

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB

für das

mit einem Reihennittelhaus
bebaute Grundstück

Kirchstraße 46
99518 Bad Sulza
eingetragen im Grundbuch von Bad Sulza, Blatt 340

Auftrags-Nr. 240265

Ersteller:

Dipl.-Ing. Steffen Klahn
von der Industrie- und Handelskammer Erfurt für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken öffentlich bestell-
ter und vereidigter Sachverständiger

Gerichtl. Az:
Auftraggeber:

K 4/24
Amtsgericht Weimar

Achtung:

Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen.

Die Bewertung basiert auf den vorliegenden Unterlagen, den bei der Besichtigung gewonnenen Eindrücken, eigenen Recherchen sowie plausiblen Annahmen. Hierfür ist ein Risikoabschlag von 15 % im ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigt.

Der Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsobjektes wurde zum Wertermittlungstichtag 05.08.2024 ermittelt mit:

61.000 EUR

Inhaltsverzeichnis

1	Übersicht.....	3
2	Allgemeine Angaben	4
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
2.2	Angaben zum Auftrag	4
2.3	Angaben für das Gericht	5
2.4	Angaben zum Gutachten	6
2.5	Grundlagen.....	7
2.6	zusätzliche Angaben gemäß Auftragsschreiben	7
3	Lagebeschreibung und –beurteilung	8
3.1	Makrostandort	8
3.2	Mikrostandort	9
3.3	Beurteilung	9
4	Immobilienmarkt.....	10
5	Grundstück	11
5.1	Beschreibung	11
5.2	Altlasten	11
5.3	Rechtliche Gegebenheiten.....	11
5.3.1	Grundbuch Abt. II.....	11
5.3.2	Grundbuch Abt. III.....	11
5.3.3	Miet- und Pachtverhältnisse.....	12
5.3.4	öffentlich-rechtliche Situation.....	12
5.3.5	privatrechtliche Situation	12
5.4	Beurteilung.....	12
6	Gebäude.....	13
6.1	Objektart	13
6.2	Baubeschreibung	13
6.3	Grundrisse / Konzeption	14
6.4	Ausstattung	14
6.5	Energieeffizienz	14
6.6	Zustand	14
6.7	Flächenangaben	15
6.8	Beurteilung	16
7	Wertermittlung.....	17
7.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	17
7.2	Bodenwert.....	18
7.2.1	Herleitung der Wertansätze	18
7.2.2	Bodenwertermittlung	18
7.3	Sachwert	19
7.3.1	Herleitung der Wertansätze	19
7.3.2	Sachwertermittlung	22
7.4	Verkehrswert (Marktwert).....	23
8	Plausibilisierung.....	23
9	Literaturverzeichnis	24
10	Anlagen	25

1 Übersicht

Allgemeines

Stichtag der Wertermittlung	05.08.2024
Qualitätsstichtag	05.08.2024
Erstellungsdatum	10.12.2024
Ausfertigungen - Anzahl	3 Stück

Objektdaten

Adresse	Kirchstraße 46, 99518 Bad Sulza
Objektart	Reihenmittelhaus
Nutzung	Wohnen
Anzahl der Einheiten	Annahme: eine Wohnung
Wohnfläche	127 m ²
Baujahr / Sanierung	k. A. / vermutlich seit 2020 umgebaut/saniert und bislang nicht fertiggestellt
Gesamtnutzungsdauer GND	80 Jahre

Bodenwertdaten

Grundstücksgröße	89 m ²
Wert je Quadratmeter	54,00 €/m ²
Bodenwert (gerundet)	4.806 €

Sachwertdaten

Brutto-Grundfläche BGF	171 m ²
Normalherstellungskosten NHK	1.290 €/m ² BGF
Restnutzungsdauer RND	70 Jahre

Ergebnisse

Verkehrswert (gerundet)	61.000 €
Wert je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche (gerundet)	480 €/m ²

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objekt

Objektart: Reihennittelhaus
Adresse: Kirchstraße 46, 99518 Bad Sulza

Grundbuchangaben

Bestandsverzeichnis:

Blatt-Nr.: 340
Amtsgericht / Grundbuch von: Apolda / Bad Sulza
Gemarkung / Flur: Bad Sulza / 1
Flurstücks-Nr.: 250
Fläche: 89 m²

2.2 Angaben zum Auftrag

Auftrag

Feststellung des Verkehrswertes (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Weimar vom 13.06.2024. Außerdem wird um Feststellung gebeten:

- a) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht,
- b) des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers (Name und Anschrift) bei bebauten Grundstücken (nicht jedoch bei Wohnungs- und Teilungseigentum),
- c) des Verwalters (Name und Anschrift) mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum,
- d) welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift),
- e) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht,
- f) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),
- g) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung),
- h) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt.

Auftraggeber

Amtsgericht Weimar
Ernst-Kohl-Straße 23a
99423 Weimar

Auftragnehmer

KR Immobilienbewertung GmbH
Hegelstraße 1
99423 Weimar

Ersteller: Dipl.-Ing. Steffen Klahn, von der Industrie- und Handelskammer Erfurt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

2.3 Angaben für das Gericht

Es wird zu den Fragen des Gerichts festgestellt:

- a) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht

nein

- b) des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers (Name und Anschrift) bei bebauten Grundstücken (nicht jedoch bei Wohnungs- und Teilungseigentum)

Christian Stein
Schornsteinfegerbetrieb
Am Rasen 17
07751 Jena OT Isserstedt

- c) des Verwalters (Name und Anschrift) mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum

Den vorliegenden Unterlagen sind keine Hinweise zu entnehmen, dass das Objekt nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt ist. Auch aus der Objektbesichtigung konnten diesbezüglich keine Hinweise gewonnen werden.

- d) welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift)

Den vorliegenden Unterlagen sind keine Hinweise zu entnehmen, dass Mieter oder Pächter vorhanden sind. Auch aus der Objektbesichtigung konnten diesbezüglich keine Hinweise gewonnen werden.

- e) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht

Den vorliegenden Unterlagen sind keine Hinweise zu entnehmen, dass eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG besteht. Auch aus der Objektbesichtigung konnten diesbezüglich keine Hinweise gewonnen werden.

- f) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber)

Den vorliegenden Unterlagen sind keine Hinweise zu entnehmen, dass ein Gewerbebetrieb vorhanden ist. Auch aus der Objektbesichtigung konnten diesbezüglich keine Hinweise gewonnen werden.

- g) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung)

Den vorliegenden Unterlagen sind keine Hinweise zu entnehmen, dass Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind. Auch aus der Objektbesichtigung konnten diesbezüglich keine Hinweise gewonnen werden.

- h) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt

nein

2.4 Angaben zum Gutachten

Besichtigung

Eine Ortsbesichtigung fand am 05.08.2024 statt.

Besichtigungsteilnehmer: Herr Klahn (Ersteller).

Das Bewertungsobjekt wurde lediglich straßenseitig von außen besichtigt. Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen, weil das Objekt nicht zugänglich war. Der Sachverständige kann über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes nur insoweit sichere Feststellungen bzw. Annahmen treffen, wie es sich aus der Außenbesichtigung ableiten lässt. Der verbleibenden Unsicherheit wird durch einen angemessenen Abschlag Rechnung getragen. Die Bewertung basiert auf den vorliegenden Unterlagen, den bei der Außenbesichtigung gewonnenen Eindrücken, eigenen Recherchen sowie plausiblen Annahmen.

Wertermittlungstichtag: 05.08.2024

Qualitätstichtag: 05.08.2024

Haftungsumfang

Das Gutachten ist nur für den internen Gebrauch des Auftraggebers bestimmt. Dritte können hieraus keine Ansprüche gegen den Auftraggeber und den Ersteller herleiten.

Die Erstellung des Gutachtens erfolgte auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen, der Objektbesichtigung, der Angaben des Auftraggebers, von Auskünften sowie nutzungs- und objektspezifischen, plausiblen Annahmen.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes oder des Schall- und Wärmeschutzes vorgenommen. Zudem wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich der Bodenart und der Tragfähigkeit des Grundes und Bodens sowie des Grundwasserflurabstands durchgeführt. Es werden ohne Nachweis ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse mit ausreichender Tragfähigkeit und ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Ebenfalls wurden keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich eines Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge durchgeführt. Das Bauwerk wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie etwa Asbest, Formaldehyd oder Tonerdeschmelzzement) oder der

Boden nach evtl. vorhandenen Verunreinigungen (Altlasten, s.o.) untersucht. Geräuschmessungen, etwa aus Flug-, Bahn- oder Kfz-Verkehr, wurden nicht durchgeführt. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung deutlich sprengen.

2.5 Grundlagen

Für die Erstellung dieses Gutachtens wurden die nachfolgenden Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt bzw. eingeholt:

- Grundbuchauszug vom 09.04.2024
- Auszug aus der Flurkarte 17.06.2024
- Bauunterlagen, Grundrisse, Schnitte, Ansichten aus 1959 (Bauaktenarchiv)
- Bauunterlagen, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Flächen aus 2019/2020 (Bauaktenarchiv)
- schriftliche Auskunft zu Baulasten vom 17.06.2024
- schriftliche Auskunft zu Altlasten vom 20.06.2024
- schriftliche Auskunft zum Denkmalschutz (E-Mail) vom 20.06.2024
- schriftliche Auskunft zum Planungsrecht (E-Mail) vom 17.06.2024
- schriftliche Auskunft über Erschließungs- und Beitragssituation (E-Mail) vom 17.06.2024

Für die Erstellung dieses Gutachtens wurden des Weiteren die nachfolgenden Unterlagen und Informationen herangezogen:

- Einsichtnahme in die Bodenrichtwertkarte
- Excel-Tabelle zum Immobilienmarktbericht 2024 Thüringen Kaufpreise
- Bericht „Sonstige Daten der Wertermittlung Sachwertfaktoren 2024“
- IVD Immobilienpreisspiegel Thüringen 2023/2024
- diverse aktuelle Immobilienmarktberichte
- Veröffentlichungen zur Kaufkraft- und Umsatzkennziffern 2023, GfK
- Demografiebericht, Bertelsmann Stiftung
- Zukunftsatlas 2022, Prognos

2.6 zusätzliche Angaben gemäß Auftragsschreiben

Das Gutachten enthält keine Namen beteiligter Personen, Angaben wurden ggf. anonymisiert.

3 Lagebeschreibung und –beurteilung

3.1 Makrostandort

Beschreibung des Standorts

Die Kleinstadt Bad Sulza ist eine Landgemeinde im Landkreis Weimarer Land mit rd. 8.200 Einwohnern (Stand 31.12.2023) und liegt im östlichen Teil des Bundeslandes Thüringens. Die Stadt ist Kur- und Weinstadt sowie staatlich anerkanntes Heilbad. In der Raumstruktur fungiert Bad Sulza als Grundzentrum.

Entfernungen und überregionale Verkehrsanbindung

Bad Sulza liegt ca. 20 km nordöstlich von Weimar, ca. 35 km nordöstlich der Landeshauptstadt Erfurt und ca. 65 km südwestlich der Stadt Leipzig (jeweils Luftlinie).

Überregionale Verkehrsanbindung besteht über die westlich bzw. nördlich der Stadt verlaufende B 87 (Entfernung Luftlinie ca. 5 km). Vom Bahnhof Bad Sulza bestehen Regionalverbindungen u.a. nach Erfurt und Leipzig.

Strukturdaten

wirtschaftliche Situation

Kaufkraftindex: 89,7 (BRD=100), Zentralitätsindex: 73,3

Arbeitslosenquote

4,4 % (Land: 6,2 %, Bund: 6,1 %, 08/2024)

Demografie

Bevölkerungsentwicklung 2016 bis 2022 - LK Weimarer Land: positiv 1,3 % (Land -1,1 %)

Bevölkerungsprognose - LK Weimarer Land: negativ ca. -8,7 % (Land ca. -10,9 % von 2018 bis 2040)

Zukunftsfähigkeit

leichte Zukunftsrisiken (Platz 330 von 400)

Quellen:

Wegweiser Kommune Bertelsmann-Stiftung, GfK 2023, Zukunftsatlas Prognos 2022, Bundesagentur für Arbeit

3.2 Mikrostandort

Beschreibung der Lage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im zentralen Stadtgebiet. Bei der Straße Kirchstraße (asphaltierte Straße) handelt es sich um eine voll ausgebaute Erschließungsstraße mit eher mäßiger Fahrzeugfrequenz.

Beschreibung des Umfeldes

Die unmittelbare Nachbarbebauung wird durch Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise geprägt.

Infrastruktur

Für den Individualverkehr besteht nach ca. 6 km Entfernung Anbindung an die B 87. Der Bahnhof Bad Sulza ist ca. 1 km in nordöstlicher Richtung entfernt. Eine Bushaltestelle befindet sich ca. 130 m südlich des Bewertungsobjektes.

Versorgungsmöglichkeiten mit Waren des täglichen Bedarfs sowie Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen und öffentliche Einrichtungen sind im Stadtgebiet vollumfänglich vorhanden.

Immissionen

Es sind keine Beeinträchtigungen feststellbar.

3.3 Beurteilung

Das Objekt befindet sich in mittlerer Wohnlage von Bad Sulza. Die Versorgungssituation und die Verkehrsanbindung sind als durchschnittlich einzustufen.

4 Immobilienmarkt

Kaufpreise

Kaufpreise EFH alle Baujahre (GAA, 2023, Landkreis Weimarer Land):
Ø 235.538 EUR (Spanne 47.100 bis 489.800 EUR; 125 Kauffälle)

Wohnflächenpreis EFH Baujahr ab 1991 (GAA, 2023, Landkreis Weimarer Land):
Ø 2.952 EUR/m² WF (Spanne 1.730 bis 4.450 EUR/m² WF; 17 Kauffälle)

Kaufpreise Reihemittelhaus alle Baujahre (GAA, 2023, Landkreis Weimarer Land):
Ø 135.071 EUR (Spanne 38.350 bis 236.750 EUR; 14 Kauffälle)

Wohnflächenpreis Reihemittelhaus Baujahr ab 1991 (GAA, 2023, Landkreis Weimarer Land):
2.778 EUR/m² WF (1 Kauffall)

Wohnflächenpreis Reihemittelhaus Baujahr ab 1991 (GAA, 2022, Landkreis Weimarer Land):
Ø 2.354 EUR/m² WF (Spanne 1.924 bis 2.725 EUR/m² WF; 3 Kauffälle)

Kaufpreise EFH inkl. Garage und Grundstück (IVD, Stadt Bad Sulza):
einfacher Wohnwert ca. 100 m²: Ø 65.000 EUR
mittlerer Wohnwert ca. 125 m²: Ø 100.000 EUR
guter Wohnwert ca. 150 m²: Ø 130.000 EUR

Kaufpreise Reihenhäuser, Mittelhäuser ohne Garage (IVD, Stadt Bad Sulza):
einfacher Wohnwert ca. 90 m²: Ø 45.000 EUR
mittlerer Wohnwert ca. 110 m²: Ø 50.000 EUR
guter Wohnwert ca. 130 m²: Ø 60.000 EUR

Angebotspreise EFH/ZFH/RH
Ø 1.007 EUR/m² WF (Spanne 860 bis 1.270 EUR/m² WF)

Quellen:

Excel-Tabelle zum Immobilienmarktbericht 2024 Thüringen Kaufpreise, IVD-Preisspiegel Thüringen 2023/2024 Wohn- und Gewerbeimmobilien, eigene Recherchen

5 Grundstück

5.1 Beschreibung

Größe/Abmessung:	89 m ² ; 5 m (Straßenfront) x 16 m (Tiefe)
Zuschnitt, Ebenheit:	regelmäßig; nahezu eben
Baugrund:	lagetypisch normal
Grundwasser:	Auf Grund der vorliegenden Unterlagen und der vor Ort gewonnenen Eindrücke gibt es keine Hinweise auf eine Gefährdung durch Grundwasser.
Hochwasser:	Gemäß Onlinerecherche (Quelle: Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz) liegt das Grundstück nicht im Bereich eines hochwassergefährdeten Gebietes.
Lage, Zufahrt:	direkter Anschluss an öffentliche Straße, ortsüblich ausgebaut
Ver- und Entsorgung:	ortsüblich (Wasser, Kanal, Gas, Strom, Telefon)
Immission:	keine nennenswerten Beeinträchtigungen
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Bebauung:	Reihenmittelhaus
Nutzung:	Wohnen

5.2 Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft sind für das zu bewertende Grundstück im Thüringer Altlasteninformationssystem keine Einträge verzeichnet. Es besteht für das Grundstück kein gesetzlich registrierter Altlastverdacht.

5.3 Rechtliche Gegebenheiten

5.3.1 Grundbuch Abt. II

Die nachfolgenden Angaben basieren auf der unbeglaubigten Kopie des Grundbuchauszugs vom 09.04.2024.

lfd. Nr. 1:

Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt; eingetragen am 10.11.1994.

Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb des Sanierungsgebietes "Innenstadt". Das Sanierungsverfahren wurde 1994 eröffnet, Angaben zum voraussichtlichen Verfahrensabschluss lagen nicht vor. Da es sich um ein Vereinfachtes Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB handelt, werden keine Ausgleichsbeträge erhoben. Die Eintragung wird als nicht wertrelevant eingeschätzt.

5.3.2 Grundbuch Abt. III

Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Solche Eintragungen sind im Allgemeinen nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es ist davon auszugehen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Verkauf gelöscht werden.

5.3.3 Miet- und Pachtverhältnisse

Es sind keine Miet- und Pachtverhältnisse bekannt.

5.3.4 öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft sind für das zu bewertende Grundstück im Baulastenverzeichnis der Unteren Bauaufsichtsbehörde Weimarer Land keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft ist die Liegenschaft „Kirchstraße 46 in Bad Sulza Gemarkung Bad Sulza, Flur 1, Flurstück 250“ nicht in das Denkmalsbuch des Landes Thüringen aufgenommen und steht somit nicht unter Denkmalschutz (ThürDSchG).

Bauplanungsrecht

Gemäß schriftlicher Auskunft bzw. gemäß vorliegender Unterlagen liegt das zu bewertende Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

abgabenrechtlicher Zustand

Gemäß schriftlicher Auskunft sind keine Erschließungs- und Straßenausbaubeiträge gem. BauGB und KAG offen und es werden auch keine Beiträge mehr erhoben.

5.3.5 privatrechtliche Situation

sonstige Rechte und Lasten

Gemäß vorliegender Unterlagen und der vor Ort gewonnenen Eindrücke gibt es keine Hinweise auf sonstige Rechte und Lasten.

5.4 Beurteilung

Das Grundstück ist normal nutzbar und lagetypisch ausgenutzt.

Wertbeeinflussende Rechte und Lasten sind nicht vorhanden.

6 Gebäude

6.1 Objektart

Hinweis:

Nach Einholung der amtlichen Auskunft aus der Bauakte wurden seitens der zuständigen Behörde (Landratsamt Weimarer Land) die vereinfachte Baugenehmigung mit Änderung sowie Grundrisse und eine Kurzbeschreibung zum Bauvorhaben eingereicht. Eine Innenbesichtigung des Objektes war nicht möglich. Die nachstehenden Angaben basieren auf den vor Ort gewonnen Eindrücken, resultierend aus der Außenbesichtigung (nur Straßenseite) sowie den vorliegenden Unterlagen. Nach den vor Ort vorgefundenen Gegebenheiten befinden sich das Obergeschoss sowie das Dachgeschoss offensichtlich im Rohbauzustand (s. Fotodokumentation).

Objektart:	Reihenmittelhaus
Bauweise:	Mauerwerksbauweise
Geschosse:	Teilkeller, 2 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss (Satteldach), Spitzboden
Baujahr:	k. A.
Sanierung:	Beginn Umbau/Sanierung 2020; nicht fertiggestellt
Nutzung/Einheiten:	Annahme: 1 Wohneinheit

6.2 Baubeschreibung

Die nachfolgende Beschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wieder, die Ausführungen können im Detail abweichen. Grundlage der Beschreibung sind die vorliegenden Bauunterlagen sowie die Aufnahmen der Ortsbesichtigung.

Baukonstruktion

Fundament:	Fundament im Bestand, Streifenfundament im Neubaubereich
Wände/Decken:	Mauerwerk, Holzbalkendecken
Treppen:	Annahme: Holztreppen

Außenhülle

Fassade:	unverputztes Mauerwerk
Fenster/Außentüren:	Holzfenster, Holzaußentür mit Glasausschnitt (nur EG; OG und DG noch ohne Fenster)

Bezüglich der Haustechnik und des Innenausbaus können keine detaillierten Angaben gemacht werden, da das Bewertungsobjekt nicht von innen besichtigt wurde und damit auch die Angaben in den vorliegenden Unterlagen nicht geprüft werden konnten.

Außenanlagen

kleiner rückseitiger Hof (zur Außenbesichtigung nicht einsehbar, daher keine näheren Angaben möglich)

Es wird von normalen Verhältnissen (keine Ablagerungen/Vermüllung, keine relevanten Nebengebäude) ausgegangen.

6.3 Grundrisse / Konzeption

Gemäß vorliegender Planunterlagen zeigt sich eine insgesamt funktionale und zeitgemäße Konzeption. Die Aufteilung ist gem. Planunterlagen wie folgt:

Erdgeschoss

Windfang, Diele, 1 Zimmer, Küche, WC, Abstellraum, Hauswirtschaftsraum

Obergeschoss

2 Zimmer, Bad, Abstellraum, Balkon

Dachgeschoss

2 Zimmer, Bad, Abstellraum, Terrasse

Zudem ist ein Spitzboden vorhanden.

6.4 Ausstattung

Zu der Ausstattung können keine Angaben gemacht werden, da hierzu keine Unterlagen und Informationen vorlagen und das Objekt nicht von innen besichtigt wurde. Für die Bewertung wird unter Sicherheitsaspekten von einem nicht ausgebauten Zustand bzw. Rohbauzustand ausgegangen.

6.5 Energieeffizienz

keine Angaben, ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt

6.6 Zustand

Sanierungsmaßnahmen

Nach den vor Ort vorgefundenen Gegebenheiten bzw. gem. vorliegender Planunterlagen sollte ein bestehendes Wohnhaus umgebaut und saniert werden. Dabei war aufgrund der schlechten Bausubstanz eine komplette Erneuerung der Außenwände (außer auf der Südseite im EG) notwendig, was offensichtlich auch umgesetzt wurde. Das Dachgeschoss wurde als Vollgeschoss vollständig erneuert. Damit erfolgte zudem offenbar auch die Erneuerung des Daches inkl. Dacheindeckung (neuer Dachkasten und neue Dachentwässerung sichtbar). Es wird davon ausgegangen, dass die Maßnahmen 2020 begannen.

Bau- und Unterhaltungszustand

Das Objekt befindet sich vermutlich noch nahezu vollständig im Rohbauzustand. Der Rohbau (soweit sichtbar) vermittelt einen soliden Eindruck.

Mängel / Schäden

Substanzgefährdende Mängel oder Schäden bzw. ein Reparaturstau an der vorhandenen Bausubstanz waren nicht ersichtlich.

6.7 Flächenangaben

Im Rahmen der Bewertung werden die vorliegenden Planungsgrundrisse zugrunde gelegt.

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde anhand der Grundrisse ermittelt und über die Grundfläche mittels einer Onlinemessung (Boris-TH) plausibilisiert. Der Spitzboden wurde nicht in der BGF erfasst, da Spitzböden nach ImmoWertV nicht in der BGF zu berücksichtigen sind.

Die Wohnfläche (WF) wurde der Flächenaufstellung entnommen und anhand der BGF über objekttypische Ausbaufaktoren plausibilisiert und für in Ordnung gefunden.

Brutto-Grundfläche (BGF): 171 m²

Wohnfläche (WF): 127 m²

Folgende Berechnungen liegen zugrunde:

BGF (ca.)	<u>Keller</u>	
	(3,5 m x 3,3 m)	
	+ (1,3 m x 2,5 m)	
	+ (1,0 m x 2,0 m)	
	+ (1,0 m x 2,2 m)	= rd. 19 m ²

	<u>Erdgeschoss</u>	
	(7,7 m x 5,7 m)	
	+ (0,6 m x 5,7 m) / 2	
	+ (3,1 m x 2,4 m)	= rd. 53 m ²

	<u>Obergeschoss</u>	
	(7,6 m x 5,7 m)	
	+ (0,9 m x 5,7 m) / 2	
	+ (2,7 m x 2,7 m)	= rd. 53 m ²

	<u>Dachgeschoss</u>	
	(7,6 m x 5,7 m)	
	+ (0,9 m x 5,7 m) / 2	= rd. 46 m ²

WF	<u>Erdgeschoss</u>	
	Windfang	2,38 m ²
	Diele	11,50 m ²
	Zimmer	6,71 m ²
	Küche	11,97 m ²
	WC	1,44 m ²
	Abstellraum	1,62 m ²
	<u>Hauswirtschaftsraum</u>	<u>5,45 m²</u>
		41,07 m ²

Obergeschoss

Zimmer	10,10 m ²
Zimmer	28,66 m ²
Bad	5,77 m ²
Abstellraum	1,30 m ²
Balkon	1,49 m ²
	<u>47,32 m²</u>

Der Balkon wird flächenmäßig mit 25 % bzw. mit 1,49 m² bei der Wohnfläche berücksichtigt.

Dachgeschoss

Zimmer	19,30 m ²
Zimmer	11,50 m ²
Bad	5,77 m ²
Abstellraum	1,30 m ²
Terrasse	1,36 m ²
	<u>39,23 m²</u>

Die Terrasse wird flächenmäßig mit 25 % bzw. mit 1,36 m² bei der Wohnfläche berücksichtigt.

Das Verhältnis von Wohnfläche (rd. 125 m² ohne Balkon/Terrasse) zur BGF (152 m² oberirdisch) entspricht mit 0,82 einem für diese Objektart und Bauweise üblichen Faktor.

Für die Richtigkeit der Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben wird ausdrücklich keine Haftung übernommen. Alle ermittelten Größen sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden.

6.8 Beurteilung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Reihenmittelhaus (Baujahr nicht bekannt). Das Objekt wurde vermutlich seit 2020 umgebaut/saniert und bislang nicht fertiggestellt.

Nach dem von außen gewonnen Eindruck befindet sich das Gebäude vermutlich noch vollständig im Rohbauzustand.

7 Wertermittlung

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Zustand des Grundstücks wird durch die Gesamtheit der Grundstücksmerkmale zum Qualitätstichtag bestimmt.

Der Qualitätstichtag entspricht in der Regel dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt zu berücksichtigen ist.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB und ImmoWertV sind in der Regel das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrerer dieser Verfahren anzuwenden.

Bei dem **Vergleichswertverfahren** werden Verkaufsfälle herangezogen, die in ihren wertbestimmenden Merkmalen möglichst dem Bewertungsobjekt ähneln. Das Vergleichswertverfahren wird vorwiegend zur Bewertung von Eigentumswohnungen und von Grundstücken angewendet.

Die Ermittlung des Bodenwertes kann durch direkte Vergleichspreise oder durch eine Ableitung aus Bodenrichtwerten erfolgen.

Immobilien, bei denen der erzielbare Ertrag im Vordergrund steht (z.B. Mehrfamilienhaus- und Geschäftsgrundstücke), werden mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** bewertet. Das Ertragswertverfahren kommt bei Renditeobjekten zur Anwendung.

Beim **Sachwertverfahren** wird der Zeitwert der baulichen Anlagen zzgl. Bodenwert ermittelt. Das Sachwertverfahren wird vorwiegend für die Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern eingesetzt.

Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) handelt, ist der Verkehrswert aus dem Sachwert abzuleiten.

7.2 Bodenwert

7.2.1 Herleitung der Wertansätze

Allgemeines

Preise von Vergleichsgrundstücken konnten nicht recherchiert werden. Für das Bewertungsobjekt wird die Ermittlung des Bodenwertes auf Grundlage des Bodenrichtwertes durchgeführt.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (BRW) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, der sogenannten Bodenrichtwertzone, für die im Wesentlichen die gleichen Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er bezieht sich auf ein Grundstück, dessen Zustand für die Bodenrichtwertzone typisch ist. Abweichungen des Bewertungsobjektes hinsichtlich der wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale und Umstände (z. B. Erschließungszustand, spezifische Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung oder Grundstücksschnitt) bewirken eine Abweichung des objektspezifischen Bodenwertes vom lagetypischen Bodenrichtwert.

45,00 EUR/m², Stichtag 01.01.2024

baureifes Land, allgemeines Wohngebiet, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG

Wertansatz

Lagebedingte Vor- oder Nachteile sind nicht erkennbar. Art und Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks entsprechen dem Richtwertgrundstück.

Der Bodenrichtwert wurde unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße mit einem pauschalen Zuschlag von 20 % angepasst und mit 54,00 EUR/m² als Bodenwert angesetzt.

7.2.2 Bodenwertermittlung

$$89 \text{ m}^2 \times 54,00 \text{ €/m}^2 = 4.806 \text{ €}$$

7.3 Sachwert

7.3.1 Herleitung der Wertansätze

Allgemeines

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV beschrieben. Demnach wird der Sachwert aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Bodenwert ist dabei, wie oben erfolgt, getrennt zu ermitteln. Der Sachwert des Objektes (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs-) Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage seiner Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie bspw. Objektart, Ausstattungsstandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Die Einordnung des zu bewertenden Objektes in die jeweilige Standardstufe erfolgt aufgrund der Beschreibung des Gebäudestandards nach Anlage 4 der ImmoWertV.

Für die Bewertung wird aus verfahrenstechnischen Gründen theoretisch der fertiggestellte Plan-Zustand der Immobilie unterstellt. Hierbei wird von einem mittleren Ausstattungsstandard bei mittlerem Umfang ausgegangen.

Der Ist-Zustand wird durch einen angemessenen Abschlag der zu erwartenden Ausbaurkosten gewürdigt.

Brutto-Grundfläche - BGF

Basis der Sachwertermittlung ist die BGF (s. Pkt. 6.7).

Ermittlung des Gebäudestandards

Im vorliegenden Fall ergibt sich nachfolgende Wertung der Standardstufen im Sinne der ImmoWertV:

Bauteil	Wägungsanteil in %	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0%		0,50	0,50		
Dach	15,0%		0,50	0,50		
Fenster und Außentüren	11,0%			1,00		
Innenwände und -türen	11,0%		1,00			
Deckenkonstruktion	11,0%		0,50	0,50		
Fußböden	5,0%			1,00		
Sanitäreinrichtungen	9,0%			0,50	0,50	
Heizung	9,0%			1,00		
Sonstige techn. Ausstattung	6,0%			1,00		
gesamt	100%	0	0,355	0,6	0,045	0
gewogener Standard	2,69					

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010

Reihenmittelhaus (Gebäudeart: Kategorie 3.11: Reihenmittelhaus: Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut)

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 in EUR/m² BGF	rel. Geb.standardanteil in %	relativer NHK 2010-An- teil in EUR/m² BGF
1	575	0,00%	0
2	640	35,50%	227,2
3	735	60,00%	441
4	885	4,50%	39,825
5	1.105	0,00%	0
gewogene standardbezogene NHK 2010		=	708

Herstellungswert

Die Baukosten gemäß Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010, inkl. Baunebenkosten) wurden auf der Grundlage gebäudespezifischer Erfahrungswerte angesetzt, indexiert (akt. Baupreisindex) und gerundet.

Kategorie: 3.11, Standardstufe 2,69: 708 EUR/m² BGF
Baupreisindex: 1,827 (2. Quartal 2024 Wohngebäude)

$708 \text{ EUR/m}^2 \times 1,827 = \text{rd. } 1.290 \text{ EUR/m}^2 \text{ BGF}$

Gesamtnutzungsdauer / Wirtschaftliche Restnutzungsdauer / Alterswertminderung

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) des Gebäudes wurde mit 80 Jahren angesetzt.

Das Gebäude befindet sich nach dem vor Ort gewonnen Eindruck in einem noch nicht fertiggestellten Zustand bzw. noch im Rohbauzustand. Für die Bewertung wird von einer ordnungsgemäßen Fertigstellung ausgegangen. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) nach Fertigstellung wurde unter Berücksichtigung der relevanten Parameter (Alter, Ausstattung, Modernisierungs- und Sanierungsgrad, Bau- und Unterhaltungszustand, Nutzung) mit 70 Jahren angesetzt.

Daraus ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor (RND/GND) von $70/80 = 0,875$.

Außenanlagen

In dem prozentualen Wertansatz für die Außenanlagen ist der Zeitwert der befestigten Flächen enthalten.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die ermittelten Baukosten beziehen sich auf den Rohbau sowie auf den Innenausbau. Dabei sind dem Rohbau erfahrungsgemäß ca. 1/3 und dem Innenausbau ca. 2/3 der Baukosten zuzuordnen. Da sich das Gebäude noch nahezu im Rohbauzustand befindet, werden in der Wertermittlung 2/3 der Kosten für den Innenausbau abgezogen.

Kostenabzug: $1.290 \text{ EUR/m}^2 \times 0,6666 = \text{rd. } 860 \text{ EUR/m}^2 \text{ BGF}$
 $171 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 860 \text{ EUR/m}^2 \text{ BGF} = \text{rd. } 150.000 \text{ EUR}$

Die ermittelten Kosten für den vollständigen Innenausbau in Höhe von rd. 150.000 EUR kommen zum Abzug.

Marktanpassungsfaktor

Durch den zuständigen Gutachterausschuss wurden für die vorliegende Objektkategorie Marktanpassungen (Sachwertfaktoren nach NHK 2010) veröffentlicht.

Im Bericht zu „Sonstige Daten der Wertermittlung Sachwertfaktoren 2024“ hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar auf der Grundlage von Kauffällen der Jahre 2022 und 2023 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäufte und Reihenhäuser in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwertes nach NHK 2010 (gem. Anlage 4 ImmoWertV) und einem Bodenwertniveau von 30, 60 und 90 EUR/m² abgeleitet und als Tabelle dargestellt. Die Faktoren nehmen mit steigendem vorläufigem Sachwert ab.

Bei einem Bodenwertniveau von 30 EUR/m² und einem vorläufigen Sachwert von rd. 200.000 EUR wurde vom Gutachterausschuss ein Sachwertfaktor von 1,09 ausgewiesen (Ø Parameter: BRW 36 EUR/m², Baujahr 1940, RND 25 Jahre, BGF 257 m², Gebäudestandard 2,3).

Bei einem Bodenwertniveau von 60 EUR/m² und einem vorläufigen Sachwert von rd. 200.000 EUR wurde ein Sachwertfaktor von 1,23 ausgewiesen (Ø Parameter: BRW 60 EUR/m², Baujahr 1947, RND 28 Jahre, BGF 259 m², Gebäudestandard 2,5).

Hinsichtlich des vorläufigen Sachwertes, der Objektspezifik (Reihenmittelhaus), der separat angesetzten (jedoch bereits in den SW-Faktoren enthaltenen) Sachwerte der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie der Marktentwicklung wurde auf Basis der Veröffentlichung des Gutachterausschusses sachverständig eine Marktanpassung mit einem Sachwertfaktor von 1,1 (entspricht Zuschlag von 10 %) vorgenommen.

7.3.2 Sachwertermittlung

indexierte Herstellungskosten (EFH)	171 m ² BGF x 1.290 €/m ²	= 220.590 €
Herstellungskosten gesamt		= 220.590 €
x Regionalfaktor (gemäß Bericht zu Sachwertfaktoren 2024)		x 1,0
x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)		x 0,875
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		193.016 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonst. Anlagen 2,0 %		3.860 €
zzgl. Bodenwert		<u>4.806 €</u>
vorläufiger Sachwert des Grundstücks		201.682 €
Sachwertfaktor	1,1 10 %	20.168 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks		221.850 €
bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Kosten Innenausbau (ca. 2/3 der Herstellungskosten)		-150.000 €
Sachwert des Grundstücks		71.850 €
Sachwert rd.		72.000 €

7.4 Verkehrswert (Marktwert)

Es erfolgte keine Innenbesichtigung. Es wird daher ein Risikoabschlag in Höhe von 15 % auf den Sachwert berücksichtigt.

$$72.000 \times 0,15 = 10.800 \text{ €}$$

$$72.000 - 10.800 \text{ €} = 61.200 \text{ €}$$

Nach Abzug des Risikoabschlags wird der Verkehrswert (Marktwert) für das mit einem Reihenmittelhaus bebaute Grundstück in Bad Sulza zum Wertermittlungsstichtag 05.08.2024 ermittelt mit rd.

61.000 EUR

(in Worten: einundsechzigtausend Euro)

8 Plausibilisierung

Der ermittelte Verkehrswert (Marktwert) von rd. 222.000 EUR bzw. rd. 1.750 EUR/m² WF ohne Berücksichtigung der Zu- und Abschläge wegen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sowie des Risikoabschlages liegt im marktüblichen Bereich (siehe Immobilienmarkt) und ist aufgrund der besonderen Objektspezifik (Reihenmittelhaus, funktionale und zeitgemäße Konzeption, nach Fertigstellung mittlere Ausstattung) plausibel.



Weimar, den 10.12.2024

Dipl.-Ing. Steffen Klahn

von der Industrie- und Handelskammer Erfurt öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

9 Literaturverzeichnis

Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage, 2010
Vogels, M.: Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht, 5. Auflage, 1996
Bayerlein, W.: Praxishandbuch Sachverständigenrecht, 4. Auflage, 2008
Brauer, K.: Grundlagen der Immobilienwirtschaft, 5. Auflage, 2006

Bürgerliches Gesetzbuch BGB
Baugesetzbuch BauGB
DIN 276 und 277
Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2021
Zweite Berechnungsverordnung II.BV
Wohnflächenverordnung WOFIV
Betriebskostenverordnung BetrKV

10 Anlagen

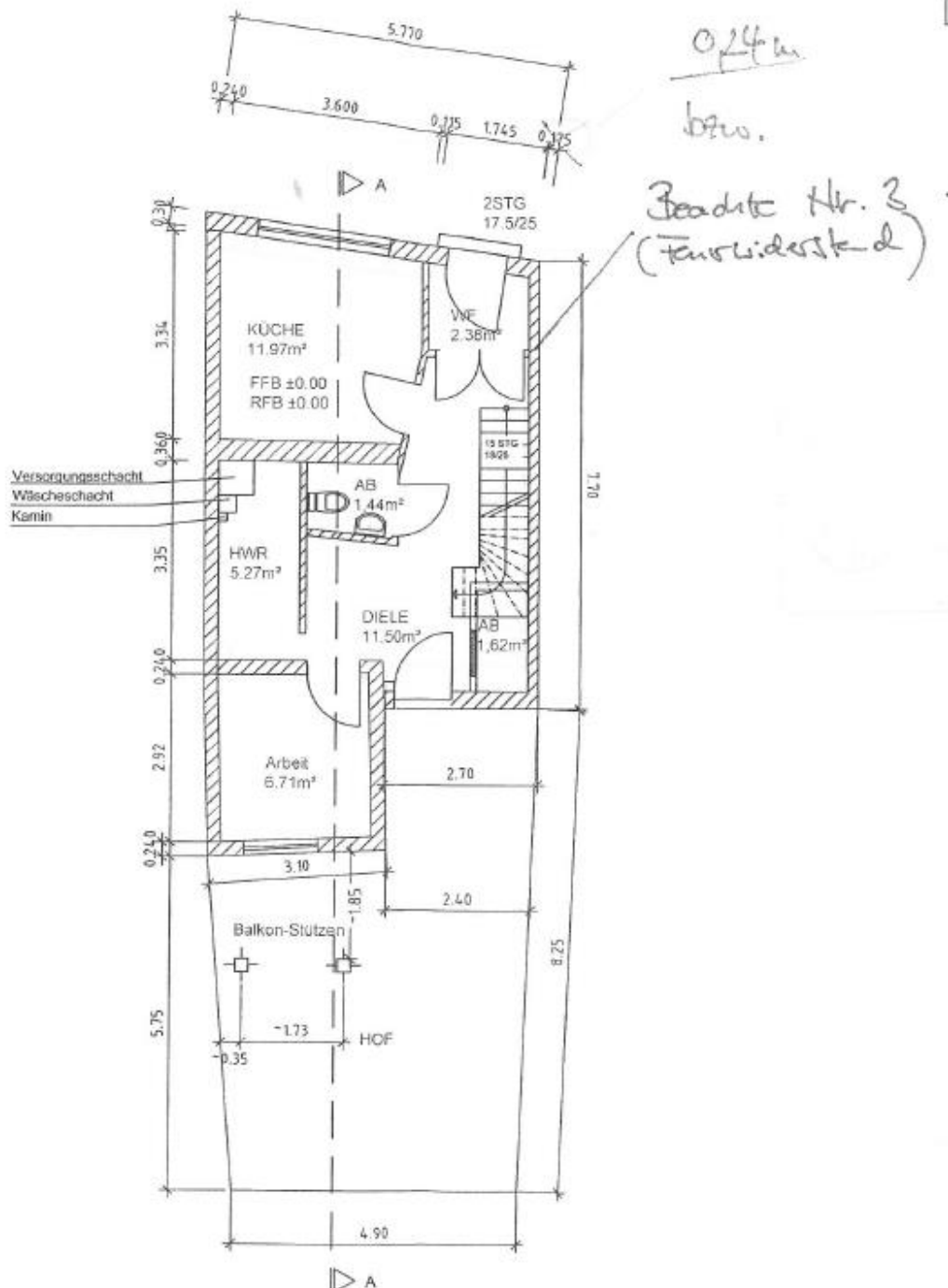
Grundrisse, Ansicht, Schnitt
Flächenaufstellung
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Übersichtskarte
Stadtplan
Luftbild
Auszug aus der Liegenschaftskarte
Fotodokumentation

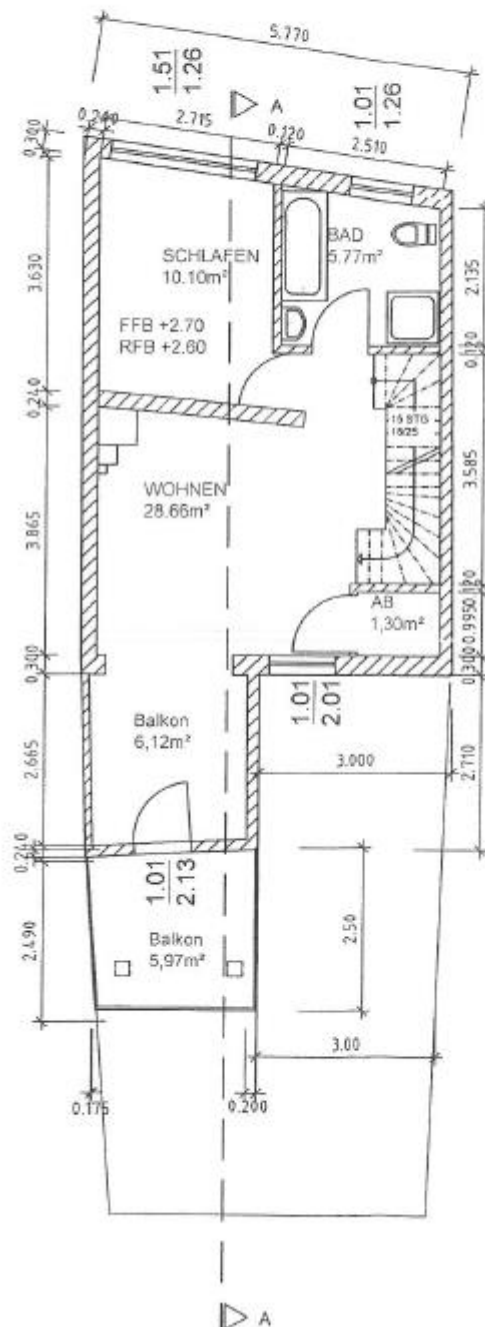
The floor plan shows a basement layout with the following features and dimensions:

- Overall Dimensions:** Total width is 9.40m and total depth is 1.80m.
- Structural Elements:**
 - Walls:** Red walls are 24cm thick. A grey wall on the right is 38cm thick.
 - Floors:** Yellow areas represent concrete slabs. A green area at the bottom right is 45cm thick.
 - Stairs:** Located at the top left, with a level of -2.00.
 - Abortgrube:** A rectangular pit on the right, 1.65m wide and 2.12m deep, with a 1.12m wide opening.
 - Post:** A vertical post is located in the center of the main room.
- Dimensions and Spacing:**
 - Top wall: 1.205m, 60cm, 50cm, 36.5cm.
 - Left wall: 30cm, 62cm, 36.5cm.
 - Main room width: 2.15m, 2.17m, 1.90m.
 - Right wall: 24cm, 24cm, 24cm.
 - Bottom wall: 1.12m, 35cm, 45cm.
 - Vertical spacing on the right: 35cm, 25cm, 1.80m, 25cm, 94cm.
- Labels:**
 - KELLER:** The main basement area.
 - YORHANDENE ABORTGRUBE:** Existing toilet pit.
 - SENKRECHTE SPERRUNG:** A vertical partition wall.

GRUNDRISS EG



GRUNDRISS OG



Architectural floor plan of a residential unit. The plan shows the following rooms and areas:

- Schlafen** (Bedroom): 8.28m²
- Bad** (Bathroom): 5.77m²
- Küche/Wohnen** (Kitchen/Living): 18.30m²
- Terasse** (Terrace): 7.80m²
- AB** (Staircase): 1.30m²
- FFB + 5.40** (Foyer/Entrance)
- RFB + 5.30** (Reception/Entrance)

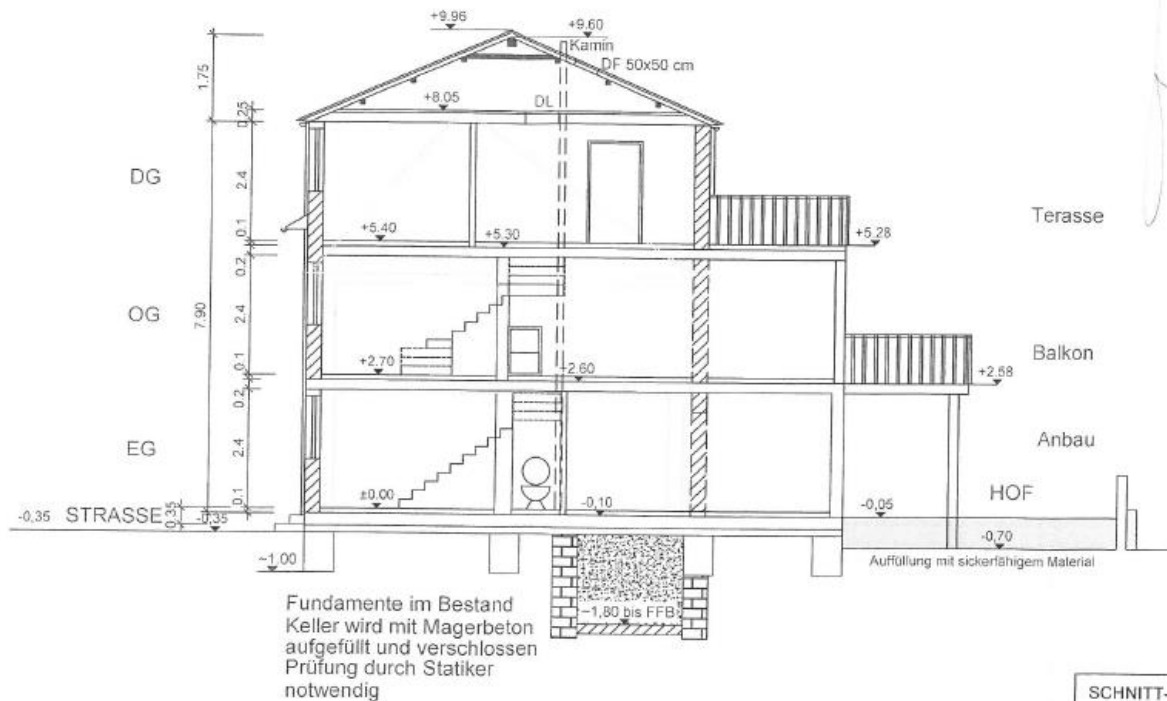
The plan includes various dimensions for walls, openings, and furniture placement. A section line A-A is indicated at the top and bottom. The plan is oriented with a dashed line indicating the front facade.

0,24 u

STRASSENANSICHT



SCHNITT A-A



Flächenaufstellung

BAUVORHABEN ALLIMAN IN 99510 BAD SULZA, KIRCHSTR. 46

5

ZUSAMMENSTELLUNG DER RAUMGRÖßEN

Erdgeschoss

01 Küche	=	11,97 m ²
02 WF	=	2,38 m ²
03 WC	=	1,44 m ²
04 Abstellen	=	1,62 m ²
05 Diele	=	11,50 m ²
06 HWR	=	5,45 m ²
07 Arbeit	=	6,71 m ²

Summe = 41,07 m²

Obergeschoss

08 Schlafen	=	10,10 m ²
09 Bad OG	=	5,77 m ²
10 Wohnen	=	28,66 m ²
11 Abstellen	=	1,30 m ²
12 Balkon	=	5,97 m ²

Summe = 51,80 m²

Dachgeschoss

13 Küche/Wo	=	19,30 m ²
14 Bad DG	=	5,77 m ²
15 Abstellen	=	1,30 m ²
16 Schlafen	=	11,50 m ²
18 Terrasse	=	5,45 m ²

Summe = 43,32 m²

Übersicht

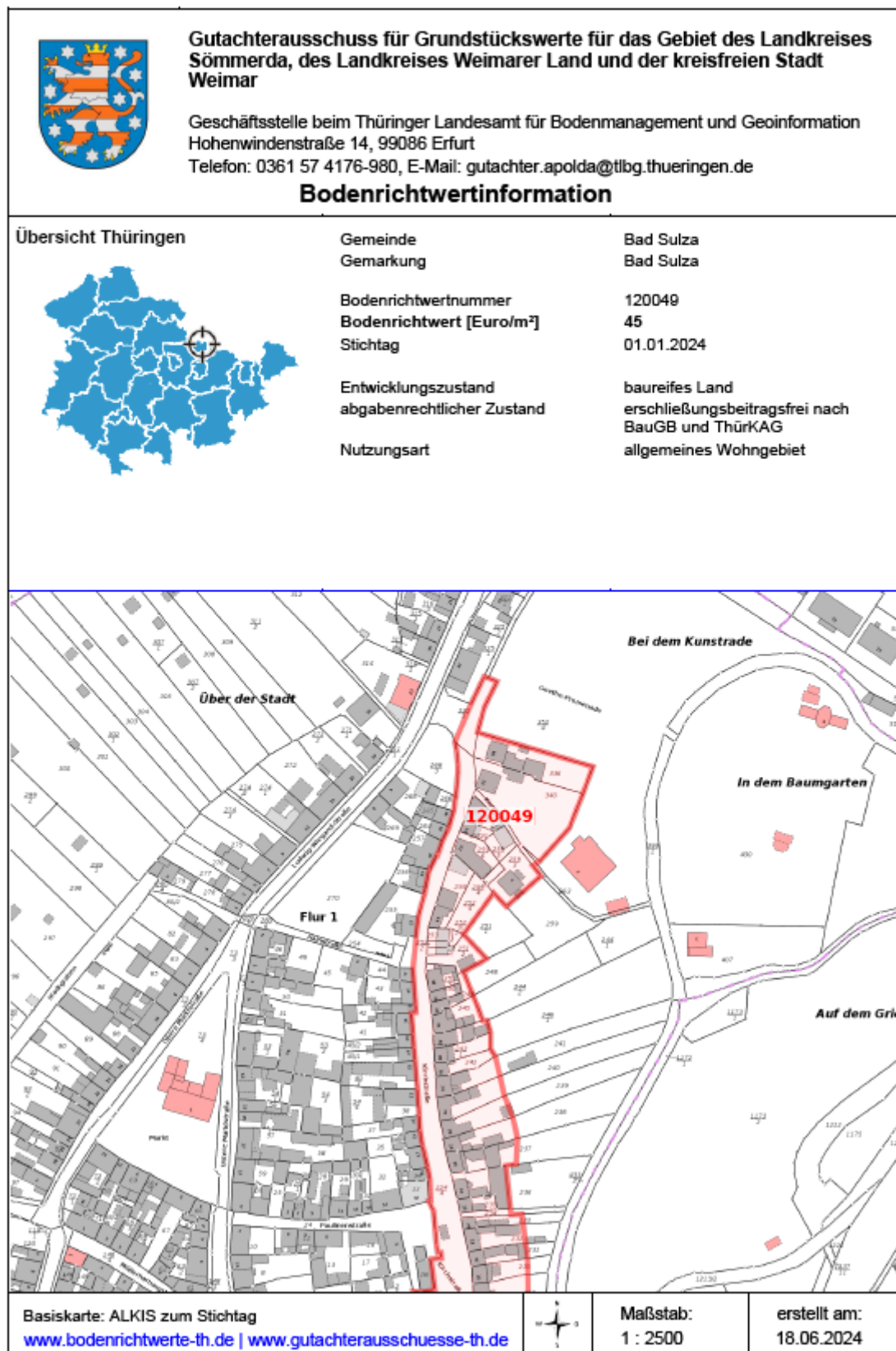
Erdgeschoß	41,07 m ²
Obergeschoß	51,80 m ²
Dachgeschoß	43,32 m ²
Gesamtfläche Haus	136,19 m ²

Terrasse	5,45 m ²
Terrasse nach WoFIV mit ¼ Grundfläche	1,36 m ²
Balkon	5,97 m ²
Terrasse nach WoFIV mit ¼ Grundfläche	1,49 m ²

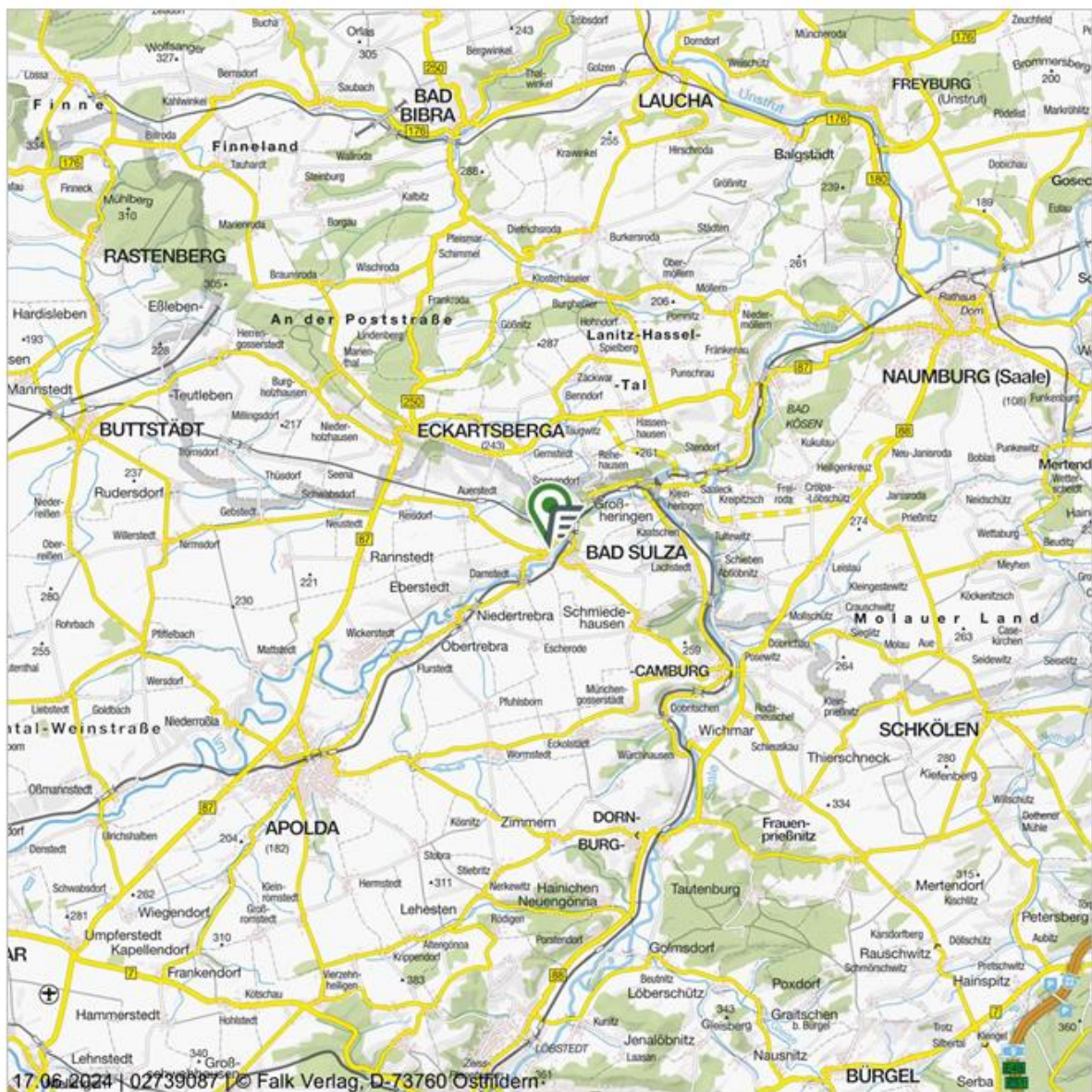
Die Gesamtwohnfläche nach DIN 277 beträgt
Die Gesamtwohnfläche nach WoFIV beträgt

147,61 m²
139,04 m²

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte



Übersichtskarte



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0

20.000 m

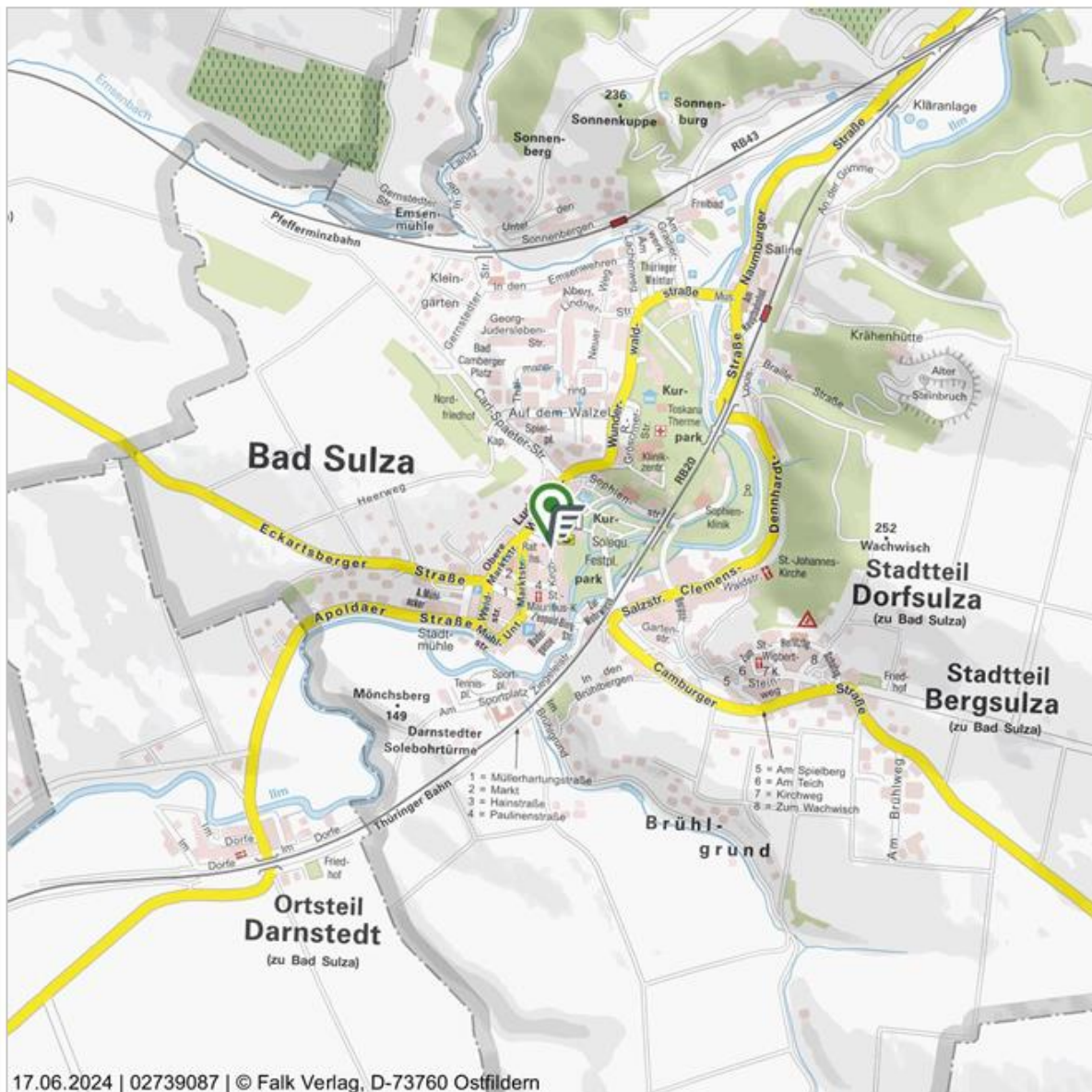
Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindegrenzen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Stadtplan



Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0

2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Luftbild



Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation. Sie liegen flächendeckend in Farbe mit einer Bodenauflösung von 20cm vor und werden hier im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

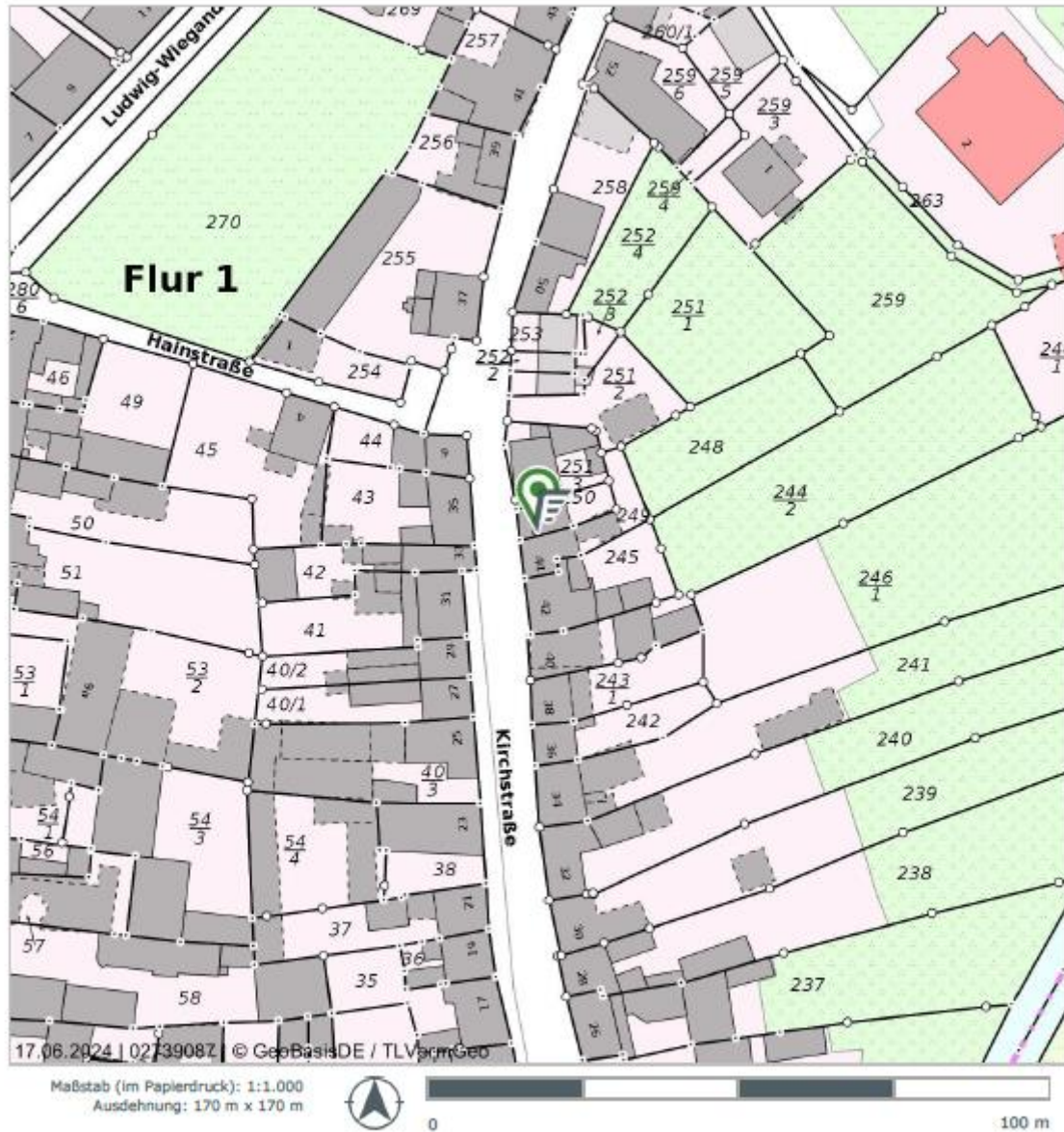
Datenquelle

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte Thüringen

99518 Bad Sulza, Kirchstr. 46



Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle

Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®), Landesamt für Vermessung und Geoinformation Stand: Juni 2024

Fotodokumentation



West-Ansicht, Straßenseite



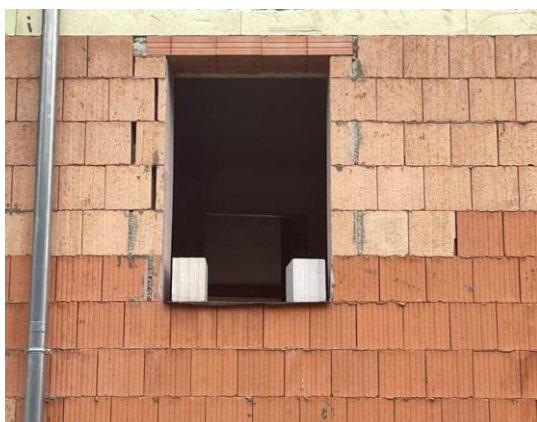
Südwest-Ansicht



Nord-Ansicht



Eingang



Obergeschoss, offenes Fenster



Umgebung