

GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

OBJEKT:

Wohngrundstück mit Einfamilienhaus
und Nebengebäude
Wilhelmsthaler Straße 17
36433 Bad Salzungen OT Etterwinden
Gemarkung Etterwinden, Flur 1,
Flurstück 535/ 2

AUFTRAGGEBER:

Amtsgericht Eisenach
Theaterplatz 5
99817 Eisenach

IM ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN ZUM ZWECHE DER AUFHEBUNG DER GEMEINSCHAFT

GESCHÄFTSZEICHEN: 42 K 20/ 22



BEWERTUNGSTICHTAG: 3. Februar 2023

VERKEHRSWERT: **55.000,00 €**

AUSGEFERTIGT AM 24.02.2023 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

1.	Allgemeine Angaben	Seite
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	3
1.5	Ortsbesichtigung und Wertermittlungsstichtag	4
1.5.1	Ortsbesichtigung	4
1.5.2	Wertermittlungsstichtag	4
1.6	Mieter/Nutzer	5
		5
2.	Grundstücksbeschreibung	
2.1	Lagebeschreibung – Makrolage	5
2.2	Lagebeschreibung – Mikrolage	5
2.3	Grundstücksbeschaffenheit	8
2.4	Erschließung	9
2.5	Rechtliche Gegebenheiten	12
2.5.1	Planungsrecht	12
2.5.2	Sonstige Rechte und Belastungen am Bewertungsgrundstück	12
2.6	Abgabenrechtlicher Zustand	13
		13
3.	Grundstücksbebauung und Beschaffenheit	
3.1	Gebäudebeschreibung	13
3.1.1	Wohnhaus mit Anbau	13
3.1.2	Nebengebäude ehem. Stall und Scheune	14
3.1.3	Nebengebäude Abstellhalle	18
3.2	Außenanlagen	20
3.3	Flächen- und Rauminhaltsberechnungen	21
3.4	Hinweis	22
		24
4.	Bewertung	
4.0	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	24
4.1	Bodenwert	24
4.1.1	Bodenrichtwertangaben	25
4.1.2	Bodenwertermittlung	25
4.2	Sachwertverfahren	25
4.2.1	Berechnungsgrundlagen	26
4.3	Ertragswertverfahren	26
		40
5.	Verkehrswertwertermittlung	41
	Anlagen	44

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, noch 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: 42 K 20/ 22
Beschluss vom: 16.11.2022
Auftrag vom: 23.11.2022

1.4 Bewertungsobjekt

Wohngrundstück mit
Einfamilienhaus und Nebengebäude
Wilhelmsthaler Straße 17 ¹⁾
36433 Bad Salzungen
Gemarkung Etterwinden
Flur 1, Flurstück Nr. 535/ 2

¹⁾ Lt. Beschluss „Eisenacher Straße“, jedoch lt. Mitteilung Stadt Bad Salzungen FD Stadtentwicklung seit 2021 umbenannt in „Wilhelmsthaler Straße“

1.4.1 Kurzbeschreibung

Das Wohngrundstück befindet sich im Norden von Etterwinden, einem Ortsteil der Stadt Bad Salzungen. Es handelt sich um ein Eckgrundstück unmittelbar an der „Wilhelmsthaler Straße“/ B 19 abzweigend zur Anliegerstraße „Hutweide“. Das Grundstück ist mit einem zweigeschossigen, teilunterkellerten Wohnhaus in Fachwerkbauweise, einem eingeschossigen Zwischenbau, einem Nebengebäude als ehemalige Stallung und Scheune sowie einer Unterstellhalle bebaut. Alle Gebäudeteile sind zu einander versetzt angeordnet und aneinandergrenzend. Die ursprüngliche Bausubstanz mit Wohnhaus und Nebengebäude wurde Anfang des 20. Jh. errichtet bzw. später durch Anbau und Halle ergänzt.

Das Wohnhaus ist seit 2015 leerstehend, der Objektbereich ungenutzt. Die Bebauung besitzt überwiegend vorwendezeitliche bzw. ursprüngliche Ausstattungen und weist erheblichen Bauteilverschleiß auf. Eine unmittelbare Anschlussnutzung ist im derzeitigen Objektzustand nicht mehr gegeben.

1.5.2 Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **03.02.2023**

1.6 Mieter/ Nutzer

Das Wohnhaus ist leerstehend, der Grundstücksbereich ungenutzt.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung – Makrolage

Basisdaten – Bad Salzungen/ OT Etterwinden	
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:	Bad Salzungen – gliedert sich neben der Kernstadt in weitere 20 Ortsteile, Etterwinden ist Ortsteil von Bad Salzungen
Einwohner:	Gesamtstadt ca. 23.000 Ortsteil Etterwinden ca. 600
Verwaltung:	Ratsstraße 2, 36433 Bad Salzungen

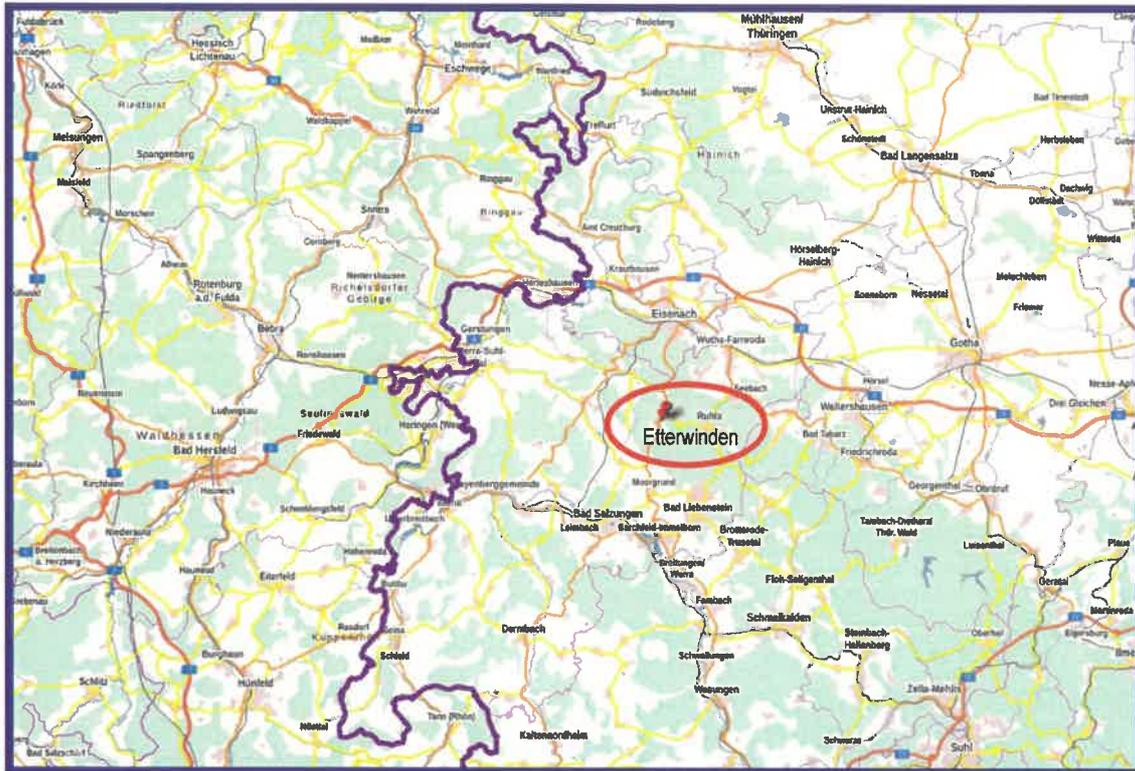
Lage – allgemein	
Lage:	Bad Salzungen liegt am Mittellauf der Werra im Westen Thüringens zwischen dem Thüringer Wald im Norden und der Rhön im Süden. Der Ortsteil Etterwinden liegt im Nordosten des Stadtgebiets unmittelbar an der Bundesstraße 19. Benachbarte LK sind: LK Unstrut-Hainich, Gotha, Schmalkalden-Meiningen sowie LK Fulda, Hersfeld-Rotenburg sowie Werra-Meißner-Kreis in Hessen. Das Stadtgebiet von Bad Salzungen grenzt im Norden an die Gemeinde Werra-Suhl-Tal, Gerstungen und Ruhla, im Osten an Bad Liebenstein, Barchfeld-Immelborn und die Gemeinde Breitung im LK SM, im Süden an Dermbach und Weilar sowie im Westen an die Kraysenberggemeinde und Vacha.
Geografie:	Das Stadtgebiet von Bad Salzungen wird im Süden von der Werra durchflossen, südlich der Werra schließen sich die Ausläufer der thüringischen Rhön, nördlich das Thüringer Waldvorland an.

	Etterwinden liegt südlich von Eisenach am Südwestrand des westlichen Thüringer Waldes, die Ortslage wird allseits von Waldgebieten umschlossen. Die Gemarkung Etterwinden grenzt im Osten an den Rennsteig, den Kammweg des Thüringer Waldes mit bis 650 Höhenmetern.
Entfernungen:	Landeshauptstadt Erfurt ca. 75 km Große Kreisstadt Eisenach ca. 12 km Kreisstadt Bad Salzungen ca. 13 km

Verkehrsanbindung

Straßenverkehr:	<ul style="list-style-type: none">- Bundesstraße B 19 unmittelbar durch die Ortslage führend- Bundesstraße B 7 Eisenach/ Kassel ca. 15 km in nördlicher Richtung- Autobahn A 4 ASS Eisenach ca. 20 km
Schienerverkehr:	<ul style="list-style-type: none">- Bahnverbindungen mit Anschluss an die Regionalbahnstrecken bestehen in Eisenach und Bad Salzungen- Weiterhin besteht in Eisenach der Anschluss an das ICE-Netz
Flugverkehr:	<ul style="list-style-type: none">- Flughafen Landeshauptstadt Erfurt ca. 75 km
ÖPNV:	<ul style="list-style-type: none">- Linienbusverkehr mit Anbindungen nach Eisenach und Bad Salzungen

Übersichtskarte – regional



Wirtschaft/ bauliche und soziale Infrastruktur

<p>Wirtschaft</p>	<p>Bad Salzungen verfügt angrenzend an die Kernstadt sowie im Umfeld der Ortsteile Langenfeld und Tiefenort über ausgewiesene großflächige Gewerbegebiete in den Branchen Metall- und Kunststoffverarbeitung, Baustoffproduktion, holzverarbeitende Betriebe, u. a. Innerhalb der Ortslagen befinden sich gewerbliche Einzelstandorte, Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen sowie Betriebe der Landwirtschaft.</p>
<p>Bebauungsstruktur/ Wohnen:</p>	<p>Etterwinden besitzt einen ausgeprägten Straßendorfcharakter. Der Ort ist ländlich geprägt und besitzt im Bereich des Altortes überwiegend eine zweigeschossige Wohn- und Mischbebauung, teils mit baulichen Nebenanlagen. Angrenzend an den Altort erstrecken sich bauliche Erweiterungen mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung in lockerer Straßenbauweise mit zwischenliegenden unbebauten Grünflächen. Der westliche Ortsrandbereich ist bereits an Waldflächen angrenzend.</p>
<p>Soziale Infrastruktur, med. Einrichtungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kindertagesstätte in Etterwinden, sonst - vier Grund- und drei Regelschulen im Stadtgebiet - ein Gymnasium in Bad Salzungen - Förderschulen und Berufsfachschule in Bad Salzungen

	<ul style="list-style-type: none"> - im Stadtgebiet ausreichende med. Versorgung mit Allgemein- und Fachmedizin - mehrere Kliniken im Stadtgebiet, u. a. Kur- und Rehakliniken, Gradierwerk
Sonstige Versorgungsmöglichkeiten	Versorgungsmöglichkeiten mit Waren des täglichen Bedarfs im Stadtgebiet gegeben, Einkaufszentren, Ladengeschäfte, in den Ortsteilen nur begrenzte Versorgungsmöglichkeiten
Öffentliche Einrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtverwaltung - Landratsamt in Bad Salzungen - Amtsgericht in Eisenach und Bad Salzungen
Tourismus	<ul style="list-style-type: none"> - nördlich von Etterwinden Campingplatz mit Badesee - Kuranlagen in Bad Salzungen - Besucherbergwerk im nahe gelegenen Merkers - Wasserwandern und Werratalradweg - Wandertouristik am Rennsteig, u. a.

2.2 Lagebeschreibung – Mikrolage

Lage - Liegenschaft	
Örtliche Lage	<p>Die Ortslage von Etterwinden erstreckt sich beidseits der von Süden nach Norden verlaufenden Bundesstraße.</p> <p>Das Bewertungsobjekt befindet sich im Norden von Etterwinden unmittelbar östlich an die Bundesstraße angrenzend, am Abweig der Anliegerstraße „Hutweide“.</p> <p>Entfernungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortszentrum ca. 300 m südwestlich

Übersichtskarte – örtlich



Umgebungsbebauung/ Umgebungsbereich	
	<ul style="list-style-type: none"> - Beidseits der Bundesstraße Wohn- und Mischbebauung meist zweigeschossige Bauweise, in nördlicher und südöstlicher Richtung Übergang zum Außenbereich der Feldflur - Unmittelbar südlich des Bewertungsgrundstücks von der Bundesstraße abzweigende Landstraße nach Ruhla - Nach Osten beidseits des Anliegerweges zunächst Reihenhausbauweise, anschließend Einfamilienhausbauweise überwiegend eingeschossig in aufgelockerter Bauweise mit zwischen- und hinterliegenden Grünflächen

2.3 Grundstücksbeschaffenheit

<p>Vorhandene Grundstücksbebauung:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - zweigeschossiges, teilunterkellertes Wohnhaus mit Satteldach, Ausführung in Fachwerkbauweise, giebelständig zur Bundesstraße, anschließend - eingeschossiger Anbau als Verbinderbau zwischen Wohnhaus und Nebengebäude mit Pultdach, in Massiv- und Fachwerkbauweise, östlich an Wohnhaus angrenzend - ehemaliges Stall- und Scheunengebäude, zweigeschossig mit Satteldach, nördlich an den Anbau angrenzend und traufständig zum Hof bzw. Bundesstraße sowie
--	--

GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSZEICHEN: 42 K 20/22

WOHNGRUNDSTÜCK MIT EINFAMILIENHAUS UND NEBENGEBÄUDE, WILHELMSTHALER STRASSE 17, 36433 BAD SALZUNGEN
OT ETTERWINDEN, GEMARKUNG ETTERWINDEN, FLUR 1, FLURSTÜCK NR. 535/2

	<p>- eingeschossiges Hallengebäude mit flach geneigtem Satteldach in einfacher Holzstützenbauweise mit Brettschalung unmittelbar nördlich, nahezu grenzständig zur Anliegerstraße und nach Süden an Scheune angrenzend</p> <p>Freianlagen: überwiegend als unbefestigte Grünfläche, Hofzufahrt teilweise befestigt, jedoch stark verwildert, im Garten ehemalige Laube</p>
--	--

Angrenzende Grundstücksbereiche:	<ul style="list-style-type: none">- Norden – Anliegerstraße „Hutweide“, anschließend Wohn- und Gewerbegrundstück mit Einfamilienhaus und Klempnereibetrieb im Nebengebäude- Osten – Bundesstraße B 19, anschließend zweigeschossige Wohn- und Mischbebauung mit Nebengebäuden, Dachdeckerbetrieb, Straßenabzweig zur Landstraße nach Ruhla- Süden – zweigeschossiges Wohnhaus mit Nebengebäude, unmittelbar angrenzend Gartenfläche- Westen – Wohngrundstück mit zweigeschossiger Reihenhausbebauung und Garage unmittelbar angrenzend
----------------------------------	---

Katasterplan



Luftbild



<p>Grundstücksgestalt:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - trapezförmiger Zuschnitt, nach Osten leicht aufweitend - Grundstücksabmessungen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Anliegerbreite zur Wilhelmsthaler Straße ca. 33 m ▪ Anliegerbreite zur Straße „Hutweide“ ca. 43 m
<p>Topografische Lage/ Höhenlage zur Straße:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Geod. Höhenlage ca. 366 m ü NN in Höhe Grundstückszufahrt Ecke B19/ „Hutweide“ - Geod. Höhenlage ca. 370 m ü NN in Höhe westl. Grundstücksbereich/ StraÙenseite „Hutweide“ - Grundstück in westlicher Richtung ansteigend ca. 10 % Steigung - Wohnhaus im östlichen Grundstücksbereich mit Hauszugang über Vorbau ebenfalls nach Osten ausgerichtet, EG-Niveau ca. 1,0 m über Gelände (Höhendaten aus Google Earth)
<p>Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:</p>	<p>Wohngrundstück:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Bebauung wurde aneinandergereiht und versetzt angeordnet, die Abstellhalle befindet sich hierbei grenzständig zur Straße „Hutweide“, Wohnhaus mit Anbau und Nebengebäude liegen im Grundstücksinneren mit allseitig ausreichend Grenzabstand

	<p>Nachbarseitig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Westen – Doppelgarage zur Straße „Hutweide“ grenzständig zum Bewertungsgrundstück, sonst keine grenznahe Bebauung vorhanden
Baugrund/ Grundwasser (soweit ersichtlich):	<p>Sand- und Muschelkalksteinböden (Triasformation) und deren Verwitterungsgestein, offensichtlich im Gründungsbereich kein Grundwasser, jedoch Schichtenwasser aus Hanglage möglich Eine Untergrunduntersuchung ist nicht Bestandteil des Gutachtens.</p>
Allgemeine Grundstückslage:	<p>Das Wohngrundstück befindet sich im Bebauungsbereich der Ortslage und weist somit eine planungsrechtlich zulässige Bebauung auf. Auf Grund der unmittelbaren Nähe zur Bundesstraße besteht jedoch eine Benachteiligung infolge auftretender Lärmimmissionen.</p>

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 Freileitung

Verkehrsanbindung

- „Wilhelmsthaler Straße“/ Bundesstraße 19
Bundesstraße unmittelbar an Grundstück angrenzend
Asphaltfahrbahn und beidseitig Gehwege mit Betonsteinpflaster und Bordabgrenzung
Fahrbahnoberfläche mit einzelnen Reparaturschäden
Straßenbeleuchtung – Masthängeleuchten, Glockenform
- Anliegerstraße „Hutweide“
Asphaltierte Fahrbahn, einseitiger, dem Bewertungsgrundstück gegenüberliegender Gehweg in Betonsteinpflaster, grundstückseitig dreizeilige Pflasterrinne in Natursteinpflaster

2.5 Rechtliche Gegebenheiten

2.5.1 Planungsrecht

Bauleitplanung:	<ul style="list-style-type: none"> - ein Flächennutzungsplan für die Gemarkung Etterwinden ist nicht vorhanden - Kein Bebauungsplan - Lage des Grundstücks im Innenbereich (bebaute Ortslage) – Mischgebiet - Planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile,
-----------------	--

	lt. Mitteilung/ Stellungnahme FD Stadtentwicklung, Stadtverwaltung Bad Salzungen
Art und Maß der vorh. baulichen Nutzung:	- Mischgebiet - Zahl der Vollgeschosse: 2 - Bauweise: offen
Städtebauliche Satzungen:	- Keine

2.5.2 Sonstige Rechte und Belastungen am Bewertungsgrundstück

1) Grundbuchrechtliche Lasten Abt. II:	- Anordnung der Zwangsversteigerung
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 Geoinformation

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 bereits veranlagt und Forderungsausgleich erfolgt

3. Grundstücksbebauung und Beschaffenheit

Allgemeiner Hinweis:

Bestandsunterlagen zur Grundstücksbebauung konnten weder durch Stadt- und Kreisarchiv, noch durch die Verfahrensbeteiligten zur Verfügung gestellt werden. Dem Sachverständigen lagen zum Ortstermin somit keine Planunterlagen vor. Insofern erfolgte durch den Sachverständigen eine einfache Bestandsaufnahme mit anschließender, skizzenhafter Darstellung der Grundrissebenen, des Gebäudeschnittes und hieraus abzuleitender Berechnungen zu Flächen und Kubatur.

3.1 Gebäudebeschreibung

Die Grundstücksbebauung besteht wie v. b. aus

- einem zweigeschossigen, teilunterkellerten Wohnhaus
- einem eingeschossigen An- bzw. Zwischenbau
- einem Nebengebäude mit ehemaligen Stall und Scheune sowie
- einer eingeschossigen Abstellhalle

3.1.1 Wohnhaus mit Anbau

Das Wohnhaus wurde in zweigeschossiger Fachwerkbauweise mit Satteldach giebelständig zur Wilhelmsthaler Straße/ B 19 errichtet. Das Wohnhaus ist teilunterkellert und befindet sich im südöstlichen Grundstücksbereich ca. 7 m von der Grundstücksgrenze zur Straße entfernt. Die ehemaligen Wohnbereiche befinden sich im EG und OG, das DG wurde nur bedingt ausgebaut und als Wohnkammer und Bodenabstellraum genutzt. Im Keller befinden sich die Heizung und Abstellräume.

Der Wohnhauszugang erfolgt über einen Vorbau von der Hofseite in einen Flur mit Treppenaufgang. Im Vorbau befindet sich eine Toilette, über den Hausflur sind die erdgeschossigen Wohnräume sowie die Küche zugänglich, welche einen Zugang zum Anbau besitzt. Das Bad wurde im EG mit Zugang vom Wohnraum 3 angeordnet.

Das Obergeschoss besitzt eine analoge Grundrissaufteilung zum EG, ebenfalls mit Küche, wobei lediglich die Badanordnung hier nicht vorgesehen wurde.

Das DG besitzt nach Süden einen Erkeraufbau mit einer Dachkammer, welche augenscheinlich ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt wurde, ansonsten handelt es sich hier um nicht ausgebauten Bodenraum. Der Spitzboden ist über eine Anstallleiter vom Bodenflur zugänglich.

Der Zugang zum Keller erfolgt über eine Steintreppe vom Hausflur. Der unterkellerte Hausbereich erstreckt sich über die Straßengiebelseite sowie an der Gebäuderückseite; der Heizungsraum mit Öllager wurde hofseitig angeordnet.

Das Gebäude weist ausreichende Geschosshöhen bzw. Raumhöhen auf, die Kellerhöhe ist mit kleiner/ gleich 1,75 m sehr niedrig und nur bedingt nutzbar.

Das lt. Mitteilung der Anwesenden 1912 errichtete Gebäude war bis 2015 bewohnt und ist seither leerstehend, eine Objektnutzung ist im derzeitigen Zustand nicht mehr gegeben.

Östlich an das Wohnhaus angrenzend befindet sich der Anbau ebenfalls mit Anbindung an die Bebauung des Nebengebäudes. Der Anbau wurde in eingeschossiger Bauweise mit Pulldach errichtet. Der, an das Wohnhaus angrenzende Gebäudeteil wurde hierbei in Massivbauweise ausgeführt, hier befinden sich eine ehemalige Waschküche und ein Nebenraum, über die Waschküche ist die Küche im Wohnhaus zugänglich. Der hintere Gebäudeteil wurde lediglich in einfacher Holzbauweise errichtet, zum Hof befindet sich eine eingehauste Überdachung.

Gebäudeabmessungen:

Maße aus Aufmaß

- Wohnhaus L/ B = ca. 9,50 m x 10,00 m
- Vorbau L/ B = ca. 4,50 m x 1,40 m
- Anbau L/ B = ca. 10,00 m x 6,80 m

Höhenmaße

Wohnhaus:

- KG Geschosshöhe ca. 1,95 m/ Raumhöhe ca. 1,75 m
- EG Geschosshöhe ca. 2,70 m/ Raumhöhe ca. 2,45 m
- OG Geschosshöhe ca. 2,65 m/ Raumhöhe ca. 2,40 m
- DG Kahlbalkenhöhe ca. 2,60 m/ Firsthöhe ca. 4,55 m

Anbau:

Geschosshöhe ca. 2,80 m

Gebäudechronologie:

Baujahr:	1912	- lt. Mitteilung Verfahrensbeteiligte
Teilmodernisierung/ Ausbau:	1992	- Einbau Ölzentralheizung mit Kunststofftankanlage
	1993	- Dachreparatur mit Ertüchtigung der Lattung und Umdeckung mit Bestandsmaterial – keine Neueindeckung
	1995	- Einbau Kunststofffenster und Rollläden, Vorbautür zum Flur - Einbau Bad und WC - ggf. einzelne Erneuerungen im Ausbaubereich, wie Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

1. Bauteilbeschreibung - Wohnhaus

1.1 Rohbau und Außenbauteile

Bauteil	Gebäudeabschnitt	Bauausführung/Ausstattung
Fundamente	Gründung	Streifenfundamente in Beton
Wände/ Decken	Außenwände Innenwände Decken	Keller: Bruchsteinmauerwerk und geschalte Betonwände ca. 35 bis 60 cm Innenwände in Bruchstein- bzw. Ziegelmauerwerk Decken: ausbetonierte Trägerdecken bzw. Ziegeleinschub sowie Holzbalkendecken EG/ OG/ DG: Holzfachwerk mit Ziegelausmauerung, DG Westseite ohne Ausfachung außenseitig Bretterbeschlag Leichtbauwände im DG Holzbalkendecken
Sonstiges	Schornsteine	gemauerte Hausschornsteine, Heizungsschornstein mit Rauchrohrsanieung
Dach		Satteldachkonstruktion, als Kehlbalkendach, Schleppgaube nach Süden, Ziegel- und Betondachsteindeckung, verzinkte Blechrinnen
Fassade		Platten- und Schindelbekleidung aus Asbest bzw. Eternit, Giebelseite Schindeln aus Weichfaserplatten, Sockelputz
Fenster/ Außentüren	Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise Aufbaurollläden, im DG urspr. Holzfenster, einfachverglast
	Außentüren	Zwischentür als Kunststofftür, außen vorwendezt. Holztür
Hausanschlussanlagen	Wasser	TW-Anschluss, HA im Kellerflur
	Abwasser	Grundleitungen mit Anschluss örtl. Kanalsystem Direkteinleitung, im Hof vorwendezt. Kläranlage
	Strom	Strom - Erdleitung, HA und Zähler im Kellerraum
	Telekom	Telekom - Freileitungskabel mit Anschluss an Außenwand

1.2 Ausbau

Geschoss Bereich	Bauteil	Bauausführung/Ausstattung
KG	Wände/ Decken	Rohbaukonstruktion ohne Bekleidung, Heizungsraum geputzt/ Anstrich

GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSZEICHEN: 42 K 20/ 22

WOHNGRUNDSTÜCK MIT EINFAMILIENHAUS UND NEBENGEBÄUDE, WILHELMSTHALER STRASSE 17, 36433 BAD SALZUNGEN
OT ETTERWINDEN, GEMARKUNG ETTERWINDEN, FLUR 1, FLURSTÜCK NR. 535/ 2

	Böden	Decken: Rohkonstruktion, im Heizungsraum Trockenbauplatten/ Anstrich
	Türen	Brettertüren, Heizungsraum Blechtür zum Flur
	Treppen	Blockstufentreppe mit Fliesenbelag, Bretterbeschlag im Wandbereich bzw. als Raumabtrennung zum EG-Flur
	Elektro	HA, und Zähler im Heizungsraum, Rauminstallation Heizung und Nebenraum nachwendezeitlich
	Heizung	Ölkesselanlage mit Unterstellspeicher, Kunststofftankanlage mit sechs Einzeltanks, Verteilungsleitungen gedämmt
	Sanitär	HA Wasser im Kellerflur sowie Verteilungsleitungen zum Heizungsraum und EG
EG/ OG	Wände/ Decken	Wände: Putz, Alttapete, teilw. Zimmer mit Paneelbe- kleidungen, Bad zweiseitig raumhoch gefliest sowie Paneelverkleidungen, WC Fliesensockel
	Böden	Decken: Putz, Anstrich, Kunststoffplatten jedoch über- wiegend schadhaft, teilweise nur Unterkonstruktion vorhanden
	Türen innen	Dielenböden, teilweise mit Spanplattenbelag, in Küche und Flur Massiv- bzw. Steinboden, Oberbeläge mit alten Kunststoff- und Textilbelägen, teils ohne, WC gefliest
	Treppen	vorwendezt. Holzwerkstoff- und Füllungstüren
	Elektro	Holz Wangentreppe urspr. Ausführung
	Heizung	überwiegend vorwendezt. Ausstattung, im Flur OG vorwendezt. Zählerkasten mit Unterverteilung
	Sanitär	Plattenheizkörper, Aufputzleitungen
		Küche EG und OG: Zapfstelle für Warm- und Kaltwasser, Installationen auf Putz WC: Stand WC und Waschbecken, Bad mit Einbauwanne, Dusche und Waschtisch
DG	Wände/ Decken	Zimmer Südseite mit Putzoberfläche und Anstrich, Zimmer zur Giebelseite Leichttrennwände aus HWL-Platten, sonst kein Ausbau
	Böden	Dielenböden
	Türen innen	vorwendezt. Holzwerkstoff- und Füllungstüren
	Treppen	Holz Wangentreppe urspr. Ausführung, Leiter zum Spitzboden
	Elektro	einfache vorwendezt. Aufputzausstattung

	Heizung	keine Raumheizung
	Sanitär	keine Ausstattung

Fazit:

Der Objektbereich weist im Wesentlichen vorwendezeitliche Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale auf. Nachwendezeitlich wurden Modernisierungsmaßnahmen durch Einbau von Kunststofffenstern und teilweise Rollläden, der Einbau einer Heizkesselanlage und Raumheizkörper im EG und OG, des Bad- und WC-Einbaus und anteiliger Installationen ausgeführt.

Im Allgemeinen ist jedoch festzustellen, dass ggf. mit Ausnahme von Rohbaukonstruktionen, der Fenster, anteiligen Ausbaus wie Bodenkonstruktionen und Wand- und Deckenputze sowie anteiliger Installationen, hier im Wesentliche Rohinstallationen der Heizungs- und Sanitäranlage alle Bauteile und Ausstattungen einer Erneuerung und Instandsetzung bzw. grundhaften Sanierung bedürfen. Eine unmittelbare Anschlussnutzung ist im vorhandenen Zustand nicht mehr gegeben.

Unabhängig vom v. b. Bauteilverschleiß mit sich hieraus ergebenden Sanierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen sind bauliche Mängel und Schäden im Objektbereich festzustellen:

- Dacheindeckung, insbesondere Hofseite in Teilbereichen schadhaft, Undichtheiten und Feuchteintritt, Unterdeckung mit Folie komplett geschädigt, Dachkonstruktion in Teilbereichen durchfeuchtet
- Deckenkonstruktionen im Bereich schadhafter Deckung stark durchfeuchtet, Böden geschädigt, Putzausbruch an Unterdecke, Schimmelbefall
- Schornsteine im Dachbereich durchfeuchtet, Gefügeschäden und Absandungen
- Wandmauerwerk im Keller/ Heizungsraum mit Feuchtedurchschlag, Ausblühungen
- Fenster im DG und Keller verschlissen, Außentür Verwitterungsschäden sowie Kunststofffenster mit Rollläden Gang- und Schließbarkeit teilweise nicht mehr gegeben
- Holzbauteile im Fassadenbereich, wie Fensterbekleidungen, Dachschalungen etc. verwittert, Fassadenbekleidung und Anstriche mit Algenansatz und Verwitterungserscheinungen, Giebelseite Straße Weichfaserschindeln teilweise flächig abstehend und von Unterkonstruktion gelöst, teilweise mit Oberflächenverwerfungen, sonst einzelne Plattenbekleidungen schadhaft

Energetische Verhältnisse:

Das Gebäude besitzt in energetischer Hinsicht, ggf. mit Ausnahme nachwendezeitlicher erneuerter Fenster sowie der Heizungsanlage/ Heizkessel noch die ursprünglichen vorwendezeitlichen Konstruktionsmerkmale mit einfachen ungedämmten Fachwerks- und Dachkonstruktionen. Ein gesonderter Dämmungsaufbau im Bereich der OG-Decken sowie unteren Geschossböden ist nicht vorhanden.

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

Dem Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor.

2. Bauteilbeschreibung - Anbau:

Bauteil	Gebäudeabschnitt	Bauausführung/ Ausstattung
Fundamente	Gründung	Streifenfundamente in Beton bzw. Bruchstein
Wände/ Decken	Außenwände/ Innenwände	Teilbereich Waschküche/ Nebenraum Ziegelmauerwerk und Betonstein, hinterer Teilbereich Holzstützen- bzw. Fachwerkkonstruktion mit Brettschalung Durchgang/ Einhausung vom Hof mit Holzkonstruktion und Polyesterplatten

Sonstiges	Decken	vorderer Teilbereich Stahlträgerdecke mit Einschub, hinterer Teilbereich ohne Deckeneinbau
		Gemauerter Schornstein für Waschkesselanschluss
Dach		flach geneigtes Pultdach mit Brettschalung und Bitumenbahndeckung, verz. Stahlblechrinnen Durchgang Polyesterplatten
Fassade		mineral. Rauputz und Anstrich sowie Brettschalung und Schindeln aus Weichfaserplatten
Fenster/ Außentüren	Fenster	Waschhaus Kunststofffenster, sonst ohne bzw. einf. Holzfenster
	Außentüren/ Innentüren	Holzblendrahmentüren bzw. Brettertüren urspr. Holzfenster mit Einfachverglasung, Betonfensterbank
Ausbau	Wände/ Decken	Waschhaus Putz sowie Trockenbauplatten und Anstrich, teilweise Fliesensockel, sonst ohne Bekleidungen
	Boden	Betonboden, im Durchgang Betonplattenbelag, hinterer Teilbereich ohne
	Elektro	Waschhaus und Durchgang, einfache vorwendezeitliche Ausstattung, sonst ohne
	Heizung/ Sanitär	Heizkörper im Waschhaus Bodeneinlauf im Waschhaus, Zapfstelle

Fazit:

Der vordere Objektbereich mit Waschhaus und Nebenraum weist eine einfache, überwiegend vorwendezeitliche Ausstattung, der Nebenraum im Wesentlichen Rohbauzustand mit altersbedingten Gebraucherscheinungen auf. Die Fassadenbauteile sind stark abgewittert, an den Rinnenbauteilen sind Korrosionserscheinungen festzustellen.

Der zum Hof vorgesezte und eingehauste Durchgang weist einen hohen Bauteilverschleiß auf, Kunststoffbauteile der Wand- und Dachbekleidungen sind spröde und befinden sich in einem ästhetisch schlechten Zustand.

Für den hinteren Objektbereich/ Schuppenbauteile ist eine Gebrauchsfähigkeit kaum noch gegeben, die Eindeckung ist undicht, Konstruktionsbauteile stark durchfeuchtet, die Fassadenbekleidungen schadhafte. Eine herkömmliche Instandsetzung ist nicht mehr gegeben so dass eine Teilfreilegung mit Nutzung des Restbestandes anzustreben wäre.

3.1.2 Nebengebäude ehem. Stall und Scheune

Das Nebengebäude wurde traufständig zum Hof/ B 19 errichtet und schließt sich nördlich des v. b. Anbaus an.

Es handelt sich hierbei um ein ehemaliges Stall- und Scheunengebäude welches in zweigeschossiger teilmassiver Bauweise mit Satteldach errichtet wurde. Das Gebäude wurde später als Werkstattgebäude und Garage sowie Abstellraum umgenutzt.

Die Werkstatt (ehem. Stallung) und ein Nebenraum, welcher sich bereits im Anbau befindet, (Lage befindet sich im EG des südlichen Gebäudeabschnittes, angrenzend in Gebäudemitte wurde die ehemalige Scheunentenne mit Torzufahrt sowie im nördlichen Abschnitt der Scheunenbarren angeordnet. Die Tenne wurde durch Einbau einer Zwischendecke und niedrigerem Garagentor zu einer Garage umfunktioniert, der ehemalige Barren stellt eine Abstellfläche dar.

Im OG befindet sich ein Werkstatttraum sowie der Scheunenboden, der Barrenboden ist höhenversetzt angeordnet.

Von der Hofseite erfolgt der Werkstattzugang sowie die Einfahrt zur Garage, ein weiterer Objektzugang besteht an der Rückseite zum Werkstattnebenraum.

Die Bodenräume sind über eine Holzterrasse von der Garage zugänglich.

An der Gebäuderückseite/ Westen befindet sich ein Anbau mit an das Hauptdach angebundenem Schleppdach, welcher von der Abstellhalle aus zugänglich ist und ehemals als Geräteunterstand genutzt wurde.

Gebäudeabmessungen:

Maße aus Aufmaß

- Hauptgebäude L/ B = 10,50 m x 6,10 m
- Anbau L/ B = ca. 10,50 m x 3,50 m

Höhenmaße

- EG/ Werkstatt Geschosshöhe ca. 2,50 m/ Raumhöhe ca. 2,30 m
- OG/ Werkstatt Geschosshöhe ca. 2,10 m/ Raumhöhe ca. 1,90 m
- Firsthöhe ca. 2,25

Gebäudechronologie:

Baujahr: 1912 - lt. Mitteilung Verfahrensbeteiligte

Teilmodernisierung/ Ausbau:
Vorwendezeitlich - Einbau Garage

Bauteilbeschreibung

Bauteil	Gebäudeabschnitt	Bauausführung/Ausstattung
Fundamente	Gründung	Streifenfundamente in Beton
Wände/ Decken	Außenwände Innenwände Decken	Werkstatt/ Stall Ziegelmauerwerk, sonst Holzfachwerk mit Ziegelausfachung Werkstatt/ Stall Trägerdecken mit Ziegeleinschub, sonst Holzbalkendecken bzw. ohne
Sonstiges	Schornsteine	gemauerter Hausschornstein in Werkstatt
Dach		Satteldachkonstruktion, als Pfettendach, Ziegelerdeckung, verzinkte Blechrinnen
Fassade		Bretterschalung, Platten- und Schindelbekleidung aus Weichfaserplatten
Fenster/ Außentüren	Fenster Außentüren	einfache Holzfenster Holzblendrahmentür, zweiflügl. Holztor Rückseite ohne Türblatt
Ausbau	Wände/ Decken Böden Treppe	Werkstatt/ Nebenraum Rohwände ohne Bekleidung Garage Putzträger und Putz, sonst ohne weiteren Ausbau Werkstatt/ Garage Altbeton, Bodenraum mit Bretterboden, Barren ohne Bodeneinbau aufgesattelte urspr. Holzterrasse

Installationen	Elektro	einfache vorwendeztl. Ausstattung mit Licht und Steckdose in Werkstatt und Garage, sonst ohne
	Heizung/ Sanitär	keine Ausstattungen

Fazit:

Der Objektbereich weist die ursprünglichen Ausstattungsmerkmale mit nicht unerheblichem Bauteilverschleiß auf, wesentliche Bauteilerneuerungen wurden nicht durchgeführt. Die Ziegeldeckung weist punktuell Einzelschäden sowie unterseitig Ausblühungen auf. Ebenso sind teils deutliche Ziegeldurchhänge auf Grund nachgiebiger Lattung festzustellen, die Ortgangbekleidungen sind zum Teil schadhaft (fehlende Brettschalungen). Mauerwerkswände weisen Feuchteschäden mit Ausblühungen auf, Im Bereich der Fenster sind Schäden an den Holzbauteilen sowie teils an Verglasungen festzustellen, die rückwärtige Außentür fehlt, das Garagentor ist durchhängend.

Die Fassadenbekleidung ist stark verwittert und in Teilbereichen schadhaft, Ablösungen und Verwerfungen an Schindel- und Brettbekleidungen. Im Bereich des Barrens und Anbaus befinden sich Ansammlungen von Sperrmüll und Unrat.

Nach Ausführung erforderlicher Instandsetzungsarbeiten zur Beseitigung des Reparaturstaus hält der Sachverständige eine Nutzungsfähigkeit als Nebengebäude mit Abstell- und Werkstattraum durchaus noch gegeben, wobei diese ohne grundhafte Sanierung zeitlich im unteren Bereich der herkömmlichen Nutzungsdauer anzusiedeln wäre.

3.1.3 Nebengebäude Abstellhalle

Hierbei handelt es sich um eine Holzhalle in einfacher Stützen-Strebenkonstruktion (Hängewerk) mit flach geneigtem Satteldach. Die Halle wurde traufständig zur Straße „Hutweide“ angeordnet und besitzt im inneren keine Raumabtrennung, Zugänge befinden sich jeweils mittels Tor zur Garten- und Hofseite. Die Halle schließt sich nördlich an den Anbau des Nebengebäudes an, welcher hierüber ebenfalls zugänglich ist.

Die Halle wurde ursprünglich als Geräteunterstand bzw. lt. Mitteilung der Verfahrensbeteiligten als Sägehalle genutzt. Derzeit befinden sich im Hallenbereich Ansammlungen von Sperrmüll und Unrat.

Gebäudeabmessungen:

Maße aus Aufmaß

- L/ B = 10,50 m x 6,10 m

Höhenmaße

- Riegelhöhe ca. 2,70 m
- Firsthöhe ab OK Boden ca. 2,30 m

Gebäudechronologie:

Baujahr: - Vorkriegszeit geschätzt Sachverständiger 1940

Bauteilbeschreibung

Bauteil	Gebäudeabschnitt	Bauausführung/Ausstattung
Fundamente	Gründung	Einzelfundamente in Beton
Wände/ Decken	Außenwände Decken	Rundholzstützen, Holzriegel ohne
Dach		Hängewerkkonstruktion und flach geneigtes Pfettendach, zur Straße Brettschalung und Ziegeldeckung, zur Gartenseite Wellasbestplatten

Fassade		Bretterschalung, Platten- und Schindelbekleidung aus Weichfaserplatten
Fenster/ Außentüren	Fenster	einfache Holzfenster
	Außentüren	zum Hof Blechtor, zum Garten Holztor
Ausbau/ Installationen		kein weiterer Ausbau und Installationen, Böden als Lehm Boden ohne gesonderten Aufbau

Fazit:

Das Hallengebäude weist erhebliche Verschleißerscheinungen und Bauteilschäden auf. Insbesondere sind hierbei folgende Schadensmerkmale festzustellen:

- Ziegeldeckung gänzlich schadhaf und unbrauchbar sowie Asbestdeckung mit partiellen Einzelschäden
- Bretterschalung des Daches und Sparrenkonstruktion stark durchfeuchtet, Schimmelbildung, beginnende Holzerstörung, Dachkonstruktion stark durchhängend
- Strebenwerk und Stützen teils stark verformt, Außenwandkonstruktion nach außen ausgestellt
- Fassadenbekleidung geschädigt, Holzwerkstoffschindelplatten teils abgefallen, sonst stark durchfeuchtet und abstehend (aufgequollen) mit Verwerfungen

Infolge der erheblichen Bauteilschäden mit Verformungen ist eine weitergehende Nutzung bzw. ebenso eine mögliche Sanierung ggf. Instandsetzung nicht mehr gegeben. Insofern ist hier eine Freilegung der Bausubstanz, ggf. für Folgenutzungen anzustreben.

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.

Freianlagen:

- Hoffläche mit Grundstückszufahrt im Eckbereich „Hutweide“/ „Wilhelmsthaler Straße“ mit Teilbefestigungen als Schotter, sonst Zugang und Hausumgang mit Betonplatten, weitere Hoffläche mit Grasbewuchs
- Kläranlage mit Schächten im Hofbereich als Altanlage
- Stahlkonstruktion als ehemalige Fahrzeugrampe
- Hofeinfriedung mittels Maschendrahtzaun, zur Straße mit Sockelmauer, Toranlage und innere Grundstücksabtrennung mit schmiedeeiserner Konstruktion
- Gartenfläche mit Grasbewuchs, ehemalige Einbauteile wie Wäschestangen u. a., Einfriedungen mit Maschendrahtzaun
- im Garten ehemalige Laube in Holzkonstruktion

Hinweis:

Der Gartenzaun zum westlich angrenzenden Nachbargrundstück wurde in Höhe Gebäudeflucht Abstellhalle ausgeführt, die Grundstücksgrenze verläuft jedoch ca. 3 m westlich unmittelbar entlang der nachbarlichen Garage (Daten aus Katasterplan)

Beschaffenheit:

Die Hof- und Gartenflächen befinden sich in einem stark vernachlässigten, verwahrlosten Zustand, Flächenbefestigungen sind mit Gras durchwachsen, ansonsten besteht generell verwilderter Aufwuchs. Die Toranlagen und Einbauteile sind schadhaf und unbrauchbar. Die bestehende Kläranlage ist lt. Mitteilung Zweckverband wegen Direktanschluss hinfällig und ist rückzubauen.

Die Gartenlaube weist erhebliche Verfallserscheinungen auf und befindet sich in keinem brauchbaren Zustand so dass im Rahmen einer geordneten Grundstücksnutzung hier der Rückbau vorzunehmen ist.

3.3 Flächen- und Rauminhaltsberechnung

Der Sachverständige stützt sich zur Ermittlung der Berechnungsdaten auf eigenständig ermittelte Daten aus der Bestandsaufnahme und erstellten Planskizzen. 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
Wohnhaus		260
KG		56
Flur	5,0	
Keller offen	16,5	
Kellerraum	18,0	
Heizung	16,5	
EG		75
Flur	10,5	
Zimmer 1	15,0	
Zimmer 2	18,5	
Zimmer 3	12,0	
Ehem. Küche	12,5	
Bad	5,0	
Toilette	1,5	
OG		72
Flur	9,0	
Ehem. Küche	12,0	
Zimmer 1	18,0	
Zimmer 2	18,0	
Zimmer 3	15,0	
DG		57
Bodenraum NF ~ 95 BGF * 60 % = 57	57	
Zimmer 1	12,3	
Zimmer 2	15,2	
Wohnhaus gesamt, hiervon Wohnfläche Nutzfläche		260 147 113
Anbau		60
EG		
Waschküche	14,0	
Nebenraum	8,0	

GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSZEICHEN: 42 K 20/ 22

WOHNGRUNDSTÜCK MIT EINFAMILIENHAUS UND NEBENGEBÄUDE, WILHELMSTHALER STRAßE 17, 36433 BAD SALZUNGEN
OT ETTERWINDEN, GEMARKUNG ETTERWINDEN, FLUR 1, FLURSTÜCK NR. 535/ 2

Durchgang	13,0	
Abstell	20,0	
Durchgang	5,0	
hiervon Waschraum/ Nebenraum		22
Nebengebäude		~ 143
EG		~ 83
Werkstatt	20,0	
Nebenraum	12,0	
Garage	21,0	
Barren	12,0	
Anbau	18,0	
OG		~ 60
Werkstatt	24	
Boden über Garage/ Barren	36	
Abstellhalle		~ 80

Zusammenstellung

1. Wohnhaus/ Anbau		
Wohnhaus		371 m²
Bruttogrundfläche		
- KG	80 m ²	
- EG	101 m ²	
- OG	95 m ²	
- DG	95 m ²	
Wohn- und Nutzfläche		
davon WF	147 m ²	260 m ²
NF	113 m ²	
Bruttorauminhalt		897 m ³
Anbau		
Bruttogrundfläche		
davon Waschküche/ Nebenraum	30 m ²	
Nutzfläche		74 m ²
davon Waschküche/ Nebenraum	22 m ²	
Bruttorauminhalt		237 m ³
davon Waschküche/ Nebenraum	96 m ³	
		60 m ²
2. Nebengebäude		
Nebengebäude		165 m²
Bruttogrundfläche		
- EG	101 m ²	
- OG	64 m ²	
Nutzfläche		143 m ²
Bruttorauminhalt		470 m ³