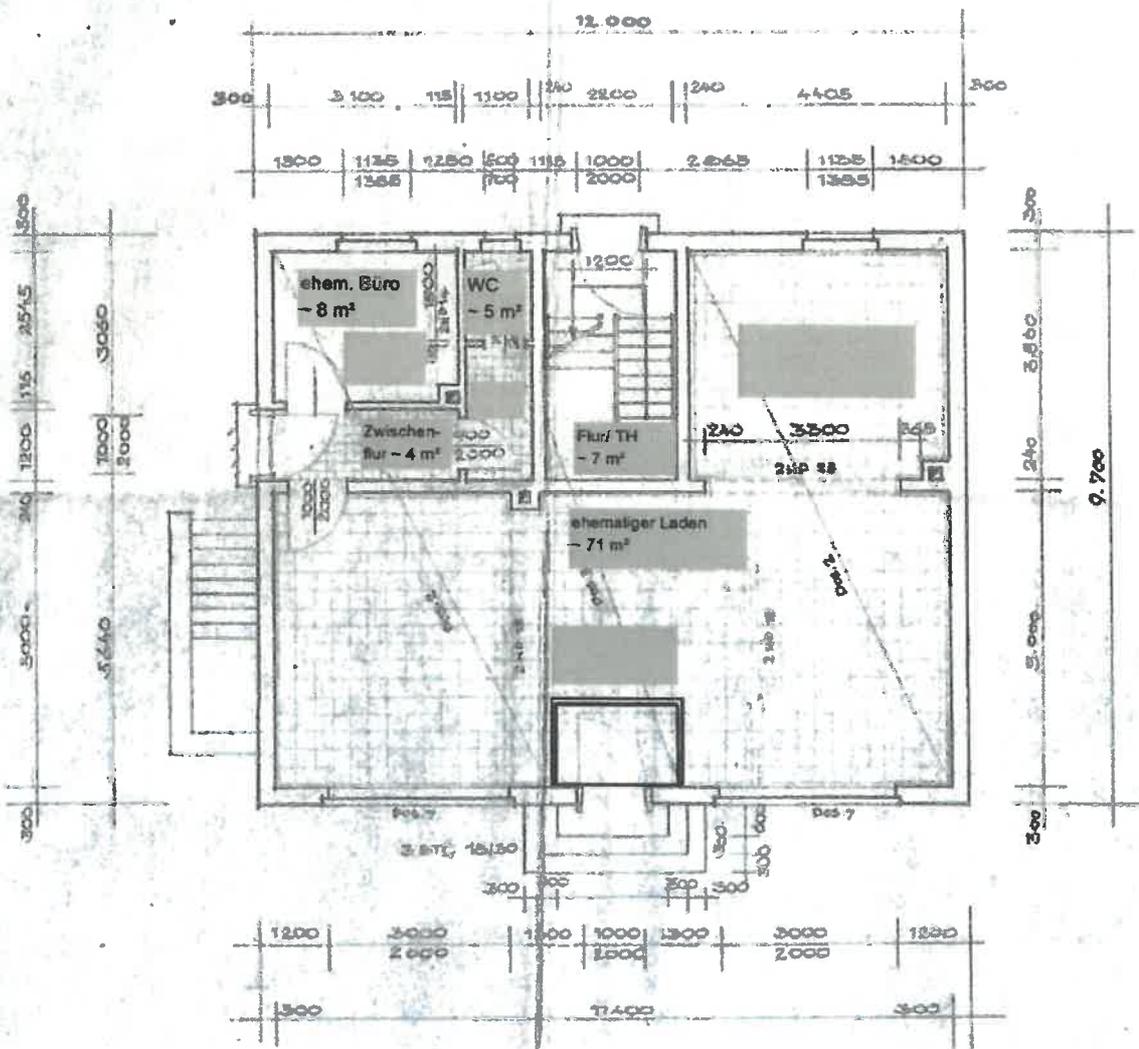
Bruttogrundfläche KG: = $12,00 \cdot 9,70 \sim 116 \text{ m}^2$

Nutzfläche KG: = $\sim 90 \text{ m}^2$

unmaßstäblich

Die Darstellung dient zum Zwecke der allgemeinen Übersicht, hieraus können keine Ansprüche auf Vollständigkeit und Maßhaltigkeit abgeleitet bzw. geltend gemacht werden. Um genaue Grenzlagen zu bestimmen, ist eine Grenzfeststellung erforderlich!
Zur exakten Darstellung des Baukörpers ist eine bauliche Bestandsaufnahme erforderlich.

Anlage 5.1
Wohnhaus
Grundriss Kellergeschoss
 zum Verkehrswertgutachten
 41 K 48/ 23
 Buschstraße 1
 36466 Dermbach
 Gemarkung Dermbach
 Flur 1, Flurstück Nr. 126, 127/1



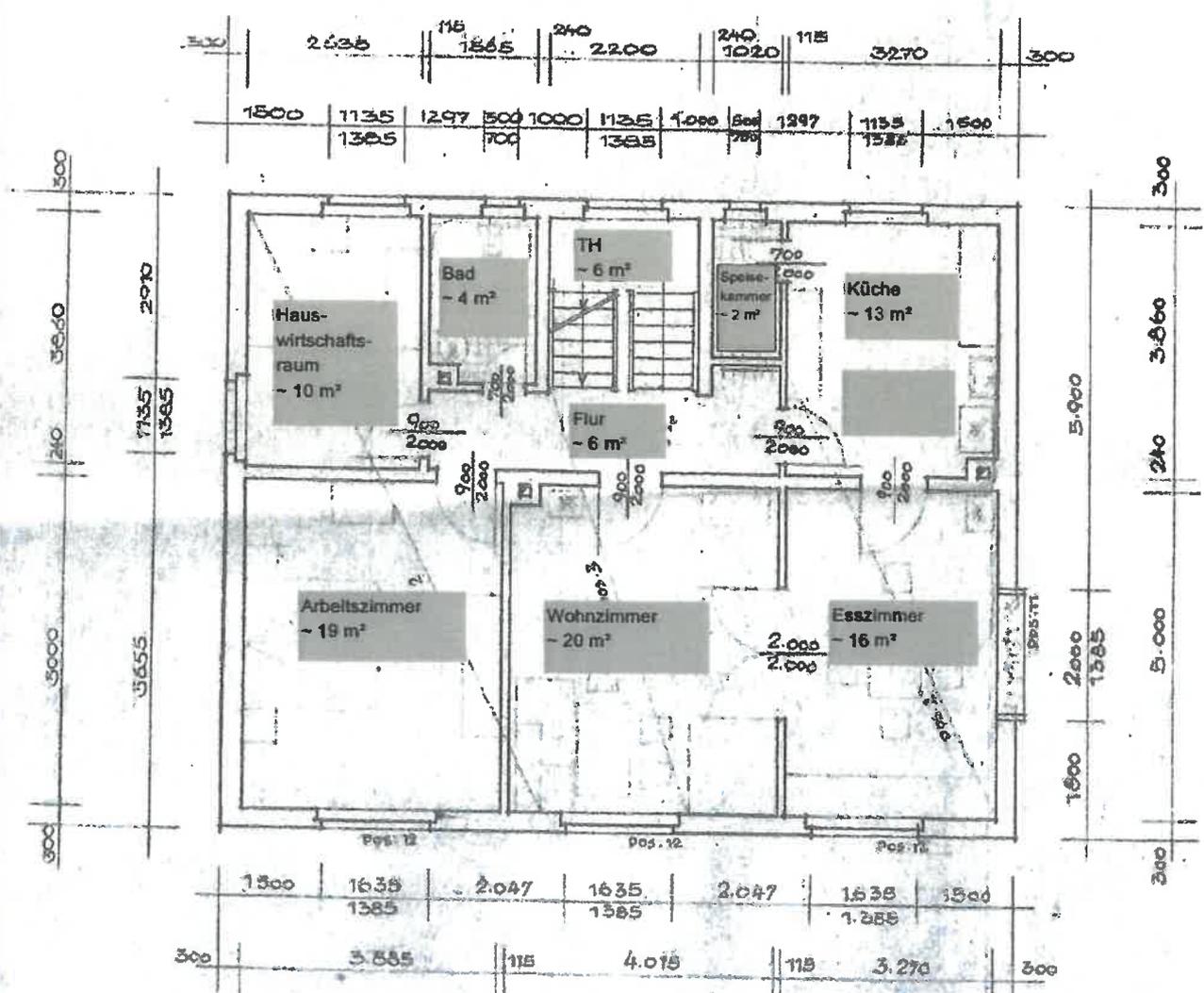
Bruttogrundfläche EG 12,00 * 9,70 = ~ 116 m²

Nutzfläche EG: ~ 95 m²

unmaßstäblich

Die Darstellung dient zum Zwecke der allgemeinen Übersicht, hieraus können keine Ansprüche auf Vollständigkeit und Maßhaltigkeit abgeleitet bzw. geltend gemacht werden. Um genaue Grenzlagen zu bestimmen, ist eine Grenzfeststellung erforderlich!
Zur exakten Darstellung des Baukörpers ist eine bauliche Bestandsaufnahme erforderlich.

Anlage 5.2
Wohnhaus
Grundriss Erdgeschoss
zum Verkehrswertgutachten
41 K 48/ 23
Buschstraße 1
36466 Dermbach
Gemarkung Dermbach
Flur 1, Flurstück Nr. 126, 127/1

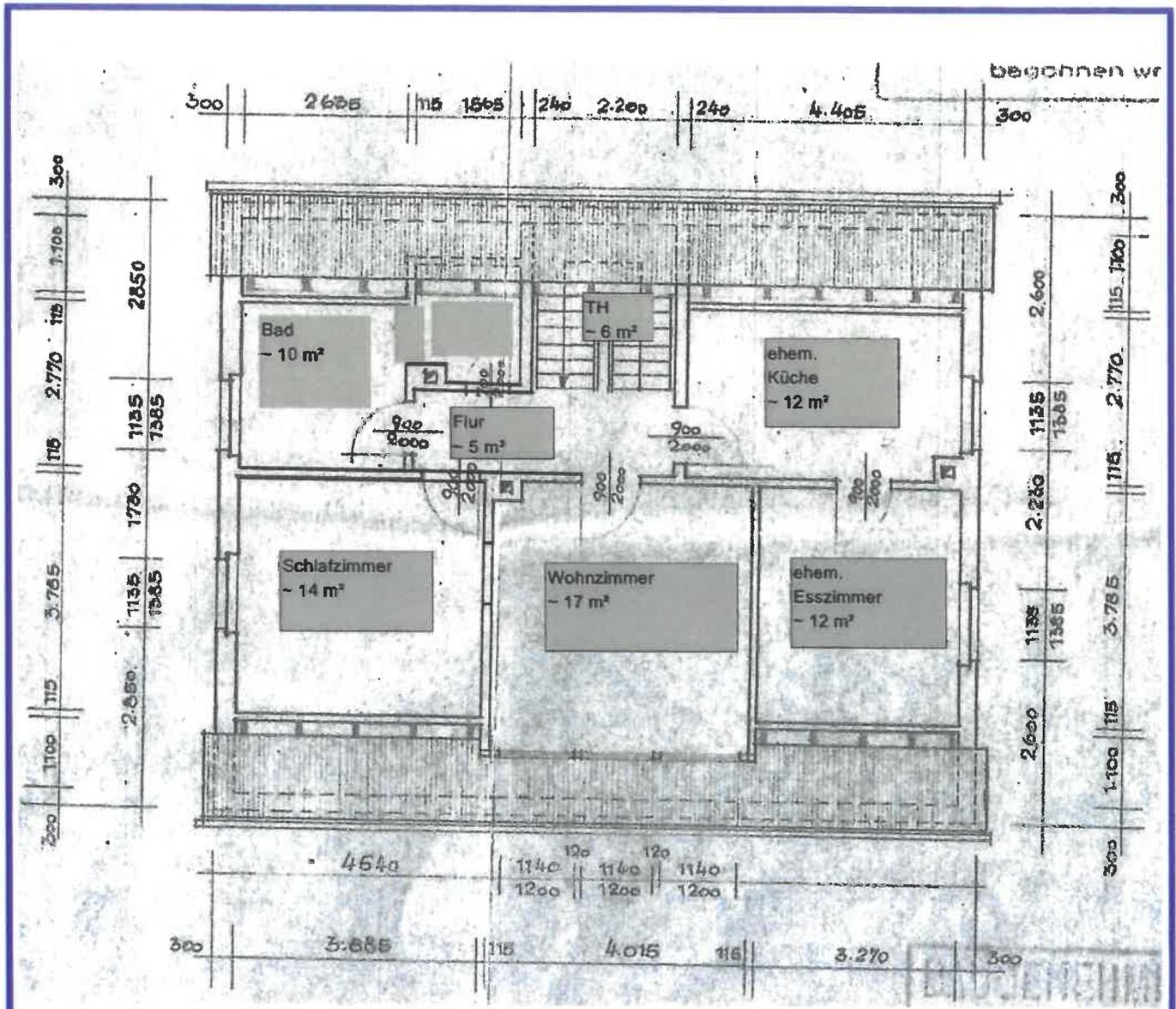


Bruttogrundfläche OG: 12,00 * 9,70 = ~ 116 m²
 Wohnfläche OG: = ~ 96 m²

unmaßstäblich

Die Darstellung dient zum Zwecke der allgemeinen Übersicht, hieraus können keine Ansprüche auf Vollständigkeit und Maßhaltigkeit abgeleitet bzw. geltend gemacht werden. Um genaue Grenzlagen zu bestimmen, ist eine Grenzfeststellung erforderlich!
 Zur exakten Darstellung des Baukörpers ist eine bauliche Bestandsaufnahme erforderlich.

Anlage 5.3
Wohnhaus
 Grundriss Obergeschoss
 zum Verkehrswertgutachten
 41 K 48/ 23
 Buschstraße 1
 36466 Dermbach
 Gemarkung Dermbach
 Flur 1, Flurstück Nr. 126, 127/1



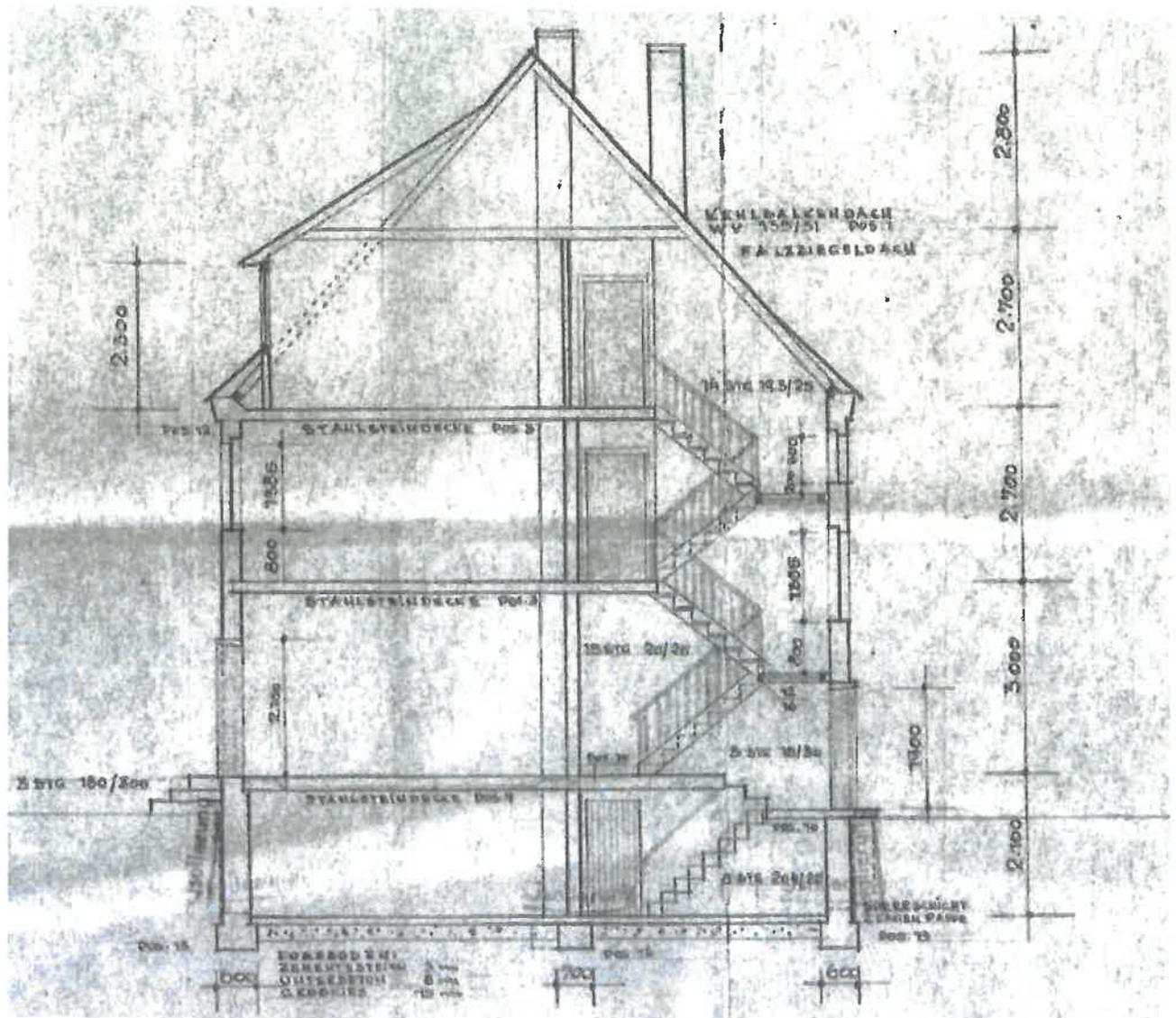
Bruttogrundfläche DG: $12,00 \cdot 9,70 = \sim 116 \text{ m}^2$

Wohnfläche DG: $= \sim 76 \text{ m}^2$

unmaßstäblich

Die Darstellung dient zum Zwecke der allgemeinen Übersicht, hieraus können keine Ansprüche auf Vollständigkeit und Maßhaltigkeit abgeleitet bzw. geltend gemacht werden. Um genaue Grenzlagen zu bestimmen, ist eine Grenzfeststellung erforderlich! Zur exakten Darstellung des Baukörpers ist eine bauliche Bestandsaufnahme erforderlich.

Anlage 5.4
Wohnhaus
 Grundriss Dachgeschoss
 zum Verkehrswertgutachten
 41 K 48/ 23
 Buschstraße 1
 36466 Dermbach
 Gemarkung Dermbach
 Flur 1, Flurstück Nr. 126, 127/1



Bruttogrundfläche $12,00 \cdot 9,70 \text{ m} =$ - 116 m^2

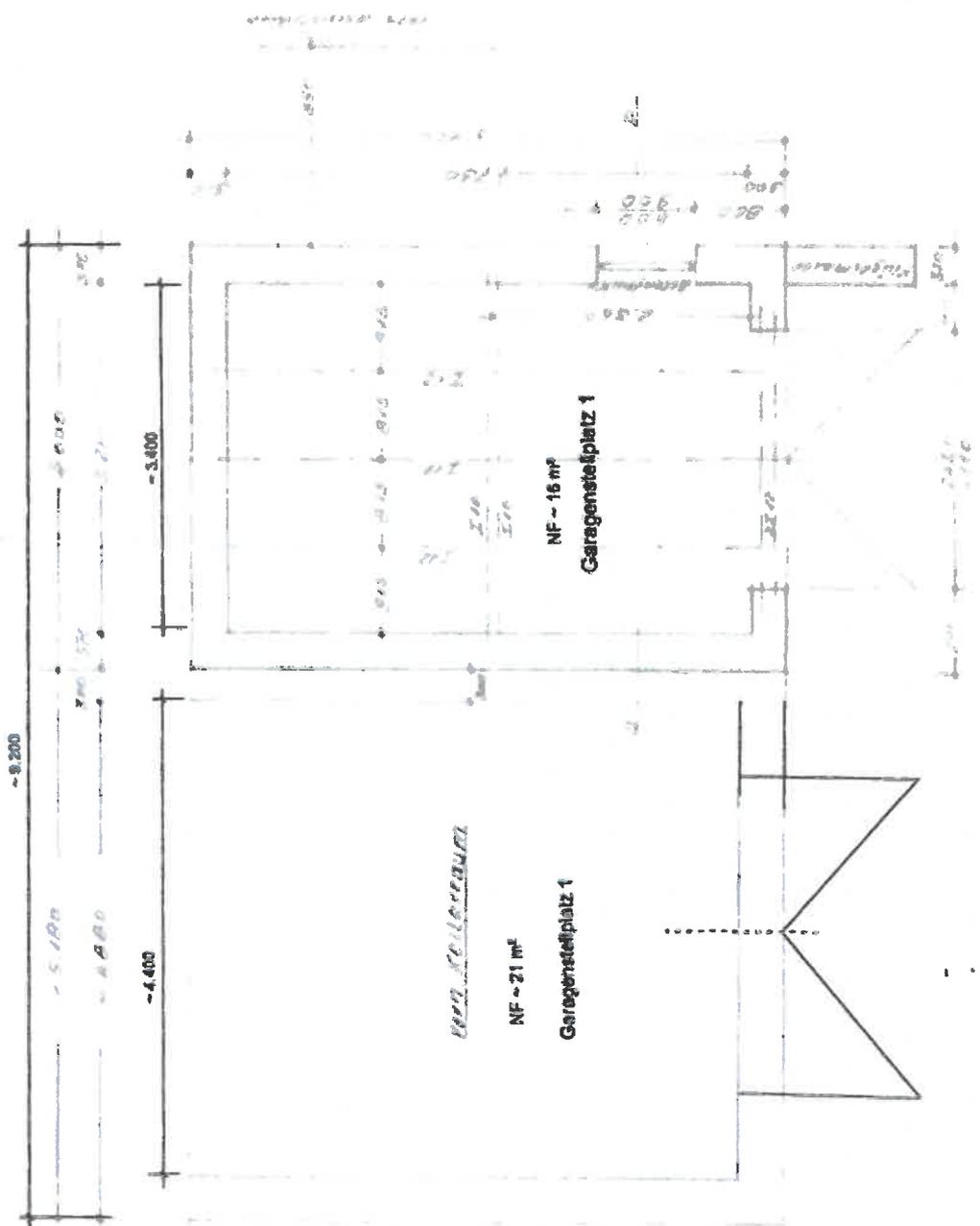
Bruttorauminhalt: $116 \text{ m}^2 \cdot (2,10+3,00+2,70+2,50+2,80/2) = \sim 1.360 \text{ m}^3$

unmaßstäblich

Die Darstellung dient zum Zwecke der allgemeinen Übersicht, hieraus können keine Ansprüche auf Vollständigkeit und Maßhaltigkeit abgeleitet bzw. geltend gemacht werden. Um genaue Grenzlagen zu bestimmen, ist eine Grenzfeststellung erforderlich!

Zur exakten Darstellung des Baukörpers ist eine bauliche Bestandsaufnahme erforderlich.

Anlage 5.5
Wohnhaus
Schnitt
zum Verkehrswertgutachten
41 K 48/ 23
Buschstraße 1
36466 Dermbach
Gemarkung Dermbach
Flur 1, Flurstück Nr. 126, 127/1



Bruttogrundfläche: = 49,70 ~ 50 m²
 Nutzfläche: = ~ 37 m²

unmaßstäblich

Die Darstellung dient zum Zwecke der allgemeinen Übersicht, hieraus können keine Ansprüche auf Vollständigkeit und Maßhaltigkeit abgeleitet bzw. geltend gemacht werden. Um genaue Grenzlagen zu bestimmen, ist eine Grenzfeststellung erforderlich!
 Zur exakten Darstellung des Baukörpers ist eine bauliche Bestandsaufnahme erforderlich.

Anlage 5.6
 Garage
 Grundriss
 zum Verkehrswertgutachten
 41 K 48/23
 Buschstraße 1
 36466 Dermbach
 Gemarkung Dermbach
 Flur 1, Flurstück Nr. 126, 127/1

Anlage 6

Fotodokumentation

1. „Karl-Friedrich-Straße“ Blickrichtung Nordost – Bewertungsobjekt rechts



2. „Buschstraße“ Blickrichtung Südost – Bewertungsobjekt links



3. Ansicht Wohn- und Geschäftshaus im EG ehem. Laden mit Straßenzugang –
Ansicht West



4. Ansicht Wohn- und Geschäftshaus Hofseite mit Wohnungszugang –
Ansicht Süd



5. Gesamtansicht Bewertungsobjekt mit Haupthaus, Garage und Grundstückszufahrt – Ansicht Nord



6. Teilansicht Außentreppe zum Laden – Stufenplatten teilweise beschädigt



**7. Teilansicht Hofzugang – Fassadenoberfläche in Teilbereichen schadhaft/
Sockelübergang zum Gelände nach Trockenlegung nicht vollständig fertiggestellt**



**8. Eingehauste Außentreppe/ Zugang zum Keller – Wandbereiche mit
erheblichen Feuchtigkeitsschäden**



9. Teilansicht Kellerinnenraum – erhebliche Feuchtigkeitsschäden/ Ausblühungen



10. Heizungs- und Abstellraum mit Ölkesselanlage – Fußbodenoberfläche rissig



11. Teilansicht Öllagerraum – Außenwandbereiche mit Feuchtigkeitsschäden



12. Kellertreppe vom Hausflur – Wandbereiche mit Feuchtigkeitsschäden



13. Vorratsraum mit HA Trinkwasser



Erdgeschoss

14. Teilansicht Ladenraum EG mit Zugang von der Straße – Innenausstattung mit erheblichen Gebrauchs- und Verschleißerscheinungen/ Ausbau verschlissen/ Deckenbekleidung durchhängend/ Stand vor 2000



**15. Zwischenflur im Ladenbereich – Elektroverteilung vorwendezeitliche
Ausstattung**



**16. Teilansicht Büro Ladeneinheit – Außenwand mit Feuchtigkeitsschäden/
Ausblühungen**



17. Teilansicht Sanitäreinrichtung Ladeneinheit



18. Hausflur EG – Zugang zur Wohnungseinheit



Obergeschoss

19. Ausbauzustand Hausflur OG



20. Unterverteilung Flur OG – überwiegend vorwendezeitliche Ausstattung



21. Hauswirtschaftsraum – Bauteiloberflächen mit erheblichen Verschleißerscheinungen/ Feuchteschäden

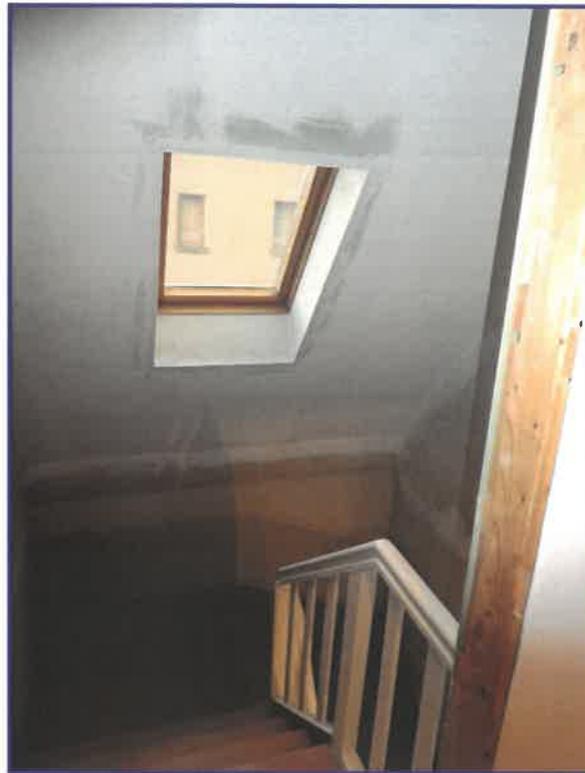


22. Wohnbereich OG – Außenecke Oberflächen mit Feuchteschäden/ fehlende Sockelleisten



Dachgeschoss

23. Treppenaufgang zum DG – Wandoberflächen unfertig



24. Flur – Ausbau teilweise unfertig - Wandoberflächen/ fehlende Tür/ Zarge, Elektro - teilweise freiliegende Leitungen



25. Teilausgebauter Raumbereich – Bauteilflächen unfertig



26. Teilansicht Spitzboden – Schornstein mit Feuchtigkeitsschäden



27. Dachlandschaft Garage/ Terrasse und Schuppen mit angrenzender
Umgebungsbebauung/ im Wesentlichen Grenzbebauung



28. Hofansicht mit Garage – Deckenstirnseiten und Fassadenplatten mit
Bauteilschäden/ links Garage 1 - Anbau im Bestand/ rechts Garage 2 –
nachträglicher Anbau



**29. Innenansicht Garage 2 – Wandteile mit Feuchtigkeitsschäden und
umlaufender Rissbildung**



**30. Innenansicht Garage 2 – Deckenansicht mit Rissbildung/ Bauteilbewegung
sichtbar**



31. Teilansicht Terrasse – Dachkonstruktion durchhängend/ rechts Schuppen



32. Zugang zum Schuppen – links Terrasse/ rechts nachbauseitige Grenzbebauung



33. Teilansicht Beetgarten Blickrichtung Südost – rechts nachbarseitige
Grenzbebauung/ links nachbarseitiger Hausgarten



34. Teilansicht Beetgarten Blickrichtung Nord mit Schuppen Bildmitte/ rechts
und links nachbarseitige Grenzbebauung

