

Dipl.-Ing. Irene Lindner

Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige
für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI)

Von der Industrie- und Handelskammer
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Amtsgericht Mühlhausen

Dorlaer Straße 2
99974 Mühlhausen

Telefon: 0170 2253251
Internet: www.immobilienwert-lindner.de
eMail: info@immobilienwert-lindner.de

Datum: 21.06.2023
Az.: 6 K 19/23

EXPOSÉ

für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
Felchtaer Hauptstraße 8 in 99974 Mühlhausen, Ortsteil Felchta



Der **Verkehrswert des bebauten Grundstücks** ohne Garten wurde zum Stichtag
28.04.2023 ermittelt mit rd. **70.000 €**.

Der **Verkehrswert des dahinterliegenden Gartens** wurde zum Stichtag
28.04.2023 ermittelt mit rd. **4.200 €**.



1 Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Felchtaer Hauptstraße 8 99974 Mühlhausen, Ortsteil Felchta
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Felchta, Blatt 201, lfd. Nr. 2; Grundbuch von Felchta, Blatt 201, lfd. Nr. 3 Es handelt sich um zwei Grundstücke im Rechtssinne, die als wirtschaftliche Einheit genutzt werden. Auftragsgemäß werden diese getrennt bewertet.
Katasterangaben:	Gemarkung Felchta, Flur 1, Flurstück 236/147 (200 m ²); Gemarkung Felchta, Flur 1, Flurstück 146/2 (510 m ²)
Umfang der Besichtigung:	Das Objekt wurde vollständig innen und außen hinsichtlich der vorherrschenden Ausstattung und des allgemeinen Zustands besichtigt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• beglaubigter Grundbuchauszug vom 01.03.2023 Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000• Aufmaß der Räume und Erstellen einer Grundrisskizze• Auskunft zur Altlastensituation des Landratsamts Unstrut-Hainich-Kreis vom 07.06.2023• Auskunft Denkmalschutz der Stadt Mühlhausen vom 13.06.2023• Bodenrichtwert und andere Marktdaten

2 Grund- und Bodenbeschreibung

Bundesland:	Thüringen
Kreis:	Unstrut-Hainich-Kreis
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben
Straßenart:	Dorfstraße



Straßenausbau:	voll ausgebaut; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkstreifen nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Laut Liegenschaftskarte besteht ein Überbau des Hauptgebäudes auf das Grundstück Felchtaer Hauptstraße 6 von (grafisch gemessenen) 12 m ² . Die Übertragung der historischen Flurkarten in die Automatisierte Liegenschaftskarte hat tlw. erhebliche Verschiebungen zur Folge gehabt. Ein Überbau kann nicht aus einer Liegenschaftskarte abgeleitet werden. Hierfür ist eine Grenzvermessung und Übernahme in die Katasterunterlagen erforderlich. Sollte sich herausstellen, dass es sich um einen Überbau nach § 912 BGB handelt, ist dieser zu dulden. Der begünstigte Hauseigentümer (Eigentümer des Bewertungsobjekts) muss dann eine jährlich Überrente bezahlen, die sich aus dem Bodenwert zum Zeitpunkt der Überbauung richtet also etwa zum Jahre 1900. Dieser Betrag wird auf 0,24 € jährlich geschätzt. Der belastete Eigentümer kann den Ankauf zu damaligen Grundstückswerten verlangen also etwa zu 6,00 € für 12 m ² . In diesem Gutachten wird kein Werteinfluss aus der Darstellung in der Liegenschaftskarte berücksichtigt.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
Altlasten:	keine
grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 01.03.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Felchta, Blatt 201 folgende Eintragung: <ol style="list-style-type: none">1. Mitbenutzung des Brunnens durch einen anderen Grundstückseigentümer, verfügt am 25.08.1854.3. Zwangsversteigerungsvermerk Die Eintragungsbewilligung zur lfd. Nr. 1 liegt nicht vor. Die Sachverständige schätzt ein, dass es sich um eine obsoleete Eintragung handelt. Das Löschen solcher Grundbuchbelastungen kann aber aufwendig sein und Rechtsberatung erfordern. In diesem Gutachten wird für den Vorgang eine Bearbeitungsgebühr als Wertabschlag nach dem Verkehrswert ausgewiesen. Lfd. Nr. 3 Der Zwangsversteigerungsvermerk ist nicht wertrelevant.



Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Sachverständigen liegt kein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor. Er wurde beantragt. Aus der Örtlichkeit ergibt sich kein Anhaltspunkt für Baulasteintragungen.
Denkmalschutz:	Nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde vom 13.06.2023 ist das Bewertungsobjekt nicht als denkmalgeschützt einzustufen. Telefonisch wurde bestätigt, dass keine archäologische Sachverhalte bekannt sind.
Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bauordnungsrecht:	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bauunterlagen liegen nicht vor. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.
Bauauflagen oder baubehördlich Beschränkungen und Beanstandungen:	keine bekannt
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Nebengelass bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist eigengenutzt.
Es wird kein Gewerbebetrieb geführt. Maschinen und Anlagen sowie andere bewegliche Güter sind nicht vorhanden.

Felchta liegt am südlichen Rand der Kernstadt Mühlhausen.
Es besteht eine gute Nachfrage nach Einfamilienhäusern im Bestand zum angemessenen Preis.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Einfamilienhaus

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; zweigeschossig; teilunterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; zweiseitig angebaut (nach links mit 0,3 m schmalem Luftraum, rechts schließt die Hofdurchfahrt an)
Baujahr:	1900
Modernisierung:	Das Haus wurde vor wenigen Jahren (Zeitpunkt ist nicht feststellbar) offenbar in Eigenleistung instandgesetzt. Die Fassaden wurden unterschiedlich verkleidet. Obere Geschossdecke und Kellerdecke wurden mit Dämmwolle versehen, die nicht abgedeckt ist. Das Haus besitzt eine nur wenige Jahre alte Heizungsanlage mit Solarunterstützung.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine ersichtlich
Außenansicht:	straßenseitig Verblendung, gartenseitig Verblendung oder Putz
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk, Bruchsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Leichtbauweise
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	Stahlkonstruktion mit Holzstufen
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz (in der Toreinfahrt)
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachraum begehbar (besitzt kein Ausbaupotenzial); Dachflächen ungedämmt, obere Geschossdecke gedämmt



Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	neuwertige Gaszentralheizung mit Solarunterstützung
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
Bodenbeläge:	Holzdielen mit Teppichboden oder Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Tapeten
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Farbanstrich
Fenster:	Isolierglasfenster
Türen:	glatte Türen
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität
Küchenausstattung:	Einbauküche einfacher Qualität
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch unübersichtlich, Anbauten integriert bei unterschiedlichen Hohenniveaus
Besonnung und Belichtung:	schlecht, Die Fenster sind in den Wohnräumen überwiegend nach Norden ausgerichtet.
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar; Es besteht erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz
Allgemeinbeurteilung:	Die Bausubstanz weist keine erheblichen Schäden auf. Das Gebäude ist nicht zeitgemäß ausgestattet und aufgeteilt. Die Wohnräume liegen überwiegend im Obergeschoss ohne Bad auf zwei durch drei Stufen getrennten Ebenen.



Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Abstellraum

Erdgeschoss:

separater Wohnraum mit Kammer als Eingang;

Treppenhaus, Bad, Wirtschaftsraum mit Heizung,

Schlafzimmer (über dem Teilkeller nach vier Stufen erreichbar)

Obergeschoss:

Schlafen, Flur, drei Stufen nach unten: Küche als Durchgangszimmer, Wohnraum

Dachgeschoss:

ungenutzt, Dämmwolle auf der oberen Geschossdecke ohne Laufsteg

Die Berechnung der Wohnflächen (WF)) wurde von mir wie folgt durchgeführt.

	Länge	Breite	Fläche
Erdgeschoss			
Wohnen	5,45	4,06	22,13
Kammer	2,52	1,20	3,02
Bad	2,81	2,77	7,78
Flur	2,62	2,12	5,55
Heizung	5,02	2,77	13,91
Schlafen	3,46	3,12	10,80
Obergeschoss			
Wohnen	6,50	4,67	30,36
	-0,30	0,30	-0,09
Küche	4,70	2,50	11,75
Flur	4,83	2,30	11,11
Schlafen	4,77	2,36	11,26
Wohnfläche			128

3.2 Nebengebäude

Hofüberdachung, 2 Garagen (schwierig befahrbar), massiver Schuppen, Werkstattgebäude (leer)

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, überdachte Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen

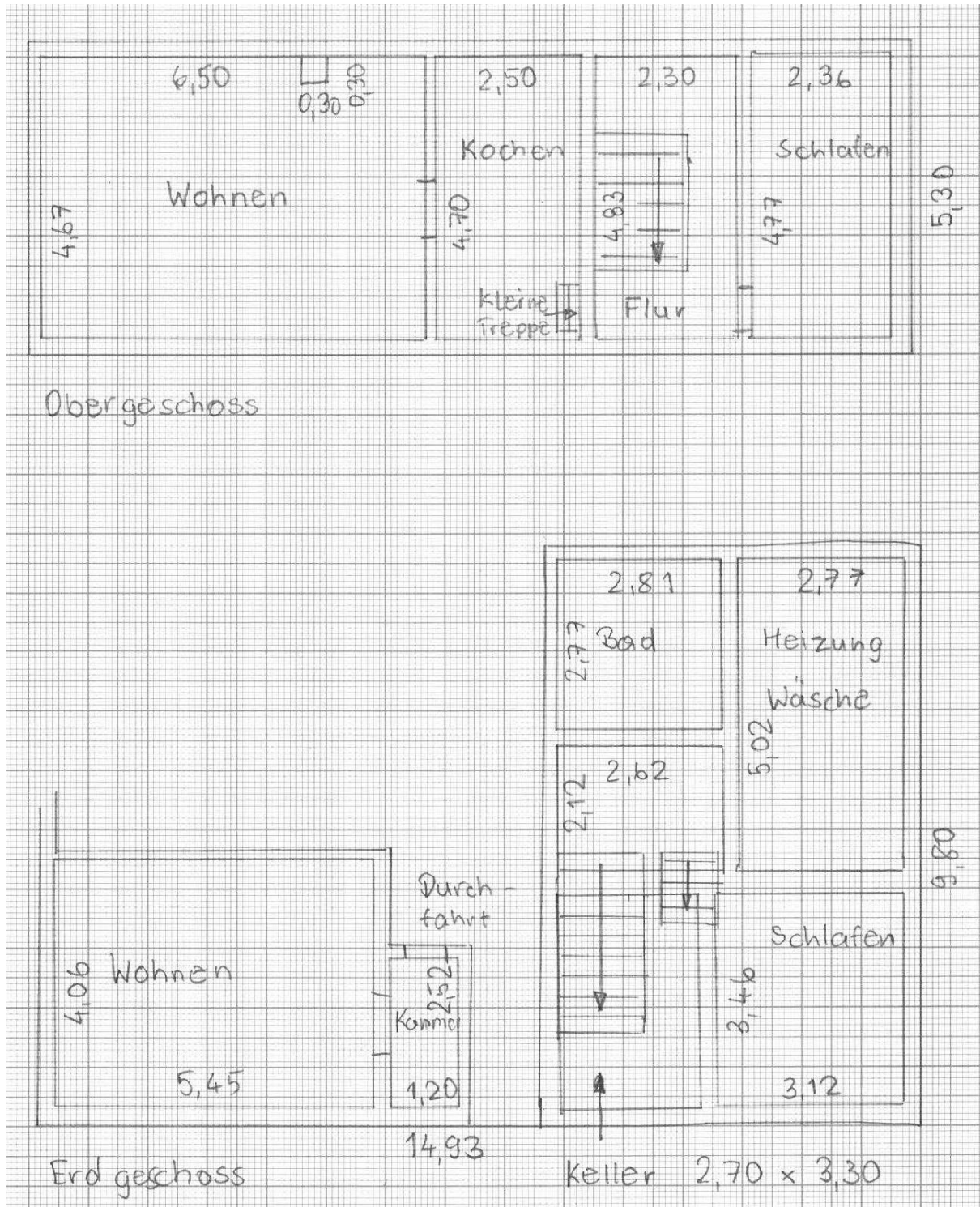


Auszug aus der Liegenschaftskarte





Anlage 4
Grundriss





Fotos



Blick in die Straße



Straßenansicht



Rückansicht



Garten



überdachter Hof



Hof mit Nebengebäude