

Kurzbeschreibung und Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Kurzbeschreibung

- Grundbuchstand: Grundbuch von Meineweh (Grundbuchamt Zeitz), Blatt 403, BV Nr. 2, Gemarkung Meineweh, Flur 6, Flurstück 185 zur Größe von 6.241 m²
- Objektart: Einfamilienhausgrundstück
- Lage: Thierbacher Dorfstraße 18 in 06721 Meineweh OT Thierbach;
in zentraler Lage des dörflichen Ortsteils Thierbach belegen; Anbindung an den ÖPNV (Bus) in fußläufiger Entfernung; einfache bzw. dörfliche Wohnlage
- Bebauung: Einfamilienhaus: freistehend errichtet; Baujahr unbekannt, ursprünglich vermutlich um 1900 als Stall errichtet, mit vollständigem Um/ Ausbau zu Wohnzwecken um 1978 sowie überwiegender Instandsetzung/ Modernisierung (überwiegende Sanierung) vermutlich Mitte der 1990er bis Mitte der 2000er Jahre; nicht unterkellert, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss; Mauerwerksbauweise; ca. 127 m² Wohnfläche (4 Zimmer, Küche, Bad/WC, Speisekammer, Flur, Treppenhause EG/OG); augenscheinlich noch überwiegend instand gehalten, eine angemessene/zeitgemäße Nutzung des Gebäudes im vorgefundenen Zustand ist möglich
Scheune: freistehend errichtet; Baujahr unbekannt, vermutlich um 1900; teilweise unterkellert, Erdgeschoss; Mauerwerks-, Lehm- und Fachwerkbauweise; augenscheinlich überwiegend noch durchschnittliche Gebrauchsspuren/ Schäden, jedoch nur noch eingeschränkt instand gehalten und überwiegend funktionstüchtige Bauteile; als Nebengebäude nutzbar
Holzschuppen und Geräteschuppen: jeweils einseitig angebaut errichtet; eingeschossig; einräumig; Holzständerbauweise bzw. massive Bauweise; augenscheinlich jeweils überwiegend noch durchschnittliche Gebrauchsspuren/ Schäden, jedoch nur noch eingeschränkt instand gehalten und überwiegend funktionstüchtige Bauteile; als Nebengebäude nutzbar
- Erschließung: Grundstück zweiseitig erschlossen durch die Anliegerstraßen „Thierbacher Dorfstraße“ (nördlich angrenzend) und „Thierbacher Anger“ (südlich angrenzend); „Thierbacher Dorfstraße“ mit Schwarzdecke befestigt, beidseitig Grünstreifen, Straßenbeleuchtung; „Thierbacher Anger“ unbefestigt bzw. wassergebundene Decke, beidseitig Grünstreifen, Straßenbeleuchtung; Kfz-Abstellmöglichkeiten entlang der Anliegerstraßen nur eingeschränkt am Straßenrand, auf dem befahrbaren Grundstück entsprechend nutzbare Gebäude- und Freiflächen vorhanden; Versorgungsmedien: Elektroenergie, Trinkwasser, Telekommunikation (jeweils in den Anliegerstraßen vorhanden, Grundstücksanschlüsse jedoch nur von der „Thierbacher Dorfstraße“); Entsorgung von Schmutzwasser/ Fäkalien und Regenwasser in das Netz der öffentlichen Kanalisation (jeweils in den Anliegerstraßen vorhanden, Grundstücksanschluss jedoch nur von der „Thierbacher Dorfstraße“)
- Nutzung: das Grundstück nebst Bebauung wird durch die Grundstückseigentümerin als Einfamilienhausgrundstück ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt

2.10 Altlasten/schädliche Bodenveränderungen i. S. d. Bundes-Bodenschutzgesetzes

Gemäß Auskunft der zuständigen Fachbehörde (vgl. Anlage 8) und eigener Beurteilung:

- Grundstück aktuell nicht im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ registriert
- augenscheinlich kein Verdacht auf Altlasten und/oder schädliche Bodenveränderungen

Daher ist für die Wertermittlung von einem unbelasteten Zustand des Grund und Bodens bzw. von Altlastenfreiheit auszugehen, wofür ohne weitergehende Untersuchung, die jedoch nicht Gegenstand dieses Auftrages ist, keine Gewähr übernommen werden kann.

2.11 Mieter/Pächter/Nutzer

Augenscheinlich und gemäß Auskunft der Grundstückseigentümerin:

- das Grundstück nebst Bebauung wird durch die Grundstückseigentümerin als Einfamilienhausgrundstück ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt
- Miet- oder Pachtverhältnisse wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt

2.12 Grundstücksverwaltung

Eine externe Grundstücksverwaltung wurde nicht bekannt bzw. nicht angezeigt.

2.13 Grundstücksbezogene Versicherungen

Gemäß Auskunft der Grundstückseigentümerin bestehen keine grundstücksbezogenen Versicherungen.

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage und Lagebeurteilung

- Bundesland: Sachsen-Anhalt
- Kreis: Burgenlandkreis
- Stadt/ Gemeinde: OT Thierbach der Gemeinde Meineweh, Mitglied der Verbandsgemeinde Wethautal
- Einwohner: ca. 1.000 in der Gemeinde Meineweh, für die Gemeinde bis 2035 prognostizierter Bevölkerungsrückgang auf ca. 800 Einwohner³
- Arbeitslosenquote: in 12/2025: im Burgenlandkreis 7,2 %, im Bundesland Sachsen-Anhalt 8,0 % und im Bundesgebiet 6,2 %⁴

³ Vgl. *Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt* unter <https://demografie.sachsen-anhalt.de/daten-und-konzepte/bevoelkerungsprognose/page>; zuletzt abgerufen am 20.02.2026.

⁴ Vgl. *Bundesagentur für Arbeit* unter <https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Statistiken-nach-Regionen/Statistiken-nach-Regionen-Nav.html>; zuletzt abgerufen am 20.02.2026.

- Lage: ca. 225 km südwestlich der Bundeshauptstadt Berlin, ca. 150 km südlich der Landeshauptstadt Magdeburg, ca. 10 km westlich der Kreisstadt Zeitz und ca. 5 km südöstlich der Stadt Osterfeld mit Sitz der Verbandsgemeinde Wethautal
- Verkehrslage: Bundesautobahnen A9 (ca. 6 km), A4 und A38 (jeweils ca. 25 km); Bundesstraßen B180 (ca. 2 km), B2, B7 und B187 (jeweils ca. 15 km), B88 und B91 (jeweils ca. 20 km)
- Bahnanschluss: Bahnhof Zeitz und Bahnhof Naumburg (jeweils ca. 20 km)
- Flughafen: internationale Verkehrsflughäfen Leipzig-Halle (ca. 55 km) und Berlin-Brandenburg (ca. 220 km)
- Infrastruktur: dörflicher Ortsteil Thierbach, ohne nennenswerte Infrastruktureinrichtungen; Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, Schulen, Betreuungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Kultur- und Freizeitangebote, Ärzte usw. sind in den umliegenden Ortsteilen und Städten vorhanden und über den ÖPNV (Bus) zu erreichen
- Objektlage: in zentraler Lage des dörflichen Ortsteils Thierbach belegen; Anbindung an den ÖPNV (Bus) in fußläufiger Entfernung
- Nachbarbebauung: im direkten Umfeld überwiegend zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude und teils ehem. landwirtschaftliche Betriebsgebäude als überwiegend sanierte bzw. instand gehaltene Altbauten in offener Bauweise
- Leerstand: zumindest augenscheinlich noch kein maßgeblicher Leerstand in der direkten Umgebung
- Kfz-Stellplätze: Kfz-Abstellmöglichkeiten entlang der Anliegerstraßen nur eingeschränkt am Straßenrand; auf dem befahrbaren Grundstück entsprechend nutzbare Gebäude- und Freiflächen vorhanden
- Begrünung: für eine dörfliche Lage durchschnittliche Begrünung des direkten Umfeldes durch private Grünflächen sowie fußläufig erreichbare öffentliche Grün-, Wald- bzw. Landwirtschaftsflächen
- Hochwasser: nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet belegen⁶ und keine über das ortsübliche hinausgehende Hochwassergefährdung⁷
- Immissionen: dem Vernehmen nach, keine störenden Gewerbebetriebe in der unmittelbaren Umgebung; ausgehend vom Ausbaugrad und der Anbindung sind aus den Anliegerstraßen keine erhöhten Verkehrsimmissionen zu erwarten; gemäß Lärmkartierungen keine ungewöhnlichen Immissionen aus Straßenverkehr⁸ und Eisenbahnverkehr⁹

⁶ Vgl. *Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt* unter: <https://lvwa.sachsen-anhalt.de/service/ueberschwemmungsgebiete/>; zuletzt abgerufen am 20.02.2026.

⁷ Vgl. *Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt* unter <https://www.geofachdata.tenserver.de/de/lhw-hochwassergefahrenkarten.html>; zuletzt abgerufen am 20.02.2026.

⁸ Vgl. *Sachsen-Anhalt-Viewer* unter https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de; zuletzt abgerufen am 20.02.2026.

⁹ Vgl. *Eisenbahn-Bundesamt* unter <https://geoportal.eisenbahn-bundesamt.de/kartendienste>; zuletzt abgerufen am 20.02.2026.

- aktuelle Lage: Einschätzung als einfache bzw. dörfliche Wohnlage
- Prognose: Gesamtwirtschaft:¹⁰ „Im Jahr 2025 dürfte die Wirtschaft in Ostdeutschland wie in Deutschland insgesamt kaum mehr als stagnieren. Im kommenden Jahr stimulieren finanzpolitische Impulse die Konjunktur. Deren Effekte dürften allerdings etwas schwächer ausfallen als in Deutschland insgesamt. Das Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) rechnet damit, dass die Expansionsrate der ostdeutschen Wirtschaft für das Jahr 2025 mit 0,3% leicht höher liegt als in Deutschland insgesamt (0,2%). In den beiden Folgejahren wird sie auf 1,1% respektive 1,2% anziehen, etwas weniger deutlich als im Westen.“;
Immobilienmarkt: in den Jahren bis einschließlich 2022 war ein kontinuierlicher Preisanstieg auf den örtlichen Teilmärkten für alle Immobilienarten zu verzeichnen;¹¹ aktuell wird insgesamt eine stagnierende bis bereits rückläufige Preisentwicklung für individuelle Wohngrundstücke prognostiziert

3.2 Beschaffenheit

- Grundstück unregelmäßig geschnitten (vgl. Anlage 2)
- Straßenfrontlänge zur „Thierbacher Dorfstraße“ ca. 75 m und zum „Thierbacher Anger“ ca. 20 m; maximale Grundstückstiefe ca. 125 m
- augenscheinlich keine nennenswerten grundstücksbezogenen Höhenunterschiede
- ortsunübliche Besonderheiten bzgl. Baugrund- und Grundwasserverhältnissen wurden nicht bekannt

3.3 Art der baulichen Nutzung

- Einfamilienhaus
- Scheune
- Holzschuppen
- Geräteschuppen
- Außen- und sonstige Anlagen

Ausgehend von der vorhandenen Bebauung und der örtlichen Nachfragesituation, ist für den nördlichen, zum WST bebauten Grundstücksbereich (mit einer dem Bebauungsumfang angemessenen Gartenteilfläche) eine Wohnnutzung als Einfamilienhausgrundstück, entsprechend der Aufteilung und Nutzung zum WST, als üblich anzusehen und demzufolge für die Wertermittlung zu unterstellen.

Ausgehend von der Erschließungssituation (vgl. Ziffer 2.7), der vorhandenen Nachbarbebauung und der örtlichen Nachfragesituation, ist für den südlichen, zum WST unbebauten Grundstücksbereich eine eigenständige Bebaubarkeit anzunehmen (vgl. Ziffer 2.9). Maßgeblich für diese Einschätzung ist, dass eine separate Erschließung vom „Thierbacher Anger“ aus gegeben/möglich ist und umliegende Grundstücke entlang des „Thierbacher Anger“ bereits bebaut

¹⁰ Vgl. Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) im Internet unter (zuletzt abgerufen 20.02.2026): <https://www.iwh-halle.de/presse/pressemitteilungen/>

¹¹ Vgl. Grundstücksmarktinformation des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 20.02.2026): <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-grundstueckswertermittlung-st.html>

sind (vgl. Anlage 2), mithin für diesen Bereich m. E. eine Bebaubarkeit mit einer Wohn- und/oder Gewerbebebauung unter Beachtung des Einfügungsgebotes gemäß § 34 BauGB mit hinreichender Sicherheit für die Wertermittlung unterstellt werden kann.

Ausgehend von der Erschließungssituation (vgl. Ziffer 2.7), der vorhandenen Nachbarbebauung und der örtlichen Nachfragesituation, ist für den zentralen, zum Wertermittlungsstichtag unbebauten Grundstücksbereich keine eigenständige Bebaubarkeit anzunehmen (vgl. Ziffer 2.9). Maßgeblich für diese Einschätzung ist die rückwärtige Lage von den Anliegerstraßen aus gesehen i. V. m. der hier augenscheinlichen Ortsunüblichkeit einer Hauptbebauung in „zweiter Reihe“, so dass für diesen Bereich m. E. eine eigenständige Bebaubarkeit mit einer Hauptbebauung mit hinreichender Sicherheit für die Wertermittlung ausgeschlossen werden kann.

Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass ein kleinerer Teilbereich des Wertermittlungsgrundstückes (ca. 20 m²) als Fläche des öffentlichen Spielplatzes, der direkt nordöstlich angrenzt (vgl. Anlage 2), mitgenutzt wird. Für diese Mitnutzung besteht keine dingliche Sicherung (vgl. Ziffer 2.3) und gemäß Auskunft der Verbandsgemeinde Wethautal für die Gemeinde Meineweh als Eigentümerin des Spielplatzes bzw. des Flurstücks 183, auf dem sich der Spielplatz befindet, auch keine schuldrechtliche Vereinbarung.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass vom Wertermittlungsgrundstück eine grenzübergreifende Nutzung stattfindet, da das im Eigentum der Gemeinde Meineweh stehende Flurstück 182, welches teilweise durch das Einfamilienhaus überbaut wurde (vgl. Ziffer 1.4 – *zum Überbau...*), augenscheinlich vollständig als Vorgartenfläche (ca. 20 m²) mitgenutzt wird. Gemäß Auskunft des Grundbuchamtes Zeitz ist im entsprechenden Grundbuchblatt (Meineweh Blatt 694) kein dinglich gesichertes Nutzungsrecht zu Gunsten Dritter eingetragen (vgl. auch Ziffer 2.2) und gemäß Auskunft der Verbandsgemeinde Wethautal für die Gemeinde Meineweh als Eigentümerin des Flurstücks 182 besteht auch keine schuldrechtliche Vereinbarung.

Ausgehend von den erhaltenen Auskünften dürfte daher grundsätzlich ein diesbezüglicher, insoweit wechselseitiger, Regelungsbedarf (ggf. Nutzungsvereinbarung, sog. Flächentausch u. dgl.) bestehen.

3.4 Maß der baulichen Nutzung

Augenscheinlich ist für die heranzuziehende Bodenrichtwertzone (vgl. Anlage 10), auch unter Beachtung der Aufteilung für die Zwecke der Wertermittlung (vgl. Ziffer 2.9), ein angemessenes bzw. ortsübliches Maß der baulichen Nutzung des Grundstückes festzustellen, was aufgrund des örtlichen Bodenrichtwertniveaus i. V. m. den Ergebnissen vorliegender Marktuntersuchungen ohnehin noch nicht gesondert zu berücksichtigen wäre (vgl. Ziffer 7.7 im Grundstücksmarktbericht 2023).

4 Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen

Die Beschreibungen erfolgen ausschließlich nach visuellem Eindruck und mit Verweis auf die anhängende Fotodokumentation.

4.1 Einfamilienhaus

4.1.1 Baubeschreibung

- Objekttyp: freistehend errichtet; nicht unterkellert, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss
- Baujahr: unbekannt; ursprünglich vermutlich um 1900 als Stall errichtet, mit vollständigem Um/ Ausbau zu Wohnzwecken um 1978 sowie überwiegender Instandsetzung/ Modernisierung (überwiegende Sanierung) vermutlich Mitte der 1990er bis Mitte der 2000er Jahre
- Gründung: vermutlich Streifenfundamente
- Außenwände: Mauerwerk; Fassade/ Sockel unterschiedlich (WDVS, verputzt, unverputzt, mit Schindeln belegt)
- Innenwände: Mauerwerk und Trockenbau verputzt/ gespachtelt/ tapeziert/ gestrichen; im EG und DG teilweise auch Sichtmauerwerk und Holzbelegt
- Geschossdecken: über EG Mauerwerksgewölbe, Unterseite verputzt/ gestrichen; über OG Holzbalkendecke, Unterseiten beplankt, verputzt/ gespachtelt/ tapeziert/ gestrichen/ paneelenbelegt
- Fußböden: im EG Estrichboden, überwiegend Fliesenbelag; im OG Estrichboden, Laminat- und Fliesenbeläge; im DG Fehlboden
- Dach: Sattel-/Walmdach als ungedämmte Holzkonstruktion mit Dachhaut aus Dachsteinen, Blechdachentwässerung, mit Schindeln bekleidete Mauerwerksschornsteine; Dachtritte/ Laufroste
- Treppen: zweiläufig gewinkelte Holzterapie mit Zwischenpodest, Holzgeländer/-handlauf zwischen EG/OG; einfache Holzterapie zum DG
- Fenster: überwiegend isolierverglaste Holzfenster und Holzdachflächenfenster; Fensterbänke außen Kunststein, innen Werzalit
- Türen: Hauseingänge mit teilverglasten Holztüren; Innentüren überwiegend als Holz- und Furniertüren, teilweise teilverglast
- Küchenausstattung: Fliesenfußboden, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich, Bekochung mit Elektroenergie
- Sanitärausstattung: Bad/WC im OG: Fliesenfußboden, 3/4-hoch geflieste Wände, eingeflieste Badewanne, stehendes WC, Handwaschbecken, Handtuchheizkörper; Hauswirtschaftsraum im EG: Dusche/WC mit Fliesenfußboden, 3/4-hoch gefliesten Wänden, bodengleiche Dusche ohne Abtrennung, hängendem WC, Handwaschbecken sowie Waschmaschinenanschluss
- Beheizung/ WW: Ölzentralheizung mit Warmwasserbereitung in Kombination mit Festbrennstoffofen und Pufferspeicher; Wärmeabgabe über Konvektorenkörper mit Thermostatventilen

- Installationen: im OG überwiegend unter, sonst auf Putz; augenscheinlich noch ausreichende Anzahl an Wand- und Deckenauslässen; fassadenmontierte Parabolantenne
- Dämmstandard: ein Energieausweis liegt angabegemäß nicht vor; ausgehend vom eingeschätzten Baujahr i. V. m. dem um 1978 erfolgten Aus-/Umbau zu Wohnzwecken bzw. der vermutlich Mitte der 1990er bis Mitte der 2000er Jahre ausgeführten Instandsetzungs-/ Modernisierungsmaßnahmen ist ein bereits überdurchschnittlicher Energiebedarf bzw. unterdurchschnittlicher Wärmedämmstandard anzunehmen; inwieweit sich ggf. Nachrüstpflichten für das Gebäude und die technischen Anlagen aus dem aktuellen Gebäudeenergiegesetz ergeben, kann im Rahmen der Wertermittlung nicht geprüft werden
- Besonderheiten: keine besonderen Bauteile, Einrichtungen oder sonst. Vorrichtungen

4.1.2 Aufteilung, Zuschnitt, Barrierefreiheit, Wohnfläche und Ausstattung

- Aufteilung: im EG: Treppenhaus, Heizungsraum, Öltanklager, Hauswirtschaftsraum, Aufenthalts- sowie Lagerräume; im OG: vgl. Grundrisssskizze unter Anlage 12; im DG: Dachboden
- Zuschnitt: mehrere Hauseingänge in das EG; vom Eingang Treppenhaus ist das OG und der Aufenthaltsraum zu erreichen, vom hofseitigen Eingang aus ist der Aufenthaltsraum und hierrüber die weiteren Räume zu erreichen, ausschließlich von einem weiteren hofseitigen Eingang aus ist ein Lagerraum zu erreichen; für das OG vgl. Grundrisssskizze unter Anlage 12; im DG einräumige Aufteilung (Dachboden)
Beurteilung: noch ausreichende Lichtdurchflutung und Belüftung; im OG nahezu ausschließlich direkt zu begehende Zimmer/Räume, mithin noch zeitgemäßer Zuschnitt
- Barrierefreiheit: im Bestand nicht barrierefrei; auf eine weitergehende Beurteilung kann aufgrund der Objektart (Einfamilienhaus) mit Hinweis auf § 49 BauO LSA verzichtet werden
- Wohnfläche: in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung auf der Grundlage eines Aufmaßes (vgl. Anlage 11; üblich gerundet):
Wohnfläche: ca. 127 m²
- Ausstattung: gemäß Anlage 4 ImmoWertV Gebäudestandardstufe 2,50, d. h. einfacher bis mittlerer Standard

4.1.3 Brutto-Grundfläche (BGF)

I. A. a. die DIN 277/2005 auf der Grundlage eines Aufmaßes unter Beachtung der NHK 2010 (vgl. Anlage 11; üblich gerundet):

Brutto-Grundfläche: ca. 463 m²

4.1.4 Bauzustand, Nutzbarkeit sowie Beschreibung und Ermittlung des Reparaturstaus

• Vorbemerkungen

Die Beurteilung erfolgt ausschließlich nach visuellem Eindruck. Dabei wird vorausgesetzt, dass bis auf ggf. festgestellte bzw. zu unterstellende Baumängel und Bauschäden die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen bei der Errichtung des Gebäudes und den weiteren erfolgten Maßnahmen eingehalten sind.

Baumängel sind Fehler, die bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch einer baulichen Anlage aufhebt oder mindert. Bauschäden sind Beeinträchtigungen eines Bauwerks, die auftreten infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden), äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Niederschlag oder Feuer) oder unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung. Eine Abgrenzung von Baumängeln und den daraus resultierenden Mangelfolgeschäden einerseits sowie den (sonstigen) Bauschäden andererseits ist im Rahmen der Wertermittlung im Regelfall nicht erforderlich.

Für die Beurteilung wird darauf hingewiesen, dass zerstörende Untersuchungen bzw. Bauteilöffnungen und Funktionsprüfungen grundsätzlich nicht Bestandteil des Auftrages sind und somit nicht durchgeführt wurden.

Ein Befall durch holzerstörende Pilze, insbesondere den Echten Hausschwamm, wurde augenscheinlich nicht festgestellt, kann jedoch ohne eingehende und materialzerstörende Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden. Ein Befall durch holzerstörende Insekten kann ohne derartige Untersuchungen ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

• Bauzustand/ Nutzbarkeit

- ursprünglich vermutlich um 1900 als Stall errichtet, mit vollständigem Um/ Ausbau zu Wohnzwecken um 1978 sowie überwiegender Instandsetzung/ Modernisierung (überwiegende Sanierung) vermutlich Mitte der 1990er bis Mitte der 2000er Jahre
- seither augenscheinlich noch überwiegend instand gehalten
- eine angemessene/zeitgemäße Nutzung des Gebäudes ist im vorgefundenen Zustand möglich

• Beschreibung

- an Fassade, Innen-/ Außenwänden sowie Decken partielle Rissbildungen, Abplatzungen, Hohlstellen, Farb-, Putz- und Belagsschäden sowie Verschmutzungen in noch durchschnittlichem Umfang
- Böden mit vereinzelten Rissen/ Fugen-/ sonstigen Schäden der Beläge
- die durchgeführten Instandsetzungs-/ Modernisierungsmaßnahmen und Installationen erfolgten augenscheinlich zumindest partiell optisch mangelhaft, oberflächlich und weniger fachgerecht
- der Erdgeschossbereich der östlichen Fassade verfügt über keinen abschließenden Belag (z. B. Putz/ WDVS)
- die Holzfenster sind teilweise behandlungsbedürftig
- in einzelnen Räumen besteht zumindest partieller Renovierungsbedarf (z. B. Anstriche von Wänden, Decken usw.)
- in Ansehung des Bau-, Sanierungs- und Nutzungsalters überwiegend noch durchschnittliche Gebrauchsspuren, Verschmutzungen und weitere Schäden infolge von Nutzung, die dem Bereich der regelmäßigen Instandhaltung zuzuordnen sind

• Reparaturstau

Der Reparaturstau berücksichtigt die augenscheinlich festgestellten bzw. zu vermutenden Schäden und Mangelfolgeschäden sowie die als behebbar eingeschätzten Mängel, jeweils zur Erhaltung der Nutzbarkeit im IST-Zustand über die korrelierend in Ansatz gebrachte Restnutzungsdauer (vgl. Ziffer 4.1.5). Mängel, die in diesem Zusammenhang nicht behebbar bzw. nur mit unangemessenem Aufwand zu beheben sind, wurden nicht festgestellt.

Ausdrücklich sind im nachstehenden Reparaturstau keine Anteile enthalten, die über den Erhalt der Nutzbarkeit im IST-Zustand hinausgehen. Für die Berücksichtigung derartiger Maßnahmen sind grundsätzlich konkrete Konzepte hinsichtlich des Umfangs und der Ausgestaltung erforderlich (unter Beachtung des geltenden Baurechtes), deren Erarbeitung nicht in den Aufgabenbereich eines Sachverständigen für Grundstückswertermittlung fällt. Ausgehend von den Unsicherheiten wäre daher eine Berücksichtigung im Reparaturstau nur spekulativ und könnte z. T. erheblich von den tatsächlichen Kosten abweichen. Demzufolge werden im ausgewiesenen Reparaturstau keine entsprechenden Anteile berücksichtigt.

Soweit Bauteile/ Ausstattungsmerkmale mit Wand- und Deckenbekleidungen versehen sind, so wird im Rahmen der Bemessung des Reparaturstaus ein entsprechendes Risiko bezüglich verdeckter bzw. nicht erkennbarer Schäden/Mängel berücksichtigt.

Ausgehend von der Art und dem Umfang der festgestellten Schäden, Mängel und Mangelfolgeschäden (zum Erhalt der Nutzbarkeit über die korrelierend in Ansatz gebrachte Restnutzungsdauer) und insbesondere unter marktüblicher Berücksichtigung der anfallenden Kosten für deren Behebung bzw. Herstellung, ist hier ein grob überschlägig geschätzter **Reparaturstau i. H. v. 20.000 €** (ca. 150 €/m² bei ca. 127 m² Wohnfläche) zu begründen, was unter Beachtung des augenscheinlich festgestellten Bauzustandes i. V. m. der in Ansatz gebrachten Restnutzungsdauer (vgl. Ziffer 4.1.5) als angemessen erachtet wird. Die Berücksichtigung dieses Reparaturstaus ist m. E. marktüblich bzw. entspricht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Kaufpreisfindung.

4.2 Nebengebäude

Scheune

- Lage: südwestlich des Einfamilienhauses (vgl. Anlage 2)
- Baubeschreibung: freistehend errichtet; Baujahr vermutlich um 1900; vermutlich teilweise unterkellert, Erdgeschoss; mehrräumige Aufteilung; Mauerwerks-, Lehm- und Fachwerkbauweise, Natursteinsockel; Innenwände überwiegend unverputzt; unbelegter Betonestrichboden; Holzbalkensatteldachkonstruktion, Eindeckung aus Wellfaserzementplatten und Trapezblech, Dachentwässerung, auf der südlichen Dachfläche Solarmodule (vgl. Ziffer 1.4 – zur Photovoltaikanlage); zweiflügelige Holztore, Holztüren, -luken und -fenster; einfache Elektroinstallation
- Bruttogrundfläche: ca. 220 m² (vgl. Anlage 11; üblich gerundet)
- Bauzustand: in Ansehung der Gebäude- bzw. Nutzungsart sowie des eingeschätzten Bau- und Nutzungsalters überwiegend noch durchschnittliche Gebrauchsspuren/ Schäden, jedoch nur noch eingeschränkt instand gehalten; augenscheinlich noch überwiegend funktionstüchtige Bauteile
- Nutzbarkeit: als Nebengebäude nutzbar
- Zeitwert: 10.000 €; überschlägig und pauschal eingeschätzt ($\approx 220 \text{ m}^2$ Brutto-Grundfläche x 50 €/m²)

• Holzschuppen

- Lage: direkt westlich an die Scheune angebaut
- Baubeschreibung: Baujahr unbekannt; einseitig angebaut errichtet; eingeschossig, einräumig; Holzständerbauweise; Pultdach als Holzkonstruktion mit Dach aus Wellfaserzementplatten; Holzlattenwände; Boden unbefestigt
- Brutto-Grundfläche: ca. 23 m² (vgl. Anlage 11; üblich gerundet)
- Bauzustand: in Ansehung der Gebäude- bzw. Nutzungsart überwiegend noch durchschnittliche Gebrauchsspuren/ Schäden, jedoch nur noch eingeschränkt instand gehalten; augenscheinlich noch überwiegend funktionstüchtige Bauteile
- Nutzbarkeit: als Nebengebäude nutzbar
- Zeitwert: ohne

• Geräteschuppen

- Lage: an der südwestlichen Ecke der Scheune angebaut (vgl. Anlage 2)
- Baubeschreibung: Baujahr unbekannt; einseitig angebaut errichtet; eingeschossig, einräumig; massive bzw. Mauerwerksbauweise; Pultdach als Holzkonstruktion mit Dach aus Wellfaserzementplatten; Holztür
- Brutto-Grundfläche: ca. 9 m² (vgl. Anlage 11; üblich gerundet)
- Bauzustand: in Ansehung der Gebäude- bzw. Nutzungsart überwiegend noch durchschnittliche Gebrauchsspuren/ Schäden, jedoch nur noch eingeschränkt instand gehalten; augenscheinlich noch überwiegend funktionstüchtige Bauteile

-
- Nutzbarkeit: als Nebengebäude nutzbar
 - Zeitwert: ohne

4.3 Außen- und sonstige Anlagen

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit (vgl. auch anhängende Fotodokumentation):

• oberirdisch

- Grundstückszufahrt/-zuwegung von der Anliegerstraße „Thierbacher Dorfstraße“ und Hoffläche zwischen Einfamilienhaus und Scheune mit Betonsteinpflaster befestigt
- sonstige Grundstücksfrei- bzw. Gartenflächen überwiegend als Rasen- bzw. Grünflächen mit ortsüblichem Baum-, Strauch- und Zieraufwuchs
- einfaches Gewächshaus im nordwestlichen Grundstücksbereich
- teilweise Grundstückseinfriedungen durch unterschiedliche Zäune (Maschendraht, Holz usw.) und Bepflanzungen

• unterirdisch

- die unter Ziffer 2.7 genannten Hausanschlüsse für die Ver- und Entsorgungsmedien

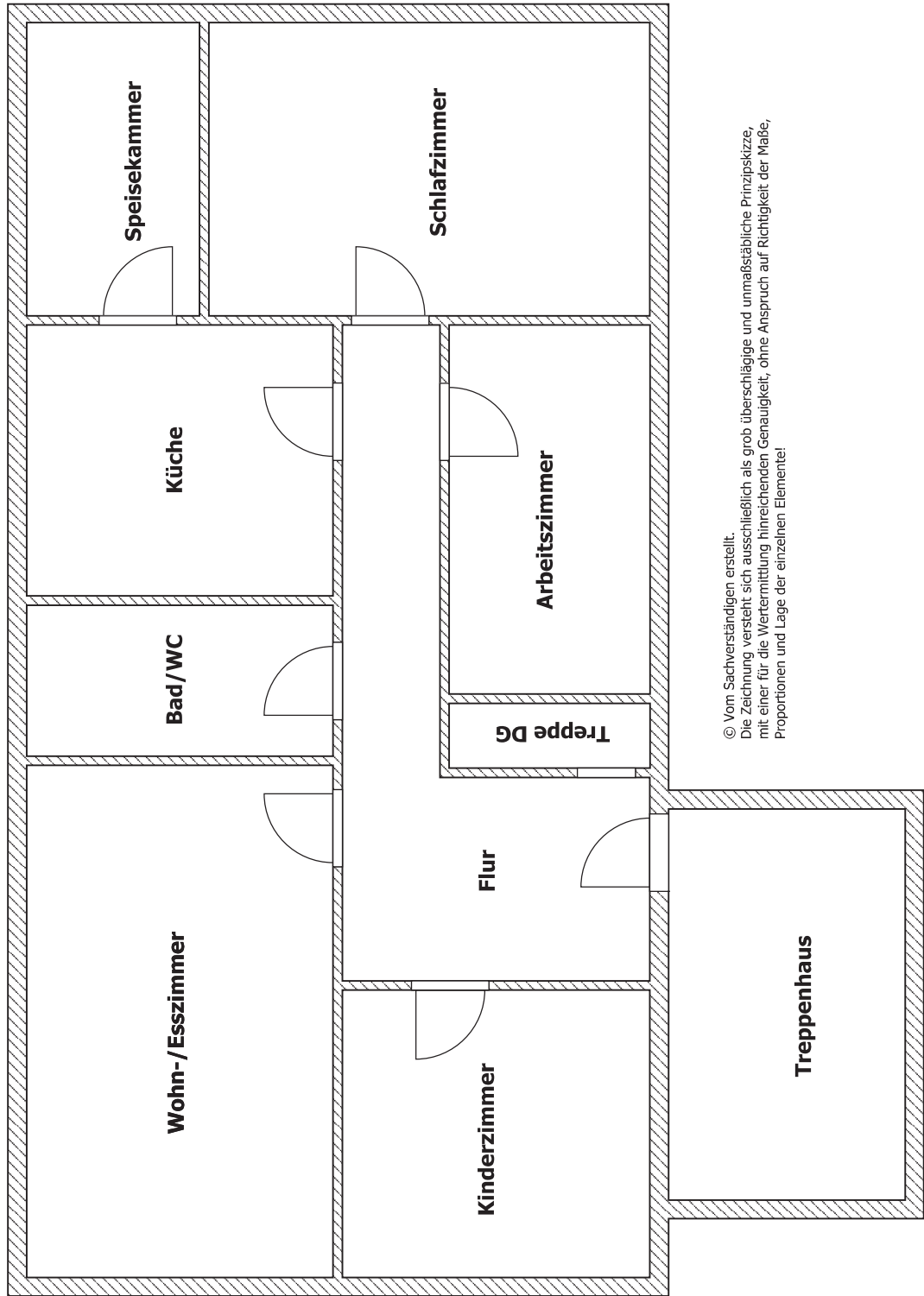
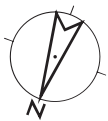
• Beurteilung

- Herstellung vermutlich zu unterschiedlichen Zeitpunkten
- augenscheinlich noch zeitgemäßer und noch überwiegend instand gehaltener/ bewirtschafteter sowie nutzbarer/ funktionsgerechter Zustand

Überschlägige Ermittlung der Wohnfläche im Einfamilienhaus in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung auf der Grundlage eines Aufmaßes

Erdgeschoss				
Treppenhaus				
	2,93 m	4,60 m		13,48 m ²
-	0,99 m	2,43 m		2,41 m ²
+	1,34 m	0,89 m		1,19 m ²
				<u>12,26 m²</u>
Obergeschoss				
Treppenhaus				
	2,94 m	1,94 m		5,70 m ²
+	1,55 m	1,78 m		2,76 m ²
+	1,19 m	0,71 m		0,84 m ²
				<u>9,30 m²</u>
Flur				
	3,70 m	2,36 m		8,73 m ²
-	0,78 m	0,74 m		0,58 m ²
+	5,85 m	1,05 m		6,14 m ²
				<u>14,29 m²</u>
Kinderzimmer				
	3,67 m	3,46 m		12,70 m ²
				<u>12,70 m²</u>
Wohn-/Esszimmer				
	6,51 m	3,59 m		23,37 m ²
				<u>23,37 m²</u>
Bad/WC				
	3,51 m	1,72 m		6,04 m ²
-	0,31 m	0,49 m	0,31 m	0,05 m ²
				<u>5,99 m²</u>
Küche				
	3,57 m	3,25 m		11,60 m ²
-	0,40 m	0,55 m		0,22 m ²
				<u>11,38 m²</u>
Speisekammer				
	1,89 m	3,51 m		6,63 m ²
				<u>6,63 m²</u>
Schlafzimmer				
	3,58 m	5,44 m		19,48 m ²
				<u>19,48 m²</u>
Arbeitszimmer				
	4,76 m	2,48 m		11,80 m ²
				<u>11,80 m²</u>
				<u>127,20 m²</u>

unmaßstäbliche Grundrisskizze Einfamilienhaus Obergeschoss



© Vom Sachverständigen erstellt.
Die Zeichnung versteht sich ausschließlich als grob überschlägige und unmaßstäbliche Prinzipskizze,
mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit, ohne Anspruch auf Richtigkeit der Maße,
Proportionen und Lage der einzelnen Elemente!