

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG & BAUSCHADENGUTACHTEN

Dipl.-Ing. (FH), Ing.
KLAUS - PETER ROSDELSKI

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR
IMMOBILIENBEWERTUNG UND BAUSCHADENGUTACHTEN
Dipl.-Ing. (FH), Ing.
KLAUS - PETER ROSDELSKI

An der Baumschule 22,
37327 Leinefelde - Worbis

- ☐ Immobilienbewertung
- ☐ Mietwertgutachten
- ☐ Wohnflächenermittlung
- ☐ Bauschadengutachten
- ☐ Hochbauplanung
- ☐ Energieausweiserstellung

Sachverständigenbüro für Bauwesen
und Ingenieurbüro für Bauplanung
An der Baumschule 22,
37327 Leinefelde - Worbis

Niederlassungsbüro
Kreuzgraben 1a
99974 Mühlhausen

Telefon:
03605 50 15 14
Telefax:
03605 50 15 13
Mobil:
0172 357 40 08

kpr@gutachter-hochbau.de
www.gutachter-hochbau.de

USt-ID-Nr:
46 945 237 800

Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
ZIS Sprengnetter Zert (S)
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024

Zertif.-Nr.: 1502-011

Bauvorlageberechtigung
Reg.-Nr.: 0516-94-VB
Ingenieurkammer Thüringen

Gutachtenerstellung für
Bauschäden und Baumängel:
Reg.-Nr.: 97/98/12
Bauschule Erfurt

Energieberater Bau:
Reg.-Nr.: 0610-W-I-06
Architektenkammer Thüringen
Ingenieurkammer Thüringen

KURZEXPOSE`

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem

Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in 37308 Geisleden, Hinter den Höfen 11



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
23.01.2024 ermittelt mit
rd. **296.000 €.**

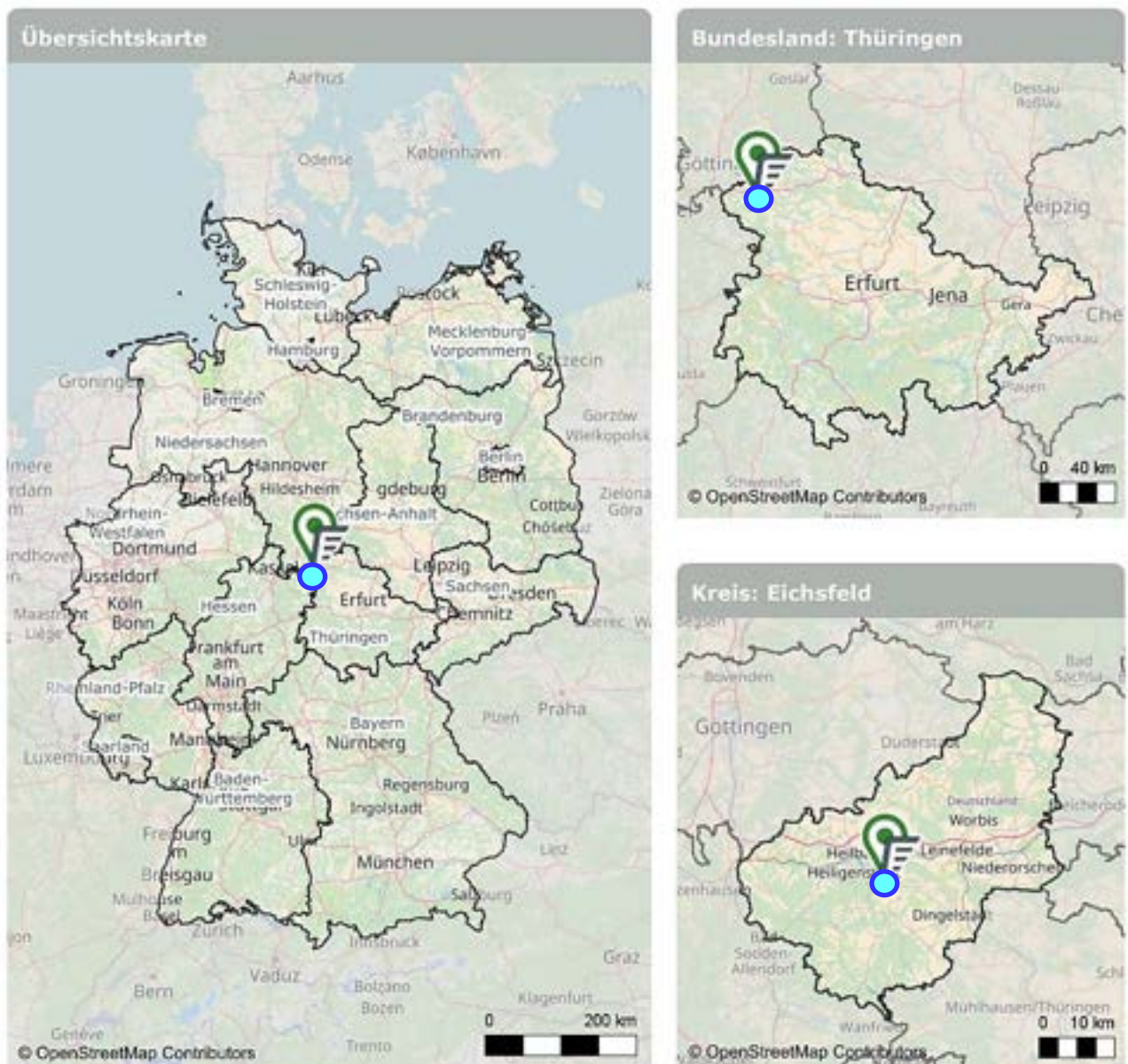
➔ Die Einsicht in das Gutachten wird empfohlen!



1 Grund- und Bodenbeschreibung

1.1 Übersichtslage Deutschland, Lageübersicht regional, Infrastruktur-/Basisdaten, Mikro- und Makrolage, Ortslage/Straßenübersicht, Umweltrisiko, Luftbild, Wohnlage zum Landkreis

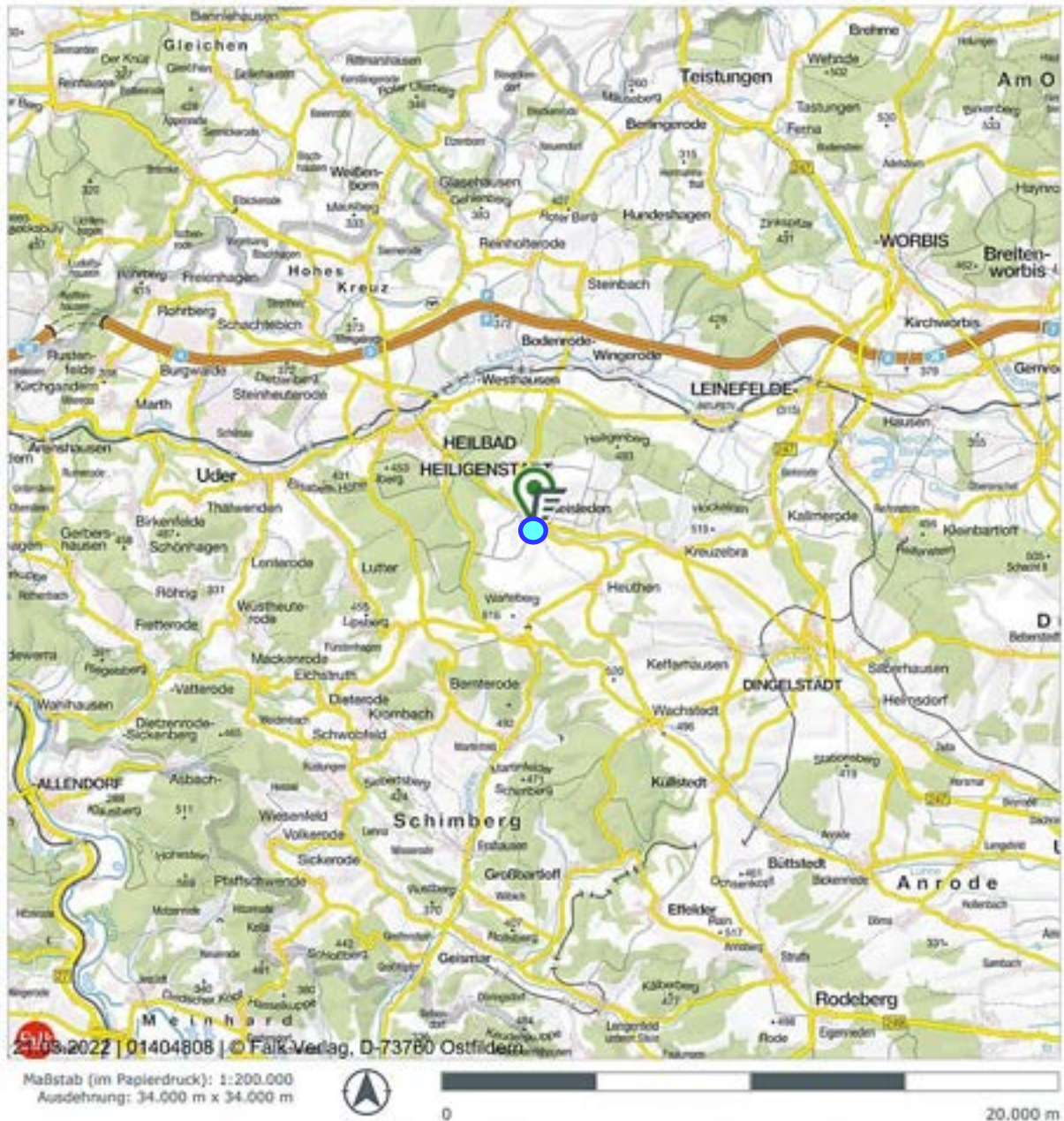
Siehe nachfolgende Karten, Luftbild und Lagesituation zwecks Vororientierungen zum Bewertungsobjekt.



Datenquelle:
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024



Übersichtslage - regional



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:500.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2018

Infrastruktur-/Basisdaten

Basics - Landkreis (Gemeinde)	
Bundesland	Thüringen
Kreis	Eichsfeld, Kreis
Regierungsbezirk	Eichsfeld, Kreis
Einwohner	100.006 (974)
Fläche	943,00 km ²
Bevölkerungsdichte	106 EW/km ²
PLZ-Bereich	37308
Gemeindeschlüssel	16061034

Veröffentlichungsjahr: 2020
Berichtsjahr: 2019

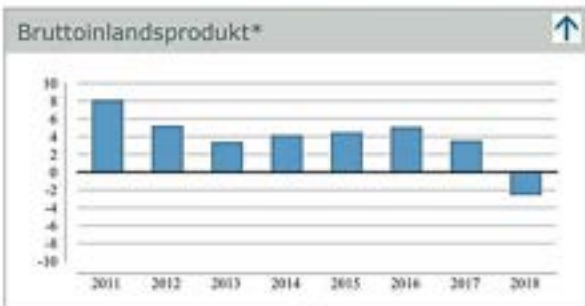
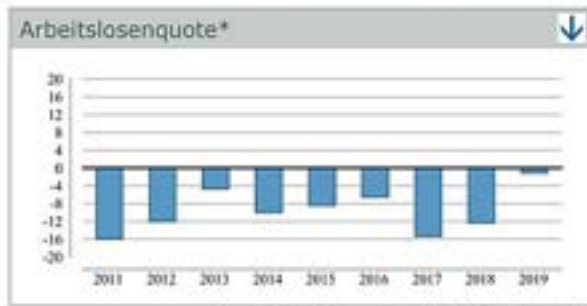
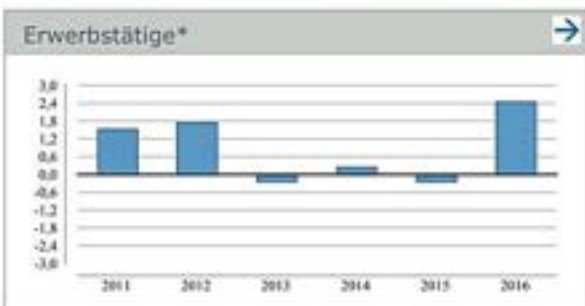
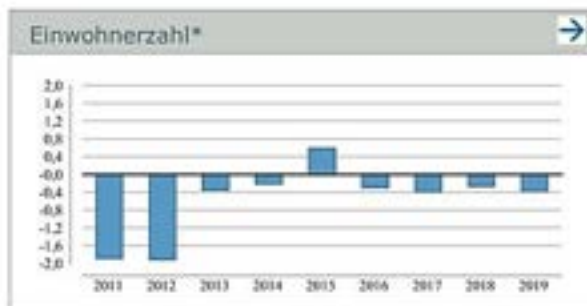
Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis	
BIP (1)	2.626.603 €
Arbeitslosenquote (2)	4,20 %
Erwerbstätige (3)	41.100

Veröffentlichungsjahr: 2020
Berichtsjahr (1): 2018 (2): 2019 (3): 2016



Maßstab: 1:500.000

© OpenStreetMap - Mitwirkende



Trend Legende ↓ fallend ↘ Tendenz fallend → gleich bleibend ↗ Tendenz steigend ↑ steigend

Datenquelle

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2020 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2022

Übersicht - Mikrolage

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Arbeiter in kleinen Städten; Peripherie: Dörfer in Randlagen
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	ANSCHLUSSSTELLE HEILBAD HEILIGENSTADT (7,2 km)
nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF BODENRODE (5,1 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	HAUPTBAHNHOF GÖTTINGEN (28,1 km)
nächster Flughafen (km)	Kassel Airport (56,9 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle null (0,3 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 6 - (MITTEL)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.

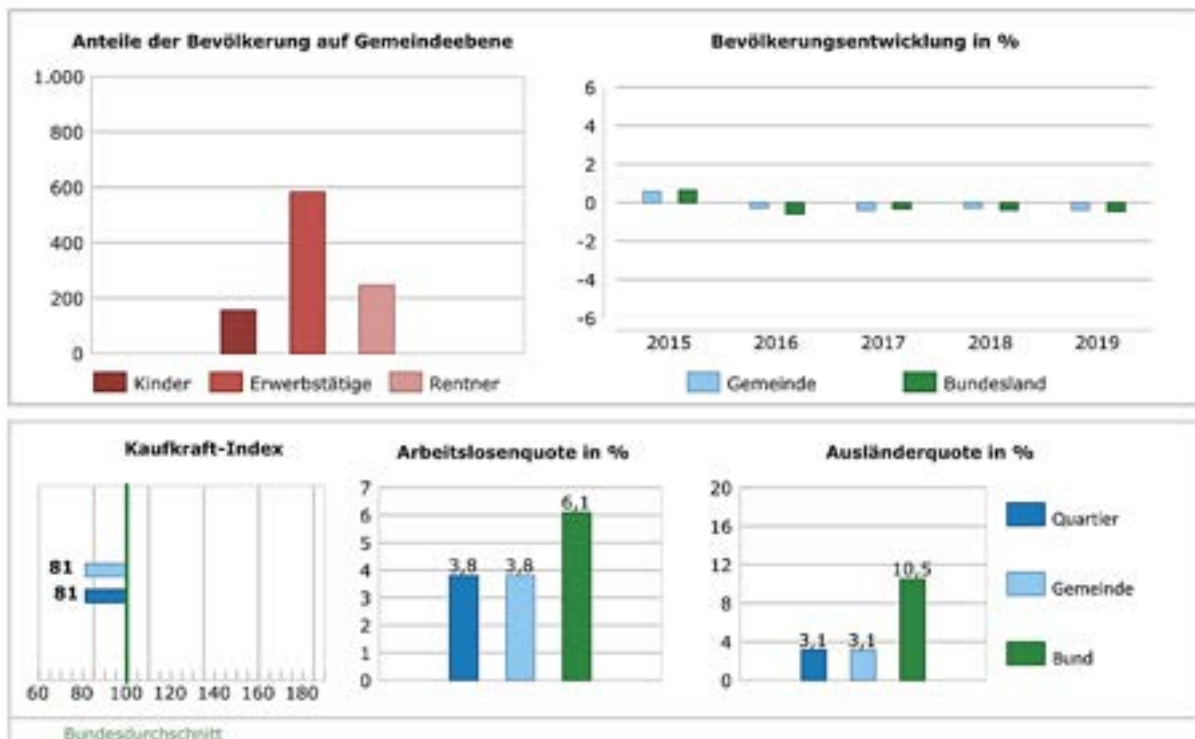


Makrolage – Gebietszuordnung

Bundesland	Thüringen
Kreis	Eichsfeld
Gemeindetyp	Ländliche Räume - ländliche Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Erfurt (70,5 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Heilbad Heiligenstadt, Stadt (3,7 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	985	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	18.196
Haushalte (Gemeinde)	482	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	18.196

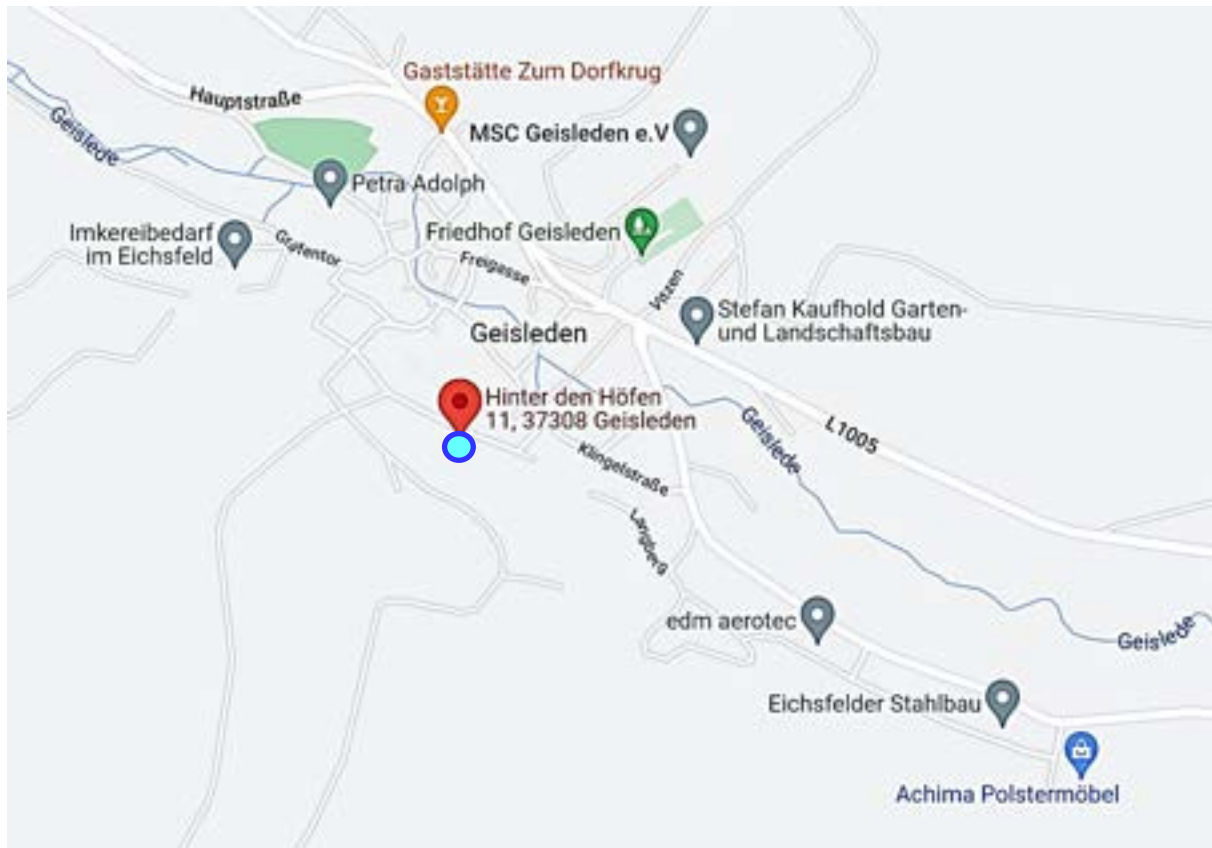


MAKROLOGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 10 - (SEHREINFACH)

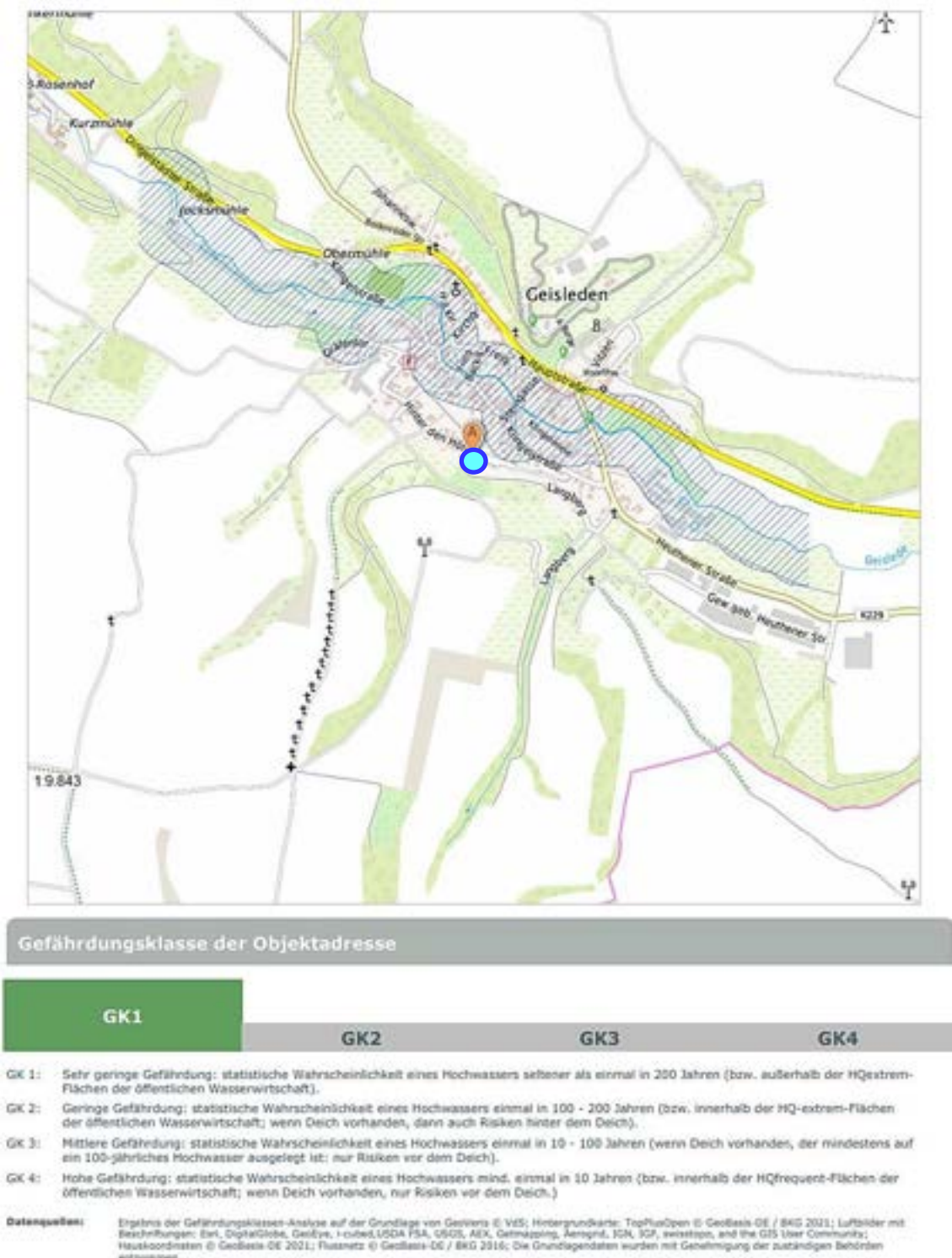
Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



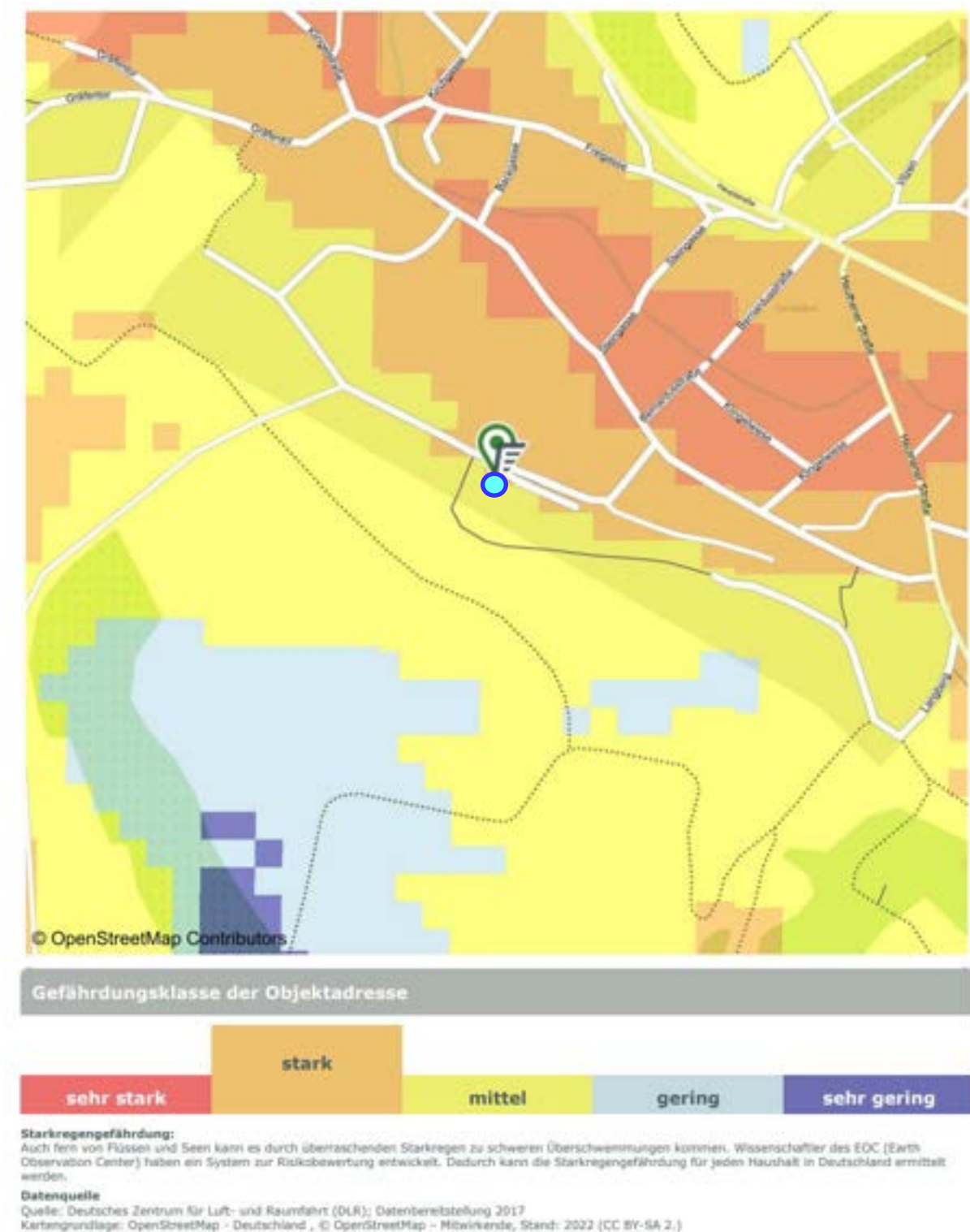
Ortslage/Straßenübersicht



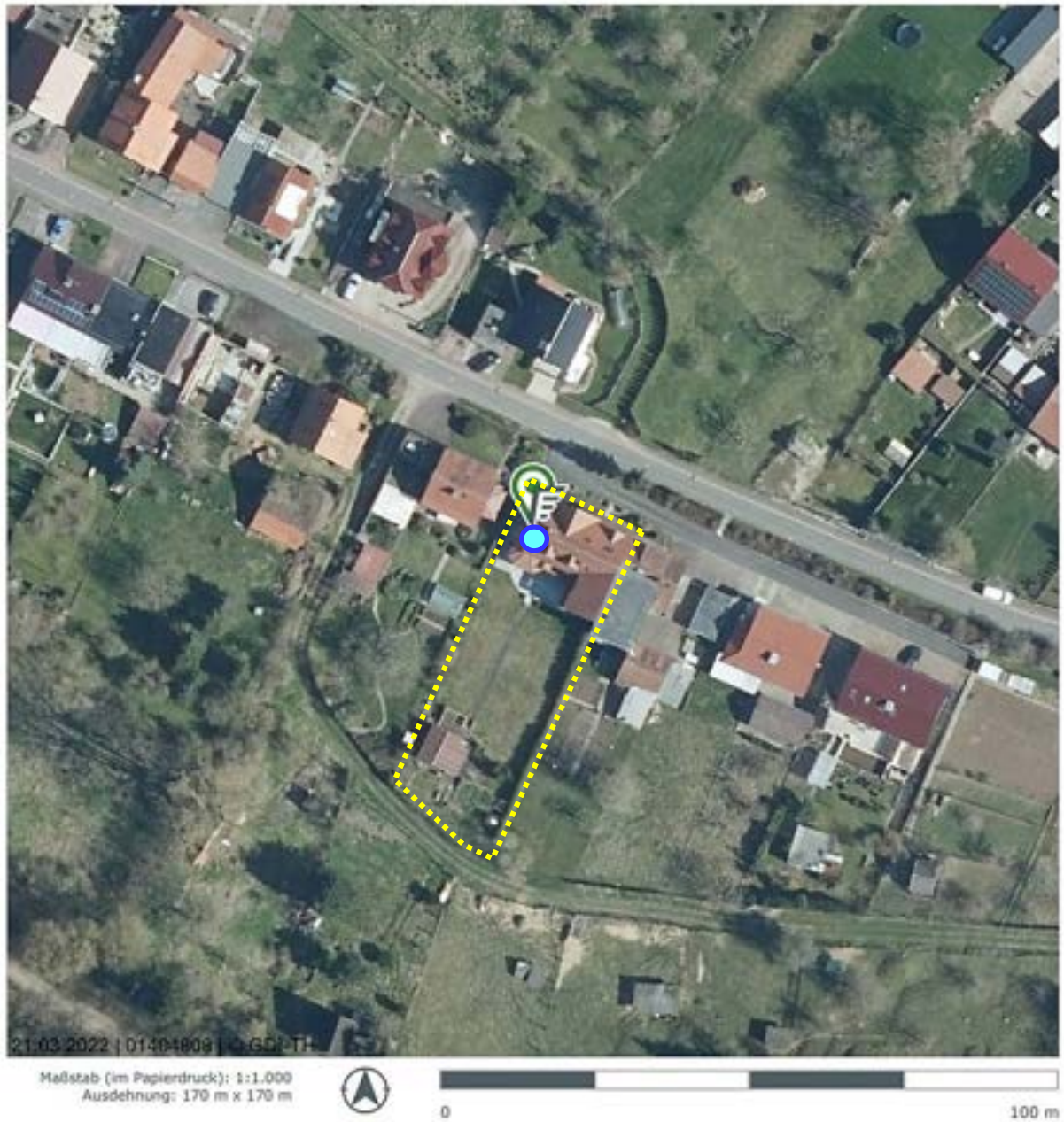
Umweltrisiko – Hochwassergefährdung



Umweltrisiko - Starkregengefährdung



Luftbild

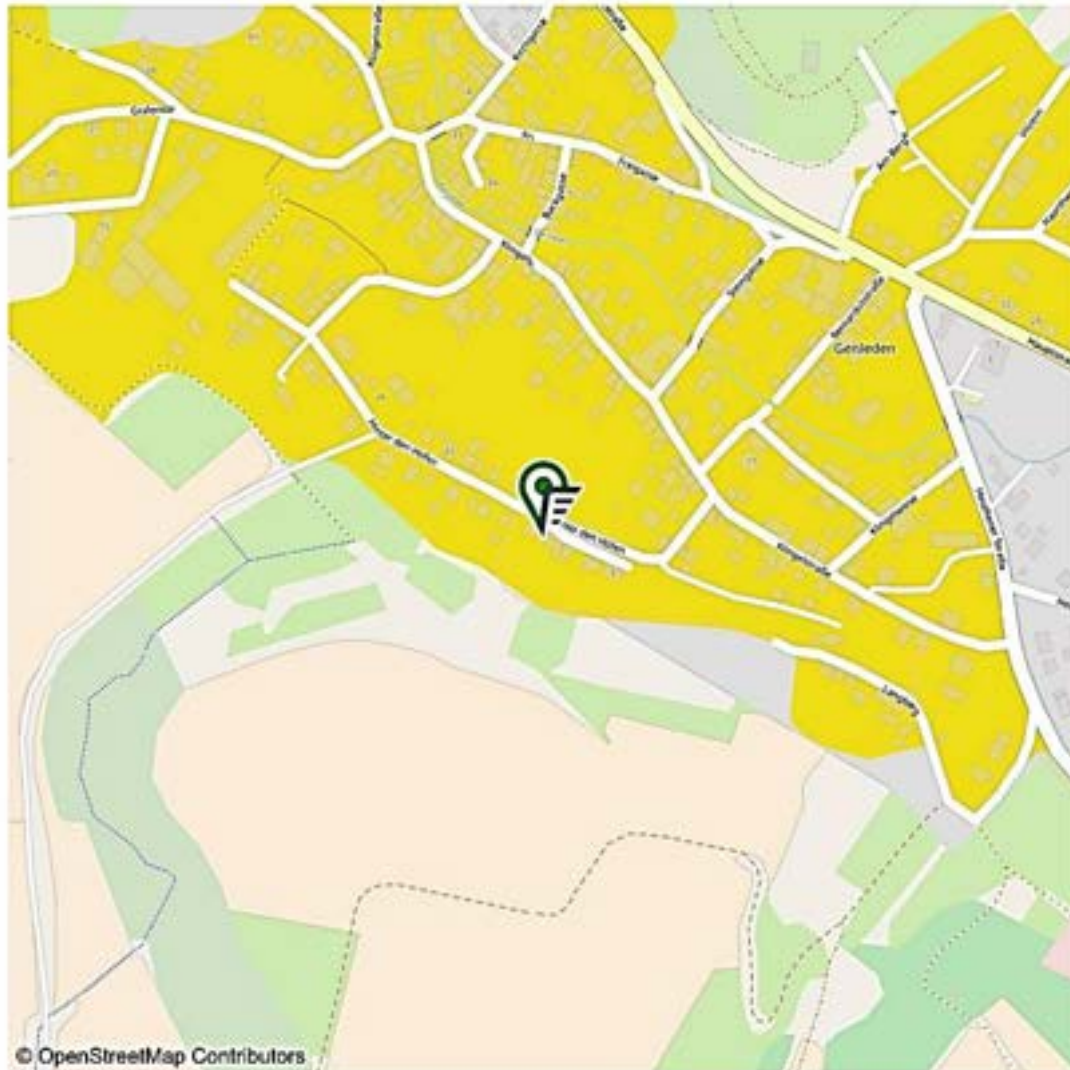
**Orthophoto/Luftbild in Farbe**

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation. Sie liegen flächendeckend in Farbe mit einer Bodenauflösung von 20cm vor und werden hier im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

Darstellung der Wohnlage im Verhältnis zum Landkreis



WISSENSWERTES ZUR METHODOIK

Wie wird die Wohnlage im Verhältnis zum Landkreis ermittelt?

Diese Angabe trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zu dem Landkreis, in dem sich die Adresse befindet. Die Angabe ist damit bezogen auf Deutschland eine relative Aussage: Eine mittlere Lage in einem Kreis mit hohem Preisniveau dürfte eine höhere Preislage haben als eine mittlere Lage in einem Kreis mit niedrigem Preisniveau.

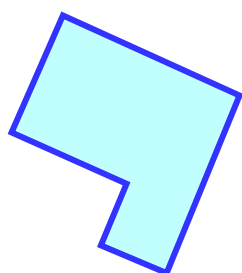
Es gilt folgendes zu beachten, Wohnlagen mit dem Farbton orange-hellgelb zeigen, dass diese im mittleren Bereich zum Bezugsgebiet (d.h. zum Landkreis) liegen. Je dunkler der Farbton im roten Bereich wird, desto niedriger liegt das Preisniveau im Verhältnis zum Bezugsgebiet. Dagegen weist der grüne Farbbereich auf ein hohes Preisniveau im Verhältnis zum Bezugsgebiet hin.

Datenquelle

on-geo Vergleichspreiservice, Aktualität: 2024

Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap – Mitwirkende, Stand: 2024 (CC BY-SA 2)

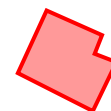
Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich neben dem Wohnhaus mit Kellergarage eine weitere bauliche Anlage im Sinne von Nebengebäuden, konkret ein Gartenhäuschen, siehe hierzu nachfolgende Lagesituation zum Grundstück und die Fotos Bild-Nr. 2 bis Bild-Nr. 4 zu den baulichen Anlagen als Orientierung zur Bewertung.



Wohngebäude
Hinter den Höfen 11



Wintergarten



Gartenhäuschen



Dachterrasse
über Garage



Gartenseitige Hausterrasse



2 Gartenseitige Ansicht Wohnhaus



3 Detailansicht Dachterrasse über Garage mit Übergang zur Hausterrasse



4 Blick von der Hausterrasse über das Gartengelände zum Gartenhäuschen

1.1.1 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

Ortsrandlage, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung, mittlere Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Überwiegend wohnbauliche Nutzungen in überwiegend aufgelockerter, offener 1-2geschossigen Bauweise.

Beeinträchtigungen:

Keine wesentlichen erkennbar, hier normal durch Straßenverkehr; benachbarte, störende Betriebe und Gebäude: Keine erkennbar.

Topografie:

Starke Hanglage, von der Straße ansteigend, Garten mit Südausrichtung.

1.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

Ca. 20 m;

Mittlere Tiefe:

Ca. 58 m;

Bemerkungen:

Unregelmäßige Grundstücksform, Übertiefe.



1.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße mit mäßigem Verkehr.
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehweg einseitig befestigt mit Betonpflasterelementen vorhanden, Parkbuchten nicht vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine Grenzbebauung des Wohnhauses, teilweise eingefriedet durch Zaun.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden, es besteht Gefahr durch Starkregen.
Altlasten:	Gemäß Auskunft im Ortstermin ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachterauftrag und werden vereinbarungsgemäß nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als nicht altlastverdächtige Fläche unterstellt. Evtl. dies betreffende Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

1.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 26.01.2021 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Geisleden, Blatt 1298 keine Eintragung. Es wurde im Ortstermin versichert, dass nachträgliche Eintragungen bis zum Wertermittlungsstichtag nicht vorgenommen worden sind.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.



Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschervermerke:

Keiner

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und/oder Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft der Eigentümer nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Evtl. diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

1.5 Öffentlich-rechtliche Situation

1.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde auftragsgemäß nicht eingesehen. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind deshalb zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Laut Angaben der Eigentümer sind solche nicht vorhanden.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

1.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Für die Gemeinde Geisleden existiert kein Flächennutzungsplan.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Innenbereichssatzung:

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

Verfügungs- und Veränderungssperre:

Keine laut Auskunft der Behörde.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird absprachegemäß ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.



1.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

1.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand beruhen auf den Angaben der Eigentümer.

1.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befindet sich insgesamt 1 Pkw- Garageneinstellplatz.
Das Objekt ist eigengenutzt.

2 Beschreibung des Gebäudes und Außenanlagen

2.1 Zweifamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung

2.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Zweifamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, zweigeschossig, unterkellert, der Dachraum ist ausgebaut, freistehend, mit Anbau.

Baujahr: 1980, gemäß Angaben der Eigentümer.

Modernisierung: 1996 komplett modernisiert und angebaut laut Angaben und Bauaktenlage.

Flächen und Rauminhalte: Die Wohnfläche beträgt rd. 315,86 m², die Wohnflächenberechnung erfolgte auf der Grundlage des eigenen Aufmaßes des Sachverständigen.



Energieeffizienz:	Energieausweis liegt beim Sachverständigen nicht vor, wurde vom Miteigentümer nicht herausgegeben.
Barrierefreiheit:	<p>Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Folgende Räume verfügen über eine ausreichende Bewegungsfläche (1,5 m x 1,5 m):</p> <ul style="list-style-type: none">• sämtliche Räume <p>Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.</p>
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Objekt ist gering erweiterungsfähig, eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt nicht vor.
Außenansicht:	Insgesamt rau verputzt und gestrichen, Sockel mit Natursteinplatten verblendet.

2.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Treppengang, Vorratsraum, Waschküche, WC-Raum, Hobbyraum, Heizungsraum, Öllageraum, Abstellraum, Kellergarage.

Erdgeschoss:

Flurraum, Schlafrum, Badraum, WC-Raum, Küchenraum, Wohnraum, Wintergarten, Arbeitszimmer, Dachterrasse.

Dachgeschoss 1. Ebene:

Flurraum, Küchenraum, Badraum, Arbeitszimmer, Wohnraum groß, Wohnraum klein, Schlafrum, Balkon.

Dachraum/Spitzboden:

Diele, Badraum, Wohnraum, Balkon.

2.1.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massiver Mauerwerksbau.
Fundamente:	Streifenfundamente, Beton.
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung.
Innenwände:	Tragende und nichttragende Innenwände aus Mauerwerk.



Geschossdecken:	Stahlbeton- und Holzbalkendecken.
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> Stahlbeton mit Natursteinbelag, besseres Metallgeländer.
Hauseingangsbereich:	Zweiflüglige Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt, Glaskassetten.
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten, Sparren aus Holz. <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach. <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton), Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer, Dachflächen gedämmt.

2.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Wasserleitungen aus Kupferrohr/Kunststoffrohr.
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz, Grundleitungen (Erdleitungen) aus Steinzeug/Kunststoff, Abflussrohre (Sammel- und Fallleitungen) aus Kunststoff.
Elektroinstallation:	Durchschnittliche Ausstattung, je Raum ein bis zwei Lichtauslässe, je Raum mehrere Steckdosen, einfache Beleuchtungskörper, Klingelanlage, Zählerschrank, Starkstromanschluss.
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung mit flüssigem Brennstoff (Öl), Baujahr 1996, Thermostat-Regelung, Flachheizkörper mit Thermostatventilen, Kunststofftanks im Gebäude.
Lüftung:	Keine besonderen Lüftungsanlagen, herkömmliche Fensterlüftung.
Warmwasserversorgung:	Für Küche und Bad zentral über Heizung.

2.1.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

2.1.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind weitestgehend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb zu einer Beschreibungseinheit zusammengefasst:

- Wohnungen im EG und DG zur Beschreibungseinheit Wohnungen.



2.1.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Wintergarten (innerhalb der wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung sachgemäß und angemessen berücksichtigt), 3 Dachgauben, Dachterrasse, Balkon.
Besondere Einrichtungen:	Kamin
Besonnung und Belichtung:	Gut bis ausreichend.
Bauschäden und Baumängel:	Nässe- und Putzschäden Kellerbereiche, defektes Kellerfenster und Lichtschacht, Terrassenschäden, Fliesenschäden, Wand- und Putzrisse, teilweise unfertiger Ausbau Dachraum, schadhafte Schneefangeinrichtungen, teilweise Schimmelpilzerscheinungen an Innenwänden.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	Bis auf Mindestmodernisierungen in ca. 15 Jahren aufgrund der langen Restnutzungsdauer keine wertrelevanten erkennbar.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

2.2 Nebengebäude

Gartenhäuschen (Holzbauweise).

2.1 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen,
Gartenanlagen und Pflanzungen,
Gartenhäuschen (Holzbauweise),
Hof- und Wegebefestigungen einschl. Erdterrasse,
Einfriedung (Zaun).