

EXPOSEE

zum Verkehrswertgutachten
in dem Zwangsversteigerungsverfahren 6 K 17/25
des Amtsgerichts Mühlhausen
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäuden
Adresse:	Obere Dorfstraße 23, 37339 Wehnde
Baujahr:	2012
Wohnfläche:	145 m ²
Grundstück:	776 m ² ; Allgemeines Wohngebiet



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 11.08.2025
ermittelt mit rd. **361.000 €**.

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts: nicht unterkellertes eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Carport und Überdachung, Werkstatt und offenem Holzschuppen

Objektadresse: Obere Dorfstraße 23, 37339 Wehnde

Grundbuchangaben: Grundbuch von Wehnde, Blatt 748, lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis Gemarkung Wehnde, Flur 1, Flurstück 204/21, Gebäude- und Freifläche, Obere Dorfstraße 23, Größe 776 m²

2. Lage und Grundstücksbeschreibung

Bundesland: Thüringen

Stadt/ Gemeinde: Wehnde – Gemeinde im Landkreis Eichsfeld und zugehörig der Verwaltungsgemeinschaft Lindenberg/Eichsfeld, westlich des Ohmgebirges mit rd. 380 Einwohnern; dörfliche Infrastruktur

Verkehrslage: mäßige Verkehrslage insgesamt, Anschluss über die durch den Ort führende Landstraße L 2017; Kreisstadt Heilbad Heiligenstadt in ca. 20 km Entfernung; Anschluss an die nächst gelegene Bundesautobahn A 38 Anschlussstelle Leinefelde/ Worbis in ca. 15 km

innerörtliche Lage: am nördlichen Dorfrand in sehr ruhiger Wohnlage mit insgesamt dörflichem Wohncharakter

Art der Bebauung in der Straße und im Ortsteil: ländliche Wohngegend mit offener als auch geschlossener Wohnbebauung sowie angrenzenden unterschiedlich großen Hof- und Gartenflächen

Beeinträchtigungen: keine

geografische Ausrichtung: normale Grundstücksausrichtung mit westseitiger Straßenanbindung

Gestalt/ Profil/ Größe: in etwa rechteckige Grundstücksform, fast ebenes Geländeprofil mit leichter südseitiger Geländeneigung, 776 m²

Straßenart/-ausbau: *Obere Dorfstraße* – zweispurig asphaltierte Ortsstraße ohne Gehwege; mäßig frequentiert

Erschließung: voll erschlossen; elektr. Strom, Internet, Telefon, Trinkwasser sowie Kanalanschlüsse Abwasser aus öffentl. Ver- und Entsorgung

Grenzverhältnisse: keine

Baugrund, Grundwasser: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich)

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Lasten: kein altlastenverdächtiger Standort; kein Kulturdenkmal

3. Gebäudebeschreibungen und Außenanlagen

Gebäudeart: nicht unterkellertes eingeschossiges Einfamilienwohnhaus

Baujahr: 2012

Modernisierungen: keine, da neuwertig und kaum vorhandener Verschleiß

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)

Restnutzungsdauer: 67 Jahre gemäß linearer Alterswertabschreibung

Erweiterungsmöglichkeiten: sind in begrenzter Form gemäß § 34 BauGB gegeben

Außenansicht:	die Fassade des Einfamilienhauses ist mit einem gelb-beigen Scheibenputz (auch bekannt als Münchner Rauputz) ausgeführt, es handelt sich um einen mineralischen Edelputz mit feiner Körnung, der glatt verrieben wurde
Bruttogrundfläche:	223 m ²
Wohnfläche:	Erdgeschoss: 81 m ² <u>Dachgeschoss: 64 m²</u> gesamt: 145 m ²
Konstruktionsart:	Mauerwerkkonstruktion mit Stahlbetondecke
Geschosse:	eingeschossig; Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
Fundamente:	Stahlbeton
Außenwände:	24 cm Porotonziegel mit 12 cm Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	11,5, 17,5 und 24 cm Ziegelmauerwerk
Deckenkonstruktionen:	EG Stahlbeton-Filligrandecken; DG Holzbalkendecke
Dachkonstruktion/ -form:	Satteldach als Pfettendach ohne Aufbauten
Balkon/Terrasse:	kein Balkon, jedoch ost- und südseitige (ca. 40 m ²) Hopfpflasterung/ Terrasse, davon 5 m ² anteilig als Wohnfläche
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Hausleitungsnetz baujahrstypisch gut
Abwasserinstallation:	über öffentl. Ver- und Entsorgung; Hausleitungsnetz baujahrstypisch gut
Elektroinstallation:	Schalter- und Leitungssystem, baujahrstypisch gut
Heizung:	Luftwärmepumpe (ohne Photovoltaik) Festbrennstoffkaminofen
energetischer Gebäudezustand:	baujahrstypisch, gut bis sehr gut
Bodenbeläge:	mehrheitlich großformatige Fußbodenfliesen, im Dachgeschoss auch Laminat
Wand-/ Deckenbekleidung:	geputzt und tapeziert; neuwertig
Fenster:	Kunststofffenster außen holztonfarbig, innen weiß, 3-fach-Verglasung, im Erdgeschoss mit Rollläden
Türen:	teils historische Türen (denkmalgeschützte Bauteile)
sanitäre Einrichtungen:	Dachgeschoss- Bad mit Badewanne, ebenerdige Dusche, Doppelwaschtisch und WC; im Erdgeschoss Gäste- WC
Küchenausstattung:	komplett und modern ausgestattet
Ausstattung:	insgesamt gut bis sehr gut, wenig Verschleiß
Besondere Bauteile:	keine; Festbrennstoffkaminofen 13 Jahre alt mit Verschleißmerkmalen wertneutral Null
Besonnung/ Belichtung:	gut durch üblich große Fenster
Bauschäden/ Baumängel:	keine
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Bau- und Unterhaltungszustand:	solide Rohbaukonstruktion mit guter bis sehr guter Ausstattung
besondere Grundstücksmerkmale:	keine

Nebengebäude

Carport mit Überdachung

offener Carport in Holzständerbauweise und Pultdach in Bitumendeckung; das Dach erstreckt sich auch über eine ca. 8 m² große Hoffläche bis zum Nebeneingang, Fußboden aus Betonpflaster

Werkstattschuppen

geschlossener Schuppen mit Werkstatteinrichtung in Holzständerbauweise, mit Bitumendeckung und Fußboden mit Gehweg- Betonplatten

offener Holzschuppen

offener Holzschuppen als Brennholzlager in Holzständerbauweise, mit Bitumendeckung und Fußboden mit Gehweg- Betonplatten

Außenanlagen

gepflegter Hausgarten, geschotterte Carportzufahrt, mit Betonsteinen gepflasterte Hoffläche

4. Verkehrswert

361.000 zum Wertermittlungstichtag 11.08.2025