

Auszug aus dem Verkehrswertgutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff) für das **Grundstück mit der Flurnummer. 197/107 bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäuden** (ehemalige Hofstelle), **sowie Flurnummer. 242/97** (landwirtschaftliche Grünfläche) in der Sackgasse 27 in 99994 Kleinwelsbach



Verkehrswert Flnr. 197/107 (I)	44.000 €
Verkehrswert Flnr. 242/97 (II)	300 €

**WERTERMITTLUNGSSTICHTAG/
QUALITÄTSSTICHTAG**

13.02.2024

AUFTRAGSNUMMER

314_BE_2023

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Mühlhausen

AKTENZEICHEN AUFTRAGGEBER

6 K 70/23

SACHVERSTÄNDIGER

Herr +49 361 / 21 6565 - 20
Philip Lang +49 361 / 21 6565 - 49
Barbarosahof 3 lang@prokonzept-immobilien.de
99092 Erfurt www.prokonzept-immobilien.de



Lagebeschreibung

Makrolage – Regionale Umgebung

Der Unstrut-Hainich-Kreis ist ein Landkreis im Nordwesten von Thüringen. Raumordnerisch gehört der Kreis zur Planungsregion Nordthüringen und ist Mitglied der Planungsgemeinschaft Nordthüringen. Nachbarkreise des Unstrut-Hainich-Kreises sind im Nordwesten der Landkreis Eichsfeld, im Nordosten der Kyffhäuserkreis, im Osten der Landkreis Sömmerda, im Südosten der Landkreis Gotha und im Südwesten der Wartburgkreis. Im Westen grenzt der Unstrut-Hainich-Kreis an den Werra-Meißner-Kreis in Hessen.

Gemäß Wegweiser Kommune der Bertelsmann-Stiftung Im Jahr 2020 betrug die Bevölkerung des Landkreises rund 101.700 Einwohner, dies bedeutet eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung von -3,8 % seit 2011. Der Landkreis verzeichnete eine Bildungswanderung von -29,6 im Jahr 2020. Der Altenquotient 46,8 (ab 65-Jährige je 100 Personen der Altersgruppe 20-64 Jahre) überstieg im Jahr 2020 deutlich den Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Personen der Altersgruppe 20-64 Jahre) von 32,3.

Holz- und Möbelproduktion, Elektronik, Dachziegelproduktion, Kammgarnherstellung und die Textilindustrie sind neben dem Handwerk und der Landwirtschaft wichtige Branchen im Landkreis. Der Unstrut-Hainich-Kreis verfügt über eine landwirtschaftliche Fläche von 73.488 ha. Im Jahr 2022 lag die Arbeitslosenquote im Landkreis bei 6,8 %, in Thüringen gesamt bei 5,3 % (Quelle: Statista).

Mikrolage – Nachbarschaft und öffentliche Einrichtungen

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Kleinwelsbach der Landgemeinde Nottetal-Heilingen Höhen, die zum 31.12.2019 aus dem Zusammenschluss der Stadt Schlotheim und den Gemeinden Bothenheilingen, Issersheilingen, Kleinwelsbach, Neunheilingen und Obermehler entstanden ist. Die Einwohnerzahl des Ortsteils Kleinwelsbach liegt zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens bei ca. 130 Einwohnern. Der zum Wertermittlungsobjekt nächstgelegene Kindergarten befindet sich im ca. 2 km nördlich gelegenen Neuheilingen, eine Grundschule ca. 4 km östlich in Kirchheilingen. Für den Einkauf von Lebensmitteln muss auf die umliegenden Städte

wie Bad Langensalza oder den Ortsteil Schlotheim ausgewichen werden. Die nächstgelegene Klinik befindet sich in Mühlhausen, rund 22 km westlich des Wertermittlungsobjekts. Der Ortsteil ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben und durch einen Dorfmischgebietscharakter geprägt. Die Parkplatzsituation ist aufgrund der dörflichen Lage entspannt.

Verkehrsanbindung

Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt ca. 180 m westlich des Wertermittlungsobjektes (Haltestelle: "Kleinwelsbach"), von dort verkehrt die Buslinie 728 zum ZOB Bad Langensalza. Von Langensalza aus verkehren Regionalzüge nach Mühlhausen und in die Landeshauptstadt Erfurt. Es besteht mit derselben Buslinie eine Verbindung über das nördlich gelegene Neuheilingen nach Kirchheilingen. Die Bahnhöfe Mühlhausen/Thüringen und Bad Langensalza liegen an der Bahnstrecke Gotha–Leindefelde bzw. Erfurt–Bad Langensalza. Nottertal-Heilinger Höhen liegt an der Bundesstraße 249 (Mühlhausen/Thüringen–Ebeleben–Sondershausen). Die Bundesstraße 84 (Ebeleben–Bad Langensalza) bildet einen Teil der östlichen Stadtgrenze. Weitere Landes- und Kreisstraßen ergänzen das Straßennetz.

Demografische Entwicklung

Die Landgemeinde Nottertal-Heilinger Höhen wurde Ende 2019 gegründet. Laut Thüringer Landesamt für Statistik betrug die Bevölkerung im Jahr 2019 insgesamt 5.760 Einwohner, davon waren 52 % männlich und 48 % weiblich. Der Anteil der 0 bis 20-jährigen betrug im selben Jahr 18,9 %. Der Anteil der 20 bis 65-jährigen betrug 55,3 %. Der Anteil der 65 und älteren belief sich auf 25,8 %. Der Altenquotient überstieg im selben Jahr mit 46,6% deutlich den Jugendquotient von 34,1%. Im Jahr 2020 betrug die Bevölkerung 5.742 im Jahr 2021 5.632 und im Jahr 2022 5.899 Einwohner. Im betrachteten Zeitraum von 2019 bis 2022 nahm die Bevölkerung leicht zu, wobei in der Stadt- und Landgemeinde eine deutliche Tendenz zur Alterung der Bevölkerung festzustellen ist.

Beurteilung Lage

Für die Versorgung muss auf die umliegenden Ortsteile und Städte zurückgegriffen werden. Die Stellplatzsituation ist entspannt. Insgesamt handelt es sich um eine dörfliche Lage mit Dorfgebietscharakter.

Grundstück

Grundstückbeschreibung

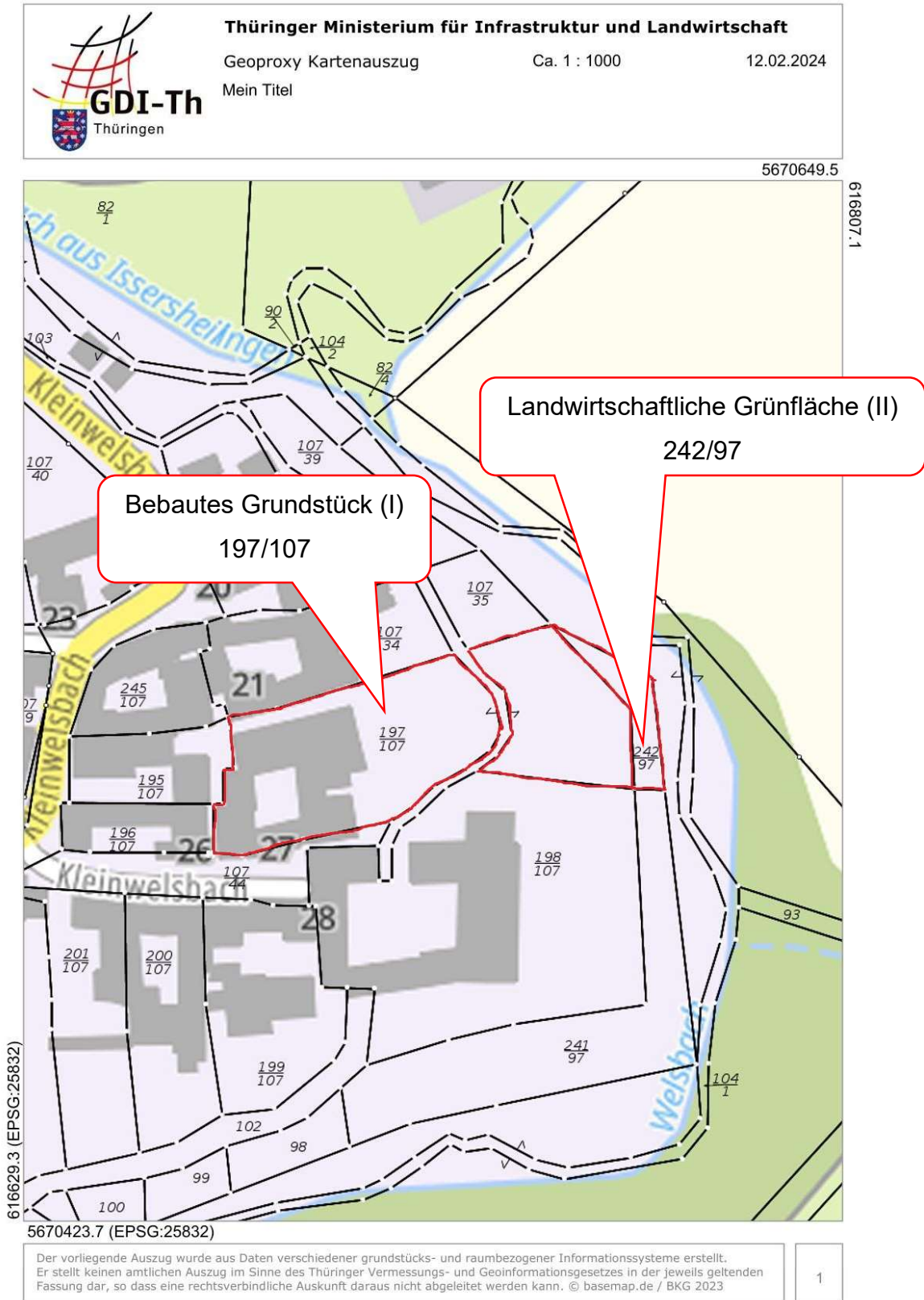


Abbildung 1 Lageplan - Geoanwendung Thüringen Viewer

Grundstücke

Flurstücknummer (I)	197/107
Grundstückgröße lt. Grundbuch	2.580 m ²
Flurstücknummer (II)	242/97
Grundstückgröße lt. Grundbuch	230 m ²

Grundstücksgestaltung

Flnr. 197/107 (I)

Grundstücksform	unregelmäßig geschnitten
Straßenfront	rd. 22 m
Mittlere Grundstücksbreite	rd. 87 m
Mittlere Grundstückstiefe	rd. 31 m

Anmerkung:

Die Angaben wurden mit der Geoanwendung Thüringen-Viewer auf Plausibilität überprüft.

Flnr. 242/97

Grundstücksform	unregelmäßig geschnitten
Mittlere Grundstücksbreite	rd. 6 m
Mittlere Grundstückstiefe	rd. 31 m

Anmerkung:

Die Angaben wurden mit der Geoanwendung Thüringen-Viewer auf Plausibilität überprüft.

Erschließungszustand

Flnr. 197/107 (I)

Gemäß der Auskunft der Stadt Nottertal-Heilingen Höhen ist das Grundstück mit der Flnr. 197/107 beitragsrechtlich vollständig erschlossen und bereits insgesamt erstmals hergestellt. Es fällt zum Stichtag kein Erschließungsbeitrag nach Art. 5a des Kommunalabgabengesetzes (KAG) i.V.m. den Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Erschließungsbeitragssatzung in der jeweils gültigen Fassung und dem derzeitigen Stand der Rechtsprechung an.

Laut Auskunft des Abwasserzweckverband „Mittlere Unstrut“ ist das zu bewertende Grundstück mit der Flnr. 197/107 im Trennsystem erschlossen. Da bisher keine Abnahme erfolgt ist, geht der Abwasserzweckverband davon aus, dass ein leitungsgebundener Anschluss an die öffentliche Entwässerungseinrichtung durch den Grundstückseigentümer noch nicht hergestellt wurde.

Der Abwasserzweckverband weist darauf hin, dass Teilbeiträge zur Herstellung der öffentlichen Entwässerungseinrichtung in Höhe von 4.336,61 € auf dem Grundstück lasten.

Des Weiteren wird das Grundstück mit der Flnr. 197/107 als übergroß eingestuft, so dass bei Wegfall dieser Privilegierung mit einem zusätzlichen Beitrag in Höhe von bis zu 6.228,49 € zu rechnen wäre.

Versorgungsanschlüsse	Strom, Wasser, Telekommunikation
Entsorgungsanschlüsse	Kanal
Beitrags- und Abgabepflicht	offene Grundsteuerzahlungen aus den Jahren 2023 und 2024 nebst Gebühren in Höhe von 695,48 €.
	offene Zahlungen zur Herstellung der öffentlichen Entwässerungseinrichtung: 4.336,61 €

Nach Auskunft der Gemeinde Nottertal-Heilingen Höhen geht aus einem vorliegenden Bescheid hervor, dass das Wasserwirtschaftsamt im Jahr 2014 die Wasserleitung der baulichen Anlagen stillgelegt hat.

Anmerkung:

Nach Art. 7 Abs. 2 des ThürkAG in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. September 2000 werden für gemeindliche Straßenausbaumaßnahmen einschließlich Investitionsmaßnahmen für Straßenbeleuchtung (Straßenausbaumaßnahmen) sowie die Einrichtungen der Wasserversorgung keine Beiträge erhoben. Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch bleibt unberührt.

Flnr. 242/97 (II)

Versorgungsanschlüsse	nicht angeschlossen
Entsorgungsanschlüsse	nicht angeschlossen
Beitrags- und Abgabepflicht	keine offenen Beiträge und Abgaben bekannt

Topografie/Bodenbeschaffenheit

Flnr. 197/107 (I)

Bodenniveau Grundstück	Das Grundstück fällt nach Osten leicht ab
Bodenniveau zur Straße	gleiche Höhe

Anmerkung:

Weitere Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund und Bodens sind nicht Teil dieser Wertermittlung. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht beauftragt Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Es wurden keine Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbeseitigungen durchgeführt. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.

Flnr. 242/97 (II)

Bodenniveau Grundstück	überw. ebenerdig
Bodenniveau zur Straße	Grundstück grenzt nicht an Straße

Anmerkung:

Weitere Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund und Bodens sind nicht Teil dieser Wertermittlung. Der Sachverständige wurde im

Rahmen der Gutachtenerstellung nicht beauftragt Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Es wurden keine Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbeseitigungen durchgeführt. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.

Denkmalschutz

Flnr. 197/107 (I)

Laut Internetauskunft der Geoanwendung Thüringen Viewer sowie des mitteldeutschen Denkmalportals DenkmalRadar besteht für das Bewertungsgrundstück nebst baulichen Anlagen weder ein Bodendenkmal noch ein Denkmal- oder Ensemble-schutz.

Flnr. 242/97 (II)

Laut Internetauskunft der Geoanwendung Thüringen Viewer sowie des mitteldeutschen Denkmalportals DenkmalRadar besteht für das Bewertungsgrundstück kein Bodendenkmal.

Naturgefahren/sonstige Umwelteinflüsse

Flnr. 197/107 (I) und Flnr. 242/97 (II)

Hochwasserrisiko	Kein Risiko bekannt
Erdbebenrisiko	Kein Risiko bekannt
Erdrutschrisiko	Kein Risiko bekannt

Anmerkung:

Die Daten wurden mit Hilfe der Geoanwendung Thüringen Viewer, Informationen der Thüringer Landesanstalt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz sowie der DIN EN 1998-1/NA, Fassung 2011-10 (Eurocode 8) und DIN 4149 (Fassung 2005) erhoben. Dies bestätigt ebenso das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht beauftragt, weitere Untersuchungen dieser Art durchzuführen.

1.1 Immissionen

Flnr. 197/107 (I) und Flnr. 242/97 (II)

Der Bewertungsgrundstücke sind laut Auskunft der Geoanwendung Thüringen Vierwer weder durch Lärm- noch durch Geruchsimmissionen beeinträchtigt. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Lärm- und Geruchsimmissionen durch die umliegende landwirtschaftliche Nutzung festgestellt.

Hinweis: Eigene Geräuschmessungen, etwa aus Flug-, Bahn-, oder Kfz-Verkehr, wurden nicht durchgeführt.

Besondere baurechtliche Rahmenbedingungen

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens sind dem Gutachter keine besonderen baurechtlichen Rahmenbedingungen wie Sanierungssatzungen, Erhaltungssatzungen, städtebauliche Verträge, Bodenordnungsverfahren o.ä. bekannt.

Baulasten/Nachbarrechte/nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird der Sachverständige vom Gericht angewiesen, etwaige in Abteilung II und III des Grundbuchs eingetragene Rechte und Belastungen bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu lassen.

Bauplanungsrecht

Flnr. 197/107 (I)

Flächennutzungsplan:	liegt nicht im Bereich eines rechtskräftigen Flächennutzungsplans
Bebbaungsplan:	liegt nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans

Gemäß Auskunft des Bauamtes handelt es sich um ein Dorfgebiet nach BauNVO. Nach Auskunft des Bauamtes liegt das Grundstück mit der Flnr. 197/107 (I) hinsichtlich seiner baulichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb eines Bereiches, dessen Zulässigkeit sich nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) richtet. Eine Innenbereichssatzung (§ 34 (4) BauGB) liegt nicht vor.

Nach § 34 BauGB ist hier ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Flnr. 242/97 (II)

Flächennutzungsplan:	liegt nicht im Bereich eines rechtskräftigen Flächennutzungsplans
Bebbaungsplan:	liegt nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans

Nach Auskunft der des Bauamtes liegt das Grundstück mit der Flnr. 242/97 in einem Bereich, der nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen ist. Eine Außenbereichssatzung (§ 35 (6) BauGB) liegt nicht vor.

Als Außenbereich (§ 35 BauGB) gelten die Gebiete, für die weder ein Bebauungsplan festgesetzt ist noch ein Bebauungszusammenhang besteht. Im Außenbereich sind im Wesentlichen Bauvorhaben nur unter der Voraussetzung bestimmter so genannter privilegierter Nutzungen zulässig. Der Katalog privilegierter Bauten nach § 35 (1) BauGB nennt neben baulichen Anlagen für die Land- und

Forstwirtschaft vor allem Gartenbaubetriebe, Anlagen des Fernmeldewesens, der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Abwasserwirtschaft, Anlagen der Forschung, Entwicklung oder Nutzung der Kern-, Wind- oder Wasserenergie sowie allgemein Vorhaben, die wegen ihrer besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen.

Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger

Name	Jens Rödiger
Anschrift	Lindenbühl 1 99947 Bad Langensalza
Telefon	03603 8969780

Anmerkung:

Laut Auskunft des Schornsteinfegers war seit einigen Jahren keine Begehung und Untersuchung der Feuerstätte möglich. Die Erstellung eines aktuellen Feuerstättenbescheides ist im Jahr 2024 fällig.

Örtliche Verwaltung

Name	Landgemeinde Nottertal-Heilinger Höhen
Ort	99994 Nottertal-Heilinger Höhen
Telefon	036021 98-0
Internet	www.nottertal-heilingerhoehen.de

Gebäudebeschreibung

Objektart

Flnr. 197/107 (I) - Gebäudeanlagen nebst Landwirtschaftsfläche (Grünfläche)

Die Gebäudeanlagen bestehen gemäß vorliegenden Bauunterlagen und dem äußeren Erscheinungsbild nach aus mehreren zusammenstehenden Gebäudeteilen die einen Innenhof bilden. Mangels vorliegender Unterlagen sowie einer fehlenden Innenbesichtigung und unzureichender Zugänglichkeit der Anlagen zum Wertermittlungsstichtag sind dem Sachverständigen der Ausbaugrad, Ausstattung sowie Zustand der Gebäudeanlagen nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass die zugehörigen landwirtschaftlichen Flächen im Osten der Flnr. 197/107 (I) nicht mehr für den Ertrag genutzt werden, sondern zum Stichtag als Grünflächen dienen.

Dem Sachverständigen liegt ausschließlich ein Bauantrag für den Wiederaufbau einer Scheune aus dem Jahr 1950 vor. Nach den vorliegenden Unterlagen wird angenommen, dass die baulichen Anlagen auf die Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert zurückgehen. Weitere Unterlagen liegen weder der Landgemeinde Nottertal-Heilingen Höhen noch dem Staatsarchiv vor. Instandhaltungen oder Modernisierungen der Gebäude sind nicht bekannt, es wird für die Gebäudeanlagen ein starker Modernisierungs- und Instandhaltungsstau angenommen.

Flnr. 242/97 (II) - Landwirtschaftsfläche (Grünfläche)

Die Flnr. 242/97 (II) bildet ein eigenes Grundstück und grenzt im Osten direkt an die Flnr. 197/107 (I) an. Das Grundstück ist nicht bebaut und wird, aufgrund seiner eingeschränkten Nutzbarkeit als gefangenes Grundstück angesehen.

1.2 Aktuelle Nutzung

Flnr. 197/107 (I) - Gebäudeanlagen nebst Landwirtschaftsfläche (Grünfläche)

Es wird davon ausgegangen, dass die zu bewertenden Gebäudeanlagen auf der Flnr. 197/107 vom Schuldner selbst genutzt werden. Wohnrechtliche und mietrechtliche Bindungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Ob ggf. Teilflächen vermietet oder verpachtet sind, ist dem Sachverständigen nicht bekannt, so dass er für die Wertermittlung von einer Eigennutzung ausgeht, diese aber nicht garantieren kann. Dem Sachverständigen ist eine landwirtschaftliche Nutzung der östlich gelegenen Außenanlagen nicht bekannt. Bei der Weiteren Ermittlung wird davon ausgegangen, dass es sich bei den Außenanlagen der Flnr. 197/107 um Grünflächen mit Bewuchs handelt.

Flnr. 242/97 (II) - Landwirtschaftsfläche (Grünfläche)

Es wird davon ausgegangen, dass das Grundstück mit der 242/97 (II) vom Schuldner selbst genutzt wird. Eine landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Demnach wird die Fläche des Grundstücks ebenfalls als Grünfläche bewertet. Ob ggf. Teilflächen vermietet oder verpachtet sind, ist dem Sachverständigen nicht bekannt, so dass er für die Wertermittlung von einer Eigennutzung ausgeht, diese aber nicht garantieren kann.

Brandversicherungswert

Der Brandversicherungswert ist dem Sachverständigen nicht bekannt.

Anmerkung:

Bei nicht brandversicherten Gebäuden bzw. rückständigen Brandversicherungsbeiträgen besteht ein hohes Risiko bei plötzlichem Brand des Gebäudes, darauf wird ein Ersterer in der Zwangsversteigerung besonders hingewiesen.

Ausstattungsmerkmale

Die baulichen Anlagen waren am Ortstermin durch die umliegende Bebauung nur eingeschränkt einzusehen. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung stützt sich die Gebäudebeschreibung überwiegend auf den äußeren Eindruck, sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

Es wird die dominierende Ausstattung beschrieben. Da keine zerstörerischen Untersuchungen durchgeführt wurden, beruhen die Ausführungen vor allem der nicht sichtbaren Teile und Flächen auf Angaben und begründeten Vermutungen. Es wird unterstellt, dass grundsätzlich die gültigen Regeln der Technik bei der Erbauung eingehalten wurden. Bezüglich der Gebäudetechnik wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt. Der Gutachter geht im Rahmen der Wertermittlung von einer uneingeschränkten Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen Anlagen und Einrichtungen aus. In Teilbereichen können zu Ausstattungsmerkmalen Abweichungen vorhanden sein, wobei diese keinen wesentlichen Einfluss auf die Wertermittlung haben. Planungsrechtliche Gegebenheiten, wie z. B. Brandschutznachweise wurden nicht geprüft.

Flnr. 197/107 (I) - Gebäudeanlagen nebst Landwirtschaftsfläche (Grünfläche)

Die Zufahrt der Gebäude auf dem Flurstück 197/107 erfolgt über den südlich gelegenen Anliegerweg „Sackgasse“. Die Gebäude sind als vierseitiger Hof konzipiert. Die Zufahrt sowie die Einfahrt in den Innenhof erfolgten über ein Tor, das direkt von der Sackgasse angefahren wird. Der äußere Eindruck lässt auf eine massive Bauweise des südlichen Gebäudeteils schließen. Die Fassade ist im unteren Bereich verputzt und gestrichen, der Sockel ist gefliest. Im oberen Bereich ist die Fassade mit kleinen Schieferplatten verkleidet. Entwässerungsrinnen sind, soweit sichtbar, umlaufend vorhanden. Bei den Fenstern handelt es sich augenscheinlich um Holzrahmenfenster mit Sprossen. Der Zugang zum Innenhof, der die verschiedenen Nebengebäude erschließt, erfolgt durch eine Tür in einem hölzernen Schiebetor. Östlich angrenzend ist ein Gebäude aus Ziegelmauerwerk erkennbar. Aufgrund der fehlenden Bauunterlagen und der fehlenden Innenbesichtigung können die weiteren Gebäude, die sich auf dem Grundstück befinden, nicht beschrieben werden.

Die zugehörige Landwirtschaftsfläche (Grünfläche) ist nach Osten ausgerichtet und aufgrund der umliegenden Bebauung von der Straße aus nicht einsehbar. Aus dem Lageplan ist ersichtlich, dass durch das Flurstück 197/107 (I) die FlNr. 103 verläuft. Laut Auskunft der Stadt Nottertal-Heilingen Höhen handelt es sich bei der FlNr. 103 um einen Graben im Gemeindebesitz. Nach Angaben der Stadt verlief hier früher vermutlich der Welsbach, zum Stichtag ist dieser laut Auskunft jedoch bereits übergraben.

FlNr. 242/97 (II) - Landwirtschaftsfläche (Grünfläche)

Unmittelbar östlich an die FlNr. 197/107 (I) angrenzend befindet sich das Grundstück mit der FlNr. 242/97 (II). Die Gesamtfläche des Grundstückes beträgt laut Grundbuch rd. 230 m² und wird als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. Die direkte Erreichbarkeit ist eingeschränkt, da das Grundstück nur über die angrenzende FlNr. 197/107 (I) bzw. über das östlich gelegene Nachbargrundstück erreichbar ist und somit ein gefangenes Grundstück darstellt. Eine direkte öffentliche Erschließung ist nicht vorhanden. Hinweise auf eine Bebauung oder infrastrukturelle Erschließung des Grundstückes liegen nicht vor. Zum Stichtag wird von einer Nutzung als Grünfläche ausgegangen.

Bruttogrundfläche (BGF)

FlNr. 197/107 (I)

Gebäudeanlagen gerundet

367 m²

Anmerkung:

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde nach der DIN 277 berechnet. Sie bezeichnet die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei sind die äußeren Maße eines Bauwerks anzusetzen, einschließlich Putz oder aufgebrachter Außenschalen (z. B. Vollwärmeschutz, mehrschaliger Wandaufbau). Aufgrund fehlender Innenbesichtigung und unzureichender Unterlagen wurden die Flächen mit Hilfe des Thüringer-Viewers überschlägig ermittelt, für die Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen.

Energetische Gebäudeeigenschaften

Zum Wertermittlungsstichtag liegt dem Sachverständigen kein Energieausweis vor.

Energieeffizienzklassen von Wohngebäuden (nach GEG)		
A+	0 – 30 kWh/(m ² a)	entspricht etwa Passivhausstandard oder KfW 40+
A	30 – unter 50 kWh/(m ² a)	entspricht mind. Anforderungen der EnEV 2016, z.B. KfW 55 oder KfW 70
B	50 – unter 75 kWh/(m ² a)	entspricht etwa den Anforderungen der EnEV 2014
C	75 – unter 100 kWh/(m ² a)	entspricht etwa energetisch gut modernisiertem EFH
D	100 – unter 130 kWh/(m ² a)	entspricht etwa den Anforderungen der EnEV 2007 oder hochwertig modernisierte Altbauten
E	130 – unter 160 kWh/(m ² a)	entspricht etwa durchschnittlichem Wohngebäudestand
F	160 – unter 200 kWh/(m ² a)	entspricht etwa energetisch nicht wesentlich modernisiertem MFH
G	200 – unter 250 kWh/(m ² a)	entspricht etwa energetisch nicht wesentlich modernisiertem EFH
H	über 250 kWh/(m ² a)	entspricht etwa unsaniertem, energetisch schlechtem Altbau

Hinweis: Seit dem 1. November 2020 gilt das Gebäudeenergiegesetz. Eine weitere Änderung ist zum 1. Januar 2023 in Kraft getreten (Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 Prozent des Referenzgebäudes auf 55 Prozent). Mit dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) werden das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparungsverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zusammengeführt. Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Die frühere EnEV, EnEG und das EEWärmeG wurden mit dem GEG zusammengeführt. Berechnungen des Energieausweises müssen eingesehen und Angaben der Eigentümer sorgfältig geprüft werden. Neben Verkäufern und Vermietern sind nun auch Makler verpflichtet, einen Energieausweis vorzulegen. Zusätzlich müssen nun auch die CO₂-Emissionen des Gebäudes im Energieausweis angegeben werden. **Anmerkung Bestandsgebäude:** Es bestehen einige Austausch- und Nachrüstpflichten, die grundsätzlich zu einem bestimmten Termin erfüllt werden müssen. Daneben gibt es sogenannte „bedingte Anforderungen“, die nur bei Modernisierungsmaßnahmen beachtet werden müssen. U. a. müssen dabei Öl- und Gas-Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind und eine übliche Größe von 4 kW bei 400 kW Heizleistung aufweisen ausgetauscht werden. Die Austauschpflicht gilt jedoch nicht für Brennwert- und Niedertemperatur-Kessel. Um welchen Kesseltyp es sich handelt, teilt i. d. R. der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger mit. Dieser muss regelmäßig eine sogenannte „Feuerstättenschau“ vor Ort durchführen. Weiter müssen neue Heizungs- und Warmwasserrohre in unbeheizten Räumen gedämmt werden. Oberste Geschossdecken zu unbeheizten Dachräumen mussten bereits bis Ende 2015 nachträglich gedämmt werden, wenn sie keinen so genannten „Mindestwärmeschutz“ aufweisen. Bei Modernisierungen, Austausch oder Veränderung von Bauteilen gibt das GEG-Mindeststandards vor, welche bei den baulichen Eingriffen erreicht werden müssen. Beispielsweise trifft das bereits bei einer Erneuerung des Putzes an der Fassade oder einem Austausch der Fenster zu.

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau

FlNr. 197/107 (I)

Baumängel und Bauschäden
<ul style="list-style-type: none"> • Farb- und Putzabplatzungen an der südlichen Außenfassade des Einfamilienhauses • Risse in der Außenfassade
Instandhaltungsstau
<ul style="list-style-type: none"> • augenscheinlich vernachlässigte Außenanlagen (als Referenz wurde der südlich gelegene Vorgarten betrachtet)
Unzeitgemäße Bauausführung
<ul style="list-style-type: none"> • Gesamtenergiebilanz • teilweise Eternitplatten als Fassadenverkleidung (vermutlich asbesthaltig)

Anmerkung: Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau sowie die energetische Situation des Gebäudes, besonders im Innenbereich, sind dem Gutachter mangels fehlenden Zugangs nicht konkret bekannt.

Unter einem Baumangel kann ein Fehler angesehen werden, der bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe (z. B. Einbau ungenügender Wärmedämmung auf einer Stahlbetondachdecke) den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen Gebrauch einer baulichen Anlage aufhebt oder mindert. Hierzu gehören insbesondere Mängel der Dämmung gegen Schall, Wärme und Feuchtigkeit, Mängel der Belichtung, Belüftung und der Statik (Belastbarkeit) sowie eine mangelhafte Bauausführung. Als Bauschaden werden dagegen Beeinträchtigungen eines Bauwerks als Folge eines Baumangels oder äußerer Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Regen oder Feuer) angesehen. Instandhaltungsstau wird mit unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung definiert. Dies liegt vor, wenn z. B. Erneuerungs-, Ersatz- und Wartungsaufgaben bewusst oder unbewusst auf Grund einer vermeintlich niedrigeren Dringlichkeit verschoben werden und damit den Marktwert entsprechend mindern. Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei dem Gutachten um eine Verkehrswertermittlung gemäß Baugesetzbuch handelt und kein Sanierungsgutachten bezüglich Mängel und Renovierungsbedarf ist. Funktionsüberprüfungen von technischen Einrichtungen und Anlagen wurden nicht durchgeführt. Die Beschaffenheit von Baumaterialien wurden nicht überprüft.

Beurteilung Bewertungseinheiten

Flnr. 197/107 (I) Gebäudeanlagen nebst Landwirtschaftsfläche (Grünfläche)

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung erfolgt die Beurteilung der baulichen Anlagen in erster Linie anhand äußerer Merkmale. Darüber hinaus sind kaum Bauunterlagen vorhanden, die Aufschluss über das Baujahr oder die Ausstattung der Gebäude geben könnten.


Aufgrund der eingeschränkten Einsehbarkeit des Grundstücks durch die umliegende Bebauung können keine umfassenden Aussagen getroffen werden. Das nach Süden zur Sackgasse ausgerichtete Gebäude zeigte sich am Tag der Ortsbesichtigung in einem vernachlässigten Zustand. Die Außenanlagen waren ebenfalls nicht einsehbar, der Zustand des Vorgartens lässt jedoch ebenfalls auf Vernachlässigung schließen. Das Bewertungsgrundstück liegt in ländlich geprägter, peripherer Lage.

Flnr. 242/97 (II) - Landwirtschaftsfläche (Grünfläche)

Aufgrund der eingeschränkten Einsehbarkeit des Grundstücks können keine umfassenden Aussagen getroffen werden. Die Flnr. 242/97 bildet ein eigenes Grundstück und grenzt im Osten direkt an die Flnr. 197/107 (I) an. Das Grundstück ist nicht bebaut und wird, aufgrund seiner eingeschränkten Nutzbarkeit als gefangenes Grundstück angesehen. Die Flnr. 242/97 ist derzeit, soweit bekannt, nicht bewirtschaftet und wird bei der weiteren Bewertung als Grünfläche bewertet.

Anlagen

Lagepläne



Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft

Geoproxy Kartenauszug Ca. 1 : 1000 12.02.2024

Mein Titel

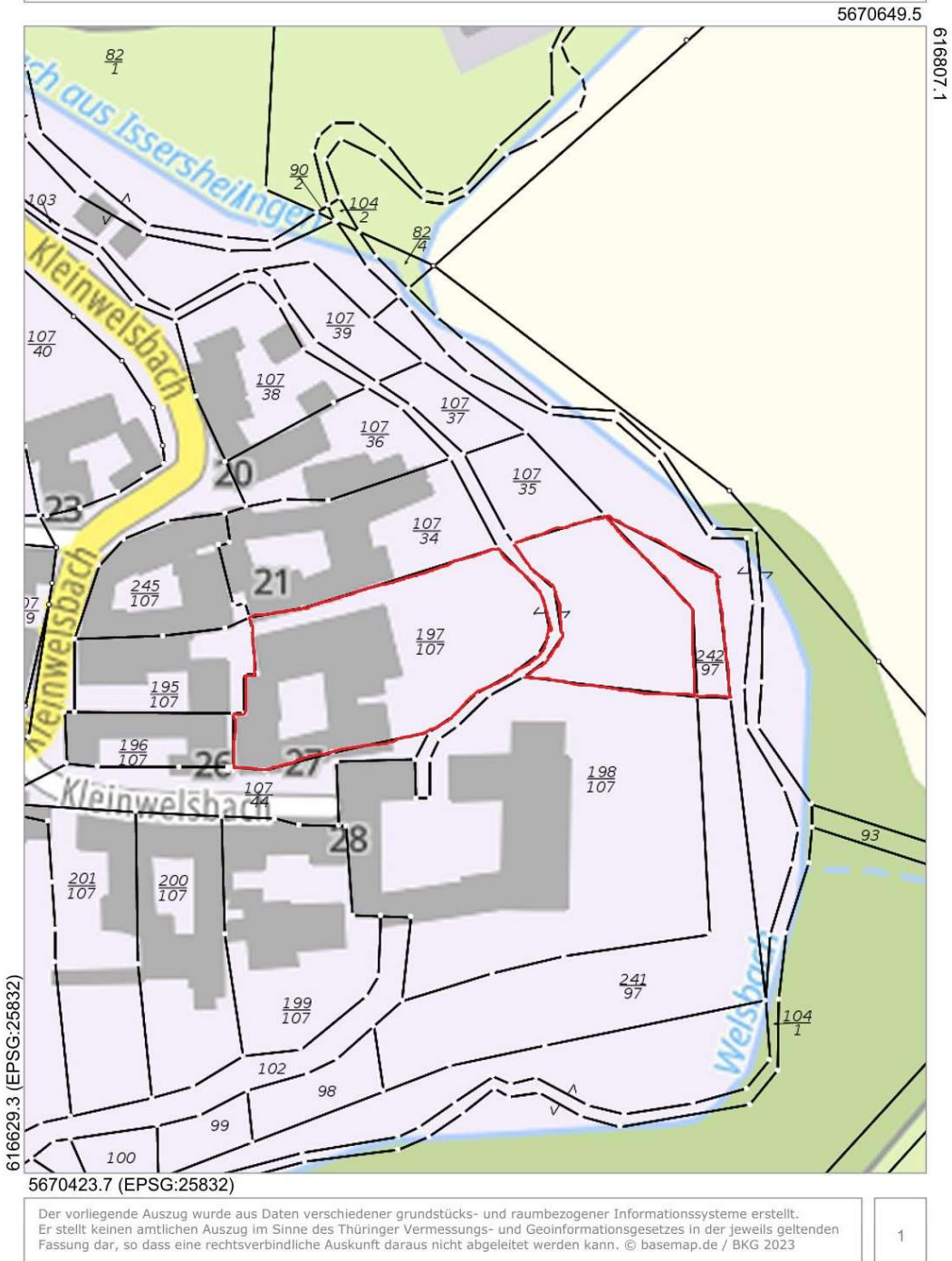

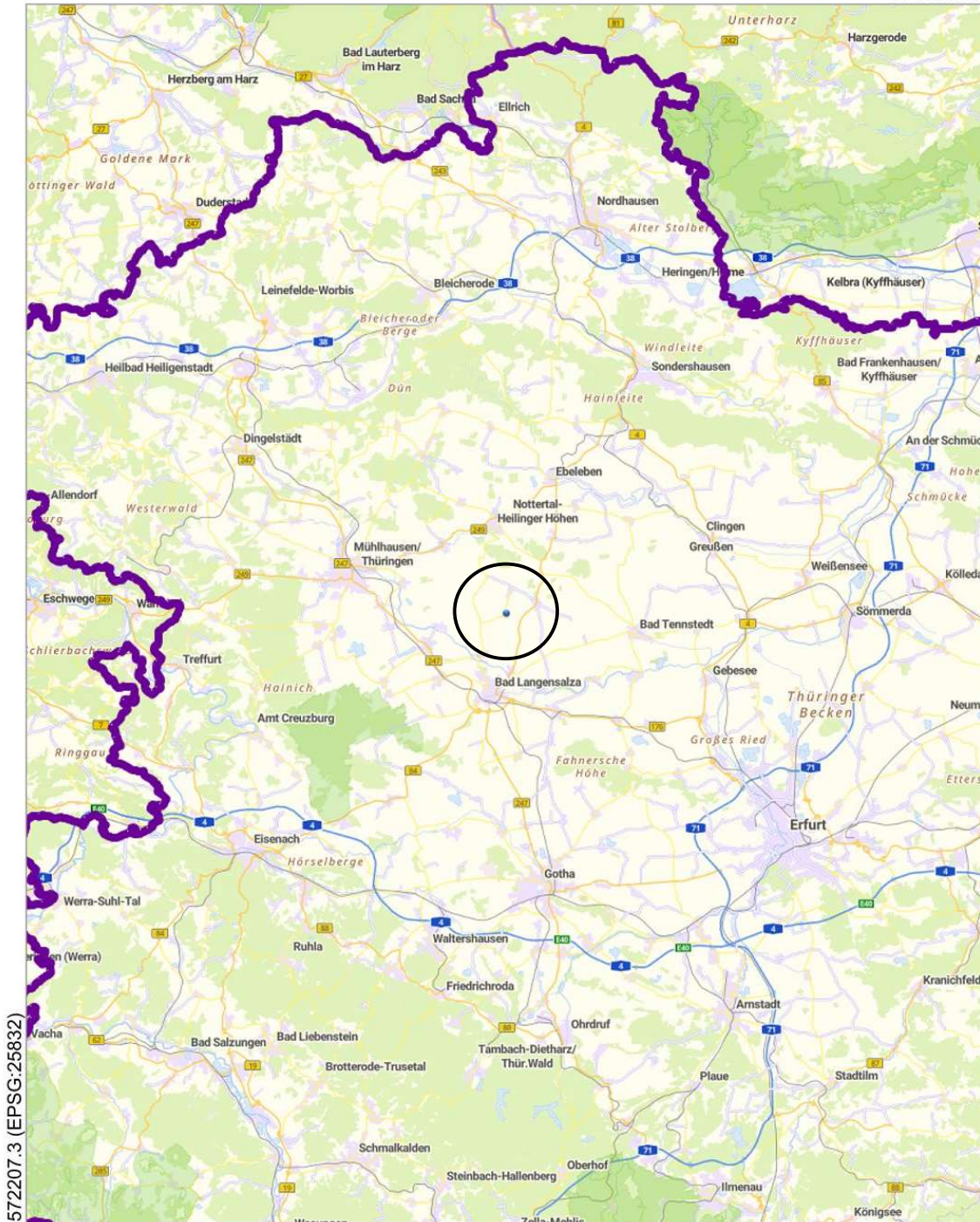


Abbildung 2 Lageplan – Geoanwendung Thüringen Viewer



Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft
 Geoproxy Kartenauszug Ca. 1 : 500000 12.02.2024
 Mein Titel


5726910.6



Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann. © basemap.de / BKG 2023

1

Abbildung 3 Makrolage - Auszug aus dem Thüringen Viewer



Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft

Geoproxy Kartenauszug Ca. 1 : 25000 12.02.2024

Mein Titel

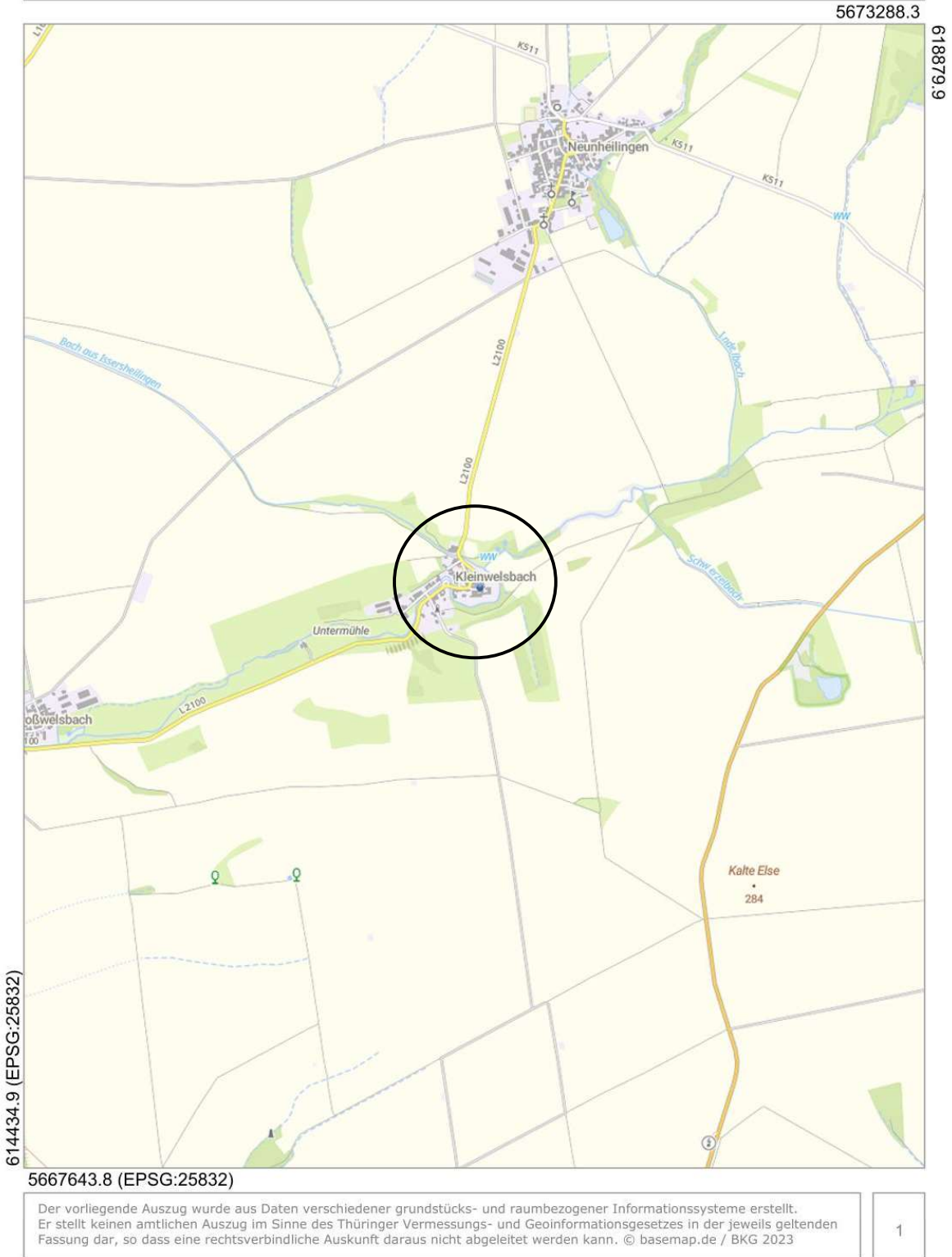


Abbildung 4 Mikrolage - Auszug aus dem Thüringen Viewer

Bilder



Grundrisse/Ansichten/Schnitte

Hinweis:

Die Grundrisse, Schnitte und Ansichten können ggf. der tatsächlichen Nutzung abweichen- und sind nicht zur Maßentnahme geeignet.

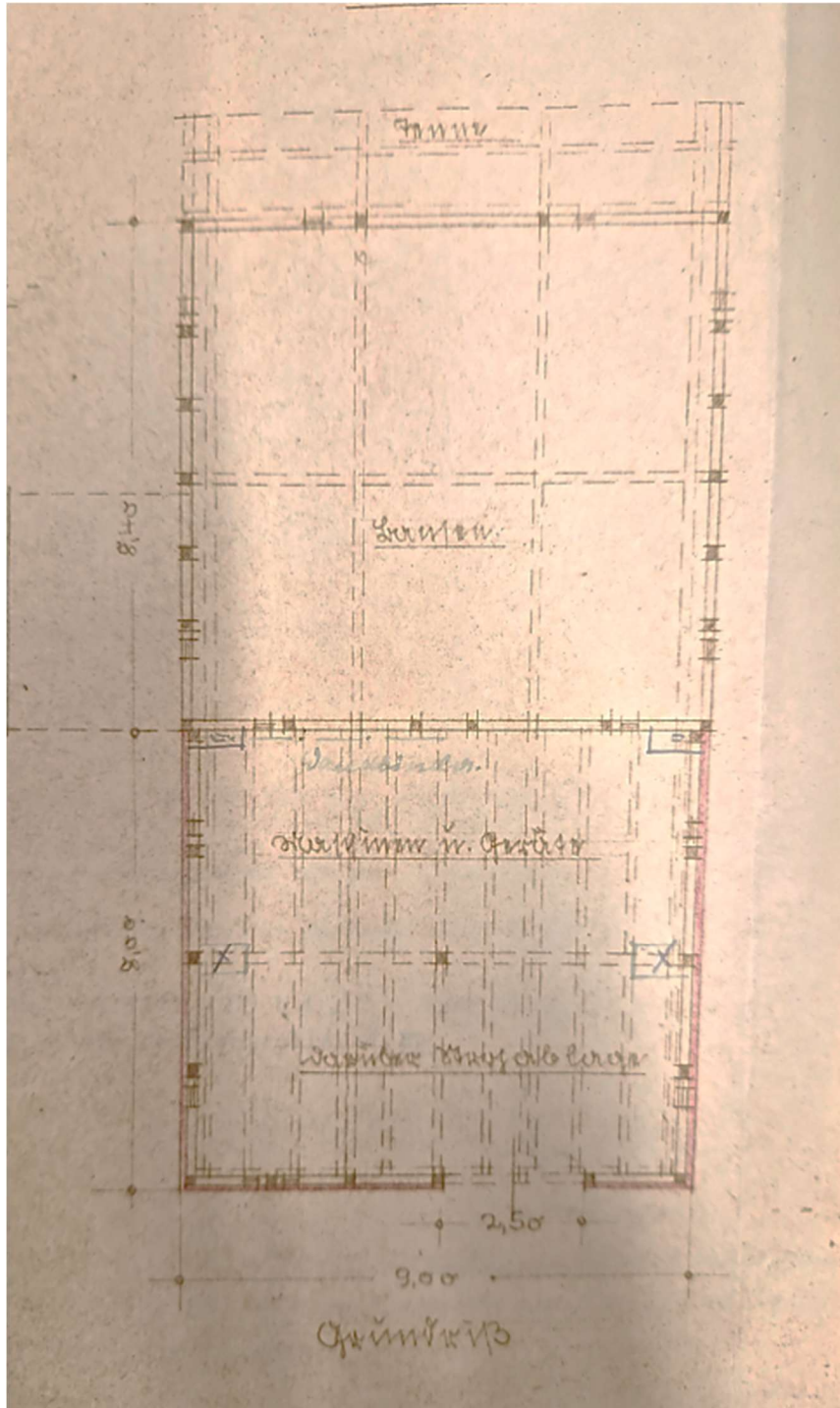


Abbildung 5 Draufsicht Gebäudeteil, nicht zur Maß-/Raumentnahme geeignet!

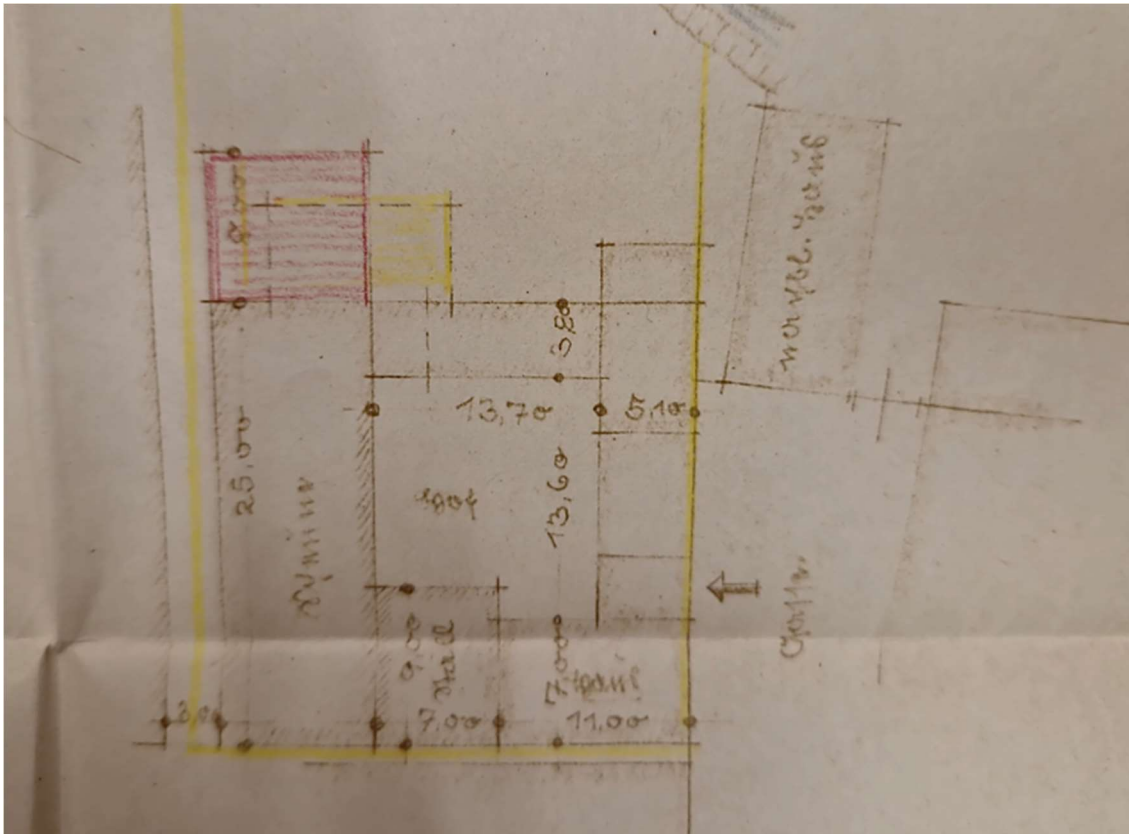


Abbildung 6 Ausschnitt aus dem Lageplan der vorliegenden Bauunterlagen, nicht zur Maß-/Raumentnahme geeignet!



Abbildung 7 Ansicht aus vorliegenden Bauunterlagen, nicht zur Maß-/Raumentnahme geeignet!

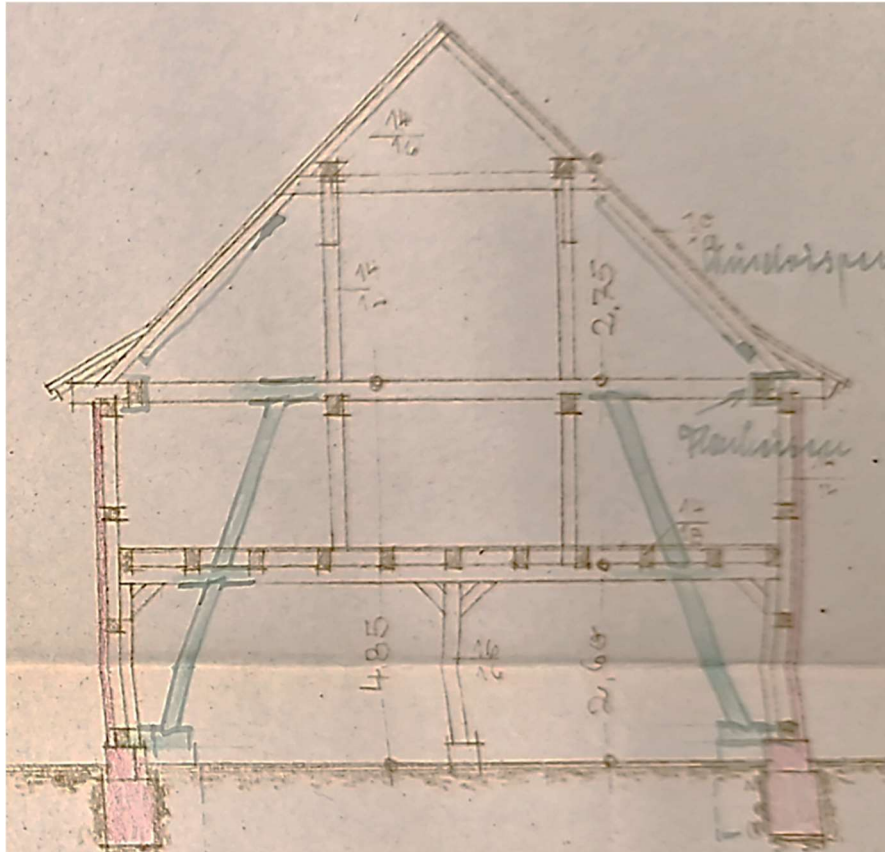


Abbildung 8 Schnitt aus vorliegenden Bauunterlagen, nicht zur Maß-/Raumentnahme geeignet!