

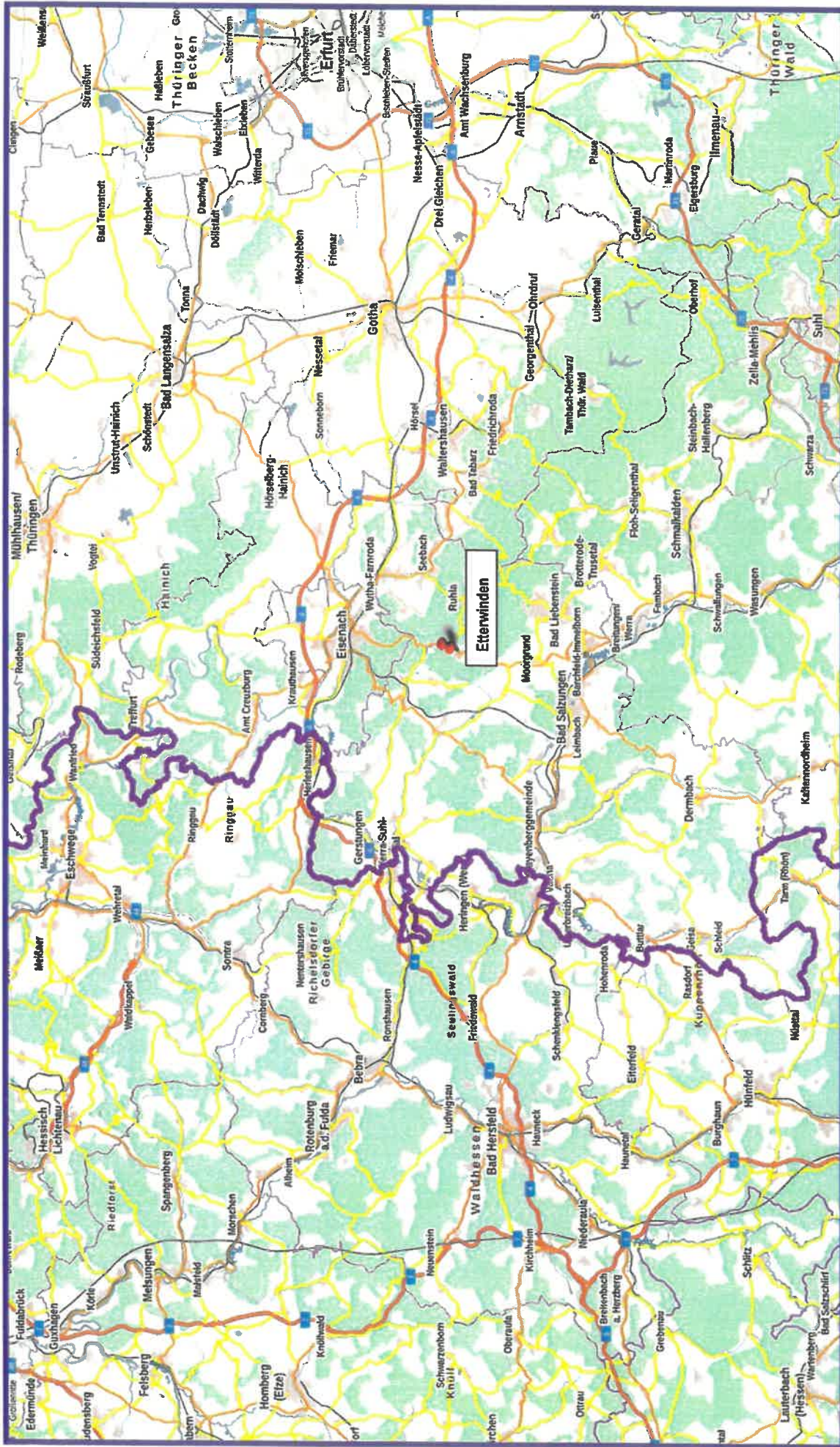
Anlage 1

Unterlagen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Grundbuchauszug Grundbuch von Etterwinden, Blatt 154
Letzte Änderung am 14.10.2022
Ausdruck vom 14.10.2022
- Bodenrichtwerte Stichtag: 01.01.2022
- Einfache Bestandsaufnahme durch den Sachverständigen
- Mitteilung Stadtverwaltung Bad Salzungen vom 14.12.2022
- Mitteilung Zweckverband Wasserversorgung und Abwasser-
Behandlung „Horschlitter Mulde“ Berka/ Werra vom
14.12.2022
- Mitteilung Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und
Archäologie vom 18.10.2022
- Mitteilung Landratsamt Wartburgkreis – FD Bauordnung vom
13.10.2022
- Mitteilung Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und
Geoinformation – Flurbereinigungsbereich Meiningen vom
27.10.2022
- www.geoproxy.de
- www.wikipedia.de
- www.immobiliensout.de
- www.immonet.de

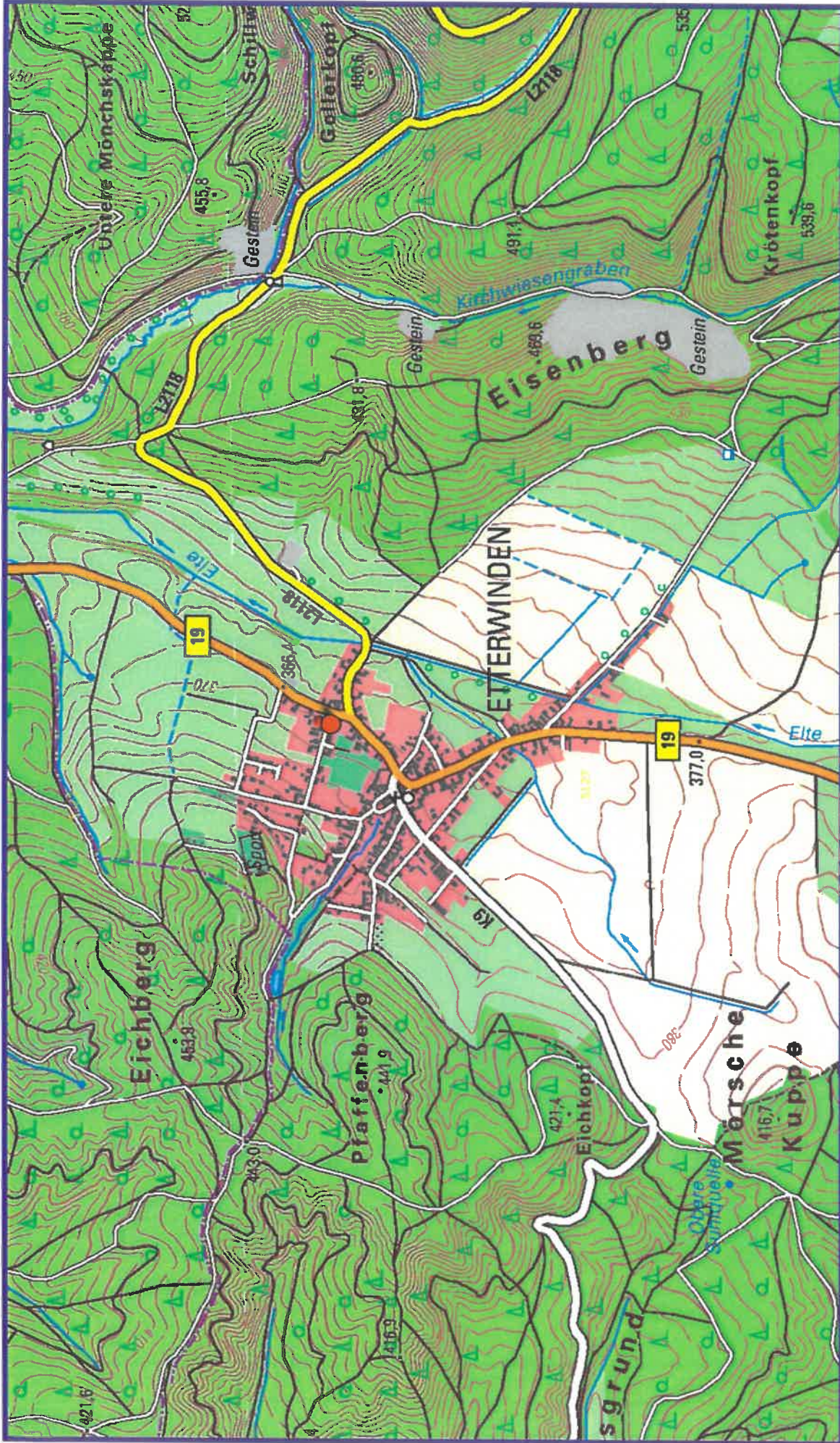
Literatur:

- Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
7. Auflage 2014 Kleiber
- Wertermittlungsrichtlinien 2012 – 11. Auflage
- 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 2010, Baukosteninformationszentrum
deutscher Architektenkammern
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kleiber- digital- aktuelle Version
- ImmoWertV 2021
Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff
- Immobilienmarktbericht 2021
- Immobilienpreisspiegel Thüringen 2021/ 2022
- Wohn- und Gewerbeimmobilien
IVD-Immobilienverband Deutschland



ANLAGE 2

ÜBERSICHTSPLAN REGIONAL
 ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN 42 K 20/ 22
 GRUNDEIGENTUM
 GEMARKUNG ETTERWINDEN, FLUR 1, FLURSTÜCK 535/ 2
 WILHELMSTHALER STRASSE 17, 36433 BAD SALZUNGEN OT ETTERWINDEN



ANLAGE 3

ÜBERSICHTSPLAN ÖRTLICH
ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN 42 K 20/ 22
 GRUNDEIGENTUM
 GEMARKUNG ETTERWINDEN, FLUR 1, FLURSTÜCK 535/ 2
 WILHELMSTHALER STRASSE 17, 36433 BAD SALZUNGEN OT ETTERWINDEN



**Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich Gotha**

Schloßberg 1
99867 Gotha

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

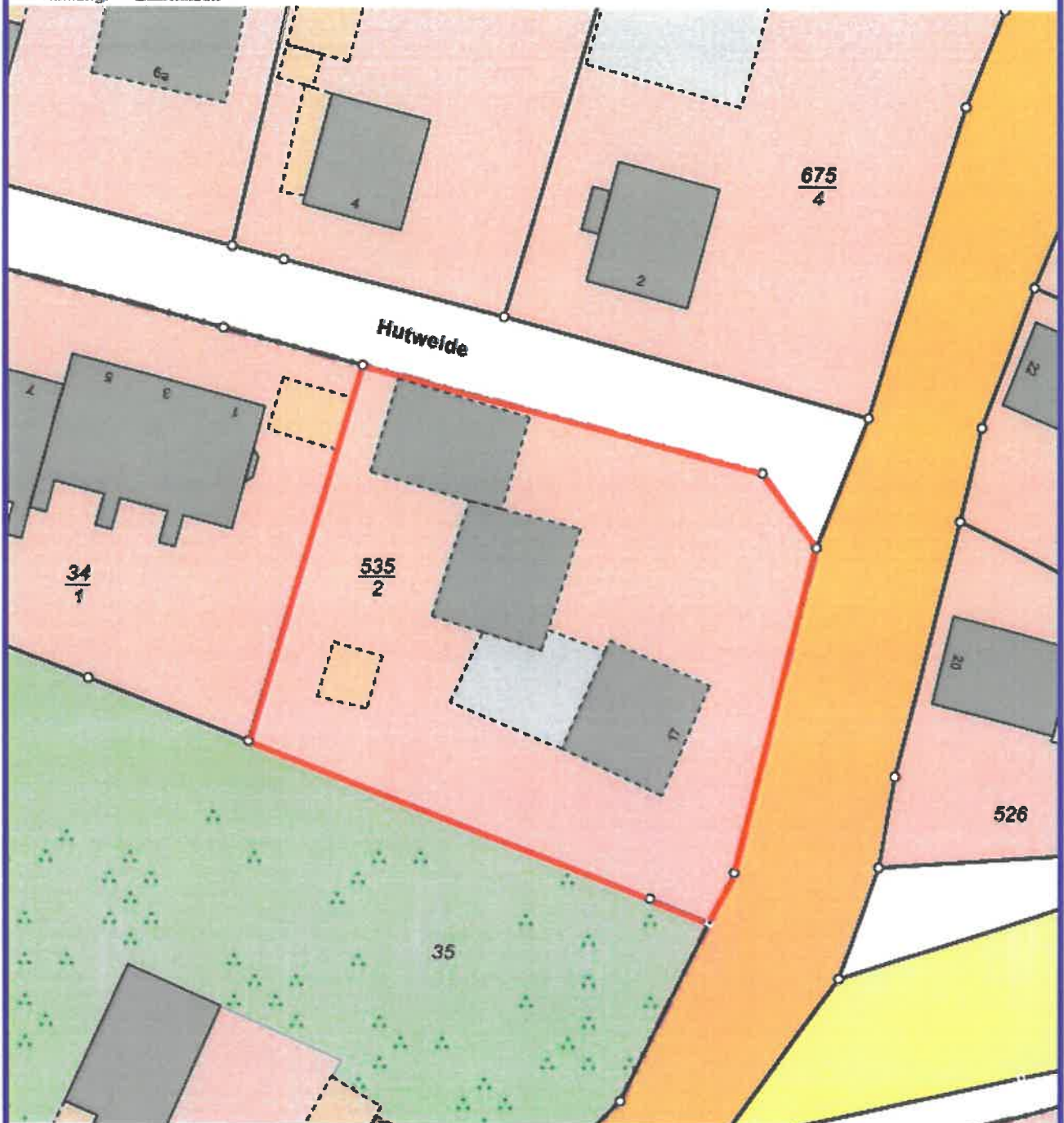
Liegenschaftskarte 1:500

Erstellt am 09.12.2022

22/4388

Flurstück: 535/2
Flur: 1
Gemarkung: Ettenwinden

Gemeinde: Bad Salzungen
Kreis: Wartburgkreis



Vervielfältigung ist nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgabe dienen (§ 20 Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 674) 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
OBV Heide Grottel, 41g (FH), Vermessung
Wartburgstraße 10, 99815 Bad Salzungen
Tel. 03636 631-10 Fax 03636 631-10 84
E-Mail: h.ekhardt@vermessung-wartburg.de

ANLAGE 4

**KATASTERPLAN
ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN 42 K 20/ 22
ÜBER DAS GRUNDEIGENTUM
GEMARKUNG ETTERWINDEN, FLUR 1, FLURSTÜCK 535/ 2
WILHELMSTHALER STRAßE 17 , 36433 BAD SALZUNGEN OT ETTERWINDEN**



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	Bad Salzungen
Gemarkung	Etterwinden
Bodenrichtwertnummer	634118
Bodenrichtwert [Euro/m²]	29
Stichtag	01.01.2022
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	Mischgebiet
ergänzende Nutzungsangabe	Ein- und Zweifamilienhäuser
Bauweise	offen
Geschosszahl	2
Tiefe [m]	35
Fläche [m ²]	700



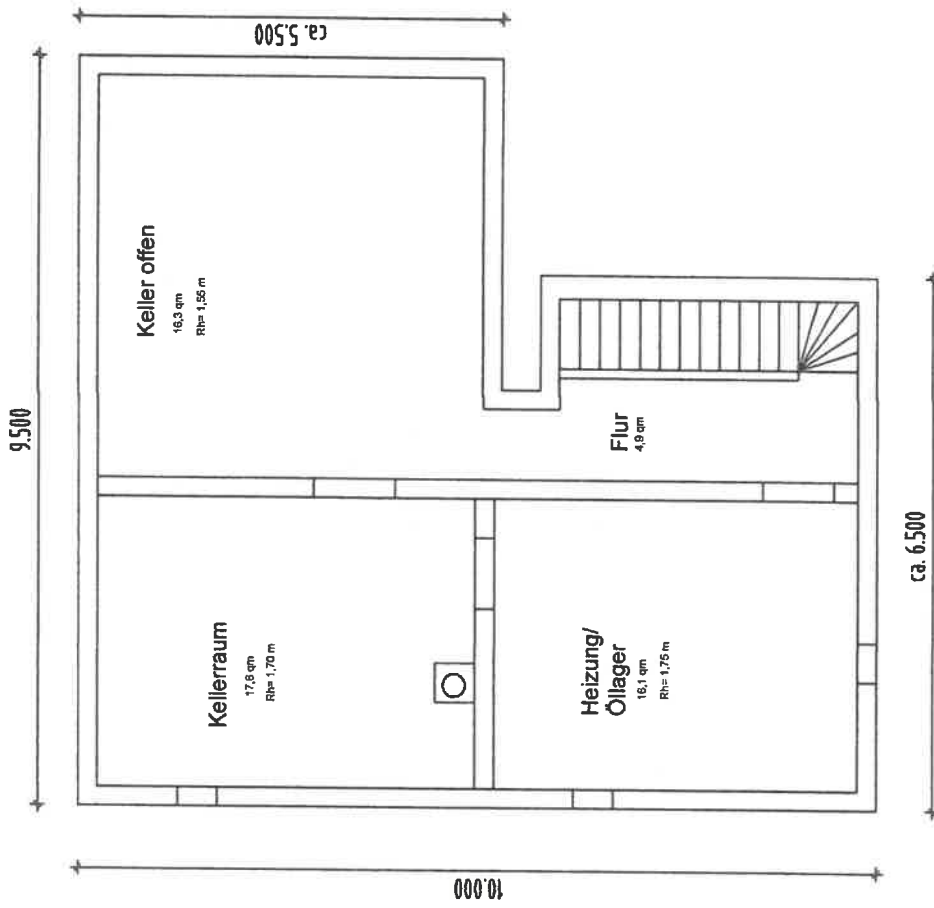
Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

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



Maßstab:
Ca. 1 : 1000

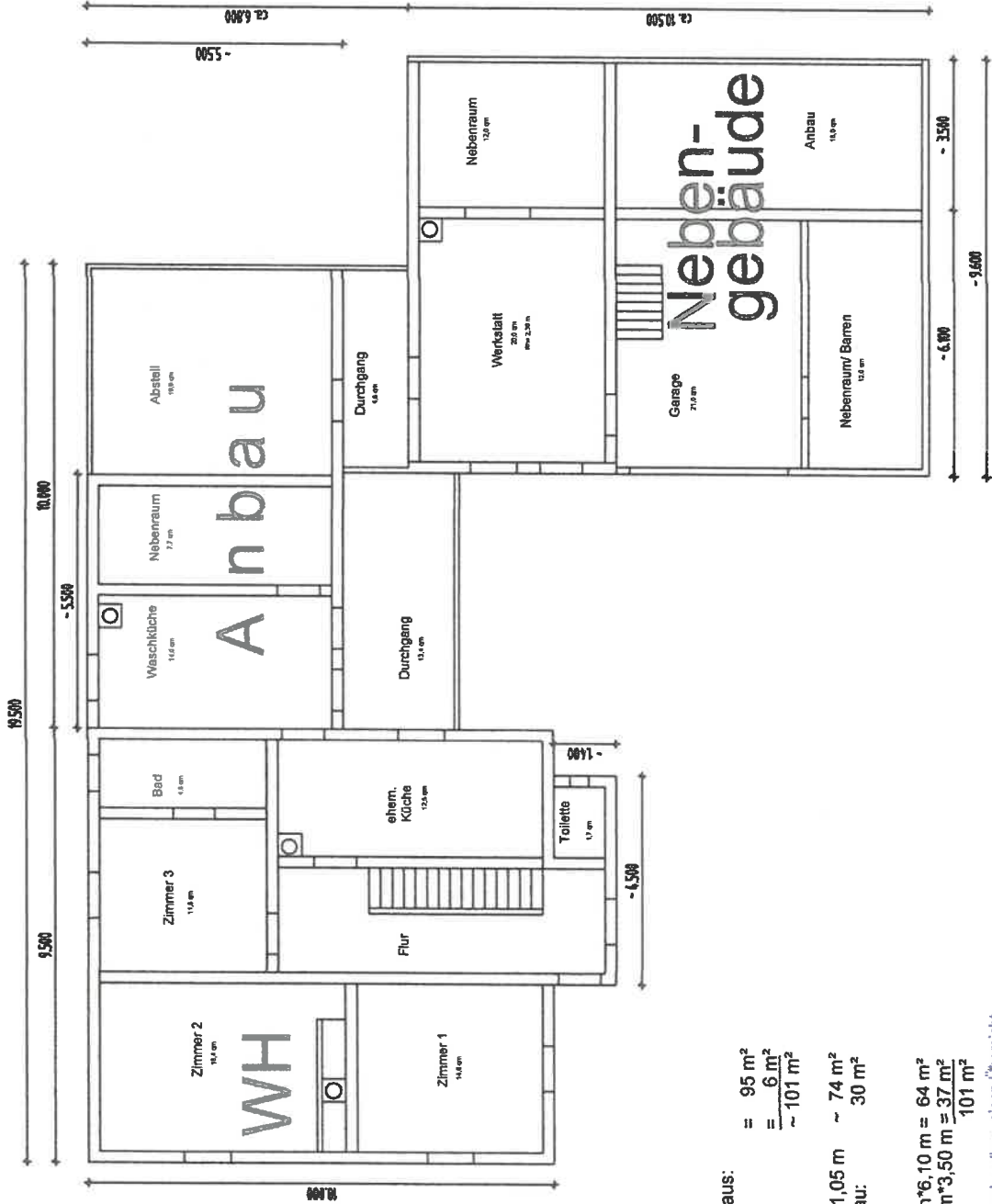
erstellt am:
04.01.2023



Anlage 5.1
Wohnhaus
Grundriss Kellergeschoss
 zum Verkehrswertgutachten
 42 K 20/ 22
 über das Grundeigentum
 Wilhelmshaler Straße 17
 36433 Bad Salzungen
 OT Eterwinden
 Gemarkung Eterwinden
 Flur 1, Flurstück Nr. 535/ 2

Bruttogrundfläche:
 KG: 10,00 m * 9,50 m = 95 m²
 abz. 4,50 m * 3,0 m + 1,50 m = 15 m²
 80 m²

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.



Bruttogrundfläche Wohnhaus:

$$\begin{aligned} &= 95 \text{ m}^2 \\ &= \frac{6 \text{ m}^2}{\sim 101 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &= 10,00 \text{ m} \times 9,50 \text{ m} \\ &+ 4,50 \text{ m} \times 1,40 \text{ m} \end{aligned}$$

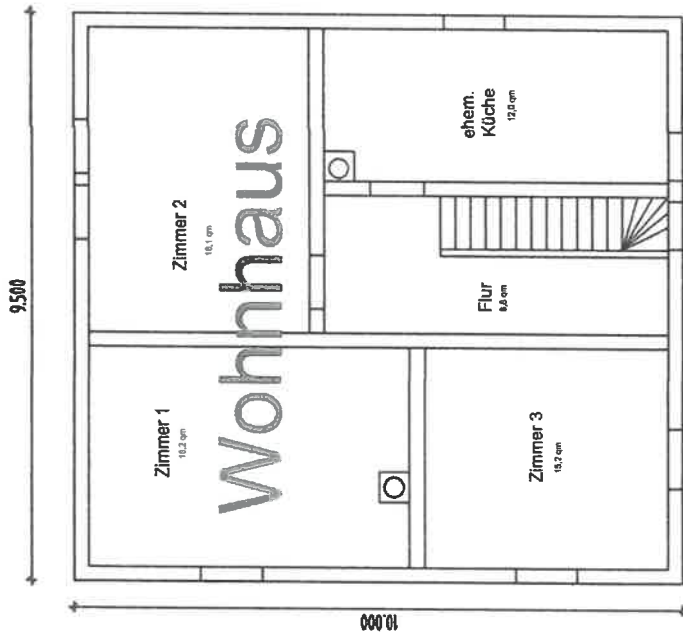
Bruttogrundfläche Anbau:
 10,00 m * 6,80 m + 6,50 m * 1,05 m = 74 m²
 davon Waschaushaus/Neubau: 30 m²

$$\begin{aligned} &= 10,50 \text{ m} \times 6,10 \text{ m} = 64 \text{ m}^2 \\ &= 10,50 \text{ m} \times 3,50 \text{ m} = 37 \text{ m}^2 \\ &= 101 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

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/ Anbau/
 Nebengebäude
 Grundriss Erdgeschoss
 zum Verkehrswertgutachten
 42 K 20/ 22

über das Grundeigentum
 Wilhelmsthaler Straße 17
 36433 Bad Salzungen
 OT Eiterwinden
 Gemarkung Eiterwinden
 Flur 1, Flurstück Nr. 535/ 2



Bruttogrundfläche Wohnhaus: 10,0 m * 9,5 m = 95 m²

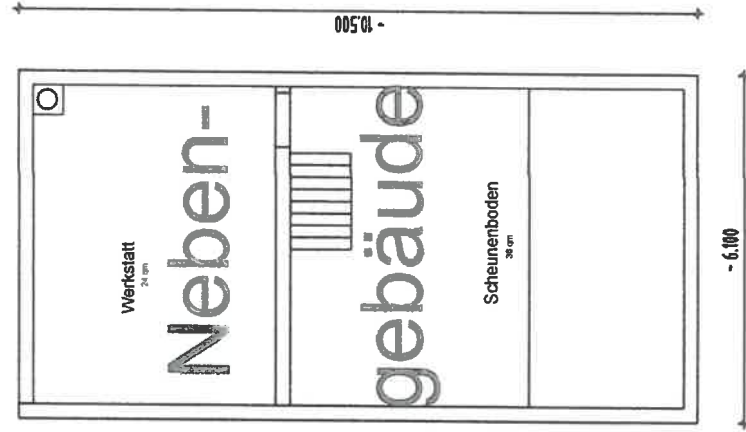
Bruttogrundfläche NG 1: 10,5 m * 6,10 m = 64 m²

Bruttorauminhalt

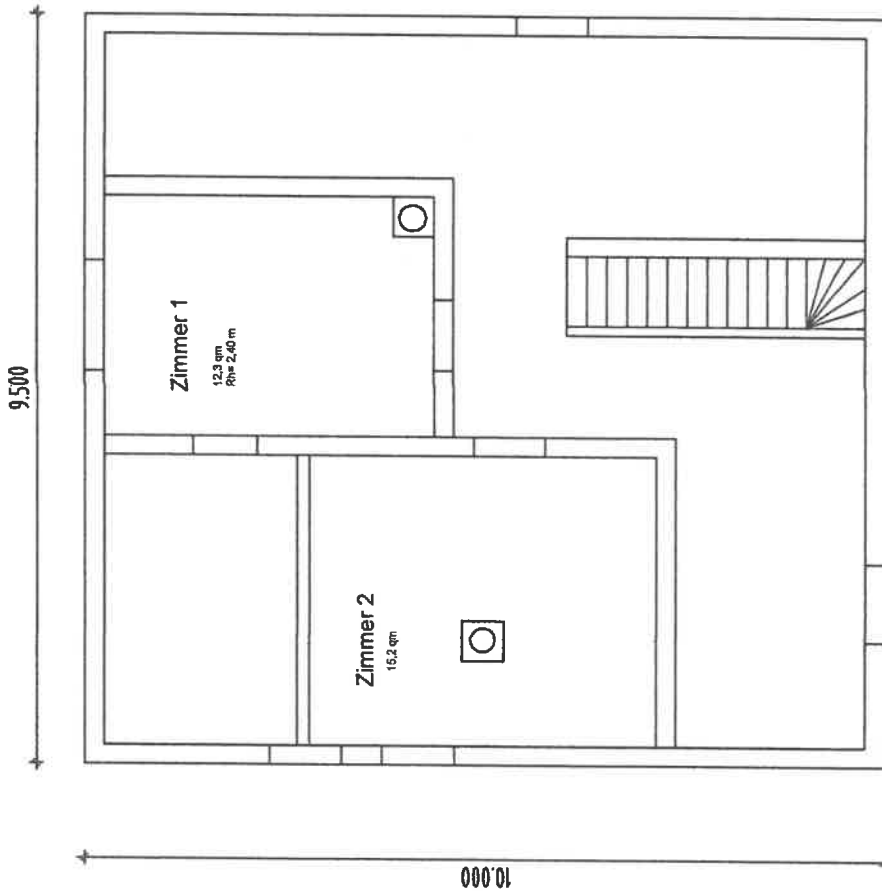
Anbau: ~ 237 m³
 74,0 m² * 3,20 m
 davon Waschküche/Neubau: ~ 96 m³
 30 m² * 3,20 m

Nebengebäude: ~ 373 m³
 64 m² * (4,70 + 2,25/2)
 30 m² * (4,70 + 1,80)/2 ~ 97 m³

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/ Nebengebäude
 Grundriss Obergeschoss
 zum Verkehrswertgutachten
 42 K 20/ 22
 über das Grundeigentum
 Wilhelmsthaler Straße 17
 36433 Bad Salzungen
 OT Eiterwinden
 Gemarkung Eiterwinden
 Flur 1, Flurstück Nr. 535/ 2

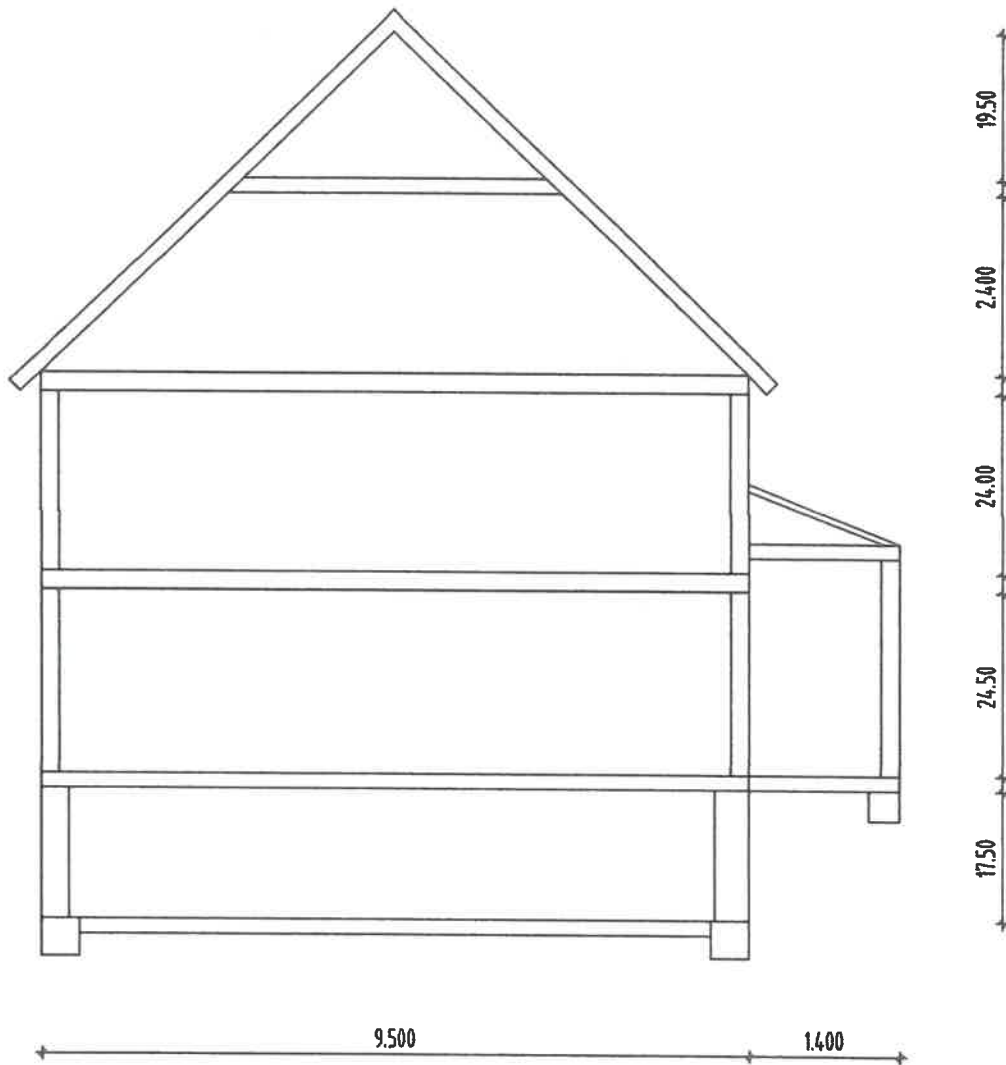


Anlage 5.4
Wohnhaus
Grundriss Dachgeschoss
zum Verkehrswertgutachten
42 K 20/ 22
 über das Grundeigentum
 Wilhelmshaler Straße 17
 36433 Bad Salzuflen
 OT Eiterwinden
 Gemarkung Eiterwinden
 Flur 1, Flurstück Nr. 535/ 2

Brutogrundfläche Wohnhaus: 10,0 m * 9,5 m = 95 m²

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.

Bruttorauminhalt:			
KG:	80 m ² *1,95 m	=	156 m ³
EG:	101 m ² *2,70 m	=	273 m ³
OG:	95 m ² *2,65	=	252 m ³
DG:	95 m ² *4,55/2	=	216 m ³
Gesamt		~	897 m ³



Anlage 5.5
Wohnhaus
Schnitt

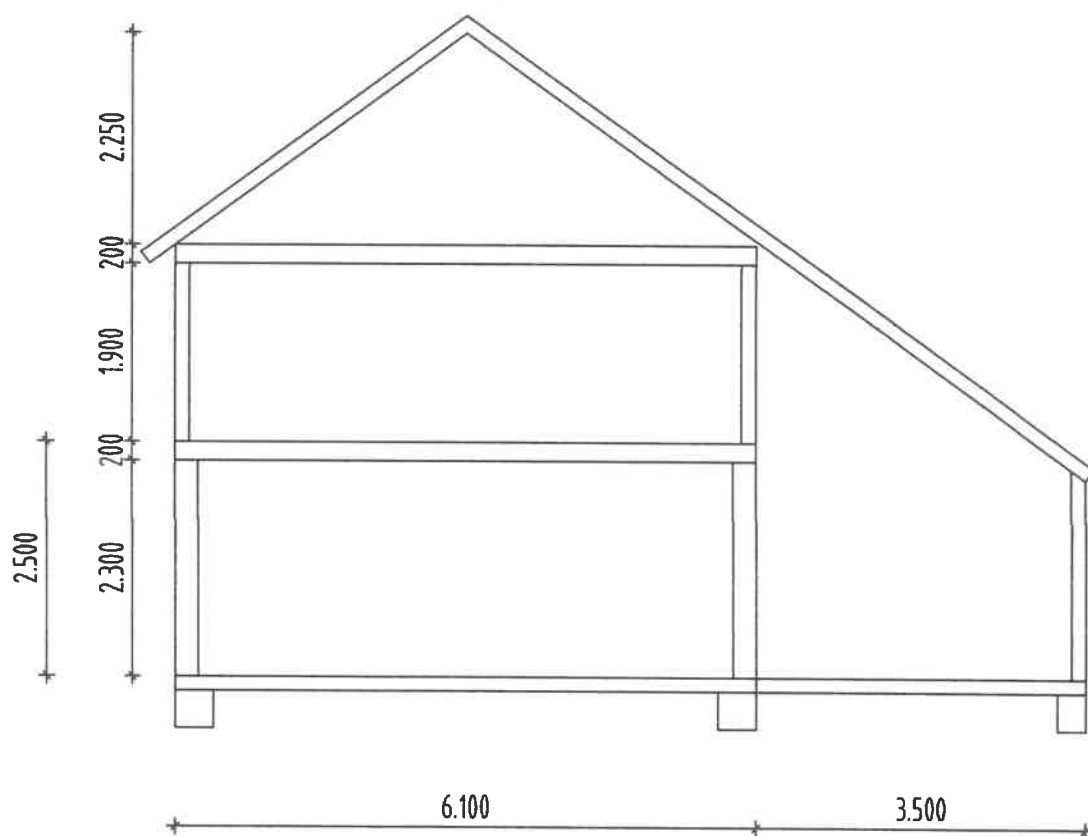
zum Verkehrswertgutachten
 42 K 20/ 22

über das Grundeigentum
 Wilhelmsthaler Straße 17
 36433 Bad Salzungen

OT Etterwinden

Gemarkung Etterwinden
 Flur 1, Flurstück Nr. 535/ 2

Die Darstellung dient zum Zwecke der allgemeinen Übersicht, es können hieraus 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.



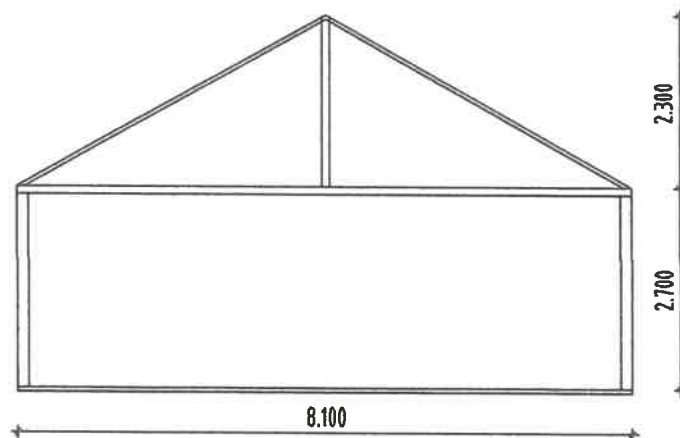
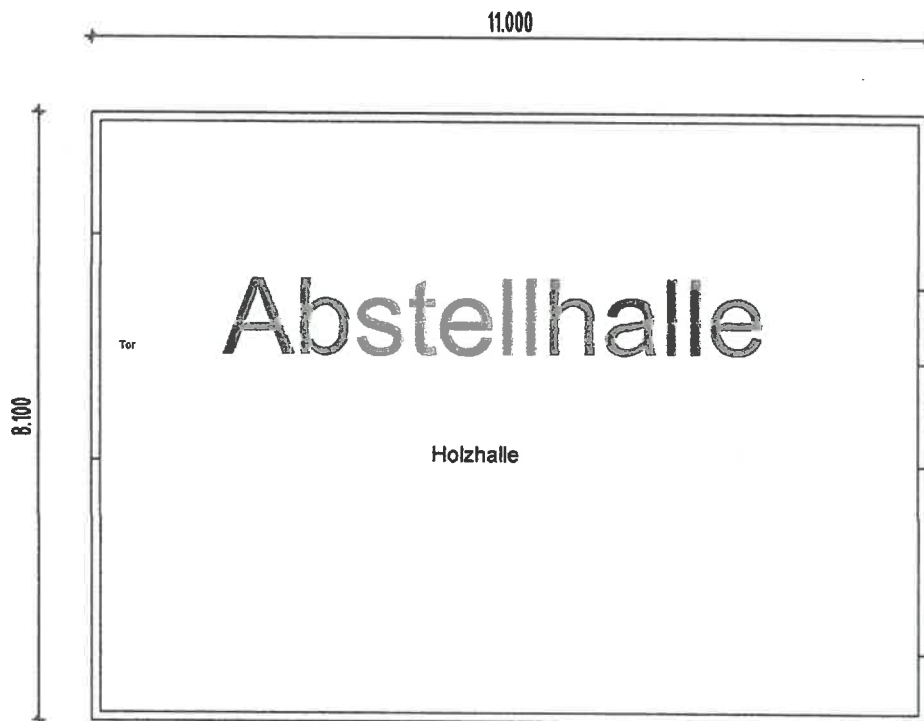
Die Darstellung dient zum Zwecke der allgemeinen Übersicht, hieraus können keine Ansprüche auf Vollständigkeit und Maßhaftigkeit abgeleitet bzw. geltend gemacht werden. Um genaue Grenzlagen zu bestimmen, ist eine Grenzfeststellung erforderlich!
Zur exakten Darstellung des Baukörpers ist eine bauliche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

Anlage 5.6
Nebengebäude
Schnitt
zum Verkehrswertgutachten
42 K 20/ 22
über das Grundeigentum
Wilhelmsthaler Straße 17
36433 Bad Salzungen
OT Etterwinden
Gemarkung Etterwinden
Flur 1, Flurstück Nr. 535/ 2

Bruttogrundfläche: $8,10 \text{ m} \times 11,0 \text{ m} = 89 \text{ m}^2$

Nutzfläche: $\sim 7,60 \text{ m} \times 10,5 \text{ m} \sim 80 \text{ m}^2$

Bruttorauminhalt: $89,0 \text{ m}^2 \times (2,70 \text{ m} + 2,30 \text{ m} / 2) \sim 345 \text{ m}^3$



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 5.7
Abstellhalle
Grundriss/ Schnitt
zum Verkehrswertgutachten
42 K 20/ 22
über das Grundeigentum
Wilhelmthaler Straße 17
36433 Bad Salzungen
OT Etterwinden
Gemarkung Etterwinden
Flur 1, Flurstück Nr. 535/ 2

ANLAGE 6

Fotodokumentation

1. „Wilhelmsthaler Straße“ (B 19) Blickrichtung Nord (Richtung Ortsausgang) –
Bewertungsobjekt links



2. Anliegerstraße „Hutweide“ Blickrichtung Ost – Bewertungsobjekt rechts/ im
Vordergrund Rückansicht Abstellhalle



**3. Gesamtansicht Bewertungsobjekt mit Grundstückszufahrt Ecke
„Wilhelmsthaler Straße/ „Hutweide“ mit Wohnhaus, Nebengebäude und
Abstellhalle**



**4. Ansicht Umgebungsbereich Blickrichtung West – hier Hinterliegergrundstücke
mit Gärten – im Vordergrund Garten Bewertungsobjekt mit abbruchreifer
Gartenlaube**



5. Teilansicht Wohnhaus mit Anbau Hofseite Ansicht Nord – Fassadenbauteile stark abgewittert/ Algenansatz/ Vordach Anbau verschlissen



6. Teilansicht alte Kläranlage – Rückbau bzw. Stilllegung erforderlich



7. Wohnhaus Hofansicht Ansicht Nordost mit Eingangsbereich und Darstellung Zufahrt



8. Wohnhaus Teilansicht Giebelseite – Schindelbeschlag schadhaft/ Oberfläche abgewittert/ Abhebungen und Verwerfungen am Schindelschirm



9. Wohnhaus mit Anbau Teilansicht Südwest – jeweils Schäden im
Fassadenbereich wie v. b.



Wohnhaus

Erdgeschoss

10. Teilansicht Hausflur – Ausbau mit erheblichen Gebraucherscheinungen/
Fußbodenbelag verschlissen



11. Teilansicht Küche – ursprüngliche Ausstattungen/ Bauteilverschleiß an Oberflächen und Installationen



12. Zimmer 1 – Ausbau verschlissen



13. Zimmer 2 – Zustand wie vor



14. Zimmer 3 – Zustand wie vor



15. Bad – Bauteiloberflächen und Installationen mit erheblichen Verschleißerscheinungen/ keine zeitgemäße Ausstattung



16. Ansicht WC



Obergeschoss

17. Flur mit alter Zähleranlage



18. Ansicht Küche – Bauteiloberflächen verschlissen



19. Zimmer 2 – Zustand wie vor



20. Zimmer 1 – Zustand wie vor



21. Zimmer 3 Teilansicht Decke – erhebliche Feuchtigkeitsschäden durch
Undichtheit Dach/ Putzausbrüche/ Schimmelansatz



Dachgeschoss

22. Teilansicht Bodenflur mit Zugang Spitzboden



23. Bodenkammer – Ausbau verschlissen/ für Aufenthaltsnutzung unbrauchbar



24. Teilansicht Fenster – Bauteile verschlissen/ unbrauchbar



25. Abseitenraum mit Bauteilschäden am Dach/ erhebliche Feuchtigkeitsschäden
mit Fäulnis und Schimmelbildung



26. Teilansicht Bodenraum Westseite – Außenfachwerk ohne Ausfachung/
Bretterbeschlag mit Schindelbekleidung durchlässig



27. Teilansicht Spitzboden – Schornsteine mit Feuchte- und Gefügeschäden/
ehemalige Unterspannbahn total zerstört



28. Teilansicht Treppenabgang vom DG zum OG



29. Teilansicht Treppenabgang vom EG zum KG



Kellergeschoss

30. Teilansicht Kellerflur



**31. Teilansicht Kellerraum – Wand-/ Bodenbereiche mit Feuchteschäden/
Ausblühungen**



**32. Heizungsraum mit Heizkessel und Verteilungen/ HA und Zählerkasten ELT/
Wandbereiche mit Feuchteschäden/ Ausblühungen/ Kellerfenster schadhaft**



Anbau

33. Innenansicht Waschküche – Ausstattungen mit erheblichen Verschleißerscheinungen



34. Anbau Blickrichtung Ausgang (Hof) – rechts Zugang zum Wohnhaus (Küche)



35. Abstellraum



36. überdachter Durchgang – Dachbauteile verschlissen



37. hinterer Gebäudeteil – Bausubstanz stark verschlissen/ Abbruch



Nebengebäude

**38. Ansicht Hofseite (Ost) – Fassadenbauteile und Einzelschäden/ Schindeln/
Verbretterungen stark verwittert/ Dach durchhängend/ Ortgänge schadhaft**



39. Ansicht Nord – Bauteilschäden wie v. b.



40. Nebengebäude mit Anbau Ansicht Südwest (Gartenseite) – Außenbauteile stark verschlissen/ Schuppenbereich Anbau abbruchreif



Erdgeschoss

41. Innenansicht Werkstatt Blickrichtung Hof



42. Nebenraum Werkstatt – Ausbau mit erheblichen Verschleißerscheinungen



43. Ansicht Garage mit Außentor zum Hof



Obergeschoss

44. Werkstattraum



45. Bodenraum/ Tenne/ Barren – Ziegeldeckung zum Teil schadhaft/ unterseitig Ausblühungen



Abstellhalle

46. Ansicht Ost (Hofseite) – Schindelschirm stark verwittert/ Behang aufgequollen und Verwerfungen in der Oberfläche



47. Ansicht Gartenseite – Fassadenbekleidung wie v. b. / Dach stark durchhängend/ Eindeckung und First in Teilbereichen schadhaft



48. Teilansicht Nordwest – Zustand wie v. b.



49. Innenansicht – Bauteilkonstruktion stark verformt/ Außenwände mit Ausbauchungen/ Bausubstanz abbruchreif



50. Teilansicht Anbaubereich Nebengebäude – Zugang von der Abstellhalle



51. westlicher Grundstücksbereich – Grundstücksgrenze verläuft entlang der nachbarseitigen Garage (rechts)



52. Gartenbereich mit abbruchreifer Holzlaube

