Dipl.-Ing. Jürgen Müller

Schulstraße 10
98617 Meiningen

Von der IHK Südthüringen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Schäden und Mängel

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Grundstückswertermittlung,
Baumängel, Bauschäden,
Beweissicherung, Bauplanung

Telefon: 0 36 93/ 80 36 86
Fax: 0 36 93/ 89 75 35
Mobil: 0170/ 4 91 43 53
E-Mail: svb-mueller@web.de

Exposé ZUM

GUTACHTEN

in dem Zwangversteigerungsverfahren am Amtsgericht Meiningen
ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES
(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

Wohngrundstück, Zweifamilienhaus
98631 Grabfeld/ OT Wölfershausen, Wölfershäuser Straße 54
und unbebaute Grundstücke in Jüchsen, Bibra und Gaulshausen



VERKEHRSWERT: **77 000,00 € (Wohngrundstück, unbelastet)**
(forst –und landwirtschaftliche Flächen siehe Bewertung Seiten)

Aktenzeichen 11 K 32/ 24
zum Bewertungsstichtag: 20.11.2025

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1. Objektdaten
2. Lage- und Grundstücksbeschreibung
3. Objektbeschreibung
4. Wertermittlungsergebnisse
4.1. Verfahrenswert nach dem marktangepassten Sachwert
4.2 Verfahrenswert nach dem marktangepassten Ertragswert
4.3 Wertermittlungsergebnisse Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke
5. Auszug Liegenschaftskarte
5.1. Info zur Lage Baulast und Abwasserleitungsrecht
6. Fotos
7. Prinzipskizzen Grundrisse Wohnbereich

Das Expose umfasst 21 Seiten incl. Anlagen. Es wurde nur im PDF- Format an das Amtsgericht Meiningen gesendet.

1. OBJEKTDATEN

Objekt:	bebautes Grundstück; Wohngrundstück, Zweifamilienhaus in Wölfershausen und unbebaute Grundstücke in der Gemarkung Jüchsen , Bibra und Gaulshausen
Ort:	98631 Grabfeld/ OT Wölfershausen
Straße/ Hausnummer:	Wölfershäuser Straße 52
Eigentümer:	nach Grundbuchstand
Grundbucheintragung:	**Grundbuch von Wölfershausen, Blatt 153**
Flurstücksnummer/ Grundstücksgröße:	Flurstück 1393 mit 1 070 m² **Grundbuch von Jüchsen Blatt 1651** Flurstück 602 mit 5 095 m² Flurstück 633 mit 472 m² Flurstück 634 mit 1 954 m² Flurstück 635 mit 1 100 m² Flurstück 1065 mit 3 397 m² Flurstück 2864 mit 3 209 m² **Grundbuch von Bibra Blatt 328** Flurstück 1515/ 14 mit 10 007 m² **Grundbuch von Gaulshausen Blatt 141** Flurstück 47/ 6 mit 46 m² Flurstück 47/ 7 mit 1 434 m²
Auftraggeber:	Amtsgericht Meiningen 98617 Meiningen, Lindenallee 5 **Aktenzeichen: 11 K 32/ 24**
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes
Ortsbesichtigung:	20.11.2025 (1.) und 02.12.25 (2.)
Bewertungsstichtag:	20.11.2025
Qualitätsstichtag:	entspricht Bewertungsstichtag
Teilnehmer am Ortstermin:	ein Miteigentümer i.A. der Antragsteller Mitarbeiterin i. A. Sachverständiger Herr Müller, Sachverständiger
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen:	* Grundstücksangaben vom Auftraggeber * Vergleichswerte der Bodenpreise im Landkreis Schmalkalden- Meiningen vom 01.01.2024 * Bundesbaupreisindex vom August 2025 * Kopie der Liegenschaftskarte * DIN 277 von 2005 * Bestandskizzen und alte Planungsunterlagen * Informationen ThüringenForst-AÖR Revierleiter Neubrunn

2. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Wohnlage- bebautes Grundstück

Kommunale Einordnung:	Das Grundstück liegt im Ortskern des Ortsteiles Wölfershausen der Gemeinde Grabfeld. Die Ortschaft liegt in Südthüringen, im Landkreis Schmalkalden- Meiningen in räumlicher Nähe zum unterfränkischen Bereich des Freistaates Bayern. Die Gemeinde Grabfeld ist durch den Zusammenschluss der 13

umliegenden Gemeinden Behrungen, Berkach, Bibra, Exdorf, Obendorf, Jüchsen, Rentwertshausen, Queienfeld, Nordheim, Schwickershausen, Bauerbach, Wölfershausen und Wolfmannshausen entstanden.
Insgesamt hat die Gemeinde Grabfeld derzeit ca. 5.700 Einwohner und ihren verwaltungstechnischen Hauptsitz im Ortsteil Rentwertshausen. Der Ortsteil selbst hat ca. 300 Einwohner.

Verkehrslage und Infrastruktur:

Die infrastrukturelle Lage des Ortsteiles in der Gemeinde - Grabfeld kann gegenwärtig mit „durchschnittlich“ eingestuft werden, wobei Wölfershausen selbst über Landstraßen bzw. über Kreisstraßen zu erreichen ist.
Günstig erweist sich, dass ca. 6 km entfernt im Raum Rentwertshausen, die Anbindung an die Autobahn A 71 (Erfurt-Schweinfurt) gegeben ist.
Aufgrund der vorhandenen verkehrstechnischen Anbindungen in den thüringischen sowie auch in den relativ nah gelegenen bayrischen Raum sind die infrastrukturellen Voraussetzungen für eine zukünftige Entwicklung mit „durchschnittlich“ bis „gut“ einzustufen.

Wirtschaftsstruktur:

Es handelt sich hier um eine dörfliche Gemeinde im "Grabfeld", einem Landstrich zwischen Thüringer Wald und Rhön, mit historisch gewachsenem, ländlichem Charakter, wobei das Bild des Ortes auch heute noch überwiegend durch die landwirtschaftliche Produktion geprägt wird, die den ehemaligen Hauptbeschäftigungszweig der Region darstellte. Weiterhin sind einige einheimische, kleinständige Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe ansässig, die aber nur einen geringen Teil des Arbeitsmarktbedarfes abdecken können. Positiv ist die unmittelbare räumliche Nähe zum Industriegebiet „Thüringer Tor“ sowie zum Gewerbegebiet „An der Salzbrücke“ in Ritschenhausen zu wichten, da hier noch Entwicklungspotential vorhanden ist.

Ortsbild:

In der Ortslage selbst sind nur die grundlegendsten Einrichtungen der Versorgung, des Handels und der Dienstleistungen vorhanden. Die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie auch die wichtigen Bereiche des öffentlichen Lebens und die Anlaufstellen der Verwaltung sind im näheren Umfeld der Ortschaft, in den umliegenden Ortsteilen der Gemeinde Grabfeld und in der Kreisstadt Meiningen zu finden.

Innerörtliche Lage:

Das zu bewertende bebaute Grundstück selbst befindet sich in zentraler Lage des Ortsteils. Die landwirtschaftlich genutzten ückGrundstücke sowie das forstlich genutzte Grundstück liegen alle im Außenbereich der Gemarkungen Bibra, Jüchsen und Gaulshausen.

Demografische Lage:

Es ist von einer rückläufigen demografischen Entwicklung am Standort und einer überalterten Bevölkerung auszugehen (bedingt auch durch den eingeschränkten Arbeitsmarkt in der Region). Die strukturellen Prognosen für die Bereiche Kaufkraft, Arbeitsmarkt und Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis weisen eine überwiegend negative Tendenz aus.

Beeinträchtigungen:

Es sind keine unmittelbaren bzw. gravierenden Beeinträchtigungen vorhanden, welche eine Einschränkung der gegenwärtigen und zukünftigen Nutzung zur Folge hätten.

Art der Bebauung:	Das Grundstück in Wölfershausen, Flurstück 1393 (alt :126/2) ist mit einem Wohnhaus und Nebengelaß bebaut.
Beeinträchtigungen:	Es sind keine unmittelbaren bzw. gravierenden Beeinträchtigungen vorhanden, die eine Einschränkung der gegenwärtigen und zukünftigen Nutzung zur Folge hätten.
Eintragungen in das Grundbuch Abt. II:	**Wertrelevante** Eintragungen, das Grundstück betreffend, wurden benannt und sind gesichert.
eingetragene Lasten:	Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1393 (alt Flst.-Nr. 126/2) ist eine Baulast für das angrenzende Nachbarflurstück Nr. 1394 (alt Flst. Nr. 126/1) in Form eines Abwasserleitungsrechtes in Abt. II und im Baulastenverzeichnis gesichert.
Bauplanungsrecht:	Entsprechend der Lage im Ortsgebiet regelt sich für das Wohngrundstück die bauliche Zulässigkeit im Bestand unter Einhaltung des § 34 BauGB, wobei sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche aus den Festlegungen der Örtlichkeit ergeben.
Bauordnungsrecht:	Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Die materielle Legalität der baulichen Anlage des Wohnhauses und die Nutzung werden in der vorliegenden Form unterstellt.
Denkmalschutzbuch:	Eine Eintragung in das Denkmalbuch liegt laut Auftraggeber nicht vor. Ein Eintrag im Baulastenverzeichnis ist nicht vorhanden.
Baulastenverzeichnis/:	
Flurbereinigungsverfahren:	Das Grundstück ist im Rahmen eines Flurneuordnungsverfahrens neu geordnet worden!
Entwicklungszustand:	Es handelt sich bei dem bebauten Grundstück um baureifes, voll erschlossenes Bauland (§ 5 ImmoWertV).
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Es wird davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungsstichtag keine öffentlich- rechtlichen Beiträge bzw. nichtsteuerlichen Abgaben vorhanden sind.

Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

Vorbemerkungen:	Die Ausführungen zu dem bebauten Grundstück und zu dessen Beschaffenheit basieren auf den Angaben des Auftraggebers, den vor Ort festgestellten Gegebenheiten und anhand der vorliegenden Kopien des Liegenschaftsauszuges vom Amt für Vermessung und Geoinformation. Im Hinterraum befindet sich ein Holzschuppen, der geringfügig auf das Nachbargrundstück (Flurstück 127/ 2) gebaut wurde.
Ausdehnung und Grenzverhältnisse:	Das bebaute Grundstück hat eine unregelmäßige Grundrissform, mit einer Breite entlang der Straße von ca. 30,00 m. Die Vermarkungssteine waren nicht einsehbar, die Vermarkungsgrenzen wurden jedoch anhand der Kopie der Liegenschaftskarte vor Ort nachvollzogen.
Baugrund:	Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass im Bereich des bebauten Grundstücks tragfähiger Baugrund ansteht.
Topographische Lage:	Die Geländelinie des bebauten Grundstücks fällt von Westen nach Osten.

Tatsächliche Nutzung:	Auf dem bebauten Grundstück wurden ein Einfamilienhaus und ein Nebengebäude errichtet.
Erschließung:	Das Grundstück ist erschlossen und mit Elektro-, Telekommunikations-, und Wasseranschlüssen versehen. Die Abwässer werden über eine Kleinkläranlage in die örtliche Kanalisation eingeleitet.
Straßenausbau:	Die erschließende, ausgebaute „Wölfershäuser Straße“ dient dem Zugang auf das bebaute Grundstück. Die Zufahrt erfolgt über den im Westen angrenzenden „Kätzeroder Weg“.
Stellplatzsituation:	Auf dem Grundstück ist eine Garage (im Nebengebäude) und ein Stellplatz vorhanden.
Außenanlagen:	Die Außenanlagen sind gegenwärtig in einem einfachen, ungepflegten Zustand. Das bebaute Grundstück ist eingefriedet bzw. stellen die Gebäude die Grundstücksbegrenzung dar. Der hängige Garten im Vorderraum stellten Blumenbereiche dar (ehemals geordnete Nutzung). Der obere, hintere Bereich als Einfahrt genutzt, ist einfach ausgebaut. Dort befindet sich eine einfache Holzhütte. Der Eingang und die hauptsächlichen Weg sind mit Betonplatten befestigt. Da das Gelände hängig ist, wurden Terrassenbereiche mit Treppenanlagen angelegt.
Kontaminationen/ Altlasten:	Aus der ehemaligen und jetzigen Nutzung des Standortes ist keine erhöhte Gefahr des Vorhandenseins von so genannten Altlasten gegeben.

3. OBJEKTESCHREIBUNG

Wohngebäude

Es handelt sich bei dem Wohnhaus um ein teilunterkellertes, zweigeschossiges Gebäude mit gegenwärtig nicht ausgebautem Dachgeschoss, welches in traditioneller, teils massiver Bauweise um geschätzt um 1930 errichtet wurde. Später wurde der Zwischenbau zwischen Wohnhaus und Scheune aufgestockt und zu Wohnzwecken ausgebaut. Durch das unterschiedliche Höhenniveau entstanden Differenztreppen in jedem Geschoss. Der Eingangsbereich mit Treppenanlage wurde um 1976 in massiver Bauweise neu angebaut.
Es sind zwei Wohnungen vorhanden, in jedem Geschoss eine, allerdings ist keinen exakte Abgeschlossenheit vorhanden (wäre aber realisierbar). Das gesamte Gebäude ist gegenwärtig ungenutzt.

Funktionelle Nutzung

Kellergeschoss:	nur ein kleiner Gewölbekeller (vom im EG Bad zugänglich)
Erdgeschoss:	Windfang, WC, Flur mit Treppenraum, Wohnzimmer (im Zwischenbau) , Küche, Schlafzimmer, Bad
Obergeschoss:	Flur mit Treppenraum, Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer (im Dachgeschoss des Zwischenbaus), Bad und Balkon
Dachgeschoss:	ist nicht ausgebaut
Grundrissgestaltung:	einfach, tlw. Durchgangszimmer und Differenztreppen
Raumhöhen:	normale Raumhöhen
Besonnung/ Belichtung:	für die Funktion ausreichend

4.1.2. Baukonstruktive Beschreibung

Fundamente:	Beton- und Naturstein
Außenwände:	Naturstein, Ziegel- und Hohlblockmauerwerk, Fachwerk
Innenwände:	analog der Außenwände
Außenwandbehandlung:	Rauputz
Dachkonstruktion:	Satteldach, zimmermannsmäßiger Abbund der Holzkonstruktion, Betondachsteineindeckung mit Unterspannbahn
Decken:	massive und Holzbalkendecken
Fenster:	Thermofenster aus Holz, tlw. noch Holzverbundfenster
Türen:	Außentür aus Holz, einfache, tlw. alte Innentüren, tlw. mit Glas
Treppen:	neue Holztreppe
Fußböden:	verschiedene Beläge wie Laminat, PVC- und textiler Belag, Fliesen
Wand- und Deckenbehandlung:	einfache Tapeten, Fliesen, Rauputz, Holz- und Paneelverkleidung
Sanitärinstallation:	einfache Ausstattung im Erdgeschoss, durchschnittliche Ausstattung im Obergeschoss
Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche Ausführung
Heizung:	Zentralheizung auf Ölbasis (im Nebengebäude)

Nebengebäude

Bei dem Nebengelass handelt es sich eigentlich um eine frühere landwirtschaftlich genutzte Scheune, die aber nicht mehr als solche verwendet wurde. Vom Zwischenbau gelangt man auch in das Nebengebäude. Ebenso gelangt man von der Gartenseite in das Gebäude. Ein Teil diente als Garage, (mit Zufahrt von oben, vom „Katzenröder Weg“) außerdem befindet sich dort die Heizungsanlage und die Öltanks. In einem anderen Raum war eine kleine Werkstatt untergebracht. Das Dachgeschoss wurde nicht mehr genutzt, man gelangte auch nur über eine Leiter nach oben auf die Holzbalkendecke. Das Scheunengebäude hat ein Satteldach mit einer Betonsteineindeckung, das Garagenhubtor ist aus Blech, die Wände tlw. verputzt. Der Heizungsraum und das Öllager haben einen Fliesenbelag, ansonsten ist der Boden betoniert. Die Außenwände wurden neu gestrichen und das Giebeldreieck mit Brettern verschalt. Der Ausbau kann insgesamt mit „einfach“, der Nutzung entsprechend, eingeschätzt werden.

Es kann eingeschätzt werden, dass eine weitere Verwertung und Nutzung des Nebengebäudes für einfache Zwecke noch gegeben ist.

Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Gebäudezustand

Besondere Einrichtungen:	keine
Besondere Bauteile:	keine
Schäden und Mängel:	Der allgemeine Bau- und Ausbauzustand des Wohnhauses wird durch Unterzeichnenden unter Berücksichtigung der Erbauungs-/ Sanierungszeit sowie der Materialauswahl mit „einfach bis durchschnittlich“ bezeichnet.

Es wurde Anfang der 90er Jahre begonnen, werterhöhende Sanierungen an der Fassade, im Dachraum und im Ausbau (vor allem im Obergeschoss) durchzuführen. Die Räume im Erdgeschoss sind überwiegend unsaniert, die Räume sind etwas abgewohnt. Die Wärmedämmung im Dach- und Fassadenbereich ist aus heutiger Sicht völlig unzureichend.
Im Rahmen der Bewertung werden nur Kosten zur Beseitigung des Reparaturstaus insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des altersgemäßen Normzustandes erforderlich sind. Da mit den Reparaturarbeiten in der Regel auch Modernisierungsleistungen verbunden sind, können hier nur pauschale Erfahrungssätze herangezogen werden, die nicht unbedingt den tatsächlichen Kosten für die Beseitigung des bestehenden Instandhaltungsstaus entsprechen. Über zu tätigende, mögliche Instandsetzungsmaßnahmen hinaus würde ein zukünftiger Erwerber vermutlich auch Arbeiten ausführen (Umbau und Modernisierung), welche gegenwärtig nicht nachzuvollziehen sind und stark von den Möglichkeiten eines potentiellen Erwerbers abhängen!

4. Wertermittlungsergebnisse

Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Anteiliger Renovierungs- und Instandhaltungsstau der Bausubstanz (siehe Punkt 4.1.3.)
Im Rahmen der Bewertung werden nur Kosten für die Beseitigung des „Renovierungsstaus“ insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des **baualtersgemäßen Normalzustandes !** ohne werterhöhenden Charakter erforderlich sind.
Da eine Instandsetzung im Allgemeinen auch mit Modernisierungsmaßnahmen verbunden ist, kommen in der Regel noch zusätzliche Kosten hinzu, die allerdings werterhöhend in den Ansätzen wären.
Nach freier sachverständiger Würdigung werden die Kosten zur Revitalisierung der Substanz im Bestand **für das Wohngebäude auf ca. 34 000,00 €** (ca. 135 m² Wohnfläche * 250,00 €/ m²) und ca. **4 000,00 €** für das Nebengebäude/ Carport zur Sicherung der baulichen Nutzungseinheit (Restnutzungsdauer) und durchschnittlichen Reparaturaufwand berücksichtigt.

4.1. Verfahrenswert nach dem marktangepassten Sachwert (Wohngrundstück)

Sachwert der baulichen Anlage:	
Wohngebäude:	81 000,00 €
Nebengebäude:	9 900,00 €
besondere Bauteile:	0,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen:	0,00 €
Bodenwert:	21 000,00 €
vorläufiger Verfahrenswert:	**111 900,00 €**

Im Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Schmalkalden- Meiningen 2025 sind entsprechend der Nutzungsform Sachwertfaktoren ausgewiesen bzw. ausgewertet. Dieser Sachwertfaktor wichtet die Lage und die zeitangepasste Rahmensituation in der Bau- und Immobilienbranche.
(§ 21 Abs.1, § 8 Abs.2 Nr.1, § 14 Abs.2 Nr.1 ImmoWertV2021)
Nach bürointernen Auswertungsdaten und aufgrund der „Lage, Nutzungs- sowie Verwertungsmöglichkeit“ wird ein (gewichteter) Sachwertfaktor unter Beachtung des gegenwärtigen Marktes von : 1,03 angesetzt.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des bebauten Grundstücks:	**115 257,00 €**
Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV):	
abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsstau:	**- 38 000,00 €**
	77 257,00 €
marktangepasster Verfahrenswert gerundet:	**77 000 00 €**

4.2. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes nach dem Ertragswert (Wohngrundstück)

Im Allgemeinen wird als Vergleich, zur Ermittlung und Herleitung des Verkehrswertes, der Ertragswert bestimmt. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens sind Annahmen und Festlegungen zu treffen, die wie folgt definiert werden. Vorausgesetzt wird, dass durch Instandhaltung und entsprechende Reparaturmaßnahmen der Gebäude eine wirtschaftliche Lebensdauer von **mindestens 20 Jahren** erreicht wird. Aufwendungen zur Gewährleistung der zukünftigen Nutzung werden überschlägig ermittelt und stehen unter dem Gesichtspunkt einer Werterhaltung, ohne werterhöhenden Charakter. Aufwendungen zur Sanierung und Reparatur nutzbarer Flächen werden aus der im Sachwertverfahren ermittelten Wertminderung in Ansatz gebracht bzw. Kosten für Aufwendungen zur Nutzbarmachung von Flächen zugrundegelegt. Zur Gewährleistung der angenommenen Ertragserzielung werden im Allgemeinen Erneuerungsinvestitionen berücksichtigt, welche in Zeiträumen von jeweils 25-30 Jahren anfallen. Diese Investitionen sind notwendig, um verschlissene Anlagen und Teile zu ersetzen. Werden Erneuerungsinvestitionen unterlassen, so ist mit einem Ertragsrückgang zu rechnen. Es wird keine ertragsorientierte Nutzung unterstellt, um die Ansätze für eine marktgängige Verwertung abzuleiten. Die zu berücksichtigenden anrechenbaren **Wohn- und Nutzflächen** wurden durch sachverständige Würdigung zur Erzielung eines nachhaltigen Ertrages nach der Bruttogrundfläche mit Hilfe von Nutzungskennzahlen mit hinreichender Genauigkeit (Abweichung vom Istzustand sind möglich, Wohnfläche ist nur als Grundlage dieser Ermittlung verwertbar) ermittelt.

WOHNFLÄCHE: ca. 135 m²

Unterstellt wird folgende Mietpreissituation:

MIETE WOHNUNG: 5,50 €/ m²

MIETE GARAGE: 25,00 €/ Garage / Stellplatz / Monat

(Der IVD- Immobilienpreisspiegel Thüringen 2023 /24 weist für den Ort selbst nur großräumige Angaben zu den Mietpreisen aus. Es wird Bezug genommen auf Vergleichsmieten als durchschnittliche Nettokaltmieten im ländlichen Raum für Wohnflächen/ Dienstleistungen, gemittelte Miete bezogen auf die Nutzungsdauer, für einfache bis normale Ausstattung; bürointerne Auswertungen)

Im durchschnittlichen Mietansatz finden Kriterien, wie die großräumige Lage, die Ortsstruktur, die infrastrukturelle Anbindung und die mögliche Ausstattung Berücksichtigung, wobei aus Vergleichswerten in der Region ableitbar ist, dass die hier angesetzte Netto- Kaltmiete einen marktüblichen nachhaltigen Ansatz darstellt, der in der Bandbreite der erzielbaren Mieterträge liegt. Auf eine Differenzierung zum Mietansatz für die unterschiedlichen Etagen wird verzichtet, es handelt sich um einen Durchschnittswert.

angesetzter Liegenschaftszinssatz: 3,0 %

(§ 33 ImmoWertV2021; objektspezifischer Liegenschaftszinssatz, entsprechend der Bandbreite der Liegenschaftszinssätze für Ein- bis Zweifamilienhäuser von 2,5 % bis 3,5 %)

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV2021):

135 m²	*	5,50 €/ m²	*	12 Monate	=	8 910,00 €
2	*	25,00 €/ m²	*	12 Monate	=	600,00 €
						9 510,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV2021)

hier nach Anlage 3 ImmoWertV2021 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2)

Verwaltung für zwei Wohnungen: (2* 359,00 €)	-	718,00 €
Instandhaltung Wohnung: (135 m² * 14,00 € /m² gewichtet)	-	1 890,00 €
Verwaltung Garagen: (2 * 106,00 €)	-	212,00 €
Instandsetzung Garagen: (2 * 47,00 €)	-	94,00 €
Mietausfallwagnis (Wohnnutzung): 2 % vom Rohertrag	-	190,20 €
Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV2021):		**6 405,80 €**
Verzinsung Bodenwert:		
3,0 % von 21 000,00 €	-	630,00 €
Jahresertrag der baulichen und sonstigen Anlagen:		**5 775,80 €**

* Barwertfaktor: 14,88
bei n = 20 Jahre, p = 3,0 %,

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen (§ 28 ImmoWertV):		85 943,90 €
Bodenwert (§ 14 ImmoWertV2021):	+	21 000,00 €
vorläufiger Ertragswert:		**106 943,90 €**

Marktanpassungsfaktor
Es wurden bereits marktrelevante Einflüsse im Mietansatz berücksichtigt, allerdings ist aus Verkäufen im Umfeld ableitbar, dass auch bei der Herleitung des Ertragswertes eine Korrelation zum Sachwertfaktor für die Marktanpassung besteht. Somit wird nach freier sachverständiger Würdigung eine Marktanpassung des vorläufigen Ertragswertes mit dem
„**Marktanpassungsfaktor“ 1,00 angesetzt.**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert:		**106 943,90 €**
(Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsaufwand nach ImmoWertV2020	-	38 000,00 €
Ertragswert:		68 943,90 €
Verfahrenswert aus dem marktangepassten Ertragswert gerundet:		**69 000,00 €**

4.3. Wertermittlungsergebnisse der land – und forstwirtschaftlichen Grundstücke

4.3.1. Waldgrundstück (Bibra, Flst. Nr. 1515/ 14)



Grenzverhältnisse, und tatsächliche Nutzung:

Grundstück

Das forstlich genutzte Grundstück hat eine nahezu rechteckige Grundrissform mit einer maximalen Breite von ca. 18 m, (in „Ost-West-Richtung“) und einer Tiefe von etwa 560 m (in „Nord-Süd-Richtung“). Der Flächenbereich ist leicht abfallend von Süden nach Norden. Im Süden ist ein einfach ausgebauter Waldweg an das Grundstück heranführend.

Es handelt sich um einen Mischwaldbereich mit Eiche (anteilig ca. 9 % Grundstücksfläche, Bonität 2, ca. 34 Jahre), Lärche (anteilig ca. 35 % Grundstücksfläche, ca. 34 Jahre), Rest Fichte (anteilig ca. 7 % Grundstücksfläche, Bonität 2, ca. 59 Jahre) und Stangenholz Fichte (anteilig ca. 7 % Grundstücksfläche, Bonität 3, ca. 37 Jahre). Die Restfläche ist nach Käferbefall beräumt und unbepflanzt!

Über den einfach ausgebauten Waldweg ist eine Transport-und Bergungsmöglichkeit im Südbereich vorhanden.

Die Grundstücksgrenzen wurden anhand der Kopie der Liegenschaftskarte vor Ort nur großräumig, visuell nachvollzogen.

Eine punktgenaue Zuordnung ist generell nur durch eine Grenzfeststellung möglich!

	Diese halte ich aufgrund der Besonderheit der Nutzung und der vorhandenen Grundstücksgröße im Rahmen der Individualbewirtschaftung für entbehrlich.
Bodenverhältnisse:	Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass im Bereich des Grundstücks Boden ansteht, der für die derzeitige Nutzung geeignet ist.
Erschließung/ Straßenausbau:	Das Grundstück ist über öffentliche Flurwege zugänglich und damit durch die Mitnutzung anderer Grundstücke im Komplex ortsüblich einfach erschlossen. Der historische Hauptweg ist einfach ausgebaut.
Außenanlagen:	Wertrelevante bauliche Außenanlagen sind nicht vorhanden.
Kontaminationen/ Altlasten:	Aus der ehemaligen und jetzigen Nutzung des Standorts ist keine erhöhte Gefahr des Vorhandenseins von so genannten Altlasten gegeben bzw. anzunehmen.
Besondere Einrichtungen:	keine
Besondere Bauteile:	keine
Schäden und Mängel:	Der Anteil Fichte ist stark geschädigt!

Vergleichswertverfahren

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Ermittlung des Bodenwertes sind die Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl heranzuziehen. Daneben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Ermittlung herangezogen werden, wenn sie nach ihren gebietstypischen maßgeblichen Wertfaktoren mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar ist. Die Bodenrichtwerte werden anhand von Grundstücksverkäufen, aber auch unter Berücksichtigung des Preisniveaus vergleichbarer Gebiete vom Gutachterausschuss ermittelt und in eine Bodenrichtwertkarte zum Stichtag eingetragen. Wertbeeinflussende Abweichungen des Bewertungsgrundstücks auf der Grundlage vom Richtwertgrundstück (wie z.B. der Erschließungszustand, die Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit oder der Grundrissgestalt) sind berücksichtigt.
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Schmalkalden-Meiningen hat im Bereich Bodenrichtwerte für den Standort **(Stand 01.01.2024**) beschlossen. Diese Richtwerte basieren auf der beim Gutachterausschuss vorliegenden Kaufpreissammlung (bezogen auf Quadratmeter Grundstücksfläche) von landwirtschaftlichen Flächen in der Gemarkung von Bibra und wurde mit **1,40 €/ m²** ermittelt. **Die tätsächliche Nutzung am Standort wird aber nicht durch die Landwirtschaft geprägt, sondern durch die forstliche Nutzung!**
Der **Richtwert für forstliche Nutzungen in der Gemarkung von Bibra wurde mit 0,28 €/ m² für den Bodenwert** ermittelt.

Das Vergleichswertverfahren ist auf Grundstücksteilmärkte anzuwenden und führt über den Vergleich mit anderen getätigten Grundstücksverkäufen und Grundstückskäufen zu den sichersten Ergebnissen!
Aus erfolgten territorialen Verkäufen ist ableitbar, dass für derartig genutzte Grundstücke derzeitig deutlich über dem Bodenrichtwert erzielbare Preise auf dem Markt möglich sind. Die Faktoren sind vielfältig, widerspiegeln aber auch meist die besondere Interessenlage aus der derzeitigen Gesamtsituation der Anlagemöglichkeiten.
Daraus ergeben sich aus statistischen Erhebungen Bodenpreise auch für forstwirtschaftliche Grundstücke, die dem 1,5 – 2,5 fachen des üblichen Bodenwertes entsprechen!
Die relative Rechtskraft des ermittelten Verkehrswertes wird somit gewichtet und berücksichtigt.
Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne § 25 ImmoWertV2021 ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag sind. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1, Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1

Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Das Vergleichswertverfahren ist auch auf Grundstücksteilmärkte anzuwenden und führt über den Vergleich mit anderen getätigten Grundstücksverkäufen und Grundstückskäufen zu den sicheren Ergebnissen.

Die Waldfläche ist nach dem Zustand und Teilbesichtigung sowie sachverständiger Würdigung in gegenwärtig einer „geordneten“ Bewirtschaftung und Nutzung.
Aus Vergleichspreisen in der Region und bürointernen Daten abgeleitet, werden für derartig genutzte Flächen 10 000,00 €/ ha bis 15 000,00 €/ ha (je nach Qualität des Bestandes) bezahlt.
Objektive Faktoren, wie Lage, Größe, Flächengestalt, Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit,

Ertragsfähigkeit-Bestockung, Alter sowie weitere subjektive Faktoren, verstärken je nach Nutzung und Lage die Bandbreite der zu erzielenden Preise!
Die Bandbreite der möglichen Kaufpreise wird im Bereich des ermittelten durchschnittlichen Waldbodenwertes mit hinlänglicher Genauigkeit angesetzt. Dabei wird der gegenwärtige Markttrend hin zum Kauf von Kleinflächen Wald berücksichtigt, da diese für die Eigenversorgung besonders nachgefragt sind.
Bei derartigen Kleinflächen kann nach freier sachverständiger Würdigung die Bewertung nach WaldR2000 entfallen, da der potentielle Käuferkreis den durchschnittlichen erzielbaren Preisen am Markt folgt und gegebenenfalls noch weitere subjektive Faktoren nach eigener Beurteilung berücksichtigt! Die relative Rechtskraft des ermittelten Verkehrswertes wird somit gewichtet und berücksichtigt. Aus den Darlegungen ergibt sich nach freier sachverständiger Würdigung für das forstlich genutzte Grundstück nachfolgende Berechnung (unter Beachtung des Bestandes und der Kalamität) ein **marktangepasster Vergleichswert (nach vereinfachter Maklermethode)** aus Vergleichspreisüberlegungen von

12 500,00 € (somit 1,25 €/m²)

Auf einen **Marktanpassungsfaktor** sowie Zu- bzw. Abschlag aufgrund besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale wird verzichtet!

4.3.2. Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (1-8)

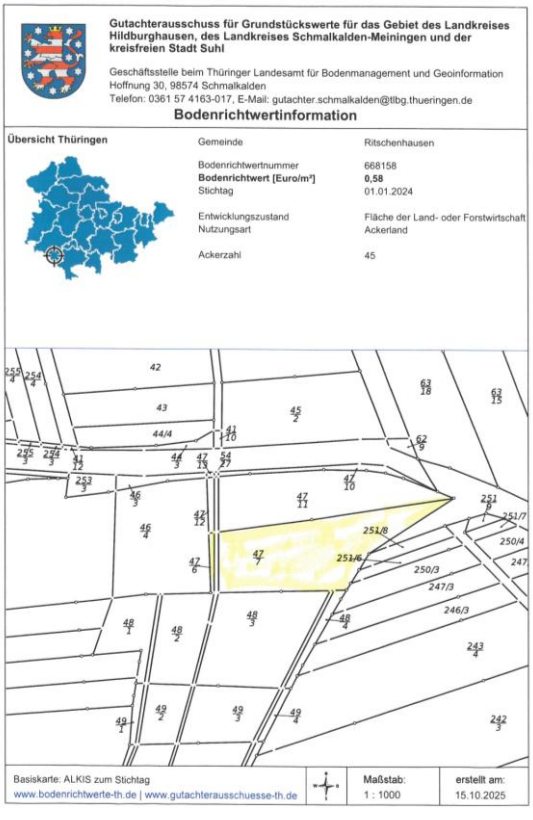
Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

1., 2. **Grundstücke (Gaulshausen, Flst. 47/ 6 und 47/ 7)**

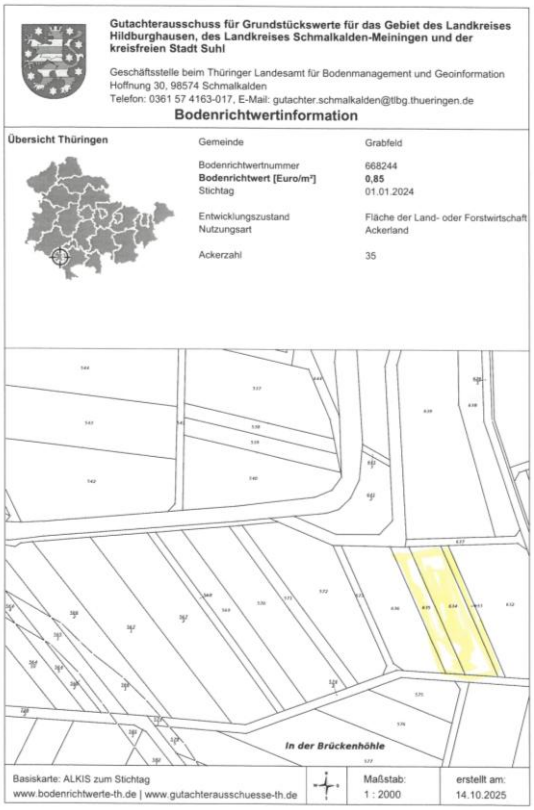
topographische Lage und tatsächliche Nutzung:

Die beiden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke haben eine trapezförmige bzw. unregelmäßige Grundrissform
Es handelt sich um einen Bereich neben einem Bachverlauf, um

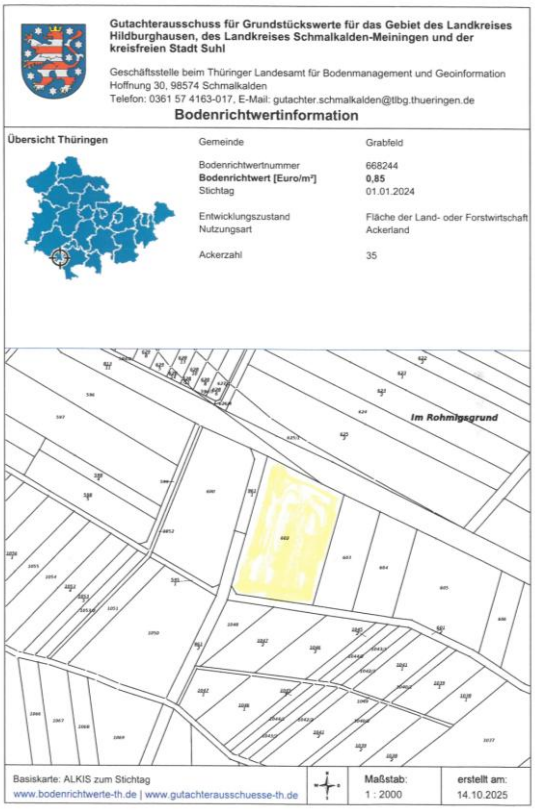
Grünland mit einer Talsenke. Das Flurstück 47/ 6 kann als Rest- und Splitterfläche bezeichnet werden. Die beiden Flurstücke befinden sich in unmittelbarer Nähe Mer Landstraße von



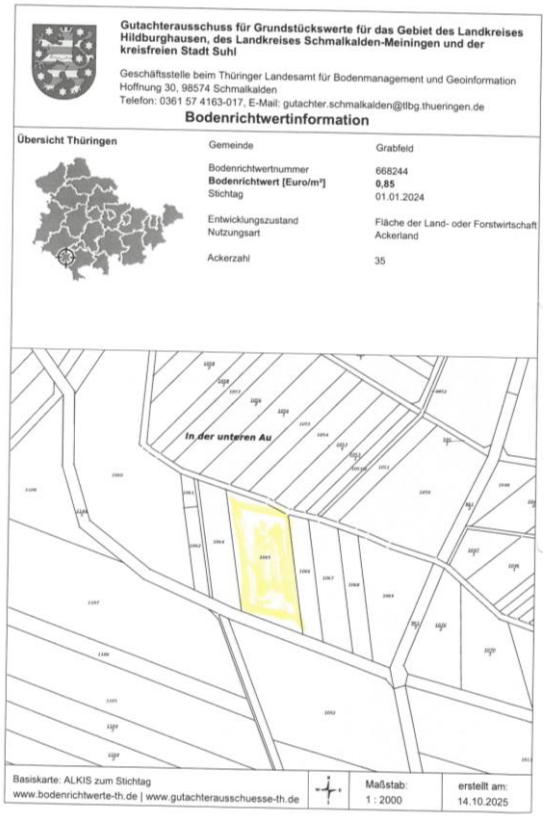
Ritschenhausen nach Bauerbach.
vom bebauten Ortsrand (von Ritschenhausen) beträgt die Entfernung zu den Grundstücken ca. 2 100 m.



3., 4., 5.
Grundstücke (Jüchsen, Flst. 633, 634, 635)
Die Grundstücke liegen alle nebeneinander und stellen im Verbund mit anderen Flächen Ackerland dar. Die Grundstücke haben alle ein leicht trapezförmige Grundrissform mit einer durchschnittlichen Länge, in Nord- Süd- Richtung, von etwa 90 m und einer Breite von jeweils 5 m, 20 m und 11 m.
Sie sind Bestandteil der gesamten Ackerlandnutzung in der wirtschaftlichen Einheit mit den Nachbar-grundstücken. Die Geländelinie ist leicht fallend von Norden nach Süden. Vom bebauten Ortsrand beträgt die Entfernung zum Grundstück ca. 800 m. Die Grundstücke liegen unweit der Landstraße von Jüchsen nach Exdorf.



6. Grundstück (Jüchsen, Flst. 602)
Bei dem Grundstück handelt es sich Grünland, entlang der Landstraße von Jüchsen nach Exdorf im Bereich “Im Rohmingsgrund“ gelegen. Es ist eine Fläche im Verbund mit Nachbargrundstücken und hat ebenfalls eine nahezu trapez-förmige Grundrissform mit einer durchschnittlichen Länge, in Nord- Süd- Richtung, von etwa 87 m sowie einer durchschnittlichen Breite von ca. 55 m. Die Geländelinie ist leicht von Norden nach Süden fallend. Die Fläche wird als Grünland genutzt.
Vom bebauten Ortsrand beträgt die Entfernung zum Grundstück ca. 1500 m, es liegt direkt an der Landstraße 2627.



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Hoffnung 30, 98574 Schmalkalden
Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: gutachter.schmalkalden@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen

Gemeinde	Grabfeld
Bodenrichtwertnummer	668244
Bodenrichtwert [Euro/m²]	**0,85**
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft
Nutzungsart	Ackerland
Ackerzahl	35

Basiskarte: ALKIS zum Stichtag
www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de
Maßstab: 1 : 2000
erstellt am: 14.10.2025

7. Grundstück (Jüchsen, Flst. 1065)

Das Grundstück liegt im Bereich „In der unteren Au“ und hat eine nahezu trapezförmige Grundrissform mit einer mittleren Breite von ca. 40 m, (in West-Ost-Richtung) und einer mittleren Tiefe von etwa 80 m (in Nord-Süd-Richtung). Ausgewiesen ist es als Ackerland, allerdings handelt es sich auch um einen Grünflächenbereich der teilweise je nach Wasserstand in den Stauseebereich des „Rückhaltebeckens“ reicht! Es wird durch von der Landstraße einfach ausgebaute landwirtschaftliche Wege erschlossen und bildet im Verbund mit Nachbargrundstücken eine wirtschaftliche Einheit. Die Geländelinie ist leicht fallend von Süden nach Norden.
Vom bebauten Ortsrand beträgt die Entfernung zum Grundstück ca. 1000 m.



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Hoffnung 30, 98574 Schmalkalden
Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: gutachter.schmalkalden@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen

Gemeinde	Grabfeld
Bodenrichtwertnummer	668244
Bodenrichtwert [Euro/m²]	**0,85**
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft
Nutzungsart	Ackerland
Ackerzahl	35

Basiskarte: ALKIS zum Stichtag
www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de
Maßstab: 1 : 2000
erstellt am: 14.10.2025

8. Grundstück (Jüchsen, Flst. 2864)

Das Grundstück hat eine trapezförmige Grundrissform mit einer mittleren Breite von max. ca. 21 m, (in West-Ost-Richtung) und eine mittleren Tiefe von min. etwa 150 m (in Nor-Süd-Richtung). Es befindet sich im Bereich „Hopfen-gar-ten“, dabei handelt es sich um Nutzung als Ackerland. Es ist als Bestandteil des Feldbereiches in wirt-schaft-licher Einheit mit den Nachbargrundstücken zu betrachten. Die Geländelinie ist leicht fallend von Süden nach Norden. Vom bebauten Ortsrand beträgt die Entfernung zum Grundstück ca. 800 m.

4.3.3. Bewertung unbebaute lanwirtschaftliche Grundstücke (1-8)

Nach Information des Landesamts für Vermessung und Geoinformation, Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Schmalkalden- Meiningen, wurde für die Gemeinde Jüchsen für ein Richtwertgrundstück mit landwirtschaftlicher Nutzung zum Stichtag 01.01.2024 **ein Bodenpreis von 0,85 €/ m²** (Ackerzahl 35) ermittelt.
Für den Gemeinde Ritschenhausen (Gemarkung Gaulshausen) wurde für ein Richtwertgrundstück mit landwirtschaftlicher Nutzung zum Stichtag 01.01.2024 **ein Bodenpreis von 0,58 €/ m²** (Ackerzahl 45) ermittelt.

Einzelkriterien zur Beurteilung (wie die spezielle Lage, besondere Eigenschaften der Nutzungsmöglichkeiten) wurden nicht definiert. Es handelt sich also um durchschnittliche Lagewerte.
Aus dem Grundstücksmarktbericht der Jahre 2018 - 2022 ist ableitbar, dass im Bereich der landwirtschaftlichen Flächenverkäufe ein deutlicher Anstieg der Bodenpreise erfolgt ist. Der ausgewertete Anstieg der Bodenpreise von 2018 bis 2022 im Bereich des Grünlandes beträgt
ca. 25 % - 40 %. Es ist ableitbar, dass sich dieser Trend 2023-2025 und folgend im beschränkten Maße weiter fortsetzen wird.
Dieser allgemeine Trend wird als Marktanpassungszuschlag durchgängig bei den landwirtschaftlichen Grundstücken durch Marktteilnehmer berücksichtigt.

Das Vergleichswertverfahren ist auf Grundstücksteilmärkte anzuwenden und führt über den Vergleich mit anderen getätigten Grundstücksverkäufen und Grundstückskäufen zu den sichersten Ergebnissen!

Damit wird die Bandbreite der möglichen Kaufpreise im Bereich landwirtschaftlich genutzter Grundstücke maßgebend sein in der Betrachtung des Vergleiches.

Aus getätigten territorialen Verkäufen ist ableitbar, dass für derartig genutzte Grundstücke derzeitig deutlich über dem Bodenrichtwert erzielbare Preise auf dem Markt möglich sind. Die Faktoren sind vielfältig, widerspiegeln aber auch meist die besondere Interessenlage aus der derzeitigen Gesamtsituation der Anlagemöglichkeiten speziell bei landwirtschaftlich nutzbaren Grundstücken.
Daraus ergeben sich aus statistischen Erhebungen Bodenpreise auch für landwirtschaftliche Grundstücke, die dem **1,1 -1,5 fachen des üblichen Bodenrichtwertes** entsprechen!
Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Bonitäten der Grundstücke wird auf der Grundlage der „Durchschnittsbonität“ nach Bodenwert mit Ackerzahl 45 die jeweilige Ackerzahl nach Reichsbodenschätzung je Grundstück mit Umrechnungskoeffizienten in Ansatz gebracht.
Ich halte den Ansatz des unteren Faktors von 1,0 für die Durchschnittsbonität nach freier sachverständiger Würdigung für angemessen; um die besondere Lage der Grundstücke zu berücksichtigen, wird der Umrechnungsfaktor je Grundstück einbezogen:
Die relative Rechtskraft des ermittelten Verkehrswertes wird somit gewichtet und berücksichtigt.
Daraus ergibt sich nach sachverständiger Würdigung für das landwirtschaftlich genutzte Grundstück folgender Ansatz:

1) Gaulshausen, Flurstück 47/ 6 mit 46 m²
vorhandene Ackerzahl 31; somit AZ-UK für AZ 45 rd. 1,00
somit AZ-UK für AZ 31 rd. 0,92

46 m² x 0,58 €/ m² x 0,92/ 1,0 * 1,5 = 36,81 €
gerundet: 40,00 €

2) Gaulshausen, Flurstück 47/ 7 mit 1 434 m²
vorhandene Ackerzahl 31; somit AZ-UK für AZ 45 rd. 1,00
somit AZ-UK für AZ 31 rd. 0,92
1 434 m² x 0,58 €/ m² x 0,92/ 1,0 * 1,5 = 1 147,77 €
gerundet: 1 150,00 €

3) Jüchsen, Flurstück 633 mit 472 m²
vorhandene Ackerzahl 39; somit AZ-UK für AZ 44 rd. 1,00

somit AZ-UK für AZ 33 rd. 0,98
472 m² x 0,85 €/ m² x 0,98/ 1,0 * 1,5 = 589,76 €
gerundet: 600,00 €

4) Jüchsen, Flurstück 634 mit 1 954 m²
vorhandene Ackerzahl 39; somit AZ-UK für AZ 44 rd. 1,00
somit AZ-UK für AZ 33 rd. 0,98
1 954 m² x 0,85 €/ m² x 0,98/ 1,0 * 1,5 = 2 441,52 €
gerundet: 2 450,00 €

5) Jüchsen, Flurstück 635 mit 1 100 m²
vorhandene Ackerzahl 39; somit AZ-UK für AZ 44 rd. 1,00
somit AZ-UK für AZ 33 rd. 0,98
1 100 m² x 0,85 €/ m² x 0,98/ 1,0 * 1,5 = 1 374,45 €
gerundet: 1 380,00 €

6) Jüchsen, Flurstück 602 mit 5 095 m²

vorhandene Ackerzahl **45; für 3 875 m²** somit AZ-UK für AZ 45 rd. 1,00
vorhandene Ackerzahl **32; für 662 m²** somit AZ-UK für AZ 32 rd. 0,92
558 m² Wasser (pauschal mit 0,20 €/m²)

3 875 m² x 0,85 €/ m² x 1,0 * 1,5 = 4 940,62 €
662 m² x 0,85 €/ m² x 0,92 * 1,5 = 844,00 €
558 m² x 0,20 €/ m² = 111,60 €
5 896,22 €
gerundet: 5 900,00 €

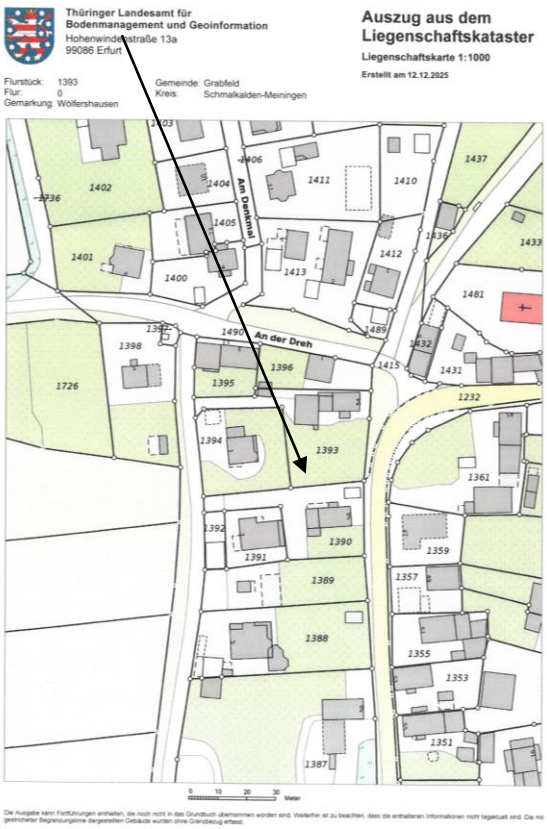
7) Jüchsen, Flurstück 1065 mit 3 397m²

vorhandene Ackerzahl 32;
Ist Grünland **1 458 m² ,** somit AZ-UK für AZ 45 rd. 1,00
somit AZ-UK für AZ 32 rd. 0,92
1 938 m² Wasser (pauschal mit 0,20 €/m²)

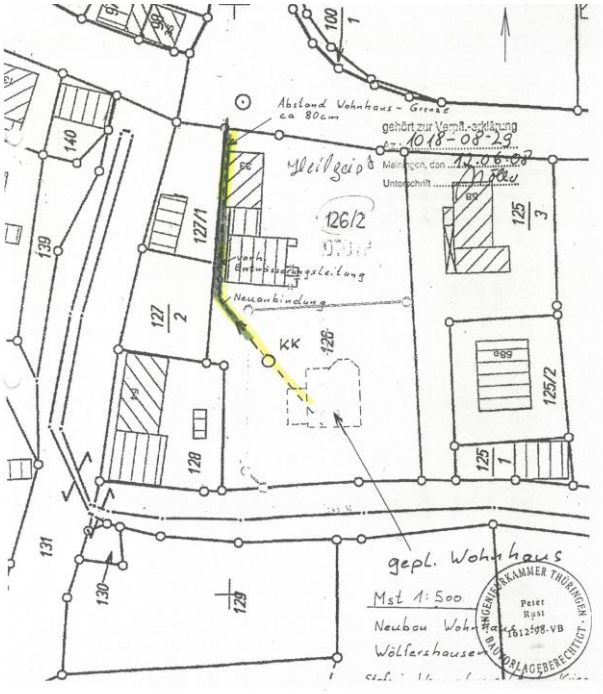
1 459 m² x 0,85 €/ m² x 0,92 * 1,5 = 1 711,41 €
1 938 m² x 0,20 €/ m² = 387,60 €
2 099,01 €
gerundet: 2 100,00 €

7) Flurstück 2864 mit 3 209 m²
vorhandene Ackerzahl 34; somit AZ-UK für AZ 45 rd. 1,00
somit AZ-UK für AZ 35 rd. 0,95
3 209 m² x 0,85 €/ m² x 0,95/ 1,0 * 1,5 = 3 886,90 €
gerundet: 3 890,00 €

5. Auszug Liegenschaftskarte (Wohngrundstück)



5.1. Info zur Lage Baulast und Abwasserleitungsrecht



6. Fotos



FOTO 1 -4 BEBAUTES GRUNDSTÜCK
Wohnhaus
Straßenansicht



FOTO 2
Scheune
Hinterraumansicht



FOTO 3
Hintere Auffahrt



FOTO 4
Gartenbereich

UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE (LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZT FOTOS 5-9)



FOTO 5: GAULSHAUSEN
FLURSTÜCKE 47/ 6 UND 47/ 7
BLICK AUF DEN FLÄCHENBEREICH



FOTO 6
JÜCHSEN
BEREICH FLURSTÜCKE 633, 634, 635
BLICK AUF DAS UMFELD DER FLÄCHEN



FOTO 7
FLURSTÜCK 602
BLICK AUF DEN FLÄCHENBEREICH



FOTO 8
FLURSTÜCK 1065
BLICK AUF DEN GROßRÄUMIGEN FLÄCHENBEREICH



FOTO 9
FLURSTÜCK 2864
BLICK AUF DEN FLÄCHENBEREICH

UNBEBAUTES GRUNDSTÜCK- FORSTWIRTSCHAFTLICH GENUTZT



FOTOS 10- 13
GRUNDSTÜCK WALD –FLST. NR. 1515/14, GEMARKUNG BIBRA
ERSCHLIEßUNGSSTRAßE



FOTO 11-

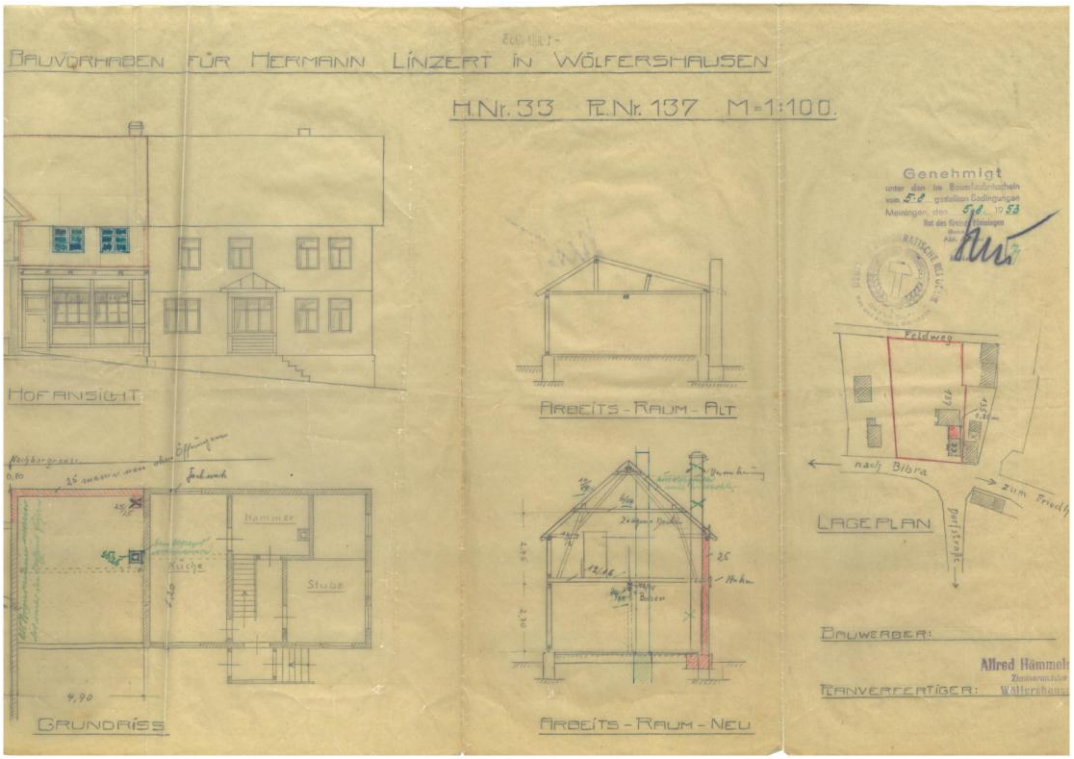


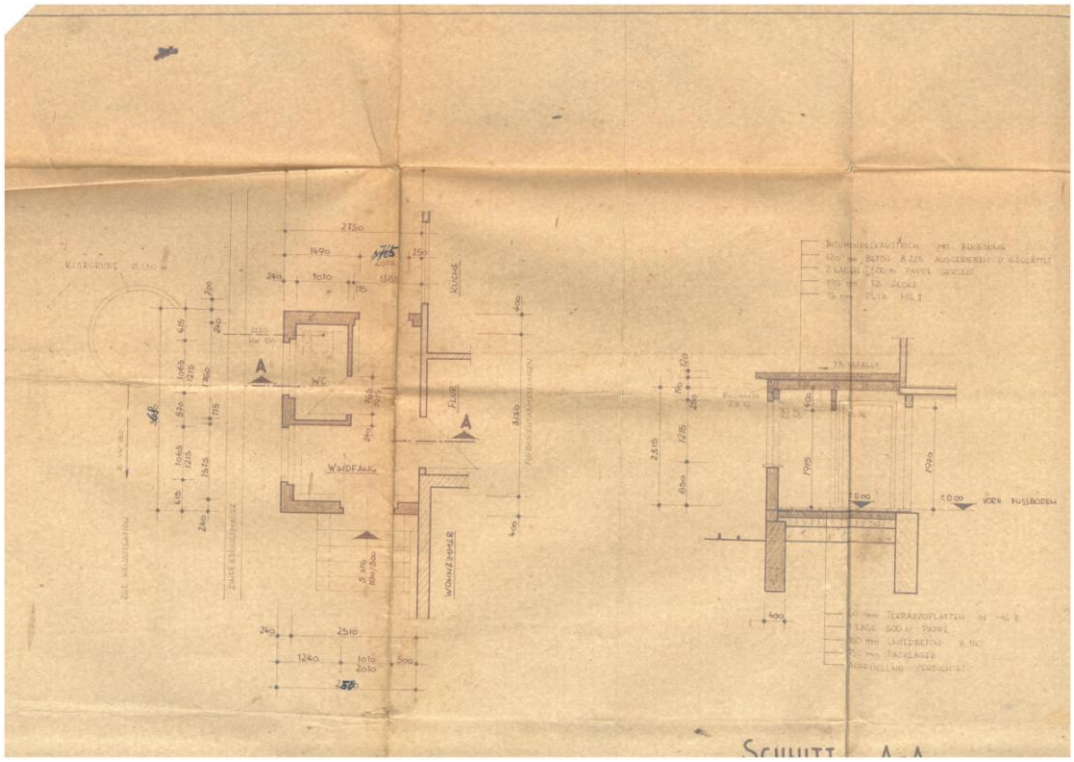
FOTO 12-



FOTO 13

7.Pinzipskizzen Grundrisse Wohnbereich

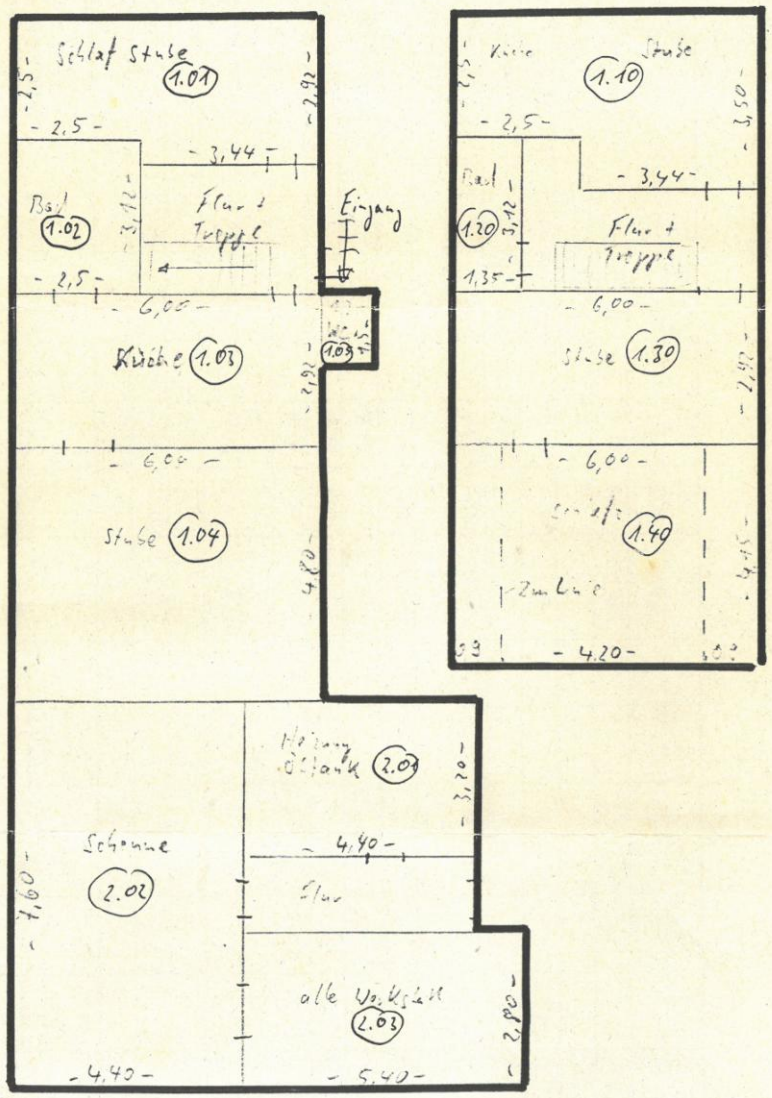




Aufmaßskizze Wölfershausen Hauptstr. 33

Grundriß EG

Grundriß 1.OG



1.01	Stube/Schlafz.	St. 91	1.10.	Küche/Stube	St. 91
1.02	Bad	91	1.20	Bad	St. 48
1.03	Küche	91	1.30	Stube	St. 91
1.04	Stube	91	1.40	Schlaf.	St. 91
1.05.	WC	91			
			2.01.	Heizung	St. 97
			2.02.	Scheune	St. 91
			2.03.	Werkstatt	St. 91