

GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

OBJEKT:



Wohneigentum mit 14,29/ 100
Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Bad Salzungen, Flur 0,
Flurstück Nr. 1134/27,
Heinrich-Heine-Straße 29,
36433 Bad Salzungen
verbunden mit Sondereigentum an
der Wohnung Nr. 3 nebst Kellerraum,
Sondernutzungsrecht an der Terrasse Nr. 3
und PKW-Stellplatz Nr. 13

AUFTRAGGEBER:

Amtsgericht Eisenach
Theaterplatz 5
99817 Eisenach

IM ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN GESCHÄFTSZEICHEN 42 K 62/ 23

BEWERTUNGSTICHTAG: 20. März 2024

VERKEHRSWERT: **110.500 EURO**

AUSGEFERTIGT AM 09.04.2024 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	4
1.4.2 Kataster- und Grundbuchbezeichnung	4
1.5 Ortsbesichtigung und Wertermittlungstichtag	6
1.5.1 Ortsbesichtigung	6
1.5.2 Wertermittlungstichtag	6
1.6 Mieter/Nutzer	6
2. Grundstücksbeschreibung	6
2.1 Lagebeschreibung – Makrolage	6
2.2 Lagebeschreibung – Mikrolage	10
2.3 Grundstücksbeschaffenheit	12
2.4 Erschließung	15
2.5 Rechtliche Gegebenheiten	15
2.5.1 Planungsrecht	15
2.5.2 Sonstige Rechte und Belastungen am Bewertungsgrundstück	16
2.6 Abgabenrechtlicher Zustand	16
3. Grundstücksbebauung und Beschaffenheit	16
3.1 Gebäudebeschreibung	16
3.2 Beschaffenheit	21
3.3 Hinweis	22
4. Bewertung	23
4.0 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	23
4.1 Bodenwert	24
4.1.1 Bodenrichtwertangaben	24
4.1.2 Bodenwertermittlung	24
4.2 Ertragswertverfahren	25
4.2.1 Marktüblich erzielbare Erträge	25
4.2.2 Alterswertminderung/ Restnutzungsdauer	27
4.2.3 Bewirtschaftungskosten	28
4.2.4 Liegenschaftszins	28
4.2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	29
4.2.6 Ertragswertberechnung	30
5. Verkehrswert	31
Anlagen	33

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

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

1.2 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist im BauGB als Wert definiert, der durch den Preis bestimmt wird, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Sachverständige führt die Wertermittlung in Anlehnung an die Regularien der ImmoWertV21 durch.

Entsprechend der Verordnung § 53 Übergangsregelungen hinsichtlich sonstiger erforderlicher Daten als auch in Verbindung mit § 10 (2) Grundsatz der Modellkonformität liegen bis dato die für die Wertermittlung erforderlichen modellkonformen Daten, welche nach der aktuellen Verordnung zu ermitteln sind, nicht vor. Bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlicher Daten wird insofern der Grundsatz der Modellkonformität (siehe § 10 ImmoWertV21) nach bisherigen zur Verfügung stehenden Modellansätzen berücksichtigt.

1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Eisenach
Theaterplatz 5
99817 Eisenach
Geschäftsnummer: 42 K 62/ 23
Beschluss vom: 07.02.2024
Auftrag vom: 12.02.2024

1.4 Bewertungsobjekt

Wohnungseigentum Nr. 3
Heinrich-Heine-Straße 29
36433 Bad Salzungen
Mit 14,29/ 100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Bad Salzungen, Flurstück Nr. 1134/ 27
Gebäude und Freifläche Heinrich-Heine-Straße 29
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss nebst Kellerraum, mit Nr. 3 lt. Aufteilungsplan bezeichnet.
sowie
Sondernutzungsrecht an der Terrasse Nr. 3 und dem Stellplatz Nr. 13
Hinweis zu Stellplatz:
Die Stellplatzanordnung Nr. 13 rechts des Hauszugangs weicht gegenüber der Dartellung im Lageplan ab, der der Wohnung zugeordnete Stellplatz befindet sich linksseitig des Hauszugangs.

1.4.1 Kurzbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um Wohneigentum mit einer abgeschlossenen, lt. vorliegendem Grundrissplan der Abgeschlossenheitsbescheinigung, ca. 75 m² großen 3-Raum-Eigentumswohnung im Erdgeschoss mit Terrassenfläche nebst zugehörigem Kellerraum und PKW-Abstellplatz eines zweigeschossigen Mehrfamilienwohnhauses mit ausgebautem Dachgeschoss.

Das Wohnhaus ist voll unterkellert, hier befinden sich die Kellerabstellräume, Technik- sowie Wasch- und Trockenraum und vier Kellergaragen. Das Dachgeschoss wurde ebenfalls zu Wohneigentum ausgebaut, welches teils in Verbindung mit dem OG als Maisonette-Wohnung genutzt wird.

In dem Mehrfamilienhaus befinden sich insgesamt sieben Eigentumswohnungen. Die zu bewertende Eigentumswohnung wird als Mietwohnung genutzt.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem Wohngebiet im Osten der Kernstadt von Bad Salzungen.

Die Wohnung weist nutzungsbedingt Gebraucherserscheinungen auf befindet sich jedoch allgemein in einem guten und gebrauchsfähigen Zustand. Ebenso befindet sich das Wohnhaus im Allgemeinen in einem guten Beschaffenheitszustand.

Baujahr: 2000, gemäß Abgeschlossenheitsbescheinigung und Teilungserklärung

1.4.2 Kataster- und Grundbuchbezeichnung

Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Gotha
Wartburgkreis, Gemeinde Bad Salzungen, Heinrich- Heine- Straße 29,

Amtsgericht Bad Salzungen
Grundbuch von Bad Salzungen, Blatt 3623
Wohnungsgrundbuch
Stand: 28.12.2023
Ausdruck: 28.12.2023

BESTANDSVRZEICHNIS

- 1 14,29/ 100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Bad Salzungen; Flst.-Nr. 1134/ 27
Gebäude- und Freifläche, Heinrich-Heine-Straße 29
Größe 1.041 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und
einem Kellerraum mit Nr. 3 im Aufteilungsplan bezeichnet.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch
angelegt (Blätter 3621 bis 3627).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den
anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigen-
tumsrechte beschränkt.

Sondernutzungsrecht an der Terrasse Nr. 3 und dem PKW-
Stellplatz Nr. 13.

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter;

Ausnahme: Veräußerung
an einen anderen Wohnungseigentümer,
an Verwandte oder Verschwägerete in gerader Linie,
oder bis zum zweiten Grad der Seitenlinie,
an Ehegatten oder frühere Ehegatten,
durch Zwangsvollstreckung,
durch Konkursverwalter,
durch Zwangsversteigerung,
durch Grundpfandrechtsgläubiger,
die im Wege der Zwangsvollstreckung Wohnungseigentum
erworben haben,
Erstveräußerung durch die Gemeinnützige Wohnungs-
baugesellschaft mbH Bad Salzungen

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 24.01.2000/ 30.03.2000 (UR-Nr. 95 und 457 Not. Xxxx, Bad Salzungen); übertragen aus Blatt 4129; eingetragen am 05.05.2000 und ergänzt am 02.11.2000.

Es ist nun Sondernutzungsrecht an der PKW-Stellplatz Nr. 13 zugeordnet, nicht mehr Garage Nr. 12, der zu Wohnungseigentum Blatt 3621 übertragen ist; gemäß Bewilligung vom 02.08.2000 (UR-Nr. 1109 Not. Xxxx in Bad Salzungen); eingetragen am 02.11.2000¹⁾

¹⁾ Gemäß Teilungserklärung § 3 wurde dem Wohneigentum Nr. 3 ehemals die Garage Nr. 12 zugeordnet, lt. Grundbucheintrag vom 02.11.2000 besteht nunmehr ein Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 13, die Garage Nr. 12 ist somit nicht mehr Bestandteil des Sondernutzungsrechts.

ERSTE ABTEILUNG

Eingetragene Eigentümer: 1 Eintrag gelöscht
2 Eintrag gelöscht
3 zu lfd. Nr. 1 im BV
Eintrag Eigentümer

ZWEITE ABTEILUNG

Lasten und Beschränkungen:

- 1 Eintrag gelöscht
- 2 zu lfd. Nr. 1 im BV
Über das Vermögen der Xxx GmbH ist das Insolvenzverfahren eröffnet
(Amtsgericht Bielefeld, AZ: 43 IN 162/ 20); eingetragen am 11.05.2020
- 3 zu lfd. Nr. 1 im BV
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Eisenach, AZ: 42 K 62/ 23); eingetragen am 28.12.2023

1.5 Ortsbesichtigung und Wertermittlungsstichtag

1.5.1 Ortsbesichtigung

20.03.2024, in der Zeit von 10.00 Uhr bis 11.00 Uhr

An dem Ortstermin nahmen teil:

- Mieter
- Sachverständiger
- Mitarbeiterin Sachverständigenbüro

1.5.2 Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **20.03.2024**

1.6 Mieter/ Nutzer

Die Wohnung ist vermietet. Dem Sachverständigen liegt der rechtsgültige Mietvertrag vor. Das Mietverhältnis besteht hiernach seit dem 01.06.2017.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung - Makrolage

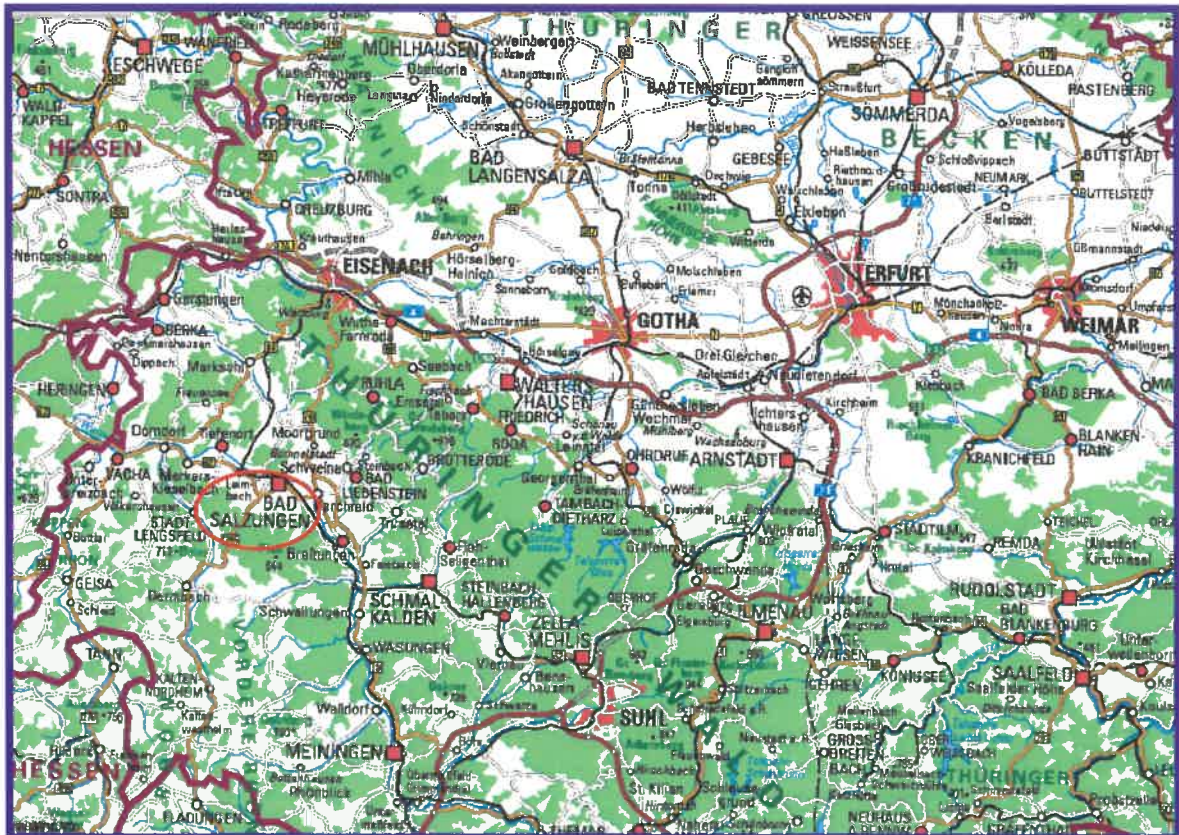
Basisdaten	
Bundesland:	Thüringen – ca. 2,1 Mio. Einwohner Landeshauptstadt Erfurt – ca. 215.000 Einwohner
Landkreis:	Wartburgkreis – ca. 160.000 Einwohner Kreisstadt Bad Salzungen – ca. 23.000 Einwohner
Gemeindegliederung:	Bad Salzungen – gliedert sich neben der Kernstadt in weitere 21 Ortsteile
Einwohner:	Gesamtstadt ca. 23.000
Gemeindeverwaltung:	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. Benachbarte LK sind: LK Unstrut-Hainich, Gotha, Schmalkalden-Meiningen sowie LK Fulda, Hersfeld-Rotenburg sowie Werra-Meißner-

	<p>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 Breitungen im LK SM, im Süden an Dermbach und Weilar sowie im Westen an die Krayenberggemeinde und Vacha.</p>
<p>Geografie:</p>	<p>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. Die Kernstadt von Bad Salzungen liegt im Süden des Stadtgebietes und wird nördlich von der Werraniederung tangiert. Die geodätische Höhenlage des Stadtgebietes beträgt in Marktnähe ca. 250 m üNN.</p>
<p>Bebauungsstruktur:</p>	<p>Die Kernstadt selbst besteht aus, der südlich des Burgsees gelegenen Altstadt mit Mischgebietsstruktur, unmittelbar an den Burgsee angrenzenden Parkanlagen und Kurkliniken, an der Altstadtperipherie angrenzenden Ost- und Westvorstadt mit überwiegend Ein- und Mehrfamilienhausbebauung sowie Anlagen kommunaler und versorgungstechnischer Infrastruktur. Im Westen als auch im Südosten befinden sich ausgedehnte Wohngebiete mit Geschosswohnbauten meist vorwendezeitlicher Bebauung, an die städtische Peripherie schließen sich weitere nachwendezeitlich erschlossene Bebauungsgebiete mit Wohnbebauung sowie Gebiete mit gewerblicher Nutzung an, im Südwesten befindet sich der Standort des Klinikums, im Südosten die Werratalkaserne mit ausgedehntem Übungsplatz in südlicher Richtung. Unweit der Kernstadt befinden sich eingemeindete Ortsteile mit ländlich geprägter Bebauungsstruktur. Die Bundesstraße B 62 verläuft als Ortsumgehung südlich der Kernstadt und westlich angrenzender Gemeinden und Ortsteile. Die nördliche Stadtbegrenzung stellt im Wesentlichen die Bahnlinie der Werratalbahn und den hier befindlichen Kuranlagen dar, anschließend befinden sich Flussniederungen mit der Werra.</p>
<p>Entfernungen:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Landeshauptstadt Erfurt 95 km - Große Kreisstadt Eisenach 30 km - Fulda 70 km - Kassel 130 km

Verkehrsanbindung	
Straßenverkehr:	<ul style="list-style-type: none">- Bundesstraße 62 als zentrale Verkehrsader in Ost-West-Richtung (Werratal/ Bad Salzungen-Bad Hersfeld/Hessen)- Bundesstraße 19 ca. 5 km östlich als Nord-Süd-Verbindung (Raum Eisenach-Meiningen-Unterfranken)- Bundesstraße 285 Bad Salzungen/ Mellrichstadt (Unterfranken), unmittelbar ab Bad Salzungen beginnend- Bundesautobahn A 4 bei Eisenach ca. 30 km nördlich- Bundesautobahn A 4 bei Friedewald ca. 25 km nord-westlich- Bundesautobahn A 71 bei Meiningen ca. 35 km südlich
Schienenverkehr:	<ul style="list-style-type: none">- Südthüringenbahn als Regionalbahn mit Bahnhof in Bad Salzungen- ICE-Magistrale Frankfurt/Main – Erfurt/Halle/Berlin mit Haltebahnhof in Eisenach
Flugverkehr:	<ul style="list-style-type: none">- Flughafen: Landeshauptstadt Erfurt ca. 90 km- Flugplatz: Eisenach-Kindel ca. 35 km (Verkehrslan-deplatz für Kleinflugzeuge und Hubschrauber)
ÖPNV:	<ul style="list-style-type: none">- Regional- und Linienbusverbindungen mit Haltestellen im gesamten Stadtgebiet sowie Umlandgemeinden- Regionalbahn

Übersichtskarte – regional



Wirtschaft/Soziale Infrastruktur

Wirtschaft:

Bad Salzungen besitzt als Kreisstadt und Mittelzentrum eine gute Verkehrsanbindung und eine moderne leistungsfähige Infrastruktur. Die Wirtschaftsstruktur wird zum einen durch einen ausgewogenen und zukunftsweisenden Branchenmix geprägt sowie stellt andererseits das Kur- und Bäderwesen ein wesentliches wirtschaftliches Standbein der Stadt dar. Mit der Entwicklung von Gewerbestandorten im Gebiet der Kernstadt als auch der Ortsteile konnte eine räumliche Trennung der gewerblichen Siedlungsgebiete von der Kur- und Bäderstruktur geschaffen werden. Ausreichende Versorgungsmöglichkeiten sind im Einzelhandelsbereich sowie mit Waren des täglichen Bedarfs gegeben. Bad Salzungen ist zudem bedeutender Bundeswehrstandort (Werratalkaserne).

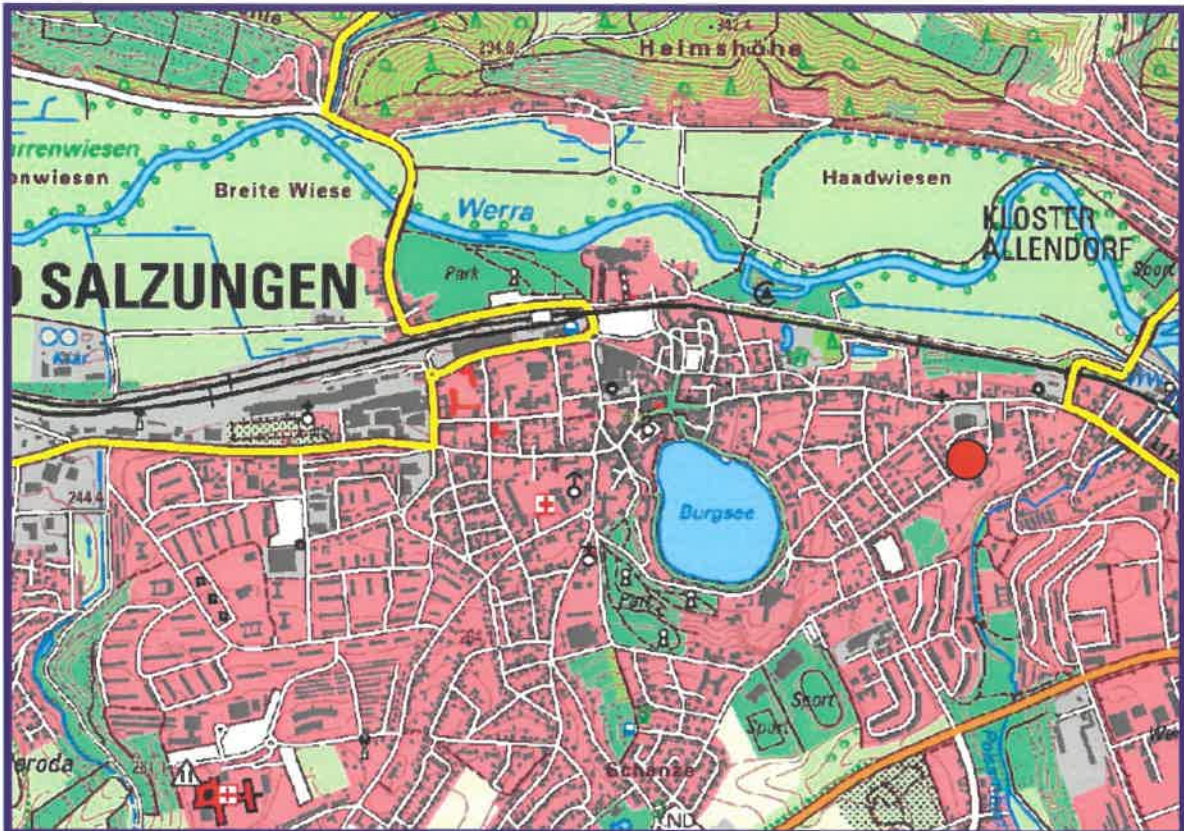
Soziale Infrastruktur, med. Einrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"> - Grund- und Regelschulen - Gymnasien - Kindertagesstätten - Sonder- und Spezialschulen - Kurkliniken - Klinikum, Ärztehäuser, Seniorenheime
Öffentl. Einrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtverwaltung - Amtsgericht - Agentur für Arbeit - Landratsamt WAK
Kultur/touristische Infrastruktur: Auswahl	Die Stadt besitzt zahlreiche Sehenswürdigkeiten, u. a. <ul style="list-style-type: none"> - Burg Frankenstein - Reste mittelalterlicher Stadtbefestigung, hist. Altstadt - Rathaus - Burgsee mit anschließendem Rathenaupark - Kuranlagen mit Gradierwerk, Keltenbad, etc. - Naturräume der Werraniederungen, Flusstouristik - Besucherbergwerk im nahe gelegenen Merkers (ehemalige Kaligrube)

2.2 Lagebeschreibung – Mikrolage

Lage - Liegenschaft	
Örtliche Lage	Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der Kernstadt von Bad Salzungen, in der östlich, der Altstadt vorgelagerten Ostvorstadt. Das Grundstück liegt in einer nachwendezeitlich errichteten Wohnsiedlung mit einer, dem Bewertungsobjekt adäquaten Mehrfamilienhausbebauung. Das betreffende Wohngrundstück liegt hierbei an einer innerstädtischen Erschließungsstraße, jedoch abseits der nördlich befindlichen städtischen Hauptzufahrtsstraße, die innere Gebietserschließung erfolgt hierbei jedoch über eine Anliegerstraße. Das Umfeld wird von einer Wohnbebauung überwiegend als Mehrfamilienhausbebauung in südlicher Richtung Einfamilien- und Reihenhausbebauung geprägt. Entfernungen: <ul style="list-style-type: none"> - Stadtzentrum/ Markt ca. 750 m westlich - Burgsee mit Kurkliniken ca. 500 m westlich

	<ul style="list-style-type: none">- Bahnhof ca. 1.100 m nordwestlich- Kuranlagen/ Gradierwerk ca. 1.000 m nordwestlich- Städtische Hauptzufahrtstraße ca. 150 m nördlich
--	--

Übersichtskarte – örtlich



Umgebungsbebauung/ Umgebungsbereich

- Im Umfeld des Bewertungsobjekts bzw. insbesondere in östlicher Richtung Mehrfamilienhausbebauung adäquater Bauweise mit Wohneigentum als nachwendezeitliche Bebauung
- In westlicher Richtung ebenfalls Mehrfamilienhausbebauung, jedoch überwiegend als vorwendezeitliche Bebauung, im unmittelbaren Umfeld befinden sich Reihengaragenbauten
- In südlicher Richtung straßenbegleitend Ein- und Reihenhausbauweise und angrenzendem Grünbereich mit Haus- und Kleingärten sowie Übergang zur Bebauung des Ortsteils Dorf Allendorf sowie südwestlich Geschosswohnbauten vorwendezeitlicher Plattenbauweise
- In nördlicher Richtung – Mehrfamilienhausbebauung adäquater Bauweise mit Wohneigentum, anschließend Anlagen versorgungstechnischer Infrastruktur des Gasversorgungsunternehmens Werra- Energie GmbH, anschließend befindet sich die städtische Hauptzufahrtstraße

2.3 Grundstücksbeschaffenheit

<p>Vorhandene Grundstücksbebauung:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - zweigeschossiges Mehrfamilienhaus in Massivbauweise mit ausgebautem Dachgeschoss und Vollunterkellerung - Das Wohnhaus besitzt einen stark gegliederten Grundriss mit Walmdach und Gaubenaufbauten. - In dem Wohngebäude befinden sich insgesamt 7 Wohnungseinheiten auf drei Geschossebenen, wobei Wohnbereiche im DG in Verbindung mit dem OG teils als Maisonette Wohnungen ausgebaut wurden. - Im Keller befinden sich Abstell-, Wasch-, Technik- und sonstige Nebenräume sowie wohnungszugehörige Garagen welche von der Nordwestseite befahrbar sind. - Die zu bewertende, lt. Teilungserklärung mit Nr. 3 bezeichnete, Wohnung befindet sich im EG mit zugehöriger Terrasse und Kellerraum, weiterhin wurde der Wohnung ein Stellplatz zugeordnet. - Der Hauszugang erfolgt über einen von der Heinrich-Heine-Straße abzweigenden Anliegerweg, welcher gleichzeitig die innere Gebietserschließung darstellt, der Hauszugang erfolgt hierbei über eine Freitreppe ebenfalls über den Anliegerweg an der Nordostseite des Wohngebäudes. - Der Stellplatz befindet sich neben dem Hauseingang. - Die Freiflächen an der Eingangsseite sowie Nordwestseite wurde in Betonsteinpflaster bzw. mit Rasengittersteinen befestigt und teilweise mit Stützmauern begrenzt, ansonsten ist der Grundstücksbereich weitgehend begrünt. - Der südwestliche Grundstücksbereich stellt eine Gartenfläche dar.
<p>Angrenzende Grundstücksbereiche:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nordosten – Anliegerweg, anschließend Wohnbebauung adäquat Bewertungsobjekt - Südosten – Heinrich-Heine-Straße als Erschließungsstraße, anschließend Einfamilien- und Reihenhausbebauung - Südwesten – schmaler Grundstücksstreifen mit Reihengaragenbebauung, anschließend Anliegerstraße „Birkenweg“ sowie angrenzende vorwendezeitliche Mehrfamilienhausbebauung - Nordwesten – Wohngrundstück mit Mehrfamilienhaus, nachwendezeitlich adäquat Bewertungsobjekt

GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSZEICHEN: 42 K 62/ 23

14,29/ 100 MITEIGENTUMSANTEIL AN DEM GRUNDSTÜCK GEMARKUNG BAD SALZUNGEN, FLST.-NR. 1134/ 27
VERBUNDEN MIT DEM SONDEREIGENTUM AN DER WOHNUNG UND KELLERRAUM MIT NR. 3 LT. AUFTEILUNGSPLAN
HEINRICH-HEINE-STRASSE 29, 36433 BAD SALZUNGEN

Katasterplan



Luftbild



<p>Grundstücksgestalt:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - leicht trapezförmiger Zuschnitt, zur Heinrich-Heine-Straße leicht aufweitend, Ecken hier abgerundet bzw. abgeschrägt - Grundstücksabmessungen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Anliegerbreite zur Anliegerstraße/ Nordost ca. 30 m ▪ Anliegerbreite zur Heinrich-Heine-Straße ca. 35 m
<p>Topografische Lage/ Höhenlage zur Straße:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Geod. Höhenlage ca. 264 m ü NN - Grundstück, Gartenfläche nahezu eben, Eingangseite bzw. straßenseitig in nordwestliche Richtung leicht fallend mit ca. 3 bis 5 % - EG-Niveau ca. 1,20 m i. M. über Anliegerstraße (Höhendaten aus Google Earth)
<p>Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:</p>	<p>Wohngrundstück:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnhaus freistehend Grenzabstände \geq 5 m <p>Nachbarseitig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - seitlich keine Grenzbebauung, Bauabstände \geq 3 m - nach Südwesten – grenznahe bzw. grenzständige Bebauung mit Reihengärten
<p>Baugrund/ Grundwasser (soweit ersichtlich):</p>	<ul style="list-style-type: none"> - bindige Bodenschichten, Sandstein bzw. Muschelkalk, bzw. feinkörniges Verwitterungsgestein - Grundwasser im Gründungsbereich augenscheinlich nicht anstehend, ggf. Schichtenwasser - Beurteilung der Bodenbeschaffenheit nach baugrundtechnischer Begutachtung, eine Baugrunduntersuchung ist nicht Bestandteil des Gutachtens
<p>Allgemeine Grundstückslage:</p>	<p>Das Wohngrundstück befindet sich in einem nachwendezeitlich erschlossenen kleinen Wohngebiet. Der Grundstücksbereich ist freiliegend und verkehrstechnisch gut erschlossen, eingeeengte Grundstücksbebauungen sind nicht gegeben. Die Hauptwohnbereiche sind nach Südosten bis Südwesten angeordnet. Im Allgemeinen ist insofern von einer guten Wohnlage auszugehen.</p>

Städtebauliche Satzungen:	Erhaltungs- und Baugestaltungssatzung
---------------------------	---------------------------------------

2.5.2 Sonstige Rechte und Belastungen am Bewertungsgrundstück

1) Grundbuchrechtliche Lasten Abt. II:	- Anordnung der Zwangsversteigerung
2) Denkmalschutz:	- Kein Eintrag im Denkmalsbuch gemäß Zuarbeit Th. LA f. Denkmalpfl. und Archäologie Erfurt
3) Baulasten:	- Keine Baulasten gemäß Zuarbeit LRA WAK FD Bauordnung
4) Flurbereinigung:	- Umgebungsbereich in kein Verfahren einbezogen, gemäß Zuarbeit Th. LA für Bodenmanagement und Geo-information
5) Altlasten:	- Wegen der nachwendezeitlichen Neubebauung unter Zugrundelegung eines B-Planverfahrens ist von keinem Altlastenverdacht auszugehen.

2.6 Abgabenrechtlicher Zustand

Verkehrsrechtlicher Zustand:	Frei nach BauGB und KAG, Gebietserschließung abgeschlossen, keine Beitragserhebung zu erwarten.
Versorgungsrechtlicher Zustand:	Frei nach BauGB und KAG, Anliegerbeiträge des Verbandes erhoben, es bestehen keine offenen Forderungen, lt. Mitteilung Zweckverband WVS vom 01.03.2024.

3. Grundstücksbebauung und Beschaffenheit

3.1 Gebäudebeschreibung

Die Grundstücksbebauung besteht wie zuvor beschrieben aus einem unterkellerten nach Wohneigentum unterteilten Mehrfamilienwohnhaus in zweigeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss.

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Erdgeschoss mittig gelegen. Die Ausrichtung der Hauptwohnräume erfolgt nach Südwesten.

Der Hauszugang befindet sich an der Nordostseite (Straßenseite) mit mittig angeordnetem Treppenhaus.

Die Wohnungen verfügen über Terrassen bzw. Balkone, die zu bewertende Wohnung wurde, infolge EG-Lage mit Terrasse konzipiert.

Im mittleren und südöstlichen Gebäudeabschnitt des Kellergeschosses befinden sich der Kellerflur mit Treppenabgang, die wohnungszugehörigen Abstellräume, der Technikraum mit Übergabestation der Fernwärme, sowie der Wasch- und Trockenraum. Als Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen wurde der erweiterte Kellerflur konzipiert, die ebenfalls wohnungszugehörigen Garagen befinden sich im südwestlichen Gebäudebereich. Der wohnungszugehörige Abstellkeller Nr. 3 wurde innenliegend angeordnet.

Gebäudeabmessungen:

Die Grundabmessungen des Wohnhauses betragen außen ca. 17,50 m x 13,00 m (Südosten)/ 15,50 m (Nordwesten), jeweils ohne Gebäudevorsprünge.

Die Geschosshöhen in den Wohngeschossen betragen lt. Plan 2,75 m mit einer lichten Raumhöhe von ca. 2,50 m, im Keller mit 2,60 m bzw. einer Raumhöhe von ca. 2,30 m.

Einzelbeschreibung der Wohnung:

Miteigentumsanteil zu 14,29/ 100 verbunden mit dem Sondereigentum im Aufteilungsplan mit Nr. 3 gekennzeichnete Wohnung im Erdgeschoss

Bei der Wohnung handelt es sich um eine Dreiraumwohnung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer und Wohnküche sowie Flur, Bad und Terrasse. Das Bad ist innenliegend, die Terrasse über Fenstertüren jeweils vom Wohnzimmer und der Wohnküche zugänglich. Die Wohnräume mit Terrasse sind nach Südwesten ausgerichtet.

Raumübersicht, die Flächenangaben wurden den Planunterlagen aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung entnommen:

Raumbezeichnung	Faktor	Fläche m ²
Flur	1	9,65
Wohnen	1	23,37
Wohnküche	1	19,26
Schlafen	1	13,67
Bad	1	5,14
Terrasse/ Grundfl. 16,0 m ²	0,25	4,00
Summe		75,09 ~ 75 m²

Die Wohnfläche (WF) wurde anhand des vorliegenden Grundrissplanes überschlägig geprüft, hierbei wurden keine Beanstandungen festgestellt. Die Wohnfläche der Terrasse wird dabei mit 25 % der befestigten Planfläche gesetzeskonform gewürdigt. Der Sachverständige geht in der Folgebetrachtung insofern von der lt. Abgeschlossenheitsbescheinigung ermittelten Wohnfläche aus.

Zum Sondereigentum des Bewertungsobjekts sind weiterhin

- ein Kellerabstellraum Nr. 3 mit einer lt. Plan ausgewiesenen Nutzfläche von ca. 9,75 m² gehörig.

Weiterhin ist dem Wohneigentum

- ein Sondernutzungsrecht an der vorgelagerten Terrasse Nr. 3 sowie
 - ein PKW-Abstellplatz mit Nr. 13 bezeichnet
- zugehörig.

Gebäudechronologie:

Baujahr: 2000, lt. Teilungserklärung/ Abgeschlossenheitsbescheinigung

Umbau/ Modernisierung:

Lt. Mieterinformation und Einschätzung zum Ortstermin wurden keine nennenswerten, wertrelevante bauliche Maßnahmen ausgeführt.

Hinweis:

Die nachfolgenden Angaben beruhen auf der Begutachtung zum Ortstermin und den Angaben des zum Ortstermin anwesenden Mieters. Weiterhin liegen dem Sachverständigen folgende Unterlagen vor:

- Teilungserklärung vom 27.01.2000
- Pläne aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Genehmigungsvermerk vom 14.12.1999, u. a. mit Grundrissplan EG, KG, Gebäudeschnitt sowie Lageplan

Die Pläne wurden mit der Örtlichkeit abgeglichen. Abweichungen, gutachterliche Belange betreffend, wurden hierzu mit Ausnahme v. b. Abweichung zur Anordnung des wohnungszugehörigen Stellplatzes nicht festgestellt.

Bauteilbeschreibung:

1. Wohngebäude allgemein

Fundamente	Stahlbetonstreifenfundamente und Bodenplatte
Wände/ Decken	Keller: Wandmauerwerk außen 36,5 cm, verm. aus Schwebbetonsteinen, Kellerinnenwände aus Mauerwerk 24 cm und 11,5 cm, verm. Hohlblockstein o. a. Die Kellerdecke ist eine Stahlbetonmassivdecke.
Oberflächen Wände/ Decken	Außenwände/Innenwände ab EG: Die Außenwände bestehen verm. aus Vollwärmelblockstein (36 cm dick) nach bauzeitgemäßem Standard. Die Innenwände sind ebenfalls in Mauerwerk, z. B. Hbl-Mauerblöcken errichtet. Bei den Decken handelt es sich um Stahlbetondecken. Die Innenwände des Gemeinschaftseigentums mit Putz und Anstrich bzw. im Treppenhaus mit Glasfasertapete, Decke Anstrich, im Flur/ TH mit Strukturputz
Dach	Gezimmerter Dachstuhl als Walmdach entsprechend Grundrisszuschnitt gegliedert, Dachüberstände Ausbildung mit Dachkästen und Brettschalung, Eindeckung mit roten Betondachsteinen, Rinnen und Fallrohre in Zink, Schneefangeinrichtungen, Dachgauben und Erkervorsprünge mit segmentbogenförmiger Dachausbildung und Stehfalzverblechung in Zink und Teilverblechung im Trauf- und Giebelbereich, Blitzschutzanlage mit Fangeinrichtung und Dachableitung vorhanden Vordach mit lichtdurchlässigen Platten im Bereich Hauszugang

Fassade	Feinkörniger Kratzputz mit Anstrich, Eingangserker teilweise mit Brettbekleidung, Sockel in Glattputzstruktur und Anstrich
Treppen/Geländer/ Treppenflur	Die Innentreppen und Podeste sind in Stahlbeton hergestellt, Tritt- und Setzstufen mit Terrazzostufenplatten belegt. Das Geländer besteht aus einem Metallrahmenfeld mit senkrechten Metallstäben mit Edelstahlhandlauf. Außentreppe als zweiläufige, gerade Treppe auf Treppenhausbreite ausgeführt, Granitblockstufen Zwischen- und Austrittspodest mit Betonsteinpflaster, verzinktes Metallgeländer mit Gitterstabfüllung und Handlauf, Treppenwangen mit Betonpalisadenelementen bzw. Winkelstützelementen abgestellt
Fenster/Türen	Die Fenster sind isolierverglast und bestehen aus Kunststoff, im Keller als Kippfenster mit Lichtschacht aus Kunststoff und Abdeckgitter Kunststoffrollläden in den Wohngeschossen mit elektromotorischer Bedienung. Die Fensterbänke sind außen in Alu- weiß beschichtet und innen als Stein- bzw. Holzwerkstoffplatte. Die Wohnungstüren wurden als mittelschwere, glatte furnierte Futtertüren mit Türspion ausgeführt, Kellertüren als beschichtete doppelwandige Blechzargentüren mit Zwischendämmung und Kunststoffdrücker Die Außentür ist isolierverglast und besteht aus Kunststoff und Vollglaselementen, mit Gangflügel und feststehendem Seitenflügel mit integrierter Briefkasten- und Wechselsprechanlage.
Fußböden	Keller allgemein – Betonböden mit Anstrich, Waschaum gefliest, Treppenhaus ab EG mit Terrazzoplattenbelag
Elektro	Hausanschluss ELT- und Telekom in Waschaum Hauszähleranlage ELT sowie Verteilungen ELT und Telekom/ Kabel im Kellerflur Kellerinstallation auf Putz/ Hauptleitungen auf Pritschenverlegung sonst Unterputz, Flur/ Treppenhaus mit Decken- und Wandleuchten sowie Bedienung für Rauchabzug im EG, Kellerflure mit Deckenstableuchten, Waschaum mit abschließbaren, wohnungsbezogenen Doppelsteckdosen, Außenbeleuchtung im Eingangsbereich, Wechselsprechanlage
Heizung	Fernwärmehausanschluss im Technikraum mit Übergabestation und Wärmetauscher, Verteilungs-, Pumpen und Steuerungsanlagen und allgemeine Verbrauchszählung

	Leitungsführung im Keller auf Putz bzw. unter Decke, Waschaum mit Wandheizkörper und Verbrauchszählung
Sanitär	Zentrale Warmwasserbereitung mit Warmwasserspeicher über Einspeisung Fernwärme im Technik-raum, Pumpen – und Verteilungsanlagen, alle Leitungen im Keller auf Putz, Waschaum mit Zapfstellenanschluss für Waschmaschine und Einzelzählung, Bodenablauf, Abwasserhebeanlage mit Schacht im Technikraum

2. Wohnungsausstattung

Wohnung Nr. 3 im EG und Kellerraum

Wände/ Decken	Wände mit Innenputz, Decken gespachtelt, Oberflächen tapeziert und gestrichen, Bad raumhoch gefliest, Küche mit Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
Fenster/Türen	siehe Bauteilbeschreibung „Wohngebäude allgemein“, jedoch mit Ausnahme eines Fensters im Wohnzimmer allesamt bodentiefe Fenster, Terrassentür im Zugangsbereich zur Terrasse Wohnzimmer, Schlafzimmer und Küche, teilw. Brüstungsgitter, sonst Brüstungsverglasung, Kunststoffjalousien mit elektromot. Bedienung Innentüren: glatte holzverleimte Futtertüren
Fußböden	Estrichboden, Oberbeläge aus Kunststoff, Bad und Küche gefliest
Elektro	Unterputzinstallation mit ausreichend Lichtauslässen sowie Schalter und Dosen, Unterverteilung im Flur, Elektrobedienung Jalousie
Heizung	siehe Bauteilbeschreibung „Wohngebäude allgemein“, Die Heizkörper stellen endlackierte Plattenheizkörper dar, Verbrauchszählung über Kalorimetermessung am Heizkörper, Bad mit Handtuchheizkörper, Küche im Fensterbereich Konvektorheizkörper
Sanitär	Unterputzinstallation, Verbrauchszählung Warm- und Kaltwasser im Bad als Unterputzmontage Ausstattung Bad: Hänge-WC, Waschtisch, Einbauwanne mit Duschkombination und einseitige Duschtrennung, Dusche - Kabinenaufbau abgebaut Raumentlüftung im Bad Küche: Anschluss für Spüle mit Warm- und Kaltwasser, Anschluss für E-Herd, Dunstabzug nach außen führend
Terrasse	Betonsteinpflaster, Abgrenzung mittels beschichtetem Stahlgeländer, Brüstungsbekleidung fehlt

Kellerraum	Wände geputzt und gestrichen, Decke gespachtelt und gestrichen, Betonboden mit Anstrich Doppelwandige Blechtür mit Zwischendämmung, Licht und Steckdose, im Unterdeckenbereich Leitungsführungen der Heizungs- und Sanitärinstallation
------------	--

3. Außen- und Nebenanlagen

Die Außenanlagen bestehen im Wesentlichen aus:

- den bereits erwähnten Hausanschlüssen mit den zugehörigen Grundstücksver- und Entsorgungseinrichtungen
- der Grundstückszufahrt zu den Kellergaragen sowie drei Außenstellplätzen. Die Zufahrt, Randbereiche und der Objektzugang sind mit Betonsteinmaterial gepflastert, die Stellplätze mit Wabengitterstein befestigt. Die Seitenbereiche der Garagenzufahrt wurden mittels Betonstützwand eingefasst.
- sonstiger Grundstücksbereich als Grünfläche mit Rasen sowie Heckenbepflanzung und Bodendecker

3.2 Beschaffenheit

Gebäude Allgemein

Das Gebäude, hier das Gemeinschaftseigentum der Außenbauteile, Treppenhaus und allgemein nutzbare Kellerräume hinterlässt im Allgemeinen einen guten Gesamteindruck. Wertbeeinflussende bauliche Mängel und Schäden wurden augenscheinlich nicht festgestellt, ggf. geringere nutzungs- und altersbedingte Beeinträchtigungen, z. B. an Oberflächen der Außenbauteile, werden als ausreichend berücksichtigt in der Altersabschreibung und im Instandhaltungskostenansatz angesehen.

Wohnungsbereich

Die Ausstattung der Wohnung sowie der Objektzustand werden sachverständig als durchschnittlich beurteilt.

Im Rahmen der Wohnungsbesichtigung wurden einzelne, im Wesentlichen ebenfalls geringfügige Beeinträchtigungen an Bauteiloberflächen bzw. des Untergrundes festgestellt. Im Wesentlichen handelt es sich um:

- erhöhten Verschleiß der Belagoberfläche und Eindrückungen im Übergangsbereich Wohnzimmer/ Flur
- Jalousiebedienung Fenster Wohnzimmer/ Terrasse derzeit nicht funktionsfähig
- sichtbare, jedoch derzeit geringfügige Rissbildung mit abgetrepptem Verlauf im Bereich Wohnzimmer Wohnungstrennwand zu Wohnung 1 Nähe Fenster
- Fliesenbelag Küche – einzelne Fliesenabplatzungen, Nähe Fenster in Teilbereichen Fliesenbelag bzw. Estrichaufbau leicht nachgiebig
- Bad – Wannenoberfläche kleine Abplatzung der Beschichtung sichtbar

In Bezug auf die Rissbildung im Wandbereich geht der Sachverständige auf Grund des abgetreppten Verlaufs ursächlich von einem statisch beeinflussten, z. B. setzungsbedingten Hintergrund aus, zumal die Lastabtragung lt. Plan im UG mittels Unterzug hergestellt wurde. Zur genauen Ursachenklärung wäre hier jedoch ein Sachverständiger für Tragwerksplanung zu beauftragen. Unabhängig hiervon sieht der Sachverständige nutzungsbedingt keine gravierende Beeinträchtigung gegeben, jedoch wäre zumindest ein Mangel in

gebrauchstechnischer Hinsicht gegeben, welcher ggf. im Rahmen künftiger Renovierungsarbeiten, z. B. mittels Rissanierung und flächenüberspannende Gewebeeinlagen egalisiert werden können.

Weitere Beeinträchtigungen an Kunststoff- und Fliesenbelägen sowie Oberflächenschäden an Sanitärausstattungen und elektromot. Jalousiebedienung stellen ebenfalls gebrauchsbedingte Beeinträchtigungen dar, welche durch Einzelreparatur zu beheben wären.

Im Weiteren wurden keine nennenswerten bzw. signifikanten baulichen Mängel und Schäden festgestellt.

Der Sachverständige schätzt hier den Instandsetzungsaufwand für v. g. Mängelbeseitigungsleistungen pauschal mit **2.000 €** als abgegolten.

Ansonsten weist der Objektbereich weiterhin übliche Gebrauchsspuren auf. Diese kleineren Schäden bzw. Beeinträchtigungen werden als ausreichend im Instandhaltungskostenansatz und im Ansatz der Restnutzungsdauer innerhalb der Ertragswertberechnung abgedeckt angesehen.

Die Nutzungsfähigkeit des Gebäudes, insbesondere der Wohnung ist gegeben. Die Drittverwendungsfähigkeit wird als normal angesehen. Der Grundriss ist funktional.

Energetische Verhältnisse:

Dem Sachverständigen liegt ein Energieausweis auf der Basis des Energieverbrauchs, ausgestellt mit Datum vom 24.05.2018 vor, welcher durch die Hausverwaltung übermittelt wurde.

Der Energieausweis wurde insofern noch auf der Basis der Energieeinsparverordnung (EnEV) erstellt, wonach der Energieverbrauch in Kategorien von A+ bis H mit einem Endenergieverbrauch von 0 bis > 250 kWh/(m²*a) beurteilt wird. Für das Mehrfamilienhaus wurde ein Endenergieverbrauch von 83 kWh/ (m²*a) ausgewiesen, welcher in die Vergleichskategorie C in einer Spanne von 75 bis 100 kWh/ (m²*a) eingeordnet wird und hiernach baujahresbedingt einen guten energetischen Zustand aufweist.

Außenanlagen

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

3.3 Hinweis

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, nicht alle Gebäudeteile wurden besichtigt bzw. untersucht. Auch wurde die Haustechnik nicht überprüft.

Die Beschreibung der Bauteile, Beschaffenheit sowie Ausstattung erfolgt ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Abweichungen im Detail sind möglich.

Eine umfassende und verbindliche Beschreibung würde eine spezielle Bauaufnahme voraussetzen, die jedoch den Rahmen einer Verkehrswertermittlung überschreiten würde.

4. Bewertung

4.0 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Allgemeines und Begriffe

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitraum, auf den sich die Ermittlung bezieht (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 Einzelfalles zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24 ff ImmoWertV2021) basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen. Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert.

Die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke im Wege des Vergleichswertverfahrens ist im Hinblick auf die große Marktnähe dieses Verfahrens vielfach jedoch eine Wunschvorstellung, die zu meist an der hinreichenden Vergleichbarkeit der zur Verfügung stehenden Kaufpreise scheitert, auf die sie sich beziehen. In der Praxis steht hier deshalb die Anwendung des Ertrags- und Sachwertverfahrens im Vordergrund.

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

Das **Sachwertverfahren** (§§ 35 ff ImmoWertV2021) eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Sach- und Ertragswertverfahren führen im Gegensatz zum Vergleichswertverfahren im Regelfall nicht unmittelbar zum Verkehrswert.

Der jeweils ermittelte Sach- und Ertragswert ist deshalb unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert anzupassen (Marktanpassung).

Fazit

Im vorliegenden Fall soll das **Ertragswertverfahren** als renditeorientiertes Verfahren nach § 27 ff ImmoWertV zur Anwendung gelangen.

Als Ergebnis und Konsequenz wäre jedoch auch festzuhalten, dass Wohnungseigentum entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt, am sinnvollsten mit dem Vergleichswertverfahren zu bewerten. Es ist hierbei jedoch zu berücksichtigen, dass eine entsprechende Auswahl von Vergleichsobjekten nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung steht.

4.1 Bodenwert

4.1.1 Bodenrichtwertangaben

Der Wert des Bodens ist nach § 40 ImmoWertV2021 „vorrangig im Vergleichswertverfahren entsprechend §§ 24 ff zu ermitteln. Hierbei kann zur Bodenwertermittlung anstelle von Vergleichspreisen nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Die Bodenwertermittlung führt der Sachverständige insofern ausschließlich nach dem Bodenrichtwertverfahren durch.

Dieses Verfahren stellt eine bewährte und in der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht beanstandete Methode der Bodenwertermittlung dar.

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

Bodenrichtwertangaben	
Gemeinde: Gemarkung: Stichtag:	Bad Salzungen Bad Salzungen 01.01.2024
Bodenrichtwertzone: Bodenrichtwert:	630359 90 €/ m²
Entwicklungszustand: abgabenrechtlicher Zustand: Nutzungsart: Ergänzende Nutzungsangabe: Bauweise: Geschosszahl:	baureifes Land frei nach BauGB und KAG allgemeines Wohngebiet Mehrfamilienhäuser offen 2

4.1.2 Bodenwertermittlung

Die Modifizierung des Richtwertes ist nach § 40 ImmoWertV2021, unter Berücksichtigung von Abweichungen einzelner wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale für die Bodenrichtwerte ermittelt wurden, gegenüber dem tatsächlichen Zustand des zu bewertenden Grundstücks vorzunehmen.

Merkmale - Bewertungsgrundstück	
Entwicklungszustand: Beitragsrechtlicher Zustand:	baureifes Land frei nach BauGB und KAG

Nutzungsart:	Allgemeines Wohngebiet
Ergänzende Nutzungsangabe:	Mehrfamilienhaus
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	2

Hinsichtlich der Richtwertkriterien sind keine Abweichungen gegenüber dem Bewertungsgrundstück festzustellen. Insofern ist der Bodenwert unmittelbar aus dem Bodenrichtwert abzuleiten.

Bodenwert: $1.041 \text{ m}^2 * 90 \text{ €/ m}^2 = 93.690 \text{ €}$

Davon
Miteigentumsanteil: $14,29/ 100 = \sim 13.500 \text{ €}$

Im Übrigen ist zu bemerken, dass der sich Bodenwert einer bebauten Immobilie nicht exakt ermitteln lässt. Bei bebauten Grundstücken ergeben sich schon deshalb Probleme, da es sich beim Bodenwert um einen rein theoretischen Wertansatz handelt. Die Marktteilnehmer differenzieren die Kaufpreise in der Regel nicht nach Boden- und Gebäudeanteil, sondern bilden vielmehr Kaufpreise als Gesamtbetrag.

Ebenso ist festzustellen, dass sich der Bodenwertanteil bei Wohnungs- bzw. Teileigentum letztendlich, aufgrund der Miteigentumsanteile und der Höhe des Bodenrichtwertes, nicht signifikant auf den Wert auswirkt.

4.2 Ertragswertverfahren

Gemäß § 27 ImmWertV21 wird das Ertragswertverfahren mit insgesamt drei Varianten geregelt:

- das „Allgemeine“ oder „zweigleisige“ Ertragswertverfahren unter Aufspaltung in einen Boden- und Gebäudewertanteil
- das „vereinfachte“ oder „eingleisige“ Ertragswertverfahren ohne Aufspaltung in einen Boden- und Gebäudewertanteil
- das periodische Ertragswertverfahren, auch Phasenmodell genannt, nach der allgemeinen Barwertformel

Im Rahmen der Ertragswertberechnung soll das allgemeine Ertragswertverfahren zur Anwendung gelangen.

Hinweis:

Bei den gewählten Ansätzen (Restnutzungsdauer, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz etc.) wird sich in erster Linie entsprechend dem Grundsatz der Modellkonformität an die Angaben des örtlichen Gutachterausschusses orientiert.

4.2.1 Marktüblich erzielbare Erträge

Ausgangspunkt der Ertragswertermittlung sind die künftig über die Restnutzungsdauer zu erwartenden Erträge der zu bewertenden Immobilie. Maßgebend für die Wertermittlung ist, dass für das Objekt in seiner Lage ein reeller Mietertrag erzielt wird.

Hierbei ist nicht der höchstmögliche, aber auch nicht ein Mietertrag an der unteren Bandbreite zu Grunde zu legen.

Im Rahmen der Marktwertermittlung müssen die künftigen Erträge in der Weise erfasst werden, wie sie im ‚gewöhnlichen Geschäftsverkehr‘ vom allgemeinen Grundstücksmarkt eingeschätzt werden, ebenso unter Berücksichtigung eventuell von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichende Erträge aufgrund wohnungs-, miet- oder vertragsrechtlicher Bindungen.

1. Objektmieten

Bei dem Objekt handelt es sich um eine vermietete Eigentumswohnung auf der Grundlage des vorliegenden Mietvertrags vom 09.05./ 18.05.2017

Mietkonditionen:

1. WE 3 - Erdgeschoss

- Nettokaltmiete 465 €/ mon → 6,20 €/ m² bei 75 m² (75,09) Wohnfläche lt. Mietvertrag
- Stellplatzmiete 15 €/ mon → lt. gesonderter Stellplatzvereinbarung als Anlage zum Mietvertrag

Sonstige Mietvereinbarungen:

- Mietzeit unbestimmt, → gesetzliche Kündigungsfristen
- Mietvertragsbeginn am 01.06.2017
- Betriebskosten → Umlage entsprechend Betriebskostenverordnung
- keine beeinflussenden Sondervereinbarungen

Der Mietvertrag entspricht insofern den üblichen Gepflogenheiten im wohnungswirtschaftlichen Geschäftsverkehr.

2. Vergleichsmieten

a) IVD-Vergleichsmieten

Nach IVD-Immobilienpreisspiegel Thüringen 2023/ 2024 werden für die Stadt Bad Salzungen

- für Wohnraum von Bestandsobjekten Neubau oder Komplettsanierung mit einem mittleren bis guten Wohnwert für eine 70 m²-Wohnung 4,40 bis 5,10 €/ m² → 4,75 €/ m² i. M.
- für Neubauten mit mittleren bis guten Wohnwert für eine 70 m²-Wohnung 5,50 bis 6,00 €/ m² → 5,75 €/ m² i. M.

veröffentlicht.

Zugehörige Wohnwertkriterien lt. IVD Preisspiegel bei

- mittlerem Wohnwert:

normales Bad und WC, Zentralheizung, heutiger Standard, evtl. Balkon, in gemischt bebauter Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz, ausgeglichene Bevölkerungsstruktur

- gutem Wohnwert:

modernes Bad und WC, Zentralheizung, gute Fenster, gute Bodenbeläge, Balkon, ggf. Lift, gute Wohnlage

Unter Bezugnahme v. g. Wohnwertkriterien ist dem Bewertungsobjekt ein mittlerer bis guter Wohnwert zuzubilligen, woraus sich ein Mittelwert auch unter Berücksichtigung von Bestandsbau zu Neubau wie folgt ableiten lässt.

Vergleichsmiete IVD: $NKM_{IVD} = (4,75 \text{ €/ m}^2 + 5,75 \text{ €/ m}^2) / 2 = 5,25 \text{ €/ m}^2$ bei 70 m² WE

b) Angebotsmieten

Weiterhin konnten durch den Sachverständigen Angebotsmieten aus Internetveröffentlichungen (ImmobilienScout, Immonet, etc.) im regionalen Bereich der Standorte Bad Salzungen und Umkreis von 10 km von 10 Objektstandorten mit Wohnflächengrößen von 60 m² bis 80 m² recherchiert werden.

Hierbei wurden wohnflächenbezogenen Mieten bei einer Spanne von 4,80 €/ m² bis 8,00 €/ m² ein Mittelwert mit 6,60 €/ m² festgestellt.

Allgemeinen ist jedoch festzustellen, dass Angebotsmieten in der Regel leicht oberhalb der marktüblich erzielbaren Mieten anzusiedeln sind und deshalb herkömmlich Abschläge in Richtung Marktmieten anzubringen sind.

Vergleichsmiete bei Abschlag 10 %: **NKM_v = 6,00 €/ m²**

c) on-geo-Vergleichsmieten

Gemäß Mietpreisabfrage über das Internetportal geoport konnten für den Standort des Bewertungsobjekts mit Datenstand September 2023 unter Auswahl von 10 geeigneten Objekten Vergleichspreise in einer Mietpreisspanne von 6,09 €/ m² bis 7,24 €/ m², gemittelt mit 6,59 €/ m² abgerufen werden.

Vergleichsmiete geoport: **NKM_{geo} = ~ 6,60 €/ m²**

3. Auswertung und Ermittlung der Nettokaltmieten

Die aktuelle Miete der Eigentumswohnung beträgt 6,20 €/ m² und ist mit Mietbeginn im Jahre 2017 seither konstant.

In Bezug zu den Vergleichsmieten lässt sich hinsichtlich der Angebotsmiete und der on-geo Vergleichswerte gegenüber der Objektmiete im Wesentlichen eine Annäherung feststellen. Gegenüber der IVD-Vergleichsmiete sind hingegen deutliche Abweichungen zu der Objektmiete mit ca. 18 % festzustellen.

Infolge der bereits seit sieben Jahren stabilen Mietpreissituation erachtet der Sachverständige den Ansatz der Nettokaltmiete weiterhin in Höhe der Objektmiete auch in Bezug auf die Objektlage und Ausstattung insofern als marktgerecht und eine Annäherung an den IVD Mittelwert hingegen zur Wertfindung als nicht angemessen.

Der Ansatz der Stellplatzmiete entspricht einschätzungsgemäß dem ortsüblichen Mietpreisniveau.

- Ansatz Nettokaltmiete 6,20 €/ m² monatlich
- Ansatz Stellplatzmiete 15,00 €/ St. monatlich

Jahresrohertrag

	Mietfläche	Mietansatz	Mietansatz p. mon €	Mietansatz z p. a. €
Wohnung Nr. 3	75 m ²	6,20 €/ m ²	465,00	5.580
Stellplatz Nr. 13	1 Stpl.	15,00 €/ Stpl.	15,00	180
Gesamt				5.760

4.2.2 Alterswertminderung/ Restnutzungsdauer

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

- a) Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3
für Mehrfamilienhäuser 70 Jahre +/- 10 Jahre
GND = 70 Jahre

- b) Restnutzungsdauer
 - Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
 - Baujahr 2000
 - Baualter 24 Jahre
 - RND 46 Jahre

Die Restnutzungsdauer erscheint aufgrund des Gebäudezustandes und der Ausstattung als plausibel und wird unangepasst in Ansatz gebracht.

4.2.3 Bewirtschaftungskosten

Die zu berücksichtigenden Bewirtschaftungskosten (nicht umlagefähige Kosten wie Verwaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis) lassen sich im Allgemeinen mit Hilfe durchschnittlicher Erfahrungssätze in Abhängigkeit von der Höhe des Rohertrages ableiten, wobei mit abnehmender Restnutzungsdauer der Vom Hundert Satz an der Nettokaltmiete steigt (höhere Instandhaltungskosten, größeres Mietausfallwagnis).

Die angemessenen Bewirtschaftungskosten werden hier unter Berücksichtigung der Modellkonformität unter Anlehnung an die Erfahrungssätze, welche sich aus der Fachliteratur der ImmoWertV21 § 32 in Verbindung Anlage 3 ergeben eingeschätzt.

Bewirtschaftungskosten allgemein – aktueller Stand 2024:

1	Verwaltungskosten ETW: 420 € Stellplatz: ohne, Ansätze herkömmlich nur für Garagen und ähnliche Einstellplätze	420 €
2	Instandhaltungskosten 13,80 €/ m ² für Wohnen ETW: 13,80 €/m ² Stellplatz: 20 € Ansatz ETW 13,80 € x 75 m ² = 1.035 € Ansatz Stellplatz 20 €	1.055 €
3	Mietausfallwagnis Wohnung 2 v. H. * 5.760 €	115 €
	Gesamt	1.590 €
	Anteil an Jahresrohertrag = 1.590/ 5.760 =	27,6 %

4.2.4 Liegenschaftszins

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

Im Rahmen der Ertragswertermittlung ist der angemessene nutzungstypische Liegenschaftszinssatz zu verwenden. Hierbei gelten folgende Grundsätze:

1. Vorrangig sind die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Liegenschaftszinssätze heranzuziehen.
2. Stehen keine geeigneten Liegenschaftszinssätze nach Nummer 1 oder Nummer 2 zur Verfügung, kann der Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden. Dabei können auch Liegenschaftszinssätze aus anderen Quellen berücksichtigt werden, wenn sie hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität den für die jeweilige Grundstücksart maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und ihre Ableitung ausreichend nachvollziehbar dargelegt ist. In diesen Fällen ist der Liegenschaftszinssatz besonders, d. h. über das allgemeine Begründungserfordernis hinaus, zu begründen

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte werden für das Gebiet des Wartburgkreises aktualisierte Liegenschaftszinssätze Stand 2022 ausgewiesen, jedoch nur für die Objektarten Mehrfamilienwohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser. Hiernach werden im Rahmen ‚Sonstiger Daten der Wertermittlung‘ für Ein- und Zweifamilienhäuser Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 2,6 % bis 2,7 % ausgewiesen

Für Eigentumswohnungen liegen keine derartigen Angaben über Liegenschaftszinssätze vor, ebenso wurden für angrenzende thüringische Landkreise und kreisfreie Städte für diese Nutzungsarten keine vergleichbaren Liegenschaftszinssätze ermittelt. Insofern ist der Sachverständige gehalten die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes unter Berücksichtigung anderer geeigneter Quellen vorzunehmen. Entsprechende Daten werden hierzu nach Kleiber in „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ sowie des Immobilienverbandes IVD (Bewertungshilfe für Immobiliensachverständige) veröffentlicht.

Nach Kleiber wird der Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen herkömmlich zwischen 2,5 % und 3,5 %, i. M. 3,0 % (siehe hierzu Kleiber Syst. Darst. Ertragswertverfahren Rn255 bzw. Veröffentlichung GuG Aktuell) veröffentlicht.

Nach IVD werden diesbezüglich Werte in einer Spanne zwischen 1,0 % und 4,0 %, i. M. 2,5 %, gleichlautend in einer Spanne analog freistehender Einfamilienhäuser angegeben.

Unter Bezugnahme auf v. g. Daten und Vergleichswerte hält der Sachverständige den Ansatz leicht oberhalb der Spanne für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem LSZ 2,75 % für angemessen und marktgerecht, welcher insofern ebenfalls in die Spannen nach Kleiber und IVD einzuordnen ist.

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

LSZ = 2,75 % als marktgerecht.

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

4.2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nach § 8 ImmoWertV21 zu berücksichtigen, insofern

- sie in dem Wertermittlungsverfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben sowie
- es sich um Merkmale handelt, welche den Verkehrswert beeinflussen.

Unter Bezugnahme auf die Ausführungen unter Pkt. 3.2 Objektbeschaffenheit schätzt der Sachverständige für festgestellte Mängel und Schäden den Wertabschlag mit 2.000 Euro als angemessen und gerechtfertigt.

Ansatz boG: **2.000 €.**

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

4.2.6 Ertragswertberechnung

Ertragswertberechnung			
01	Rohertrag Netto – Kaltmiete per Anno	Eur	5.760
02	Bewirtschaftungskosten	Eur	1.590
03	Reinertrag	Eur	4.170
04	Bodenertrag (Reinertragssplittung) 2,75 % x 13.500 €	Eur	370
05	Gebäudeertrag (aus Reinertragssplittung)	Eur	3.800
06	Restnutzungsdauer	Jahre	46
07	Liegenschaftszinssatz	%	2,75
08	Vervielfältiger (Multiplikator)	F	25,97
09	Vorl. Gebäudeertragswert	Eur	~ 99.000
10	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV	Eur	- 2.000
11	vorläufiger Ertragswert	Eur	97.000
12	Bodenwert gerundet	Eur	13.500
13	Ertragswert	Eur	110.500

Wohnflächenbezogener €/ m² Wert rd. 110.500 € / 75 m² = ~ 1.475 €/ m² WF
 Entspricht einem Rohertragsfaktor (110.500 € / 5.760 €) von ~ 19,2

5. Verkehrswert

Ertragswert 110.500,-- €

Das Bewertungsobjekt ist sowohl zur Eigennutzung sowie zur Vermietung geeignet. Eigentumswohnungen werden üblicherweise anhand des Vergleichswertverfahrens berechnet. Da jedoch verwertbare Kaufpreise nur bedingt vorliegen bzw. bereitgestellt werden können, wird der Wert letztendlich primär anhand des Ertragswertverfahrens bestimmend.

Im Grundstücksmarktbericht der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse des Freistaates Thüringen werden für den Wartburgkreis für vermietete Eigentumswohnungen ein gemittelter Kaufpreis von 1.429 €/ m² für das Berichtsjahr 2022 bei einer mittleren Wohnfläche von 68 m² ausgewiesen.

Laut Grundstücksmarktbericht war auf dem Wohnungsmarkt für Objekte im Weiterverkauf ab 2021 ein leichter Rückgang der Kaufverträge gemäß Darstellung um ca. 4 % zu verzeichnen.

Gemäß Abfrage über das Internetportal geoport konnten für den Standort des Bewertungsobjekts mit Datenstand September 2023 Vergleichspreise für Eigentumswohnungen in einer Spanne von 1.250 €/ m² bis 1.615 €/ m², i. M. 1.430 €/ m² festgestellt werden.

Im Rahmen einer Kaufpreisabfrage an den Gutachterausschuss Gotha für den Standort Bad Salzungen konnten weiterhin Kaufpreise für Wohneigentumsverkäufe unter Zugrundelegung von 9 Objektdaten ermittelt werden. Hinsichtlich Kaufpreisdatum, Vermietungszustand und Objektlage konnten lediglich aus zwei Objektdaten Kaufpreisspannen zwischen 1.360 €/ m² und 1.610 €/ m², ein gemittelter Kaufpreis mit 1.485 €/ m² abgeleitet werden.

Der ermittelte Ertragswert mit einem wohnflächenbezogenen Ertragsfaktor von ca. 1.475 €/m² deckt sich im Wesentlichen mit den v. g. Mittelwerten aus Kauf- und Vergleichspreisermittlungen und wird somit, auch unter Berücksichtigung eines vertretbaren Wertabschlages baulicher Mängel und Schäden, sachverständig als angemessen eingeschätzt.

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

**Wohneigentum mit 14,29/ 100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Bad Salzungen, Flst. 1134/ 27 verbunden mit Sondereigentum an der
Wohnung und dem Kellerraum Nr. 3 im Aufteilungsplan sowie dem
Sondernutzungsrecht**

**an der Terrasse Nr. 3 und dem Stellplatz Nr. 13
Heinrich-Heine-Straße 29, 36433 Bad Salzungen**

auf

110.500,00 Euro

(in Worten: - Einhundertzehnfünfhundert -)

GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSZEICHEN: 42 K 62/ 23

14,29/ 100 MITEIGENTUMSANTEIL AN DEM GRUNDSTÜCK GEMARKUNG BAD SALZUNGEN, FLST.-NR. 1134/ 27
VERBUNDEN MIT DEM SONDEREIGENTUM AN DER WOHNUNG UND KELLERRAUM MIT NR. 3 LT. AUFTEILUNGSPLAN
HEINRICH-HEINE-STRASSE 29, 36433 BAD SALZUNGEN

Instandhaltungsrücklage, Angabe informativ:

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung beträgt die Instandhaltungsrücklage für das Wohneigentum Nr. 3, Heinrich-Heine-Straße 29, Bad Salzungen Stand 2023: 5.180,50 Euro.

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

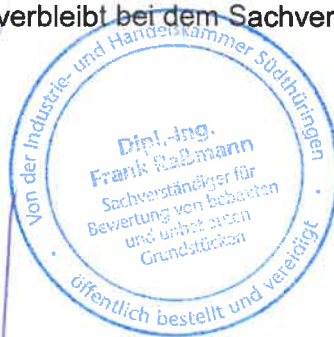
Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keiner der Ablehnungsgründe entgegensteht, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Eine Baugrundanalyse wurde nicht vorgenommen oder veranlasst, der Sachverständige geht von normalen Bodenverhältnissen unter Ausschluss von Altlasten aus.

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

Wasungen, den 09.04.2024

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



Anlagen

- 1 Verwendete Unterlagen und Literaturnachweis
- 2 Übersichtsplan – regional
- 3 Übersichtsplan – örtlich
- 4 Katasterplan
 - 4.1 Bodenrichtwertinformation – Stichtag: 01.01.2024
- 5 Zeichnungen
 - 5.1 Lageplan
 - 5.2 Grundriss Kellergeschoss
 - 5.3 Grundriss Erdgeschoss
 - 5.4 Schnitt
- 6 Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 15 Wohnanlage Heinrich-Heine-Straße
Stadt Bad Salzungen
- 7 Fotodokumentation