

EXPOSEE

zum Verkehrswertgutachten
in dem Zwangsversteigerungsverfahren 6 K 34/23
des Amtsgerichts Mühlhausen
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	Einfamilienhaus mit Anbau und Scheune
Adresse:	Hauptstraße 36, 99976 Lengenfeld unterm Stein
Baujahr:	1973
Wohnfläche:	122 m ²
Grundstück:	753 m ² , MI (Mischgebiet)



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2024
mit rd. **35.000 €** ermittelt.

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts: unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit nicht unterkellertem zweigeschossigem Anbau und angrenzender Scheune

Objektadresse: Hauptstraße 36, 99976 Lengenfeld unterm Stein

Grundbuchangaben: Grundbuch von Lengenfeld unterm Stein Blatt 658, lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Lengenfeld unterm Stein, Flur 3, Flurstück 4/25, Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße 36 Größe 753 m²; mit halber Gemeindegerechtigkeit (nach Angaben des zuständigen Revierförsters und dem Bauamt der Landgemeinde Südeichsfeld hat Lengenfeld unterm Stein keine Gemeindegerechtigkeiten mehr; somit gilt die hier noch vermerkte Gemeindegerechtigkeit als nicht bestehend und damit ohne Wert)

2. Lage und Grundstücksbeschreibung

Bundesland: Thüringen

Stadt/Gemeinde: Lengenfeld/ Stein, Ortsteil der Landgemeinde Südeichsfeld im Unstrut-Hainich-Kreis mit rd. 1.250 Einwohnern; Kindertagesstätte, Grundschule und Gymnasium, kleinere Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen im Ort vorhanden; dörfliche Infrastruktur in waldreicher Umgebung

überörtliche Anbindung: ländliche Abgeschlossenheit über Landstraßen erreichbar; ca. 5 km Entfernung zur Bundesstraße 249 zwischen Mühlhausen und Eschwege; zur Kreisstadt Mühlhausen ca. 19 km Entfernung; nächst liegende Anschlüsse an die Bundesautobahn 4 in ca. 25 km Entfernung und die Bundesautobahn 38 in ca. 30 km Entfernung; mäßig gute Anbindungen über öffentlich regionalem Busverkehr

innerörtliche Lage: im Ortskern von Lengenfeld/ Stein in ruhiger Lage mit typisch dörflichem Wohncharakter

Art der Bebauung in der Straße und im Ortsteil: überwiegend offene Wohnbebauung mit angrenzenden teils großen Garten- und Hofflächen

Beeinträchtigungen: sehr geringe Immissionen des Ortsdurchfahrtverkehrs

geografische Ausrichtung: ungünstige Grundstücksausrichtung mit südseitiger Straßenanbindung und nördlichem Gartenteil

Gestalt/ Form/ Größe: sehr schmale rechteckige Grundstücksform; relativ ebenes Geländeniveau 753 m²

Straßenart/-ausbau: *Hauptstraße* - zweispurig asphaltierte Ortsdurchfahrtsstraße mit beidseitigen Gehwegen; mäßig frequentiert

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

Grenzverhältnisse: das Wohnhaus, der Anbau und die Scheune sind augenscheinlich auf die westliche Grundstücksgrenze bebaut; es wird hier von einer legalen Grenzbebauung ausgegangen

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

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Lasten: keine Baulasteneintragungen; kein altlastenverdächtiger Standort; kein Kulturdenkmal

Bebauungsplan: nicht innerhalb eines rechtskräftigen B-Plan-Gebietes

3. Gebäudebeschreibungen und Außenanlagen

Gebäudeart: unterkellertes zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus
Baujahr: 1973
Modernisierungen: Fenster Ende der 1990er Jahre
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer: 29 Jahre
Erweiterungsmöglichkeiten: nur begrenzt möglich, da das Grundstück mit einer Grundstücksgröße von 753 m² im vorderen bebaubaren Bereich bereits kompakt bebaut ist
Außenansicht: Rauputz ohne Anstrich; Sockel straßenseits mit Gehwegplatten behängen; insgesamt mäßig ansehnliches Erscheinungsbild
Bruttogrundfläche: 298 m²
Wohn-/ Nutzflächen: Kellergeschoss: 61 m²; Kohle-/ Holzkeller, Lagerfläche
Erdgeschoss: 61 m²; Flur, Wohnzimmer, Küche, Bad
Obergeschoss: 61 m²; Flur, 2 Schlafzimmer
Dachgeschoss: nicht ausgebaut
Konstruktionsart: Mauerwerkkonstruktion
Geschosse: zweigeschossig; Keller-, Erd-, Ober- und nicht ausgebautes Dachgeschoss (im Dachgeschoss befindet sich ein provisorisch ausgebauter Wohnraum, der aber in den Berechnungen keine Beachtung findet)
Fundamente: Beton-Streifenfundamente
Umfassungswände: 36,5 cm Mauerwerk
Innenwände: 11,5 cm und 24 cm Mauerwerk
Geschossdecken: Stahlträgerdecken; über Obergeschoss Holzbalkendecke
Treppen: gerade Stahlholmtreppe mit Holzstufen EG/ OG; geschlossene gerade Holztreppe OG/ DG; gerade Stahlbetontreppe KG/ EG; insgesamt aus dem Baujahr
Dachkonstruktion: übliche Sparrenkonstruktion ohne Zwischensparrendämmung; Tonziegeldeckung aus dem Baujahr
Dachform: einfaches Satteldach
Balkon/Terrasse: ohne
Wasserinstallation: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation: über öffentl. Ver- und Entsorgung
Elektroinstallation: überaltertes Leitungs- und Schaltersystem aus dem Baujahr
Heizung: Festbrennstoff-Etagenofen; Warmwasser über Elektro-Boiler
Bodenbeläge: Fliesen Erdgeschossflur und Bad; sonst Stabholzparkett im Erdgeschoss und PVC im Obergeschoss; insgesamt stark überaltert und verschlissen
Wand-/ Deckenbekleidung: verputzt und tapeziert, teils mit Styropor-Zierplatten behängen; insgesamt stark überaltert
Fenster: zweifachverglaste Kunststofffenster aus Ende der 1990er Jahre

Türen:	holzfurnierte Innentüren
sanitäre Einrichtungen:	Bad im Erdgeschoss in stark verschlissenen Zustand
Küchenausstattung:	in technisch überalterter und verschlissener Ausstattung im Erdgeschoss
Ausstattung insgesamt:	überalterter Ausstattungsstandard mit unüblich hohem Verschleiß und erheblichem Modernisierungsstau in allen Ausbaugewerken
Besondere Bauteile:	keine
Besonnung/ Belichtung:	normale natürliche Belichtung
Bauschäden/ Baumängel:	keine
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
energetischer Gebäudezustand:	mäßig; 36,5 cm Mauerwerk ohne Wärmedämmung, entspricht nicht den Anforderungen der EnEV
Bau- und Unterhaltungszustand:	solide Rohbaukonstruktion; überalterter und stark verschlissener Ausstattungsstandard mit dringendem Modernisierungsbedarf
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	Zwischenbau zurückbauen (592 m ³ *30 €/m ³) -17.760 €; Entrümpelung und fachgerechte Entsorgung -5.000 €; Zentralheizung Wohngebäude mit Warmwasser -30.000 €; Bad, Gäste-WC und Küche (sanitär) gesamt -25.000 €; nur übliche Abzüge über die Baualtersklasse

Anbau (Zwischenbau)

nicht unterkellertes zweigeschossiges An-/Zwischenbau in Mauerwerkkonstruktion (ehemaliges Stallgebäude), Satteldach in Pfettenkonstruktion mit Tonziegeldeckung; insgesamt einfachste Baukonstruktion in überaltertem stark verschlissenen und baulich marodem Zustand, sodass hier ein Rückbau zur nachhaltigen Nachnutzung von Wohnhaus und Scheune erfolgt, dessen Kosten separat unter den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) ausgewiesen werden

Scheune

nicht unterkellerte eingeschossige Scheune in Mauer- und Fachwerkkonstruktion; Holzbalken-Zwischendecke; Satteldach in Pfettenkonstruktion mit Tonziegeldeckung; noch solide Baukonstruktion; Nutzfläche: 116 m² Lagerfläche im Erdgeschoss; maximal Strohlager im Dachgeschoss

Außenanlagen

Versorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; gepflasterte Hoffläche; straßenseitige Überdachung für Stellfläche eines Pkw's mit geschlossenem Holz-Hoftor als Zufahrt/ Zuwegung zum Innenhof; Überdachung vor der Scheune; stark bewachsene Grünlandfläche im nördlichen Grundstücksteil mit Maschendrahtzaun eingefriedet; begrünter Gartenteil stark bewachsen und ungepflegt sowie Hoffläche mit Bauresten, Brennholz und Hausrat zugestellt, sodass insgesamt ein verfallenes Erscheinungsbild vorherrscht

4. Verkehrswert

35.000 zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2024