



Telefon: (037431) 8 61 64
Telefax: (037431) 8 61 65
Mobilfunk: (0152) 54 04 83 09
E-Mail: buero@hahn-pausa.de
Internet: www.hahn-pausa.de

Gutachten

über den Wert nach § 74 a Abs. 5 ZVG

zum Zwangsversteigerungsverfahren

(Gesch.-Nr.: K 141/25 des Amtsgerichts Rudolstadt)



**Wohn- und Geschäftshaus (s. Pfeil)
als Bestandteil des denkmalgeschützten Ensembles „Markt 8, 9 und 10“
sowie rudimentärem denkmalgeschützten Nebengebäude**

Grundbuch von Lobenstein, Blatt 3219

Gemarkung Lobenstein, Flur (ohne)

Flurstück-Nr. 9 zu 225 m²

Fläche gemischter Nutzung, Markt 8

GUTACHTEN

über den Wert nach § 74 a Abs. 5 ZVG

für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus sowie einem denkmalgeschützten rudimentären
Nebengebäude bebaute Grundstück
in

Lage: 07356 Bad Lobenstein, Markt 8

Grundbuch von: Lobenstein

Grundbuchblatt: 3219

Gemarkung: Lobenstein

Flur / Blatt: ohne

bestehend aus den Grundstücken:	lfd. Nr.	Flurstück-Nr.	Größe
	1	9	225 m ²

Eigentümer: (s. Beiblatt zum Gutachten)

Nutzung: Wohn- und Geschäftshaus mit denkmalgeschütztem
rudimentärem Nebengebäude

Mieter/Pächter: (s. Beiblatt zum Gutachten)

Insolvenzverwalter: nicht bestellt

Zwangsverwalter: nicht bestellt

Hausverwalter: nicht bestellt

Grundstückszubehör: nicht vorhanden, soweit augenscheinlich erkennbar

Wertermittlungstichtag: 24.04.2026

Wert nach § 74a (5) ZVG: 105.900,- €



Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten enthält 26 Seiten und 12 Anlagen mit 33 Seiten. Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis Seite

1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Wertermittlung	7
2.1	Grundlagen	7
2.1.1	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1.2	Baubeschreibung	10
2.2	Ermittlung des Bodenwertes	15
2.3	Vergleichswert	19
2.4	Ertragswert	19
2.5	Sachwert	22
2.6	Besondere objektspezifische Merkmale	22
2.7	Wert nach § 74 a Abs. 5 ZVG *	24
3.	Anlagen	26

*) Markt-/Verkehrswert ohne Berücksichtigung evtl. vorhandener Rechte in Abt. II des Grundbuches

1. Allgemeine Angaben

1.1 Grundstück

Bundesland:	Thüringen								
Landkreis:	Saale-Orla-Kreis								
Gemeinde/Ortsteil:	07356 Bad Lobenstein								
Einwohnerentwicklung:	1997 -> 7.455 Einwohner (nach Eingemeindungen) 2024 -> 5.523 Einwohner ^{*)}								
	^{*)} Das bedeutet für die Stadt Bad Lobenstein einen Bevölkerungsrückgang seit 1997 um ca. 26 %.								
Straße / Lage:	Markt 8								
Art der Nutzung:	Grundstück mit Wohn- und Geschäftshaus sowie Nebengebäude								
Eigentümer:	(s. Beiblatt zum Gutachten)								
Erbbauberechtigte:	keine								
Grundbuchamt:	Amtsgericht Pößneck Zw Lobenstein								
Grundbuch von:	Lobenstein								
Blatt:	3219								
Vermessungsamt:	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Pößneck								
Liegenschaftskarte:	Gemeinde Bad Lobenstein								
Gemarkung:	Lobenstein								
Flur:	ohne								
Grundbuchgrundstück(e):	<table><tr><th>lfd. Nr.</th><th>Flur</th><th>Flurstück-Nr.</th><th>Größe</th></tr><tr><td>(1)</td><td>ohne</td><td>9</td><td>225 m²</td></tr></table>	lfd. Nr.	Flur	Flurstück-Nr.	Größe	(1)	ohne	9	225 m²
lfd. Nr.	Flur	Flurstück-Nr.	Größe						
(1)	ohne	9	225 m²						
Finanzamt:	Pößneck								
Grundsteuerwert:	128.600,- € zum 01.01.2022 (lt. Aktenlage)								

Brandversicherungswert: dem Unterzeichner nicht bekannt;
Nach Auskunft des Eigentümers ist das Wertermittlungs-
objekt bei dem LVM Landwirtschaftlicher Versicherungs-
verein Münster a.G. versichert.

1.2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Grundbuch:

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuches von Lobenstein, Blatt 3219 (amtl. Abdruck vom 16.02.2026) sind für das im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1 eingetragene Flurstück-Nr.9 folgende Lasten und Beschränkungen aufgeführt:

lfd. Nr. 1 -	Sanierungsvermerk; eingetragen am 25.02.2015
lfd. Nr. 2 -	gelöscht
lfd. Nr. 3 -	Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 03.12.2025

Ggf. in Abt. III des Grundbuches vorhandene Eintragungen bleiben bei diesem Gutachten unberücksichtigt. Eintragungen über Grundschulden oder Hypotheken in Abt. III des Grundbuches beeinflussen den Preis, nicht jedoch den Wert eines Grundstücks.

Baulastenverzeichnis:

Nach Auskunft des LRA in Schleiz liegen auf dem Grundstück (Flurstück-Nr. 9) keine Baulasten (s. Anlage).

Flurbereinigungsverfahren:

Nach Auskunft des Amtes für Landentwicklung und Flurneuordnung in Gera ist das Grundstück in kein Flurbereinigungsverfahren einbezogen.

Sonstige:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Pacht- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) konnten nach Recherche des Sachverständigen nicht ermittelt werden, bzw. bleiben diese bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

1.3 Werterhöhende Investitionen Dritter, sonstige wertbeeinflussende Umstände

keine, nach Auskunft des Eigentümers

1.4 Baujahr, Erwerbs- oder Gestehungskosten (soweit feststellbar)

Erwerbsjahr/Baujahr: um 1800 nach Auskunft der Denkmalbehörde errichtet;
ab 2001 durch Voreigentümer und Eigentümer tlw. um-
gebaut

Eine amtliche Bauakte zum Objekt ist beim Landratsamt
in Schleiz ab dem Jahr 2001 vorhanden.

Erwerbspreis bzw.
Gestehungskosten: dem Unterzeichner nicht bekannt

1.5 Zweck der Wertermittlung

Zuarbeit zum Zwangsversteigerungsverfahren gem. § 74 a Abs. 5 ZVG

1.6 Tag der Ortsbesichtigung/Teilnehmer am Ortstermin

Ortstermin: 24.04.2026, von 15:00 – 15:45 Uhr

Teilnehmer im OT: Herr M. S. (Eigentümer)
Herr Peter F. Hahn (Sachverständigenbüro HAHN)

1.7 Wertermittlungstichtag 24.04.2026 (gilt gleichzeitig als Qualitätsstichtag)

1.8 Rohertrag/Nettokaltmiete und Bewirtschaftungskosten im Kalenderjahr

nicht vorhanden;

Nach Auskunft des Eigentümers wird das Objekt ausschließlich durch ihn und seine
Familie genutzt; es bestehen nach gleicher Aussage keine Miet- oder Pachtverträge
zum Objekt.

1.9 Mieter/Pächter

(s. o. und Beiblatt zum Gutachten)

1.10 Insolvenz-/Zwangs-/Hausverwalter/Abwesenheitspfleger

nicht bestellt, nach Auskunft des Eigentümers

2. Wertermittlung

2.1 Grundlagen

2.1.1 Grund- und Bodenbeschreibung

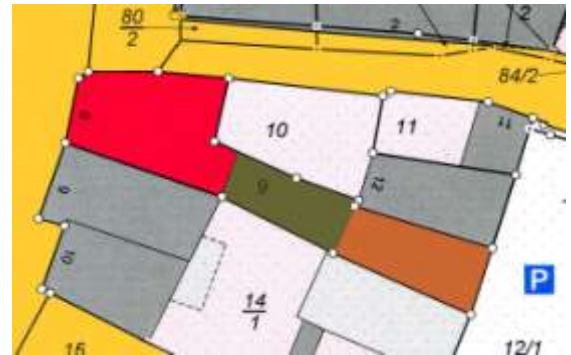
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

laut Auskunft der Stadt Bad Lobenstein

ortsüblich erschlossenes Bauland innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das unregelmäßig geformte Grundstück liegt im Stadtzentrum von Bad Lobenstein an der südöstlichen Ecke des Marktes und der Straße „Am Tor“ (ocker hinterlegt) und ist zu ca. 78 % überbaut. Die Bebauung besteht aus dem Wohn- und Geschäftshaus (rot hinterlegt) sowie dem Rest des ehemaligen Hintergebäudes (braun hinterlegt) an der östlichen Grundstücksgrenze.



Die dazwischen liegende nicht überbaute Grundstücksfläche ist als ehemalige Abbruchfläche lose befestigt und tlw. von Wildwuchs bewachsen (graugrün hinterlegt).

tatsächliche Nutzung:	Wohn- und Gewerbenutzung
zulässige Nutzung:	Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO in unbeplanter Innenbereichslage nach § 34 BauGB
Darstellung im Flächennutzungsplan:	im Entwurf zum Flächennutzungsplan wird der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt
Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan:	nicht vorhanden, die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB
Denkmalschutz:	Das Gebäude ist nach Auskunft der Denkmalbehörde beim Landratsamt in Schleiz Bestandteil des Denkmalensembles „Markt 8, 9 und 10“. Weiterhin steht das Nebengebäude im hinteren Grundstücksteil unter Denkmalschutz.
besonderes Städtebaurecht:	Lage im Bereich des Sanierungsgebietes „Stadtkern Lobenstein“ nach § 142 ff BauGB mit Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Sonstiges:

Bei dem noch stehenden und durch die Denkmalbehörde mit einem Notdach gesicherten Teil des ehemaligen Hintergebäudes handelt es sich um ein Kellergewölbe, dass auf mittelalterlichen Befestigungsresten errichtet wurde und zusammen mit den gleichartigen Gebäuderesten auf den nördlich angrenzenden Grundstücken Bestandteil des ehemaligen Stadtttores sind.

Bereits im Jahr 1994/95 wurde für den Bereich „Südmarkt/ Stadtmauerbereich“ ein Städtebaulich-denkmalflegerisches Sanierungsgutachten erarbeitet, wonach die Bebauungsrudimente an/auf der ehemaligen Stadtmauer zu erhalten oder in eine Neubebauung zu integrieren sind. Aus Sicht der Denkmalbehörde besteht dieser Anspruch nach wie vor.

Nach Auskunft der Stadt Bad Lobenstein bestehen aktuell keine städtebaulichen Planungen zum Umgang mit der Bebauung auf oder an der ehemaligen Stadtmauer.

Grund- und gebäudebezogene Rechte und Belastungen (s. Nr. 1.2)

Erschließungszustand

Das Grundstück ist durch seine Lage am „Markt“ und „Am Tor“ im Sinne des *BauGB* erschlossen.

Art der Straßen:

Sowohl der „Markt“, als auch die Straße „Am Tor“ als Einbahnstraße dient zur innerörtlichen Erschließung des Stadtzentrums von Bad Lobenstein.
Fahrbahn und tlw. vorhandene Gehwege mit Natursteinpflaster ausgebaut,
Straßenbeleuchtung,
Verkehrsanlagen im Rahmen der Stadtsanierung neu ausgebaut

Ver-/Entsorgungsanlagen:
(tlw. nach Auskunft des Eigentümers)

- Trinkwasseranschluss
- evtl. ehemaliger Brauchwasserbrunnen
- Elektroanschluss (400 V) über Erdkabel
- Erdgasanschluss
- Telefonanschluss
- Abwasserdirektanschluss an örtliches Kanalsystem

Beitrags- und Abgabepflichten:

Nach Auskunft der Stadt Bad Lobenstein wurde dem Eigentümer die freiwillige Ablösung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 *BauGB* angeboten.

Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt

Oberfläche:	nach Südosten abfallendes Gelände; Das Grundstück ist im Besichtigungstermin nur über ein vorgelagertes Grundstück Flurstück-Nr. 10) von der Straße „Am Tor“ aus befahrbar.
Aufwuchs:	soweit erkennbar, tlw. mit Baum- und Buschwerk als Wildwuchs bewachsen
Baugrund:	wahrscheinlich normal gewachsener Baugrund
Zuschnitt:	unregelmäßige Grundstücksform - ca. 36 m Grundstückstiefe zum „Markt“ - von max. 9 m auf Ø 5 m verspringende Grundstücksbreite
Bodenverunreinigungen, Immissionen:	nach Auskunft der Stadt Bad Lobenstein nicht bekannt; Soweit von außen erkennbar wurden im Hintergebäude verschiedene Materialien (Altreifen, Mobiliar, Kühl-/ Gefrierschränke etc.) abgelagert.

Anmerkung:

Außer den Ablagerungen im Hintergebäude sind keine weiteren Beeinträchtigungen hinsichtlich Bodenkondamination bzw. Altablagerungen nach dem äußeren Anschein feststellbar.

Diesbezüglich wird das Grundstück in diesem Gutachten als fiktiv lastenfrei bewertet.

Lage

Baugebiet:	unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB => MI
Ortslage:	im Ortszentrum von Bad Lobenstein gelegen
topographische Lage:	ca. 560 m über NHN
Tourismus:	Lage im „Naturpark Thüringer Schiefergebirge – Obere Saale“ und nahe der Bleiloch-Talsperre
Verkehrslage:	gute Verkehrslage, im Zentrum von Bad Lobenstein gelegen; ÖPNV (Bahn, Bus) kann bei Bedarf in Anspruch genommen werden; Bad Lobenstein liegt ca. 25 km südwestlich der Kreisstadt Schleiz; über die Bundesstraße B 90 in ca. 13 km Anschluss zur Bundesautobahn A 9/Anschlussstelle Lobenstein möglich.

Wohn-/Geschäftslage:	gute Wohn- und Geschäftslage im Zentrum von Bad Lobenstein; In der Stadt Bad Lobenstein befinden sich Einrichtungen des täglichen Lebens (Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, medizinische Einrichtungen, Verwaltungen etc.).
Beeinträchtigungen:	der Lage im Mischgebiet und im Stadtzentrum entsprechend; Außerdem liegt das Bewertungsgrundstück tlw. im Bereich der denkmalgeschützten ehemaligen Stadtmauer von Bad Lobenstein. Das Wohn- und Geschäftshaus selbst genießt zusammen mit den angrenzenden Gebäuden Markt 9 und Markt 10 Ensembleschutz.
benachbarte, störende Betriebe und Gebäude:	Soweit augenscheinlich erkennbar, dürften von der umgebenden Bebauung (überwiegend Wohn- und Geschäftsgebäude, tlw. mit Leerstand) keine, über das Mischgebiet zulässige Maß hinausgehende, Beeinträchtigungen ausgehen.

2.1.2 Baubeschreibungen

Vorbemerkung:

Die Baubeschreibung stützt sich ausschließlich auf Auskünfte der Stadt Bad Lobenstein, die Auskunft der unteren Denkmalbehörde beim Landratsamt in Schleiz, die Auskunft des zuständigen Schornsteinfegers und die Einsicht der amtlichen Bauakte zum Versteigerungsobjekt.

Weiterhin wurden im Ortstermin gezielte Fragen zu Pacht- und Mietverhältnissen im Objekt an den Eigentümer gestellt.

Folgende Gebäude bzw. Bauwerke wurden zum Ortstermin auf dem Bewertungsobjekt, bestehend aus Flurstück-Nr. 9, vorgefunden:

- a) Wohn- Geschäftshaus
- b) Nebengebäude

Anmerkung:

Im Gutachten wird die bauordnungsrechtliche Legalität der im Ortstermin vorgefundenen Bausubstanz vorausgesetzt.

a) Wohn- und Geschäftshaus

Bezeichnung/Art: ursprünglich als mehrseitig angebautes mehrgeschossiges Eckgebäude mit massivem Erdgeschoss und mehreren Obergeschossen in Holzfachwerkbauweise errichtet;

Nach amtlicher Bauakte wurden im Jahr 2006 die östlich angrenzenden Neben- und Nachbargebäude ersatzlos abgebrochen.

Zweckbestimmung:	als Wohn-/Geschäftshaus mit hinteren Anbauten errichtet
Brutto-Grundfläche *	ca. 430 m ² BGF
Brutto-Rauminhalt *	ca. 1.110 m ³ BRI
Wohn-/Nutzfläche *	ca. 297 m ² Wohn-/Gewerbe- u. Nutzfläche davon ca. 52 m ² Gewerbefläche im Erdgeschoss ca. 151 m ² Wohnfläche im 1. und 2. Obergeschoss ca. 94 m ² Flur/Treppenhaus im Erdgeschoss/Dachboden

*) alle Werte aus der amtlichen Bauakte entnommen bzw. abgeleitet (s. Anlage)

Baujahr:	nach Auskunft der Denkmalbehörde um 1800 errichtet Damit hat das Gebäude zum Wertermittlungstichtag ein Alter von ca. 226 Jahren erreicht.
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre nach <i>ImmoWertV (2021), Anlage 1</i>
Modernisierungen:	Nach Auskunft des Eigentümers und soweit ersichtlich wurden am Gebäude, bis auf den Ausbau des Erdgeschosses zur Imbisswirtschaft, dem Einbau einer wassergeführten Gasbrennwertheizung im Erd- und 1. Obergeschoss sowie der Erneuerung der Dacheindeckung keine weiteren Modernisierungen durchgeführt.
Restnutzungsdauer:	Das Gebäude ist Bestandteil des denkmalgeschützten Ensembles, bestehend aus den Gebäuden Markt 8, 9 und 10 und ist als städtebaulich prägend zu erhalten.

Konstruktion: (soweit augenscheinlich ersichtlich)

Fundamente:	wahrscheinlich Streifenfundamente aus Bruch- bzw. Felsstein
Kellerwände:	nicht vorhanden
Außenwände:	Erdgeschoss- massiv (wahrscheinlich Mischmauerwerk aus Lehm- und gebrannten Ziegeln und Bruchstein) Obergeschosse- ausgemauertes Holzfachwerk

- Isolierungen: eine Isolierung gegen aufsteigende Mauerfeuchte (z.B. nach *DIN 18195* bzw. *DIN 18531 ff.*) ist nicht erkennbar
- Innenwände: tlw. Ziegel- und Ständermauerwerk, in den Obergeschossen Holzfachwerk und nachgerüstete Trockenbauwände
- Decken: Holzbalkendecken
- Treppen: - geradläufige Weichholztreppe mit seitlichem Holzgeländer vom Erdgeschoss zum 1. Obergeschoss
- ¼ gewendelte Weichholztreppe zum 2. Obergeschoss und zum Dachboden
- Dach: Holzkonstruktion, als Satteldach mit Schiefereindeckung, auf der Ostseite mit Dreiecksgauben, ein verkleideter Essenkopf, Abluft für Gastherme, Regenentwässerung, Schneefanggitter, Antennenanlage
- Außenansichten: mineralischer Putz mit Anstrich und abgesetzten Tür- und Fensterfaschen, im Erdgeschoss tlw. zusätzlich strukturiert;

Auf der Gebäuderückseite ist im Bereich des Abbruches der ehemaligen Anbauten die offene und mittlerweile ungeschützte Fachwerkkonstruktion der Witterung ausgesetzt.

Ausbau: (soweit augenscheinlich ersichtlich)

- Wasser-, Abwasserleitungen: im Zuge des Ausbaus im Erdgeschoss tlw. erneuert
- sanitäre Einrichtungen: im Erdgeschoss WC mit Waschtisch;
im 1. Obergeschoss Bad mit Dusche, WC und Waschtisch
- Elektroleitungen: im Zuge des Ausbaus im Erd- und 1. Obergeschoss tlw. erneuert;
im 2. Obergeschoss noch alter Bestand als Aufputzkonstruktion vorhanden
- Heizung: Warmwasserzentralheizung mit Gasbrennwerttherme und Plattenheizkörpern im Erd- und 1. Obergeschoss;
im 2. Obergeschoss sind keine Heizungsanlagen vorhanden

Nach Auskunft des zuständigen Schornsteinfegers bestehen hinsichtlich der Gasbrennwerttherme derzeit keine Auflagen bzw. sonstige Forderungen.

Warmwasser:	im Erd- und 1. Obergeschoss dezentral mit Durchlauferhitzern (nach Auskunft des Eigentümers); im 2. Obergeschoss sind keine Wasserentnahmestellen vorhanden
Fußböden:	im Erdgeschoss verschiedene Fliesen- und Plattenbeläge auf Beton (evtl. ohne Dämmschicht); in den Obergeschossen tlw. Textil- und Kunststoffbeläge auf Holzdielung
Trink- und Abwasserinstallation:	in Gewerbeküche im Erdgeschoss und Sanitärräumen Entnahmestellen
Innenansichten:	Wände und Decken überwiegend glatt verputzt bzw. verkleidet mit Anstrich oder Tapete; in Sanitärräumen Wände mit Fliesensockel und Anstrich; im Gewerbeküchenbereich im Erdgeschoss Wände raumhoch gefliest
Türen / Tore:	zweiflüglige Hauseingangstür aus Holz mit Oberlicht; einflüglige Holztür mit Glaseinsatz als Imbisszugang; einflüglige Holztür als Hinterausgang; Innentüren überwiegend alter Bestand als Futtertüren
Fenster:	überwiegend Holzkastenfenster und tlw. einfach verglaste Holzrahmenfenster
Sonstiges:	über der Gewerbeküche im Erdgeschoss wurde die Geschossdecke entfernt und eine Lüftungsanlage für die Küche nachgerüstet

Anmerkung:

Die Funktionstüchtigkeit der vorhandenen haustechnischen Anlagen konnte im Orts-termin nicht überprüft werden.

Energieeffizienzklasse:

Ein Energieausweis zum Wohn-/Geschäftshaus liegt nach Auskunft des Eigentümers nicht vor.

Hinsichtlich der Energieeffizienzklasse des Gebäudes kann in diesem Gutachten, ohne bauteilöffnende Untersuchungen zur Gebäudesubstanz, keine Einschätzung getroffen werden.

Generell kann festgehalten werden, dass es sich bei den Außenwänden der Obergeschosse einschließlich der zugehörigen einfach verglasten Fenster um eine einfache Fachwerkkonstruktion ohne jegliche zusätzliche Wärmedämmung handelt.

Bau- und Unterhaltungszustand:*

**) Anmerkung:*

Der genaue Gebäudezustand bzw. der Umfang der evtl. notwendigen Instandsetzungsaufwendungen kann im Detail jeweils nur im Rahmen einer detaillierten Untersuchung bzw. eines Bauzustandsgutachtens festgestellt werden.

Soweit augenscheinlich erkennbar und ohne bauteilöffnende Untersuchungen:

- bewitterte Ostseite des Gebäudes mangels fehlendem Außenputz bzw. entsprechender Verkleidung
- tlw. Putzschäden im Sockelbereich (wahrscheinlich durch aufsteigende Mauerfeuchte)
- mangelhafter Wärmeschutz der Außenwände in den Obergeschossen
- mangelhafter Wärmeschutz der Fenster
- tlw. überalterte Elektroinstallation
- fehlende Heizmöglichkeiten im 2. Obergeschoss

Um dem Anspruch an Mietwohnungen nach dem aktuellen Standard zu entsprechen, sind, in Absprache mit der Denkmalbehörde, erhebliche Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich (s. Nr. 2.6)

b) Nebengebäude

Bezeichnung/Art: denkmalgeschütztes Rudiment der Bebauung(en) auf der ehemaligen Stadtmauer von Bad Lobenstein

Das Bauwerk erstreckt sich über weitere nördlich angrenzende Flurstücke entlang der ehemaligen Stadtmauer.

Der zum Versteigerungsobjekt (Flurstück-Nr. 9) gehörende Teil hat eine Grundfläche von ca. 12 m x 5 m = 60 m².

Nach Auskunft der Denkmalbehörde handelt es sich hierbei um die bis auf die Kellergeschosse abgebrochene ehemalige Bebauung. Nach gleicher Auskunft handelt es sich um zu erhaltende städtebildprägende Bauwerke aus der Zeit vor bzw. um 1800.

Soweit augenscheinlich erkennbar handelt es sich um eine reine Bruch- bzw. Feldsteinkonstruktion mit Gewölbeausbildung im Inneren und Zugang mit zweiflügligen Eisen- bzw. Stahlblechtoren

Bau- und Unterhaltungszustand:*

**) Anmerkung:*

Der genaue Gebäudezustand bzw. der Umfang der evtl. notwendigen Instandsetzungsaufwendungen kann im Detail ebenfalls nur im Rahmen einer detaillierten Untersuchung bzw. eines Bauzustandsgutachtens festgestellt werden.

Soweit augenscheinlich erkennbar und ohne bauteilöffnende Untersuchungen:

- nach Abbruch des Anschlussbauwerkes auf der Südseite fehlendes Bruchsteinmauerwerk, tlw. mit Abtragungen bis auf die Gewölbedecke
- soweit von außen erkennbar, Müllablagerungen im Bauwerk

Um das Bauwerk, wie von der Denkmalbehörde gefordert, zu erhalten, ist, nach der Beseitigung der Müllablagerungen, eine umfassende Bestandsaufnahme zum Zustand des Bauwerkes notwendig; erst danach kann der Umfang der Erhaltungsaufwendungen festgelegt und monetär eingeschätzt werden (s. Nr. 2.6).

Außenanlagen: (soweit augenscheinlich erkennbar)

unbefestigte Abbruchfläche, inzwischen tlw. mit Wildwuchs bewachsen

besondere Betriebseinrichtungen:

- gewerbliche Imbissausstattung im Erdgeschoss

Anmerkung:

Der geschätzte Wert der gewerblichen Imbissausstattung im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses wird unter Nr. 2.6 gesondert ausgewiesen.

besonders zu veranschlagende Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen:

- nicht vorhanden, soweit nach dem äußeren Anschein erkennbar

sonstige Anlagen:

- nicht vorhanden, soweit nach dem äußeren Anschein erkennbar

werterhöhende Investitionen Dritter:

- keine, nach Auskunft des Eigentümers

2.2 Ermittlung des Bodenwertes nach § 40 ff. ImmoWertV (2021)

Nach ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Hilfsweise können auch die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Vergleichspreise mit Angaben über wertbestimmende Merkmale:

(ausreichend statistisch hinterlegte Werte liegen nicht vor)

Bodenrichtwerte: (s. Anlage)

Vorbemerkung:

Das zu bewertende Grundstück (Flurstück-Nr. 9) liegt im Sanierungsgebiet der Stadt Bad Lobenstein und erstreckt sich über zwei Bodenrichtwertzonen.

Hierbei liegt der Teil mit dem Wohn- und Geschäftshaus überwiegend in der Lagezone mit der Bodenrichtwertnummer 277046 und der Grundstücksteil mit dem Nebengebäude in der Lagezone mit der Bodenrichtwertnummer 277050 (s. Anlage).

a) Bodenrichtwertnummer 277046

Der sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwert beträgt nach Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena

in der Gemeinde	Bad Lobenstein
Gemarkung	Lobenstein
Bodenrichtwertnummer	277046
zum Stichtag	01.01.2026
einheitlich	85,00 €/m ²

Die genaue Auszeichnung in der Bodenrichtwertkarte zur betreffenden Lagezone lautet:

85,00 €/m ²
B - MK - g - III - 15

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Grundstücksqualität	= baureifes Land (frei nach <i>BauGB</i> u. <i>ThürKAG</i>)
Baufläche/Baugebiet	= Kerngebiet
Bauweise	= geschlossen
Geschosszahl	= III
Grundstückstiefe	= 15 m

Berücksichtigung von Abweichungen:

Der Teil des Bewertungsgrundstücks weicht mit einer Tiefe von ca. 20 m leicht von der Vorgabe des Bodenrichtwertgrundstücks ab.

Da vom zuständigen Gutachterausschuss keine Umrechnungsfaktoren zur Grundstücks-

tiefe vorgegeben werden und sich die vorhandene Bebauung des Grundstücksteiles auch nur bis in eine Tiefe von ca. 15 m erstreckt, soll keine weitere Anpassung des Bodenwertanteiles hinsichtlich der Tiefe vorgenommen werden.

Auswirkungen grundstücksbezogener Rechte und Belastungen:

Auftragsgemäß sind die Auswirkungen evtl. vorhandener Rechte aus dem Grundbuch, Abt. II in diesem Gutachten nicht zu berücksichtigen.

Berücksichtigung des örtlichen Grundstücksmarktes:

Der zum 01.01.2026 durch den zuständigen Gutachterausschuss für diese Zone beschlossene aktuelle Bodenrichtwert, weist keine Steigerung zu dem 2024 veröffentlichten Wert aus. Es ist anzunehmen, dass sich der Immobilienmarkt stabilisiert hat. Der Bodenwertanteil für die zu bewertende Grundstücksteilfläche errechnet sich damit am Wertermittlungstichtag zu

$$\text{ca. } 135 \text{ m}^2 \times 85,00 \text{ €/m}^2 = 11.475,00 \text{ €}.$$

b) Bodenrichtwertnummer 277050

Der sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwert beträgt nach Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena

in der Gemeinde	Bad Lobenstein
Gemarkung	Lobenstein
Bodenrichtwertnummer	277050
zum Stichtag	01.01.2026
einheitlich	68,00 €/m ²

Die genaue Auszeichnung in der Bodenrichtwertkarte zur betreffenden Lagezone lautet:

68,00 €/m ²
B - MI - g - III - 20

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Grundstücksqualität	= baureifes Land (frei nach <i>BauGB</i> u. <i>ThürKAG</i>)
Baufläche/Baugebiet	= Mischgebiet
Bauweise	= geschlossen
Geschosszahl	= III
Grundstückstiefe	= 20 m

Berücksichtigung von Abweichungen:

Der Teil des Bewertungsgrundstücks weicht mit einer Tiefe von ca. 18 m nur unwesentlich von der Vorgabe des Bodenrichtwertgrundstücks ab.

Da, wie bereits beschrieben, vom zuständigen Gutachterausschuss keine Umrechnungsfaktoren zur Grundstückstiefe vorgegeben werden, soll keine weitere Anpassung des Bodenwertanteiles hinsichtlich der Grundstückstiefe vorgenommen werden.

Auswirkungen grundstücksbezogener Rechte und Belastungen:

Auftragsgemäß sind die Auswirkungen evtl. vorhandener Rechte aus dem Grundbuch, Abt. II in diesem Gutachten nicht zu berücksichtigen.

Berücksichtigung des örtlichen Grundstücksmarktes:

Der zum 01.01.2026 durch den zuständigen Gutachterausschuss für diese Zone beschlossene aktuelle Bodenrichtwert, weist keine Steigerung zu dem 2024 veröffentlichten Wert aus. Es ist anzunehmen, dass sich auch in diesem Bereich der Immobilienmarkt stabilisiert hat.

Der Bodenwertanteil für die zu bewertende Grundstücksteilfläche errechnet sich damit am Wertermittlungstichtag zu

$$\text{ca. } 90 \text{ m}^2 \times 68,00 \text{ €/m}^2 = 6.120,00 \text{ €}.$$

Damit errechnet sich der Bodenwertanteil für das Flurstück-Nr. 9 am Wertermittlungstichtag zu

$$11.475,00 \text{ €} + 6.120,00 \text{ €} = \mathbf{17.595,00 \text{ €}}.$$

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens für die Gebäude und baulichen Anlagen:

Obwohl in der Regel zur Bewertung dem Vergleichswertverfahren die größere Marktnähe zugesprochen wird, besteht im Allgemeinen ein Dilemma darin, dass eine ausreichende und statistische gesicherte Anzahl von regionalen Vergleichswerten wegen der geringen Zahl der Kauffälle nur schwer nachvollziehbar darzustellen ist. Dies trifft insbesondere für denkmalbelastete Objekte zu.

In der Regel weicht man deshalb auf das nach *ImmoWertV* anerkannte Ertragswert- oder Sachwertverfahren aus.

Die Auswahl richtet sich nach der überwiegenden Nutzung des Bewertungsobjektes, also, ob regelmäßig die Erzielung von Erträgen aus dem Objekt (Ertragswert) oder die Eigennutzung ohne Ertragserzielung (Sachwert) im Vordergrund steht.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss und Wohnflächen in den Obergeschossen.

Nach herrschender Meinung leitet sich der Marktwert bzw. Wert nach § 74 a Abs. 5 ZVG für derartige Objekte regelmäßig aus dem Ertragswert ab.

2.3 Vergleichswert nach § 24 ff. ImmoWertV (2021)

Ausreichend statistisch gesicherte regionale Vergleichswerte für Grundstücke mit einer entsprechenden Nutzung liegen nach Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses nicht vor; somit lässt sich kein entsprechender Vergleichswert für das Objekt ableiten.

2.4 Ertragswert nach § 27 ff. ImmoWertV (2021)

Wertermittlungstichtag 24.04.2026

Liegenschaftszinssatz * 3,65 v.H.

*) Durch den zuständigen Gutachterausschuss werden Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit geringen gewerblichen Anteil =< 20 % vom Rohertrag veröffentlicht. Dabei konnte keine signifikante Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes sowohl von der Restnutzungsdauer, als auch vom Jahresrohertrag nachgewiesen werden.

Durch den Gutachterausschuss wurden Liegenschaftszinssätze für den Saale-Orla-Kreis mit einer Spanne von 2,91 % bis 8,10 % abgeleitet, wobei der Mittelwert bei 5,39 % und der Median bei 4,92 % liegt. Für den südlichen Bereich um Ebersdorf und Bad Lobenstein liegen die veröffentlichten Werte bei 2,9 % bis 4,4 %.

Aufgrund der Lage, des vorhandenen Bodenwertniveaus und der rückläufigen Einwohnerentwicklung soll deshalb ein mittlerer Liegenschaftszins von 3,65 % zum Ansatz kommen.

Restnutzungsdauer 36 Jahre
(lt. Modell des Gutachterausschusses)

Jährlicher Rohertrag/Nettokaltmiete

* vermietbare Wohn-/Nutzfläche (lt. amtl. Bauakte)	ca. 297 m ² Wohn- u. Nutzfläche davon ca. 52 m ² Gewerbefläche im Erdgeschoss ca. 61 m ² Wohnfläche im 1. Obergeschoss ca. 90 m ² Wohnfläche im 2. Obergeschoss ca. 94 m ² Flur im Erdgeschoss/Dachboden
---	--

* sonstige Mietsache	Aus dem denkmalgeschützten Rest des ehemaligen Nebengebäudes lassen sich aus Sicht des Unterzeichners im vorgefundenen keine Erträge erzielen.
----------------------	--

* tatsächliche Miete (s. Nr. 1.8) nicht vorhanden, nach Auskunft des Eigentümers

Nach *ImmoWertV* ist bei der Ermittlung des Ertragswertes baulicher Anlagen von marktüblich erzielbaren Erträgen auszugehen; insofern können evtl. vorhandene Erträge von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen.

* Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

a) Gewerberaummiete:

Für die Stadt Bad Lobenstein existiert kein Mietspiegel zu Gewerbe-, Laden- oder Büromieten.

In der Ausgabe 2024/2025 des periodisch veröffentlichten Gewerbe-Preisspiegel des Immobilienverband Deutschland IVD werden für Bad Lobenstein Ladenmieten in Geschäftskernlage mit einer Spanne von 5,00 €/m² bis 7,00 €/m² ausgewiesen. Im Internet werden für die Stadt Bad Lobenstein für Gewerbe-/Ladenräume in Marktlage Mieten von Ø 6,00 €/m² gefordert.

Im weiteren Verfahren soll deshalb mit einer Miete in Höhe von 6,00 €/m² Gewerbefläche gerechnet werden.

Anmerkung:

Nettokaltmiete als reine Miete für die Räume, ohne Nutzung der gewerblichen Imbissausstattung.

b) Wohnraummierte:

Für die Stadt Bad Lobenstein existiert ebenfalls kein Mietpreisspiegel zu Wohnräumen.

Eine vergleichbare, marktüblich erzielbare, Miete soll mit Hilfe des durch den Saale-Orla-Kreis veröffentlichten aktuellen Mietpreisspiegels berechnet werden.

Aufgrund des vorhandenen Grundrisses kann in den Obergeschossen keine Abgeschlossenheit für eine Wohnung pro Geschoss hergestellt werden.

Für die Baujahresklasse bis 1949 lässt sich nach diesem Mietspiegel bei einer Wohnungsgröße über 70 m² eine Vergleichsmiete in Höhe von 5,42 €/m² ableiten.

Mit weiteren Zu- und Abschläge nach diesem Mietspiegel errechnet sich die Ø Nettokaltmiete zu

	5,42 €/m ²
+	0,30 €/m ² (Wohnung in Gebäude bis max. 4 WE)
+	0,50 €/m ² (Ortschaft mit über 5.000 Einwohner)
-	0,10 €/m ² (ungünstiger Grundriss)
-	0,10 €/m ² (unsaniertes Treppenhaus)
-	<u>0,30 €/m²</u> (max. erreichbarer Energieverbrauchskennwert)
	5,72 €/m ²

Dieser Wert soll in die weitere Berechnung eines möglichen Ertrages einfließen.

* Marktmiete für die Gewerberäume im Erdgeschoss = 3.744,00 €
(6,00 €/m² x 52 m² Gewerbefläche x 12 Monate)

* Bewirtschaftungskosten (nach *Anl.3 ImmoWertV*) - 1.010,88 €

- Verwaltungskosten 112,32 €
(3.744,00 € x 3 %)
 - Instandhaltungskosten 748,80 €
(14,40 €/m² x 52 m²Gew.-Fl.)
 - Mietausfallkosten 149,76 €
(3.744,00 € x 4 %)
- 1.010,88 €

jährlicher Reinertrag aus Gewerberäumen 2.733,12 €

* Marktmiete für die Wohnräume im 1.+2. Obergeschoss = 10.364,64 €
(5,72 €/m² x 151 m² Wohnfläche x 12 Monate)

* Bewirtschaftungskosten (nach *Anl.3 Nr. I ImmoWertV*) - 2.748,69 €

- Verwaltungskosten 367,00 €
(367,00 €/WE x 1 WE)
 - Instandhaltungskosten 2.174,40 €
(14,40 €/m² x 151 m²Wohnfläche)
 - Mietausfallkosten 207,29 €
(10.364,64 € x 2 %)
- 2.748,69 €

jährlicher Reinertrag aus Wohnräumen 7.615,95 €

jährlicher Reinertrag insgesamt 10.349,07 €

(2.733,12 € + 7.615,95 €)

* Reinertrag des Bodenanteils

(17.595,00 € x 3,65 %) - 642,22 €

* Ertrag der baulichen Anlagen 9.706,85 €

* Barwertfaktor x 19,876
bei 36 Jahren Restnutzungsdauer
und 3,65 % Liegenschaftszinssatz

* Zwischenwert ohne Bodenwertanteil 192.933,35 €

* Bodenwertanteil (s. Nr. 2.2)	+ <u>17.595,00 €</u>
Ertragswert nach Marktmiete und ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale	= 210.528,35 €
	rd. 210.500,- €

2.5 Sachwert nach § 35 ff. ImmoWertV (2021)

Die Herleitung des Markt- bzw. Verkehrswertes für Wohn- und Geschäftshäuser wird, wie bereits beschrieben, in der Regel aus den objektspezifisch erzielbaren Erträgen erfolgen. Ein objektspezifischer Sachwert kann zur Kontrolle bzw. Plausibilisierung des Ertragswertes ermittelt werden.

Mit Hilfe des anzuwendenden Berechnungsmodelles nach *ImmoWertV* kann im vorliegenden Fall mangels fehlender Normalherstellungskosten bzw. der hierfür anzuwendenden Sachwertfaktoren kein, den Immobilienmarkt abbildender, Sachwert abgeleitet werden.

2.6 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale nach § 8 ImmoWertV

Vorbemerkung:

Soweit im Ortstermin erkennbar, sind am Versteigerungsobjekt überwiegend Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten zu berücksichtigen.

Baumängel, Bauschäden oder sonstige Mängel werden im Gutachten nur berücksichtigt, soweit sie im Ortstermin offensichtlich waren; Bauteilöffnungen oder detaillierte Messungen wurden nicht durchgeführt. Gebäude- und Flächenmaße wurden aus amtlichen Unterlagen sowie dem amtlichen Liegenschaftskataster übernommen. Angaben zur Energieeffizienz der zu bewertenden Gebäude lagen nicht vor. Der genaue Umfang evtl. notwendiger Aufwendungen kann nur im Rahmen eines gesonderten Bauschadens- bzw. Sanierungsgutachtens festgestellt werden.

2.6.1 Instandsetzungs- und Sanierungsaufwendungen

a) Wohn- und Geschäftshaus

Aus Sicht des unterzeichnenden Sachverständigen ist insbesondere die Fachwerkkonstruktion der Obergeschosse des Wohn- und Geschäftshauses zu ertüchtigen, um den vorhandenen Wohnraum unter Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Denkmalschutz an eine zeitgemäß übliche Wohnqualität anzupassen.

Vorbehaltlich der Ergebnisse eines im Vorfeld unbedingt anzufertigenden Sanierungsgutachtens sind überschlägig folgende Maßnahmen notwendig:

- (Innen-)Dämmung der Fachwerkaußenwände an Gebäudefront und Gebäudeseite

ca. 100 m² Innenwandfläche x 260,00 €/m² = 26.000,00 €

- Einbau von zu Außenwänden thermisch passenden Fenstern	
ca. 18 Fenster x 1,30 m ² /Fenster x 1.550,00 €/m ² =	36.270,00 €
- Verkleidung der östlichen Außenwand mit entsprechender Dämmung	
ca. 105 m ² Außenwandfläche x 175,00 €/m ² =	18.375,00 €
- Dämmung der obersten Geschossdecke	
ca. 100 m ² Geschossdecke x 54,00 €/m ² =	5.400,00 €
- Erweiterung der bestehenden Heizung für 2. Obergeschoss	
ca. 90 m ² Wohnfläche x 160,00 €/m ² Wohnfläche =	14.400,00 €
- Ertüchtigung bzw. Erneuerung der Elektroinstallation im 2. Obergeschoss	
ca. 90 m ² Wohnfläche x 165,00 €/m ² Wohnfläche =	14.850,00 €
- Erweiterung Trink-/Abwasserinstallation für 2. Obergeschoss	
ca. 90 m ² Wohnfläche x 85,00 €/m ² Wohnfläche =	<u>7.650,00 €</u>
insgesamt	122.945,00 €

b) Nebengebäude

- Entrümpelung des Nebengebäudes	
ca. 10 m ³ Schutt/Gerümpel/Müll x 305,00 €/m ³ =	3.050,00 €
- Sicherung des Nebengebäudes	

Art und Umfang der Aufwendungen kann nur in Zusammenarbeit
mit der zuständigen Denkmalbehörde festgelegt werden

c) Außenanlagen

- Beseitigung des Wildwuchses auf dem Grundstück (pauschal) =	500,00 €
- Unvorherzusehendes (pauschal) =	<u>1.000,00 €</u>
insgesamt	1.500,00 €

Anmerkung:

Die überschlägigen Kosten für die noch aufzuwendenden Maßnahmen wurden mit Hilfe der „Baukosten 2024/25-Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung“ der Herausgeber Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel sachverständig geschätzt.

2.6.2 Ausgleichsbetrag für Stadtsanierung

Nach Auskunft der Stadt Bad Lobenstein und des Sanierungsberaters KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH beträgt der abzulösende Ausgleichsbetrag für das zu versteigernde Grundstück **2.115,00 €**.

2.6.3 Imbissausstattung

Für die stationäre Imbissausstattung einschließlich der nachgerüsteten Lüftungsanlage schätze ich einen Zeitwert in Höhe von ca. **25.000,00 €**.

Damit ändert sich der unter Nr. 2.4 ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale berechnete Ertragswert wie folgt:

vorläufiger Ertragswert		210.528,35 €
Instandsetzungs-/Sanierungsaufwendungen	-	122.945,00 €
	-	3.050,00 €
	-	1.500,00 €
Sanierungsausgleichsbetrag	-	2.115,00 €
Imbissausstattung	+	<u>25.000,00 €</u>
objektspezifischer Ertragswert		105.918,35 €
		rd. 105.900,- €

2.7 **Nach § 74 a Abs. 5 ZVG festzusetzender Wert** abgeleitet aus

Vergleichswert (s. Nr. 2.3)	nicht ermittelt
Ertragswert (s. Nr. 2.4)	rd. 105.900,- €
Sachwert (s. Nr. 2.5/2.6)	nicht ermittelt

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichs- bzw. Ertragswert orientieren.

Da entsprechende Vergleichswerte in ausreichender Anzahl nicht zur Verfügung stehen, wird der nach § 74 a Abs. 5 ZVG festzusetzende Wert für das Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 9 unter Abwägung aller bekannten wertbeeinflussenden Umstände mittels des Ertragswertes auf

rd. 105.900 €

(i.W. Einhundertfünftausendneunhundert EURO)

geschätzt.

Nachbemerkung:

Aus dem denkmalgeschützten Nebengebäude ist im vorgefundenen Zustand kein Ertrag erzielbar. Eine Wiederaufführung zum örtlichen Immobilienmarkt und die dafür notwendigen Aufwendungen kann nur in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalbehörde erfolgen.

Die Zusammenfassung des Bewertungsergebnisses stellt sich in tabellarischer Form zum **Wertermittlungstichtag 24.04.2026** wie folgt dar:

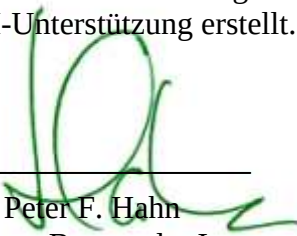
Bewertungsobjekt:	Wohn- und Geschäftshaus als Bestandteil eines denkmalgeschützten Ensembles sowie denkmalgeschütztem rudimentären Nebengebäude
Grundbuch von:	Lobenstein
Grundbuchblatt:	3219
Gemarkung:	Lobenstein
Flur	ohne
Flurstück-Nr.:	9
Lage:	Markt 8
Grundstücksgröße:	225 m ²
Wertermittlungstichtag:	24.04.2026
Wert nach § 74 a Abs. 5 ZVG:	105.900,- €

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Hinweise des Eigentümers zum Versteigerungsobjekt wurden berücksichtigt.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und ohne KI-Unterstützung erstellt.

Rosenbach/Vogtl., den 15.05.2026


Peter F. Hahn
Dipl.-Ing., Beratender Ing.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber, die im Verfahren Beteiligten, die mit ihnen verbundenen Unternehmen, sowie den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte (auch in Kopie oder Auszug) unterliegt der Kompetenz des Gerichtes. Eine Haftung gegenüber Dritten besteht nicht.

3. Anlagen

- Übersichtsplan (M 1 : 300.000)
- Auszug aus GEOPROXY (M 1 : 10.000)
- Luftbild aus GEOPROXY (M 1 : 500)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (M 1 : 500)
- Flurstücksnachweis
- Auszüge aus der Bodenrichtwertinformation
- Baulastauskunft des LRA Saale-Orla-Kreis
- Berechnungen zu Gebäudekubaturen
- Berechnungen zu Wohn- und Nutzflächen
- Auszüge aus amtlicher Bauakte
- Fotodokumentation
- Literaturverzeichnis

Weiteres Arbeitsmaterial (Handrisse, weitere Fotodokumente, etc.) verbleibt beim Unterzeichner und kann bei Bedarf eingesehen werden.



Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13a
99086 Erfurt

Sachverständigenbüro HAHN
Az.: AGR/LBS - 03/02/26

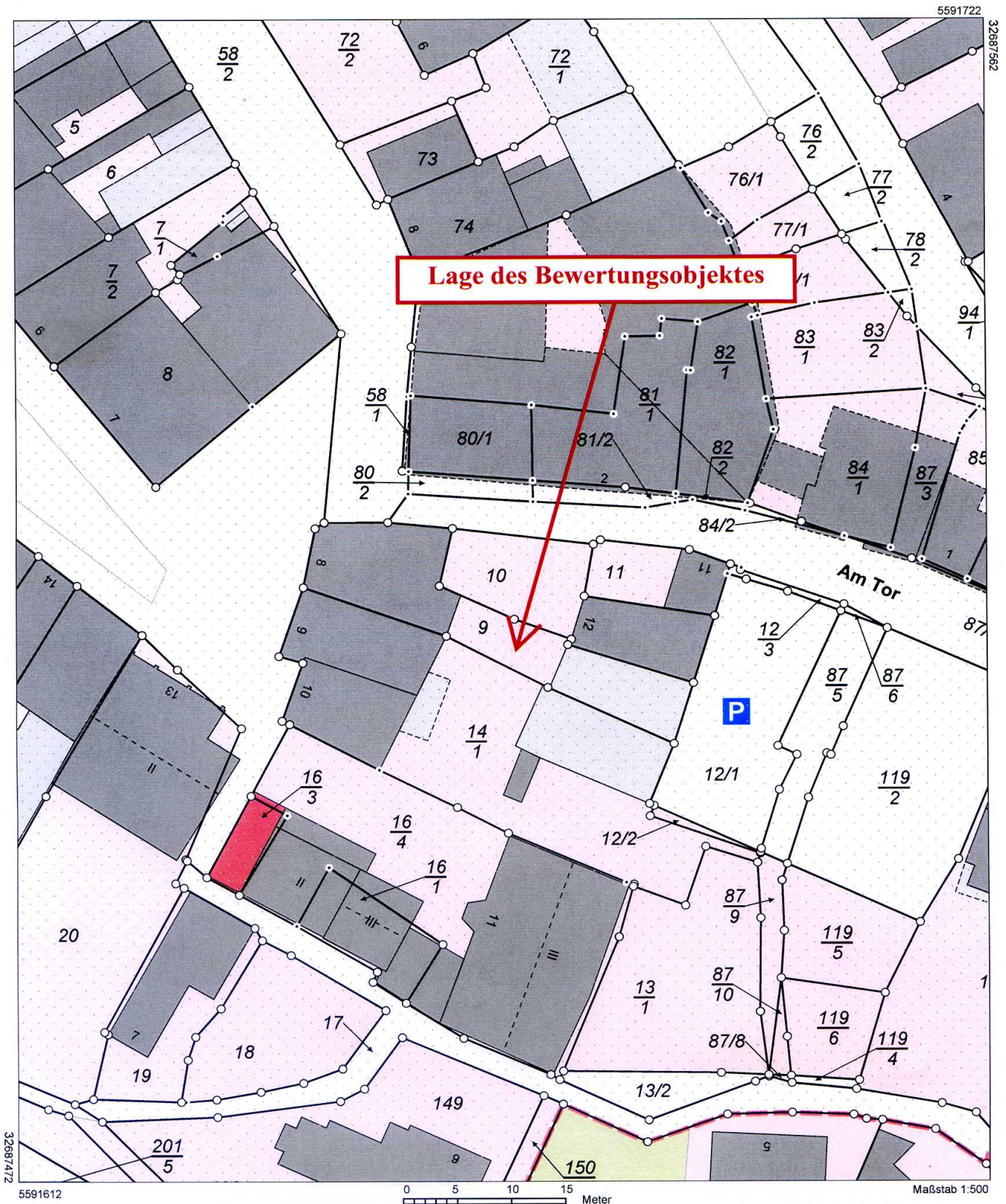
Auszug z Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

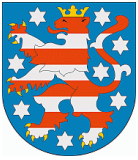
Erstellt am 03.03.2026

Flurstück: 9
Gemarkung: Lobenstein

Gemeinde: Bad Lobenstein
Kreis: Saale-Orla-Kreis



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



**Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation**
Hohenwindenstraße 13a
99086 Erfurt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücksnachweis

Erstellt am 03.03.2026

Flurstück 9, Gemarkung Lobenstein

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Bad Lobenstein Kreis Saale-Orla-Kreis
Lage:	Markt 8
Fläche:	225 m ²
Tatsächliche Nutzung:	225 m ² Fläche gemischter Nutzung
Hinweise zum Flurstück:	Sanierung "Bad Lobenstein" Sanierungsstelle: Stadtverwaltung Bad Lobenstein

Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Amtsgericht Pößneck/Zweigstelle Bad Lobenstein Grundbuchbezirk Lobenstein Grundbuchblatt 3219 Laufende Nummer 1

Das Flurstück-Nr. 9 liegt im Sanierungsgebiet "Stadtkern Lobenstein" jeweils mit einer Teilfläche von ca. 135 m² in der Bodenrichtwertzone 277046 (im Gutachten mit Vorderland bezeichnet) und einer Teilfläche von ca. 90 m² in der Bodenrichtwertzone 277050 (im Gutachten mit Hinterland bezeichnet).



Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur

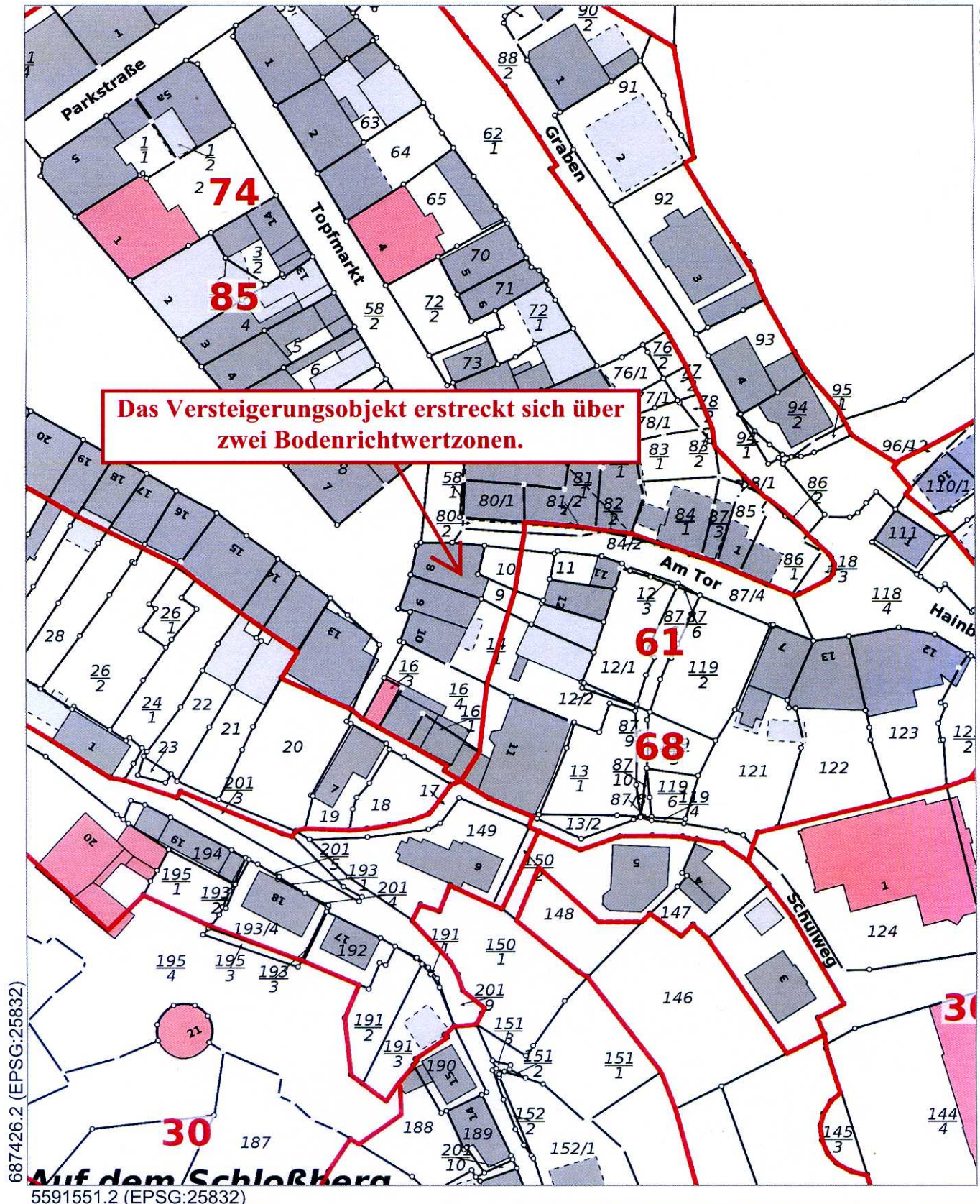
Geoproxy Kartenauszug

Ca. 1 : 1000

14.04.2026

Mein Titel

5591777



Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) und des Bruttorauminhaltes (BRI)

(alle Maße nach amtl. Bauakte und amtl. Liegenschaftskataster)

a) Wohn- und Geschäftshaus

BGF:	Kellergeschoss	nicht vorhanden	
	Erdgeschoss	nach ALKIS	ca. 110 m ²
	1. Obergeschoss	- wie EG -	ca. 110 m ²
	2. Obergeschoss	- wie 1. OG -	ca. 110 m ²
	Dachboden	nach ALKIS	<u>ca. 100 m²</u>
	gesamt		ca. 430 m² BGF

BRI:	Kellergeschoss	nicht vorhanden	
	Erdgeschoss	110 m ² x 2,95 m	= ca. 324,50 m ³
	1. Obergeschoss	110 m ² x 2,70 m	= ca. 297,00 m ³
	2. Obergeschoss	- wie 1. OG -	= ca. 297,00 m ³
	Dachboden	8 m x 4 m x ½ x 12 m	= <u>ca. 192,00 m³</u>
	gesamt		ca. 1.110,50 m³

b) Nebengebäude

BGF:	ehemaliges Kellergeschoss	(4,5 m + 5,5 m) x ½ x 12 m	= 60 m² BGF
BRI:	ehemaliges Kellergeschoss	60 m ² BGF x ca. 2,50 m	= 150 m³ BRI

Anmerkung

Bei der Flächen-/Rauminhaltsermittlung handelt es sich um eine überschlägige Erfassung und nicht um eine Berechnung nach DIN 277.

Ermittlung der Wohn-, Gewerbe- und Nutzflächen

(alle Maße und Raumbezeichnungen nach amtlichen Bauakte)

a) Wohn- und Geschäftshaus

Kellergeschoss: nicht vorhanden

Erdgeschoss:

0.01- Küche/Vorbereitung	10,43 m ² / Gewerbefläche	}	52,00 m ² Gewerbefläche
0.02- Küche/Zubereitung	21,24 m ² / Gewerbefläche		
0.03- Stehimbiss	18,01 m ² / Gewerbefläche		
0.06- WC/Personal	2,32 m ² / Gewerbefläche		
0.04- Flur	20,27 m ² / Nutzfläche	}	24,23 m ² Nutzfläche
0.05- Gastherme	<u>3,96 m² / Nutzfläche</u>		
	76,23 m ²		

1. Obergeschoss:

1.01- Raum	18,35 m ² / Luftraum über Gewerbeküche	}	61,21 m ² Wohnfläche
1.02- Raum	9,18 m ² / Luftraum über Gewerbeküche		
1.03- Personal	22,91 m ² / Wohnfläche		
1.04- Raum	13,75 m ² / Wohnfläche		
1.05- Flur	17,75 m ² / Wohnfläche		
1.06- Bad	<u>6,80 m² / Wohnfläche</u>		
	88,74 m ²		

2. Obergeschoss:

2.01- Raum	16,65 m ² / Wohnfläche	}	89,57 m ² Wohnfläche
2.02- Raum	13,04 m ² / Wohnfläche		
2.03- Raum	22,91 m ² / Wohnfläche		
2.04- Raum	8,42 m ² / Wohnfläche		
2.05- Raum	5,07 m ² / Wohnfläche		
2.06- Flur	<u>23,48 m² / Wohnfläche</u>		
	89,57 m ²		

Dachboden:

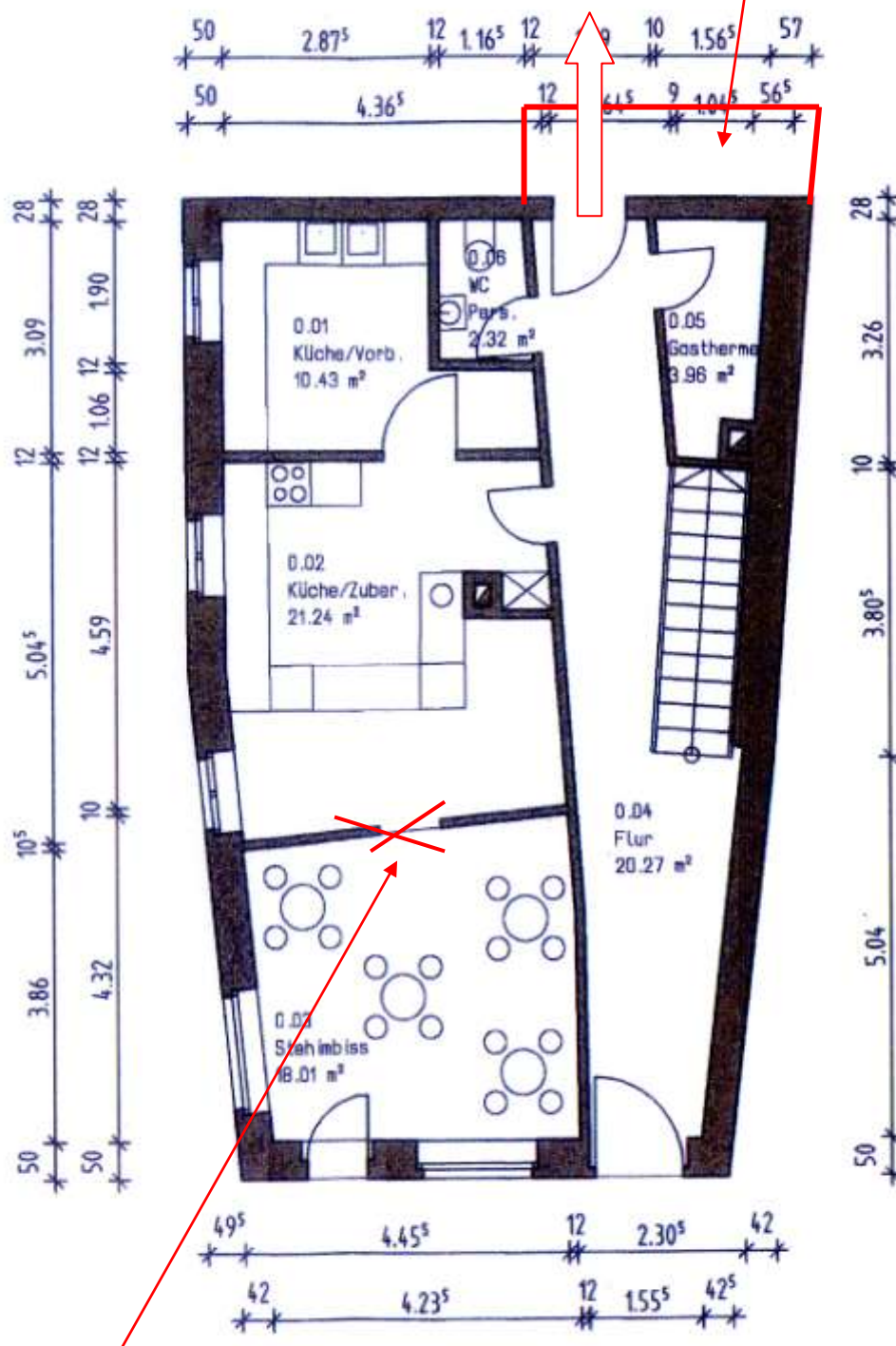
ca. 100 m ² Brutto-Geschossfläche x 0,7 =>	<u>70 m² Nutzfläche</u>
insgesamt	52,00 m ² Gewerbefläche
	150,78 m ² Wohnfläche
	<u>94,23 m² Nutzfläche</u>
	297,01 m ²

b) Nebengebäude ca. (4,5 m + 5,5 m) / 2 x 12 m x 0,7 = 42 m² Nutzfläche

Anmerkung:

Bei der Flächenermittlung handelt es sich um eine überschlägige Flächenerfassung und nicht um eine Berechnung nach DIN 283.

auf der Gebäuderückseite verspringt die Außenwand

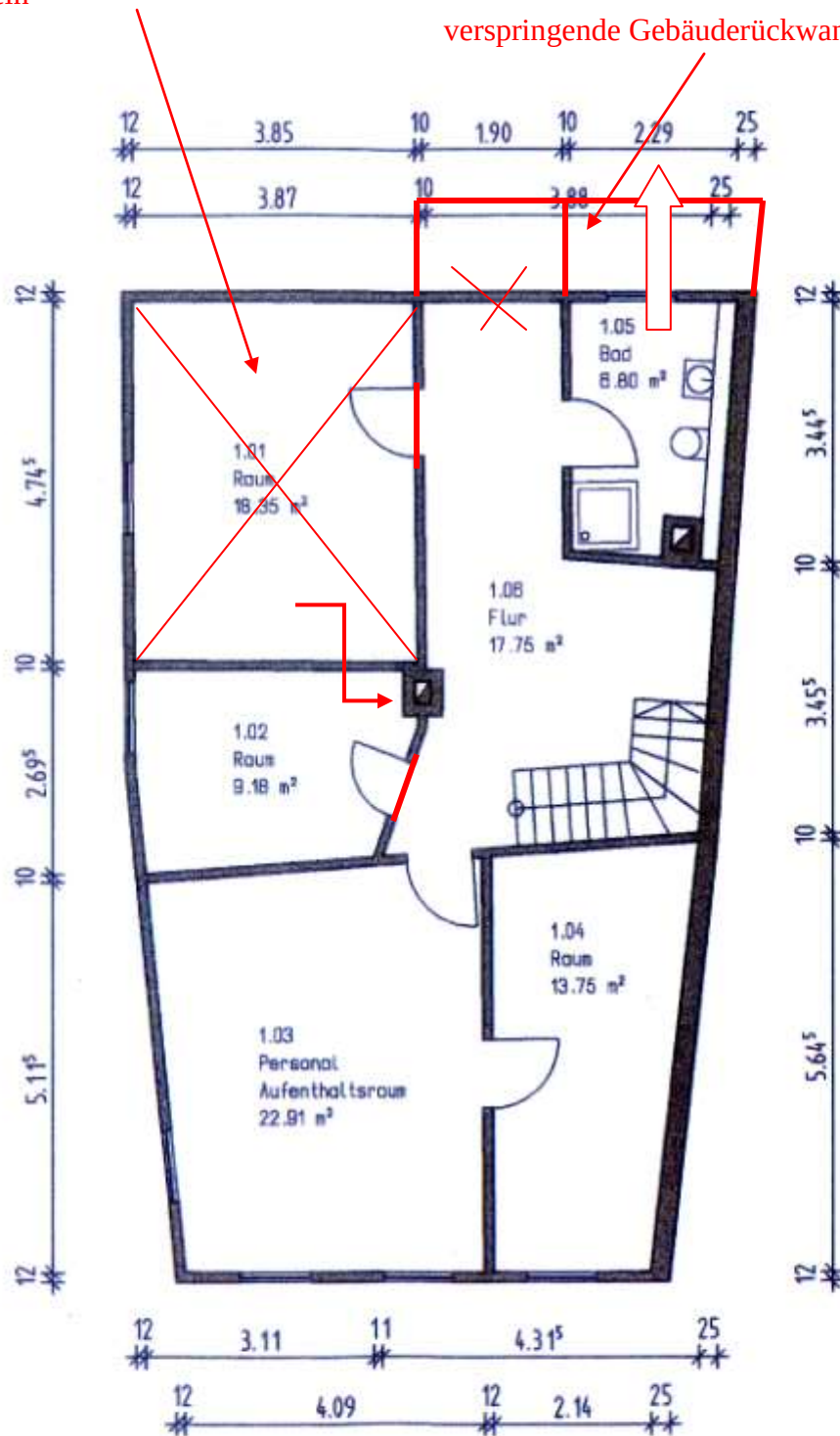


keine Trennwand, sondern Unterzug mit Stützpfeiler

Auszug aus amtl. Bauakte
mit eigenen Roteintragungen
Grundriss-Erdgeschoss 2001

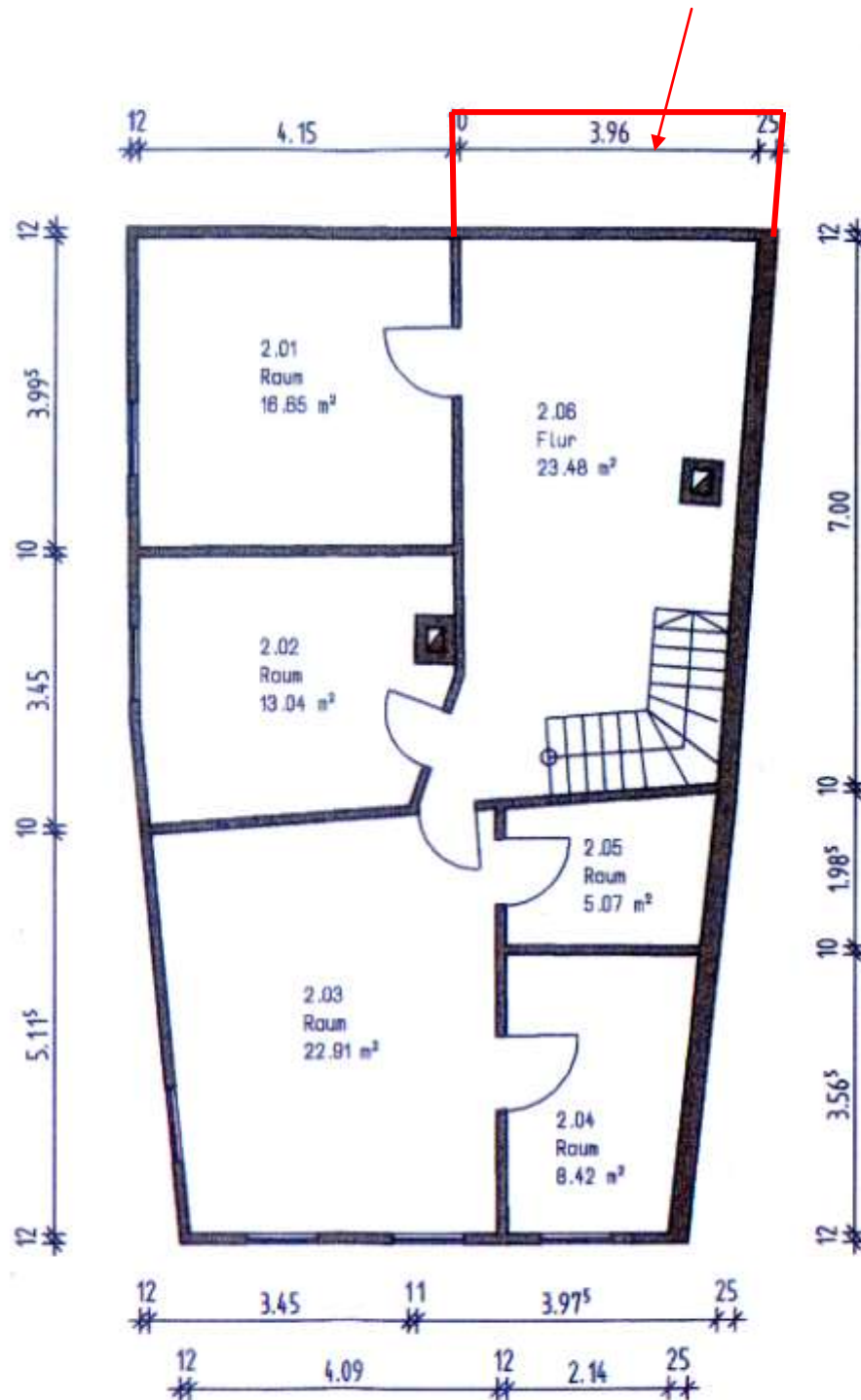
die Decke über dem Erdgeschoss wurde entfernt und
eine Lüftung über der Gewerbeküche im Erdgeschoss
eingebaut, mit Anschluss an den vorhandenen
Schornstein

verspringende Gebäuderückwand wie im Erdgeschoss



Auszug aus amtl. Bauakte
mit eigenen Roteintragungen
Grundriss-1. Obergeschoss 2001

verspringende Gebäuderückwand wie im 1. Obergeschoss



Auszug aus amtl. Bauakte
mit eigenen Roteintragungen
Grundriss-2. Obergeschoss 2001

Fotodokumentation



Bild 1: Marktansicht des Versteigerungsobjektes (s. Pfeil) als Bestandteil des denkmalgeschützten Ensembles Markt 8, 9 und 10



Bild 2: Seitenansicht zur Straße „Am Tor“



Bild 3: Hinteransicht des Versteigerungsobjektes von der Straße „Am Tor“; der nach Abbruch des angrenzenden Nachbargebäudes im Jahr 2006 angebrachte provisorische Schutz des Fachwerkes ist inzwischen verwittert



Bild 4: Gebäuderückseite mit Hinterausgang und tlw. durch Ziegelmauerwerk ersetzter Außenwand



Bild 5: die Gebäuderückseite ist der Bewitterung vollkommen ausgesetzt



Bild 6: Gebäudefront zum Markt; links Zugang zum Imbiss, rechts Zugang zum Hausflur mit Treppe zu den Obergeschossen und Durchgang zum Hof



Bild 7: Erdgeschoss- Blick vom Verkaufstresen in den Imbissraum mit Eingangstür und (Schau-) Fenster



Bild 8: Erdgeschoss- Imbissraum mit Blick auf Verkaufstresen und dahinter liegende Küche



Bild 9: Erdgeschoss- Küche im Imbissraum mit nach oben offenem Luftraum



Bild 10: Erdgeschoss- über dem Küchenbereich wurde die Geschossdecke entfernt und eine Entlüftungsanlage für die Küche installiert



Bild 11: Erdgeschoss- Sanitärraum
für das Personal



Bild 12: Erdgeschoss- Raum mit
Gasbrennwerttherme für
Erd- und 1. Obergeschoss



Bild 13: Erdgeschoss- Hausflur mit Durchgang zum Hof und Treppe zu den Obergeschossen



Bild 14: 1. Obergeschoss- Flur mit Zugang zu den Räumen und Treppe zum 2. Obergeschoss



Bild 15: 1. Obergeschoss- Bad mit
WC, Dusche, Waschtisch
und Fenster zum Hof



Bild 16: 1. Obergeschoss- Dusche
im Bad mit Zugang vom
Flur



Bild 17: 1. Obergeschoss- zum Markt gelegene Aufenthaltsräume für Personal



Bild 18: 1. Obergeschoss- im Gebäude sind überwiegend Kastenfenster aus Holz verbaut; die doppelten Fensterflügel waren nicht vorhanden



Bild 19: 1. Obergeschoss- Treppe
zum 2. Obergeschoss



Bild 20: 2. Obergeschoss- Flur mit
Zugang zu den Räumen



Bild 21: 2. Obergeschoss- zum Markt gelegener Raum



Bild 22: 2. Obergeschoss- zur Straße „Am Tor“ gelegener Raum



Bild 23: 2. Obergeschoss- zur Straße „Am Tor“ gelegener Raum



Bild 24: 2. Obergeschoss- zur Hofseite gelegener Raum



Bild 25: 2. Obergeschoss- Flur mit
Treppe zum Boden und
zum 1. Obergeschoss



Bild 26: 2. Obergeschoss- Detail-
bild zu Bild 25; überalterte
Aufputzinstallation mit
Unterzähler und offener
Verteilerdose



Bild 27: Dachboden- nicht ausgebaut



Bild 28: 2. Obergeschoss- Blick
auf den hinteren Grund-
stücksteil mit denkmalge-
schütztem Nebengebäude



Bild 29: Hofansicht des denkmalgeschützten Nebengebäudes



Bild 30: Nebengebäude- Blick durch die offene Stahltür auf Müllablagerungen im Innenraum



Bild 31: Ansicht des denkmalgeschützten Nebengebäudes vom südlich angrenzenden Nachbargrundstück; die Abstützung des zur Bauwerkssicherung errichteten Notdachs ist inzwischen tlw. eingebrochen



Bild 32: Nebengebäude- durch den Abbruch des ehemals südlich angrenzenden Bauwerkes liegt das Gewölbemauerwerk tlw. offen



Bild 33: Hinteransicht des Wohn- und Geschäftshauses vom südlich angrenzenden Grundstück



Bild 34: Ansicht des Restes der denkmalgeschützten ehemaligen Stadtmauer von Bad Lobenstein; auf einem Teil davon liegt das zum Versteigerungsobjekt gehörende Nebengebäude (s. Pfeil)