

GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

OBJEKT:

Wohngrundstück mit Zweifamilienhaus
Auf dem Bache 5
99830 Treffurt OT Großburschla
Gemarkung Großburschla, Flur 19,
Flurstück Nr. 76/ 1

AUFTRAGGEBER:

Amtsgericht Eisenach
Theaterplatz 5
99817 Eisenach

**IM ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN ZUM
ZWECKE DER AUFHEBUNG DER GEMEINSCHAFT**

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 27/ 24



BEWERTUNGSTICHTAG: 27. August 2024

VERKEHRSWERT: **25.000,00 €**

AUSGEFERTIGT AM 24.09.2024 VON
DIPL.-ING. FRANK RASSMANN



VON DER IHK-SÜDTHÜRINGEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN

BRUNNENPLATZ 8
98634 WASUNGEN

FON 036941/ 72065

FAX 036941/ 72066

bauplanung-rassmann@t-online.de
www.bauplanung-rassmann.de

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Auftrag	3
1.2 Verkehrswert	3
1.3 Auftraggeber	3
1.4 Bewertungsobjekt	3
1.4.1 Kurzbeschreibung	3
1.4.2 Kataster- und Grundbuchbezeichnung	4
1.5 Ortsbesichtigung und Wertermittlungstichtag	5
1.5.1 Ortsbesichtigung	5
1.5.2 Wertermittlungstichtag	5
1.6 Mieter/Nutzer	5
2. Grundstücksbeschreibung	5
2.1 Lagebeschreibung – Makrolage	5
2.2 Lagebeschreibung – Mikrolage	8
2.3 Grundstücksbeschaffenheit	9
2.4 Erschließung	12
2.5 Rechtliche Gegebenheiten	13
2.5.1 Planungsrecht	13
2.5.2 Sonstige Rechte und Belastungen am Bewertungsgrundstück	13
2.6 Abgabenrechtlicher Zustand	14
2.7 Beurteilung der Rechte und Belastungen	14
3. Grundstücksbebauung und Beschaffenheit	14
3.1 Gebäudebeschreibung	14
3.2 Außenanlagen	21
3.3 Flächen- und Rauminhaltsberechnungen	21
3.4 Hinweis	23
4. Bewertung	24
4.0 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	24
4.1 Bodenwert	24
4.1.1 Bodenrichtwertangaben	24
4.1.2 Bodenwertermittlung	25
4.2 Sachwertverfahren	26
4.2.1 Allgemeine Angaben	26
4.2.2 Sachwert - Nutzungsvariante 1 – Objektnutzung unter Beibehaltung der bestehenden Ausstattung	27
4.2.2.1 Berechnungsgrundlagen	27
4.2.2.2 Allgemeine Marktanpassung – Sachwertfaktoren	31
4.2.2.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	32
4.2.2.4 Sachwertberechnung	34
4.2.3 Sachwert - Nutzungsvariante 2 – Objektnutzung nach Durchführung einer Kernsanierung mit zeitgemäßer Ausstattung	34
5. Verkehrswertwertermittlung	37
Anlagen	39

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist wegen der Anordnung des Zwangsversteigerungsverfahrens des Amtsgerichts Eisenach zu ermitteln.

1.2 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist im BauGB als Wert definiert, der durch den Preis bestimmt wird, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Sachverständige führt die Wertermittlung in Anlehnung an die Regularien der ImmoWertV21 durch. Entsprechend der Verordnung § 53 Übergangsregelungen hinsichtlich sonstiger erforderlicher Daten als auch in Verbindung mit § 10 (2) Grundsatz der Modellkonformität liegen bis dato die für die Wertermittlung erforderlichen modellkonformen Daten, welche nach der aktuellen Verordnung zu ermitteln sind, nicht vor. Bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlicher Daten wird insofern der Grundsatz der Modellkonformität (siehe § 10 ImmoWertV21) nach bisherigen zur Verfügung stehenden Modellansätzen berücksichtigt.

1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Eisenach

Theaterplatz 5

99817 Eisenach

Geschäftsnummer: 41 K 27/ 24

Beschluss vom: 12.07.2024

Auftrag vom: 16.07.2024

1.4 Bewertungsobjekt

Wohngrundstück mit Zweifamilienhaus

Auf dem Bache 5

99830 Treffurt

Gemarkung Großburschla

Flur 19, Flst. 76/ 1

1.4.1 Kurzbeschreibung

Das Wohngrundstück befindet sich in zentraler Ortslage von Großburschla, einem Ortsteil der Kleinstadt Treffurt im Norden des Wartburgkreises.

Das Grundstück liegt abseits der Hauptstraße an einer schmalen, zur Befahrung nur bedingt geeigneten, Wege- bzw. verrohrten Grabenparzelle. Es handelt sich hierbei um ein schmales in Süd-Nordrichtung verlaufendes Grundstück mit am Weg befindlichen zweigeschossigen sowie rückseitig angeordneten Seiten- und Nebengebäuden. Im Anschluss an die Bebauung befinden sich Gartenflächen mit einem kleinen Gartenhaus.

Das Wohnhaus gliedert sich in einen östlichen und westlichen Gebäudeteil, welche eigenständig zugänglich sind.

Das ursprünglich aus dem 19. Jh. stammende Wohnhaus wurde in Fachwerkbauweise errichtet, in den 1970er Jahren teilweise Wände in Massivbauweise erneuert sowie der östliche Gebäudeteil nach 1990 teilmodernisiert und ist seit ca. 2019 leerstehend. Der westliche Gebäudebereich befindet sich überwiegend in einem vorwendezeitlichen Zustand und weist bereits einen längeren Leerstand auf.

Beide Gebäudebereiche weisen erheblichen Instandhaltungsstau, der westliche Gebäudebereich zudem teils ein verwahrlostes Erscheinungsbild auf und befinden sich insofern in keinem gebrauchsfähigen Zustand.

Die rückseitigen Anbauten sind mit Ausnahme eines später errichteten Garageneinbaus, baulich ebenfalls in einen Zeitraum Anfang bis erstes Drittel des 20. Jh. einzuordnen und weisen ebenso keinen nutzungsfähigen Zustand mehr bzw. bedingt nutzungsfähigen Zustand auf.

Die Freiflächen bestehen lediglich aus einer kleinen Hoffläche sowie anschließenden über die gesamte Grundstückstiefe verlaufenden Garten. Die Außenanlagen hinterlassen einen allgemein verwahrlosten Eindruck.

1.4.2 Kataster- und Grundbuchbezeichnung

Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Gotha
Wartburgkreis, Gemeinde Treffurt, Auf dem Bache 5, Gemarkung Großburschla

Amtsgericht Eisenach

Grundbuch von Großburschla, Blatt 682

Stand: 08.05.2024

Ausdruck: 08.05.2024

BESTANDSVERZEICHNIS 1- 3 Eintrag nicht Gegenstand des
Zwangsversteigerungsverfahrens

4 Großburschla
Flur 19, Flurstück 76/ 1
Gebäude- und Freifläche
Auf dem Bache 5
Größe 1.294 m²

ERSTE ABTEILUNG

Eingetragene Eigentümer: 1 Eintrag gelöscht

2a) Eintrag gelöscht

2b) Eintrag Miteigentümer 1

2c) Eintrag Miteigentümer 2

2d) Eintrag gelöscht

2e) Eintrag Miteigentümer 3

2f) Eintrag Miteigentümer 4
- in Erbengemeinschaft -

3) Eintrag gelöscht

4) anstelle von 3:
Eintrag Miteigentümer 5
- in Erbengemeinschaft mit 2b), 2c), 2e) und 2f)

ZWEITE ABTEILUNG

Lasten und Beschränkungen:

1 Eintrag gelöscht

2 für lfd. Nr. 4 im Bestandsverzeichnis
Sanierungsverfahren wird durchgeführt, eingetragen am 12.03.1997

3 für lfd. Nr. 1, 2, 3, 4 im Bestandsverzeichnis
Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist
angeordnet (Amtsgericht Eisenach, AZ: 42 K 12/ 24); eingetragen am
08.05.2024

1.5 Ortsbesichtigung und Wertermittlungsstichtag

1.5.1 Ortsbesichtigung

27.08.2024, in der Zeit von 10.00 Uhr bis 11.45 Uhr

An dem Ortstermin nahmen teil:

- Miteigentümer zu 2b)
- Bevollmächtigter des Miteigentümers zu 2e)
- Sachverständiger
- Mitarbeiterin Sachverständigenbüro

1.5.2 Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **27.08.2024**

1.6 Mieter/ Nutzer

Das Wohnhaus ist lt. Mitteilung der anwesenden Miteigentümer seit 2018 westlicher Gebäudeteil bzw. 2019 im östlichen Gebäudeteil leerstehend, der Grundstücksbereich ungenutzt.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung – Makrolage

Basisdaten – Treffurt	
Bundesland:	Thüringen – ca. 2,2 Mio. Einwohner Landeshauptstadt Erfurt – ca. 215.000 Einwohner
Landkreis:	Wartburgkreis – ca. 160.000 Einwohner Kreisstadt Bad Salzungen – ca. 23.000 Einwohner
Gemeindegliederung:	Treffurt- Kleinstadt mit vier eingemeindeten Dörfern und weiteren vier eingemeindeten Kleinsiedlungen, Großburschla ist ein Ortsteil der Stadt Treffurt
Einwohner:	Gesamtstadt ca. 5.750 (Stand 12/ 2023) Ortsteil Großburschla ca. 900
Verwaltung:	Rathausstraße 12, 99830 Treffurt

Lage – allgemein	
Lage:	Treffurt liegt im Werratal im Nordwesten des Wartburgkreises bzw. im Westen Thüringens, unmittelbar an der Grenze zu Hessen. Der Ortsteil Großburschla besitzt eine exponierte Lage westlich der Kernstadt wird hierbei dreiseitig von hessischem Gebiet umschlossen. benachbarte LK: sind LK Unstrut-Hainich, Gotha, Schmalkalden-Meiningen sowie LK Fulda, Hersfeld-Rotenburg sowie Werra-Meißner-Kreis in Hessen Das Stadtgebiet grenzt im Norden an den thüringischen Unstrut-Hainichkreis, im Osten an die Orte Hallungen,

	Nazza und Amt Creuzburg des Wartburgkreises sowie im Westen an den hessischen Werra-Meißner-Kreis mit der Kleinstadt Wanfried.
Geografie:	Das Stadtgebiet wird von der Werra durchflossen, wobei die Kernstadt, als auch die Ortsteile Falken und Großburschla unmittelbar an der Werra liegen. Die Umgebung Treffurts hat die Prägung einer Mittelgebirgslandschaft mit beidseits der Werra aufsteigenden Hängen und Höhenrücken, wobei der südöstlich von Großburschla liegende „Heldrastein“ mit über 500 m hier eine markante Erhebung darstellt. Vorherrschende Gesteinsart ist der Muschelkalk, welcher die Vegetation und das Landschaftsbild im Allgemeinen prägt.
Entfernungen:	Landeshauptstadt Erfurt ca. 90 km Kreisfreie Stadt Eisenach ca. 25 km Kreisstadt Bad Salzungen ca. 55 km Kreisstadt Eschwege in Hessen ca. 20 km

Verkehrsanbindung	
Straßenverkehr:	- Landstraße L 2109 sowie L 3245 als Anbindung des Ortsteils Großburschla Richtung Treffurt, sonst – Bundesstraße B 250 von Treffurt mit Anbindung zur B 7 sowie Richtung Eschwege - Bundesstraße B 7 Eisenach/ Kassel ca. 10 km in südliche Richtung - Autobahn A 4 ASS Eisenach ca. 20 km in südliche Richtung
Schienenverkehr:	- Bahnverbindungen mit Anschluss an die Hauptstrecken bestehen in Eisenach und Eschwege - Anschluss an das ICE-Netz in Eisenach
Flugverkehr:	- Flughafen Landeshauptstadt Erfurt ca. 90 km
ÖPNV:	- Linienbusverkehr mit Anbindungen nach Eisenach

Übersichtskarte – regional



Wirtschaft/ bauliche und soziale Infrastruktur

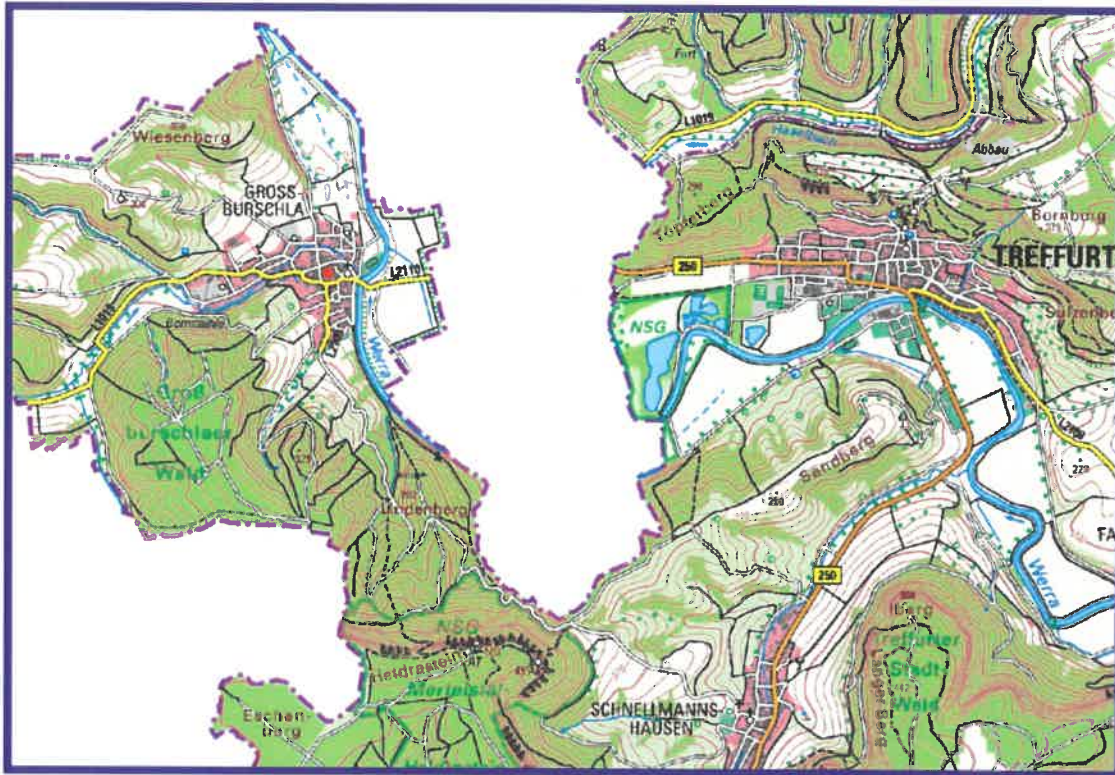
Wirtschaft	Gewerbeunternehmen im Ortsteil Großburschla bestehen im Wesentlichen aus kleinen bis mittleren Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, insbesondere des Baunebengewerbes, in der Lebensmittelbranche, Floristik sowie der Landwirtschaft. Treffurt besitzt ein Gewerbegebiet am westlichen Ortsrand mit ca. 1,2 ha Fläche sowie gewerbliche Einzelstandorte Wirtschaftszweige sind Metall- und Kunststoffverarbeitung, Herstellung von chemischen und ökologischen Heizhilfen, Maschinenbau u. a. die „Hetek Hebetchnik“ mit ca. 70 Beschäftigten sowie Handwerk, Fremdenverkehr und Dienstleistungsunternehmen.
Bebauungsstruktur/ Wohnen:	Großburschla besitzt die Struktur eines Haufendorfes mit baulichen Erweiterungen im peripheren Umgebungsbereich. Der innerörtliche Bereich weist überwiegend eine dörfliche Bebauungsstruktur mit zweigeschossigen, überwiegend noch in hist. Fachwerkbauweise errichteten Wohnhäusern und zugehörigen Nebengebäuden auf. Gewerbliche Anlagen sowie Anlagen der Landwirtschaft befinden sich im nördlichen und westlichen Ortsrandbereich.

	Treffurt ist eine Kleinstadt mit historischem Ortskern und einem hohen Anteil an restaurierten Fachwerkbauten sowie sanierter Straßen und Freiflächen.
Soziale Infrastruktur, med. Einrichtungen	- Kindertagesstätte in Großburschla, sonst in Treffurt - Grund- und Regelschule - Außenstelle der Volkshochschule - amb. med. Versorgung im Ortsbereich vorhanden
Sonstige Versorgungsmöglichkeiten	Versorgungsmöglichkeiten mit Waren des täglichen Bedarfs im Kernort Treffurt sowie der nahe gelegenen hessischen Kleinstadt Wanfried gegeben
Öffentliche Einrichtungen	- Stadtverwaltung in Treffurt - Landratsamt in Bad Salzungen - Amtsgericht in Eisenach und Bad Salzungen
Sehenswürdigkeiten/ Tourismus	Großburschla: hist. Fachwerkbauten Treffurt: - hist. Ortskern mit Fachwerkbauten, hist. Rathaus, Stadtkirche St. Bonifatius mit romanischem Ursprung - Burg Normannstein - Wasserwandern und Werratalradweg

2.2 Lagebeschreibung – Mikrolage

Lage - Liegenschaft	
Örtliche Lage	Der Ortsteil Großburschla erstreckt sich linksseitig bzw. westlich der Werra. Das Bewertungsobjekt ist zentral, nördlich der in West-Ost-Richtung querenden Hauptstraße gelegen. Das Bewertungsobjekt befindet sich jedoch nördlich angrenzend an einer schmalen, teils nur bis ca. 2 m breiten Wege- und Grabenparzelle. Die Grundstückszufahrt ist hierbei nur eingeschränkt gegeben. Weitergehende öffentliche Zuwegungen zum Grundstück sind nicht vorhanden. Der Flusslauf der Werra befindet sich in östlicher Richtung ca. 230 m entfernt. Auf Grund des geodätischen Höhenunterschiedes des Bewertungsobjekts zum Flussniveau mit ca. 10 m ist mit Gefahren aus Überschwemmungen nicht zu rechnen. Entfernungen: ▪ Ortszentrum unmittelbar angrenzend ▪ Kernstadt Treffurt ca. 6 km über hessisches Gebiet ▪ „Heldrastein“ Aussichtspunkt mit Turm ca. 3,5 km

Übersichtskarte – örtlich



Umgebungsbebauung/ Umgebungsbereich

- Westen und Osten: Ortsbebauung mit zweigeschossigen Wohnhäusern und Nebengebäude
- Norden: den Wohngrundstücken zugeordnete Hausgärten im innerörtlichen Bereich, anschließend weitere Ortsbebauung mit zweigeschossiger, ehemals landwirtschaftlicher Bebauungsstruktur
- Süden: Weg- und Grabenparzelle sowie Ortsbebauung und dörfliche Hauptstraße, Pfarrhaus und Kirche in südlicher bzw. südöstlicher Richtung

2.3 Grundstücksbeschaffenheit

Vorhandene Grundstücksbebauung:

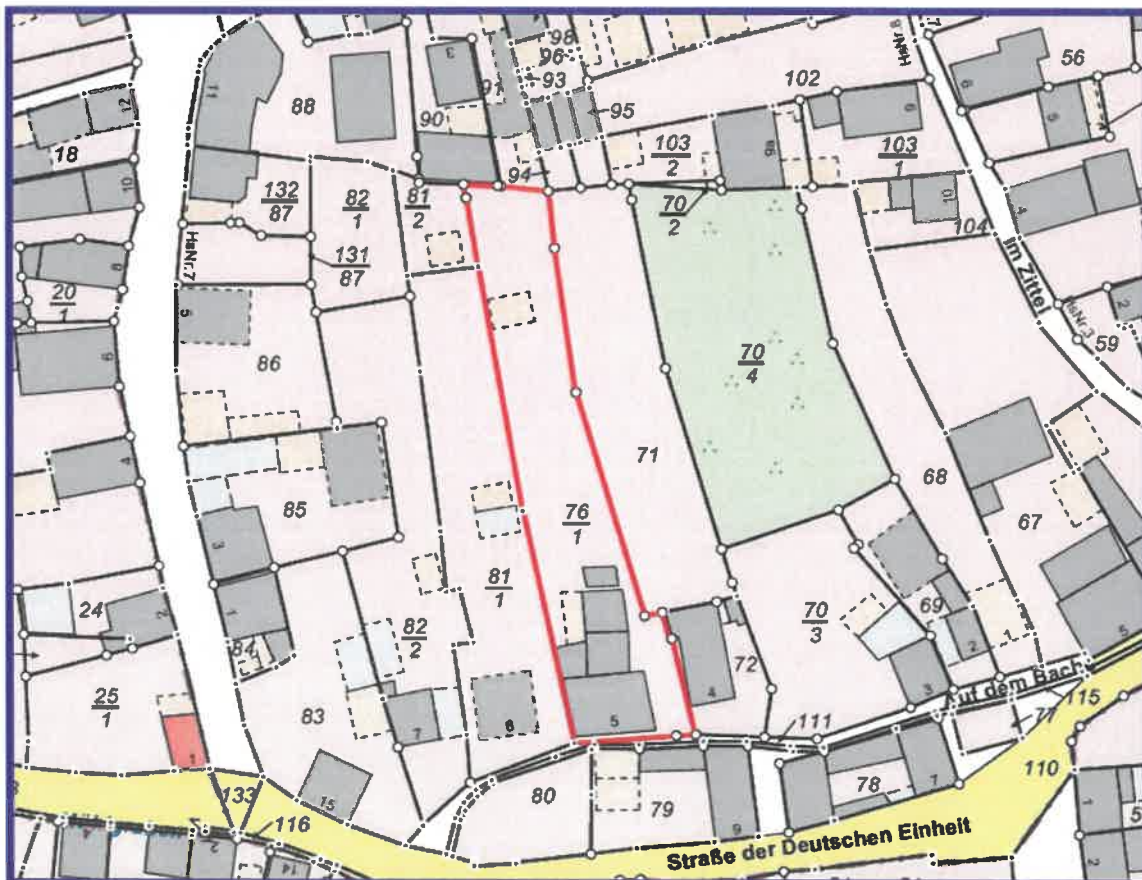
- zweigeschossiges, Wohnhaus mit Satteldach, gegliedert in einen östlichen und westlichen Gebäudeabschnitt mit jeweils einer Wohneinheit
- beide Objektbereiche teilunterkellert mit hist. Gewölbekeller
- östlicher Gebäudebereich mit ausgebautem Dachgeschoss
- westlicher Gebäudebereich mit teilausgebautem hinterliegendem, ebenfalls zweigeschossigem Anbau, ohne DG-Ausbau
- Rückseitig, mittig an das Wohnhaus angrenzend eingeschossiger Zwischenbau mit flachem Satteldach, Einbauten als Garage und Abstellraum sowie
- weiter angrenzend ehemaliges Scheunen- und Stallge-

Angrenzende
Grundstücksbereiche:

bäude mit zwei Geschossebenen und Satteldach sowie eingeschossige Anbauten nach Norden und Westen
- im hinteren Grundstücksbereich ehemaliges Gartenhaus mit Pultdach
- Hofzufahrt östlich des Wohnhauses, sonst Gartenfläche
- Wohnbebauung mit Seitenbau nach Westen als Grenzbebauung, zum Weg grenznahe Bebauung

- Westen: Wohngrundstück mit zweigeschossigem Ein- bzw. Zweifamilienhaus, rückseitig Gartenfläche
- Norden: kleinteilige Wohngrundstücke mit Wohnhaus und Nebengebäude rückseitig an Bewertungsgrundstück angrenzend, vorderseitig an innerörtliche Marktstraße anliegend
- Osten: Wohngrundstück mit zweigeschossigem Ein- bzw. Zweifamilienhaus, rückseitig Gartenfläche
- Süden: *Wege (Flst. 111) und Grabenparzelle/ Mühlgraben, ggf. verrohrt (Flst. 115) schmaler Zuschnitt mit gesamt ca. 1,50 bis 2,0 m, hiernach lediglich als Zuwegung, Zufahrt kaum gegeben, jedoch wegen rückstehendem Wohnhaus des Bewertungsgrundstücks bis ca. 1,0 m Durchgangsbreiten bis ca. 3,0 m vorhanden.*
Anschließend Wohngrundstück mit grenzständiger Bebauung, sowie hieran angrenzend dörfliche Hauptstraße und weitere Ortsbebauung.

Katasterplan



Luftbild



Grundstücksgestalt:	- gestaffelter, annähernd aus zwei Rechtecken zusammengesetzter Zuschnitt - lang gezogene, eher schmale Grundstücksform, in Süd-Nordrichtung verlaufend - Grundstücksabmessungen: ▪ Anliegerbreite zum Weg ca. 19 m auf ca. 20 m Tiefe anschließend ▪ Grundstücksbreite ca. 12 m i. M. auf ca. 70 m Tiefe
Topografische Lage/ Höhenlage zur Straße:	- Geod. Höhenlage ca. 184 m üNN in Höhe Wohnhaus - Grundstück in nördlicher Richtung leicht fallend, Höhenlage im nördlichen Grenzbereich ca. 181 m üNN - mittl. Geländeneigung ca. 3 % - EG- Niveau Wohnhaus ca. 60 cm über Gelände (Höhendaten aus Google Earth)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Wohngrundstück: - Wohnhaus mit Seitengebäude nach Westen grenzständig, Bebauungslänge ca. 15 m - Süden Wohnhaus grenznah zum Weg mit ca. 1 m Abstand, sonst - keine Grenz- bzw. grenznahe Bebauung vorhanden

	Nachbarseitig: - Westen: keine Grenz- bzw. grenznahe Bebauung vorhanden - Osten: Wohngebäude grenzständig auf ca. 16 m Bebauungslänge - Süden: an Weg/ Graben angrenzend nachbarseitige Wohn- bzw. Wohnneben-bebauung mit Gebäudeabstand zum Bewertungsobjekt von ca. 2,2 m bis 3,0 m - Norden: gartenseitig angrenzend Nebengebäude auf ca. 6 m Länge
Baugrund/ Grundwasser (soweit ersichtlich):	- Bodenschichten der Triasformation mit Buntsandstein und Muschelkalk - im Bereich der Flussaue mit Übergang zu kiesigen Bodenschichten - Grundwasserverhältnisse in Abhängigkeit Gewässerniveau der Gräben und der Werra - Beurteilung der Bodenbeschaffenheit nach baugrund-technischer Begutachtung
Allgemeine Grundstückslage:	Das Wohngrundstück befindet sich in zentraler Ortslage. Unmittelbarer Umgebungsbereich zwar grenzständige, jedoch eher aufgelockerte Bebauungsstruktur, nach Süden und Norden grundstücksangrenzend eher dichte Bebauung. Nachteilig wirkt sich die unzureichende Grundstückszufahrt bzw. Zuwegung, infolge der äußerst schmalen öffentlichen Wegeverhältnisse aus. Infolge der allgemeinen Grundstücksverhältnisse, ist insofern von einer eher mäßigen Grundstückslage auszugehen.

2.4 Erschließung

Versorgungstechnische Erschließung

- Trinkwasser – Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz
- Abwasser – Anschluss an eine Teilortkanalisation mit bestehender und weiterhin zu betreibender Grundstückskleinkläranlage, gemäß Mitteilung Trink- und Abwasserzweckverband
- ELT- Anschluss über Erdkabel
- Telekomanschluss über Erdkabel

Verkehrsanbindung

- Straße der Deutschen Einheit
als dörfliche Hauptstraße, Fahrbahnausbau mit Natursteinkleinpflaster, Betonborde und Randbereiche in Pflaster- und Betonbauweise, vor- und nachwendezeitliche Bauweisen, geschlossene Oberflächen, jedoch teilweise Oberflächenschäden vorhanden
- „Auf dem Bache“ – als unmittelbare Objektzuwegung, wie v. b. als schmale Wege- und Grabenparzelle mit öffentlicher Parzellenbreite von gesamt ca. 1,5 bis 2,0 m (lt. Abgriff aus dem Liegenschaftskataster), die Zuwegung ist hier gegeben, jedoch Zufahrt nur unter Inanspruchnahme durch Überfahung angrenzender nachbarlicher

Grundstücksbereiche möglich, Grunddienstbarkeiten an den Nachbargrundstücken Flst. 72 und 81/1 bestehen auf Anfrage an das zuständige Grundbuchamt nicht,
eine Zufahrt zu der Wege- bzw. Grabenparzelle ist jeweils seitlich von der Hauptstraße gegeben, Oberfläche in ungebundener Schotter- bzw. Kiesbauweise
- westlicher Zuwegungsbereich zwischen Hauptstraße und Weg kleiner Dorfplatz mit nachwendezeitlich gestaltetem Ausbau
- Straßenbeleuchtung – Masthängeleuchten nur im Bereich der Hauptstraße, sonst keine

2.5 Rechtliche Gegebenheiten

2.5.1 Planungsrecht

Bauleitplanung:	- Flächennutzungsplan für den Ortsteil Großburschla vorhanden – Stand 1992 - Lage des Grundstücks im Innenbereich (bebaute Ortslage) – Ausweisung als gemischte Baufläche - Kein Bebauungsplan - Planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, lt. Mitteilung/ Stellungnahme Abt. Bauverwaltung Stadt Treffurt
Art und Maß der vorh. baulichen Nutzung:	Mischgebiet Zahl der Vollgeschosse: 2 Bauweise: offen
Städtebauliche Satzungen:	- Sanierungssatzung - Erhaltungssatzung - Gestaltungssatzung - Denkmalensemble „Ortskern Großburschla“

2.5.2 Sonstige Rechte und Belastungen am Bewertungsgrundstück

1) Grundbuchrechtliche Lasten Abt. II:	- Anordnung der Zwangsversteigerung - Lage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet
2) Denkmalschutz:	- Grundstück – Umgebungsschutz als Ensembleschutz innerhalb des Denkmalensembles „Ortskern Großburschla“, kein Einzeldenkmal, gemäß Zuarbeit Th. LA f. Denkmalpfl. und Archäologie Erfurt
3) Baulasten:	- Kein Eintrag, gemäß Zuarbeit LRA WAK FD Bauordnung
4) Flurbereinigung:	- Umgebungsbereich in kein Verfahren einbezogen, gemäß Zuarbeit Th. LA für Bodenmanagement und Geo-information/ Meinungen

2.6 Abgabenrechtlicher Zustand

Verkehrsrechtlicher Zustand:	- Frei nach BauGB und KAG - Künftig keine Beitragserhebung, da Abschaffung durch Landesgesetzgeber zum 01.01.2019, ggf. erfolgt eine Erhebung von Ausgleichsbeiträgen nach Aufhebung der Sanierungssatzung, siehe hierzu Ausführungen unter Pkt. 2.7
Versorgungsrechtlicher Zustand:	- Frei nach BauGB und KAG - Beiträge zur Entwässerungseinrichtung sind erst zu erwarten, wenn ein Anschluss an eine öffentliche Kläranlage erfolgt ist.

2.7 Beurteilung der Rechte und Belastungen***Lage innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Ortskern Großburschla“***

Gemäß Mitteilung der Stadt Treffurt (schriftl. Auskunft Fachbereich Stadtplanung vom 18.09.2024) ist eine Verlängerung der Sanierungsmaßnahme bis 2031 vorgesehen. Die Sanierungsmaßnahme wird gemäß Auskunft unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, Ausgleichsbeiträge fallen somit nicht an. Insofern gelten für das Sanierungsgebiet keine besonderen bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigenden Vorschriften i. S. d. §§ 152 ff BauGB. Die Regelungen der ImmoWertV kommen mithin auch nicht zur Anwendung.

Lage innerhalb des Denkmalensembles – Ensembleschutz

Das Bewertungsobjekt befindet sich gemäß § 2 Abs. 2 ThürDSchG im denkmalgeschützten Umgebungsbereich des Denkmalensembles „Historischer Ortskern Großburschla“, der Status als Einzeldenkmal ist nicht gegeben. Insofern sind keine besonderen, bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigenden Vorschriften anzuwenden. Gleichwohl sind im Rahmen von Bauvorhaben die Vorgaben sowie Hinweise der Denkmalbehörden sowie, der für den Ortsbereich geltenden Satzungen der Sanierungs-, Gestaltungs- und Erhaltungssatzung zu beachten.

3. Grundstücksbebauung und Beschaffenheit**Allgemeiner Hinweis:**

Bestandsunterlagen zur Grundstücksbebauung konnten dem Sachverständigen sowohl durch Gemeinde- als auch Kreisarchiv sowie von den anwesenden Verfahrensbeteiligten nicht zur Verfügung gestellt werden.

Zur Darstellung des Gebäudebestandes erfolgte insofern durch den Sachverständigen eine einfache Bestandsaufnahme mit anschließender skizzenhafter Darstellung der Grundrissebenen, Gebäudeschnitte und hieraus abzuleitender Berechnungen zu Flächen und Kubatur.

3.1 Gebäudebeschreibung

Die Grundstücksbebauung besteht aus

- dem Wohnhaus mit Seitenanbau
- dem Zwischenbau
- dem ehemaligen Scheunen- und Stallgebäude, kleineren Anbauten sowie
- einem Gartenhaus.

Die Gebäudebeschreibung erfolgt insofern entsprechend v. g. Einzelobjekte.

1. Wohnhaus mit Seitenanbau

Das Wohnhaus wurde ursprünglich in zweigeschossiger Fachwerkbauweise mit Satteldach und zwei getrennt angeordneten Teilunterkellerungen errichtet. In den 1970er Jahren wurden Teile der Außenwände in Massivbauweise erneuert.

Das Wohnhaus wurde in einen östlichen sowie einen westlichen Gebäudebereich mit jeweils ehemals eigenständigen, abgeschlossenen Wohneinheiten gegliedert. Der westliche Objektbereich besitzt entlang der Grundstücksgrenze einen zweigeschossigen Seitenanbau, welcher ebenfalls als Wohnung ausgebaut und mitgenutzt wurde.

Im Rahmen der Teilerneuerung der Außenwände wurde an der Gebäuderückseite in EG-Niveau ein schmaler Fluranbau ausgeführt, welcher vom Hof zugänglich ist und als Zugang zu beiden Nutzungsbereichen Wohnung 1 und 2 dient. Die Wohnungszugänge erfolgen über eine Stufe in den höher liegenden Wohnbereich.

Die sich im östlichen Objektbereich befindliche Wohnung 1 erstreckt sich über drei Geschossebenen des EG/ OG und DG, wobei im EG ein Innenflur, Küche und Wohnzimmer, im OG ebenfalls Flur sowie Schlafzimmer, Kinderzimmer und Bad und im DG ein Flur bzw. Vorraum sowie ein weiteres Schlafzimmer angeordnet sind.

Die sich im westlichen Objektbereich des Haupthauses und Seitengebäude befindliche Wohnung erstreckt sich über die EG- und OG-Ebene, das Dachgeschoss wurde nicht ausgebaut und diente als Bodenraum.

Die Wohnung verfügt sowohl über den Anbauflur an der Rückseite sowie frontseitig über einen Wohnungszugang in den Hausflur, die Wohnräume wurden jeweils an der Westseite des Haupthauses sowie des Anbaus angeordnet. Die Zimmer im Anbau sind nur über vorgelagerte Durchgangszimmer zugänglich.

Je Gebäudeabschnitt befindet sich eine Teilunterkellerung mit Zugang über eine Treppe vom Wohnungsflur. Beide Teilunterkellerungen wurden als Natursteingewölbe ausgebildet.

Die Wohnbereiche besitzen jeweils eine Ölkesselheizungsanlage, wobei für den Wohnbereich 1 diese einschließlich der Tankanlage im Gewölbekeller etabliert wurde, für den Objektbereich 2 wurde die Heizungsanlage in einer Teilunterkellerung des angrenzenden Nebengebäudes installiert.

Gebäudeabmessungen:

Maße aus Aufmaß

Grundmaße

- Wohnhaus L/ B = ca. 12,70 m x 9,80 m im Haupthaus EG
 - Hiervon Anteil
 - Wohnbereich 1 ca. 6,45 m x 8,30 m
 - Wohnbereich 2 ca. 6,25 m x 8,30 m
 - Fluranteil ca. 8,60 m x 1,50 m
- Wohnhaus L/ B = ca. 12,70 m x 9,25 m im Haupthaus OG
- Anbau/ Seitenflügel L/ B = ca. 6,60 m x 4,30 m

Höhenmaße

Wohnhaus:

- EG Geschosshöhe ca. 2,75 m/ Raumhöhe ca. 2,45 m
- OG Geschosshöhe ca. 2,55 m/ Raumhöhe ca. 2,25 m
- DG geschosshöhe ca. 2,45 m, Raumhöhe ca. 2,20 m
- Kehlboden Firsthöhe ca. 2,00 m

Die Raumhöhen werden durch vorhandene Unterzugkonstruktionen eingeschränkt.

Alle Maße wurden gerundet, Es handelt sich hierbei um ein überschlägiges Aufmaß im Rahmen einer Verkehrswertermittlung, Ansprüche auf Vollständigkeit können hieraus nicht abgeleitet werden. Eine Verwendung der Zahlenangaben außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig.

Gebäudechronologie:

Baujahr: vor 1900 - Altsubstanz, lt. Angabe Verfahrensbeteiligte und
Schätzung Sachverständiger

Teilmodernisierung/ Ausbau:

- 1971 - Erneuerung Außenwand Hofseite/ Ost und Frontseite
- 1991 - Teilerneuerung Fenster, außer OG Wohnbereich 2 und Fluranbau
- 1992 - Erneuerung Dacheindeckung mit Betondachstein
- 1994/ 2001 - Einbau Heizungsanlage mit Ölheizkessel im Wohnbereich 1 und 2,
lt. Typenschild Kessel

ca. 1995

- Teilausbau Wohnbereich 1/ östlicher Gebäudeteil mit Erneuerung bzw. Ausbau (Wand/ Boden/ Sanitär/ Teilern. Elektro/ Teilern. Innentüren
- Wohnbereich und Flur EG
- Bad OG
- Kinderzimmer und Flur OG
- Flur und Kinderzimmer DG

1. Bauteilbeschreibung - Wohnhaus

1.1 Rohbau und Außenbauteile

Bauteil	Gebäudeabschnitt	Bauausführung/Ausstattung
Fundamente	Gründung	Streifenfundamente in Bruchstein ggf. Beton
Wände/ Decken	Außenwände	Hohlblockstein 30 cm im Bereich Wanderneuerung Giebel Ost und Traufseite Süd Ziegelmauerwerk 24 cm Außenwand West/ Nachbarseite sowie Anbau sonst Holzfachwerk Keller Bruchstein/ Gewölbe
	Innenwände	Holzfachwerk
	Decken	Keller - Gewölbedecke/ Stein Holzbalkendecken
Sonstiges	Schornsteine	gemauerte Hausschornsteine je Wohnbereich
Dach		Satteldach als Kehlbalkenkonstruktion, Unterspannfolie und Betondachstein Zinkrinnen
Fassade		Mineral. Außenputz, Rückseite Sichtfachwerk, Glattputzsockel
Fenster/ Außentüren	Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im Wohnbereich 1 teils mit Kunststoffrollläden, Holzwohndachfenster mit Iso-Verglasung im Wohnbereich 1 Hausflur und OG Wohnung 2 mit Einfachfenster Betonfensterbänke
	Außentüren	Holzblendrahmentür mit Einfachverglasung, vorwendezeitliche Ausstattung
Hausanschlussanlagen	Wasser	TW-Anschluss, HA im Gewölbekeller 1
	Abwasser	veraltete Grundleitungen mit Anschluss an Teilortskanalisation, grundstücksbezogene Kleinkläranlage
	Strom und Telekom	Erdleitung mit Hausanschluss in Gewölbekeller 1, Zähler im Hausflur

1.2 Ausbau

Geschoss Bereich	Bauteil	Bauausführung/Ausstattung
Wohnbereich 1	Wände/ Decken	Wände: Wohnen/ Flur EG sowie Kind/ Flur/ Bad OG und DG-Ausbau Oberflächen mit Putz bzw. Trockenbau und Tapete Bad raumhoch gefliest Küche EG Altputz, Tapeten und Fliesen, jedoch wegen Feuchteschaden Putzflächen teilweise freigelegt Schlafzimmer OG vorwendezt. Ausbau mit Oberflächenschäden Decken - analog v. b. Zustand, Bad Paneelbekleidung, Deckenunterzüge im Raumbereich vorhanden, Gewölbedecken im Keller mit Anstrich
	Böden	im EG Estrich- bzw. Steinboden, ggf. Dielen auf Lagerholz, im OG/ DG Dielenboden ggf. Spanplattenaufbau Oberböden im nachwendezt. Ausbaubereich mit Kunststoffbelag, Laminat und text. Belag, Bad gefliest Dachboden mit Spanplattenbelag Küche EG Fußboden bis OK Auffüllung ausgebaut
	Türen	Im nachwendezt. Ausbaubereich einf. glatte Futtertüren aus Holzwerkstoff, sonst vorwendezt. Türen/ Füllungstüren
	Treppen	urspr. Holztreppen, nachwendezt. aufgearbeitet mit Tritt- und Setzstufenbelag und Geländer, zum Dachboden Bodenluke mit Einschubleiter Steintreppe zum Gewölbekeller
	Elektro	im Ausbaubereich überwiegend nachwendezt. Ausstattung, sonst einf. Installation
	Heizung	Ölkesselanlage mit Behälter im Gewölbekeller, Rauchgasabführung im Bereich Kellertreppe verlaufend, Installation im EG/ OG mit Aufputzleitungen, Plattenheizkörper, Bad zusätzlich mit Elektroheizkörper
	Sanitär	im Keller TW-Hausanschluss sowie Verteilungsleitungen im Deckenbereich, Küche Rohinstallation, Bad Unterputzinstallation mit Waschtisch, Einbauwanne und Dusche, Vorwand WC, Waschmaschinenanschluss
Wohnbereich 2 Haupthaus und Anbau	Wände/ Decken	Wände: überwiegend vorwendezt. Ausbau mit Altputz, Tapete, ggf. Anstrich, Bad nachwendezt. gefliest, allesamt verschlissen, Nutzungsfähigkeit nicht mehr gewährleistet Keller: Sandsteingewölbe DG: Rohkonstruktionen ohne Ausbau Decken: analog v. b. Zustand
	Böden	Altkonstruktionen mit Dielenboden, vorwendezt. Beläge, Bad gefliest Ausbau allesamt verschlissen
	Türen	vorwendezt. Holzwerkstoff- und Füllungstüren

	Treppen	urspr. Holztreppen, Steintreppe zum Gewölbekeller
	Elektro	Zähler und Verteilung nachwendezt. Ausstattung im Flur, Bad ggf. nachwendezt. Installation sonst allesamt vorwendezt. Ausstattung
	Heizung	Ölkesselanlage mit Behälter in Teilunterkellerung Anbau/ Zugang über Nebengebäude, Plattenheizkörper, Verteilungsleitungen auf Putz, Warmluftofen im Wohnbereich mit Befeuerung von Küche
	Sanitär	Bad im OG nachwendezt. Ausbau, Ausstattungen jedoch nicht mehr gebrauchsfähig, sonst vorwendezt. Installation auf Putz

Fazit:

Der Wohnbereich 1 wurde in der 1990er Jahren im Ausbaubereich EG/ OG/ DG weitgehend modernisiert, hierbei wurden Wand- Boden- und Deckenoberflächen sowie Installationen erneuert. Das Schlafzimmer im OG befindet sich noch in einem ursprünglichen Zustand, ebenso der Bereich der Teilunterkellerung. Die Geschosstreppen stellen noch Altkonstruktionen dar und wurden lediglich ertüchtigt. Innentüren im Rahmen des Ausbaus teilweise erneuert.

Infolge eines Wasserschadens wurde im Küchenbereich der Boden komplett ausgebaut sowie Wandkonstruktionen zum Teil freigelegt. Hierbei wurden feuchtebedingte Schäden im Schwellenbereich mit Würfelbruch festgestellt, welche auf einen Pilzbefall schließen lassen. Des Weiteren weisen die Wände Rissbildungen auf.

Der Wohnbereich 2, westlicher Gebäudebereich mit Anbau befindet sich mit Ausnahme eines Badeinbaus, teilweise der Fenster sowie ggf. Heizung in einem vorwendezeitlichen Ausbauzustand, alle Bauteiloberflächen sind verschlissen, der Badeinbau befindet sich ebenfalls in keinem brauchbaren Zustand. Die Nutzungsfähigkeit des Wohnungsausbaus ist nicht mehr gegeben. Der Gewölbekeller sowie der Dachboden weist noch den ursprünglichen Beschaffenheitszustand ohne weiteren Ausbau auf.

Der Hauszugang im rückwärtigen Gebäudebereich einschließlich einer hier innenliegenden Toilette weist ebenfalls erhebliche Bauteilschäden, insbesondere Feuchteschäden mit Ausblühungen und deutlichem Schimmelbefall im Wand- und Deckenbereich sowie an Eingangsstufen zum Wohnbereich auf. An der hier ebenfalls freigelegten Schwelle zum Wohnbereich 1 sind analoge Schadensmerkmale vorhanden.

Im gesamten Hausbereich wurde deutlich spürbarer Modergeruch festgestellt.

Der Wohnbereich 2 weist zudem erhebliche Ansammlungen von Sperr- und sonstigem Müll bzw. Unrat aller Art auf.

Die Nutzungsfähigkeit des Objektbereichs ist im vorhandenen Zustand nicht mehr gewährleistet.

Außenbauteile:

Der Dach- und Fassadenbereich weist ebenfalls Bauteilschäden auf, insbesondere waren hier festzustellen:

- gemauerte Schornsteinköpfe infolge Bauteilausbrüche im Stein- und Fugenbereich teils stark geschädigt, teilweise Versottungen unter Dach
- Ortgangverkleidung und Traufschalung teils schadhaft, Bauteile unvollständig
- Wand-/ Dachanschluss im Bereich des rückseitigen Hausflurs schadhaft mit Feuchteintritt in Flurbereich und Folgeschäden wie v. b.
- Außenwände mit Rissbildungen in der Wandkonstruktion sowie Fassadenbauteile, umlaufend feststellbar, z. B. an Bauteilanschlüssen Fachwerk/ Massiv, Wandbereich Haupthaus/ Anbau, unter Brüstungen, etc.
- Putzflächen des Haussockels stark geschädigt, großflächige Ausbrüche, Putzabfall, Risse, Feuchteschäden, u. a.
- vorh. Holzeinfachfenster verschlissen, Holzbauteile verwittert bzw. sonstige Oberflächenschäden, Kittfugen ausgebrochen, Betonfensterbänke z. T. beschädigt/ Bauteilausbrüche, Haustüren Oberfläche stark verwittert

Energetische Verhältnisse:

Das Gebäude besitzt in energetischer Hinsicht, ggf. mit Ausnahme nachwendezeitlich erneuerter Fenster sowie der Heizungsanlage/ Heizkessel noch die ursprünglichen vorwendezeitlichen Konstruktionsmerkmale mit einfachen bzw. unzureichend gedämmten Mauerwerks- und Dachkonstruktionen. Ein gesonderter Dämmungsaufbau im Bereich der OG-Decken sowie unteren Geschossböden ist nicht vorhanden.

Der energetische Objektzustand entspricht insofern nicht ansatzweise den zeitgemäßen Ausstattungsstandards mit Anforderungen an geltende rechtliche Bestimmungen.

Dem Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor.

2. Zwischenbau mit Garage und Abstellraum

Der Zwischenbau mit Garage und Abstellraum stellt ein Verbindungsgebäude zwischen Wohnhaus und Scheune bzw. Nebengebäude dar. Es handelt sich hierbei um ein eingeschossiges Gebäude mit Satteldach, welches sich westlich an den Wohnhausanbau anschließt. Gesonderte Gebäudeabschlusswände zum Wohnhaus und Giebelabmauerungen zur Scheune sind nicht vorhanden. Im Erdgeschoss befinden sich jeweils eine Garage sowie ein weiterer Abstellraum sowie ein kleiner Verbindungsgang vom Scheunengebäude zur einer Teilunterkellerung des Anbaus in welchem sich die Heizungsanlage des Wohnbereichs 2 befindet. Die Garage und Abstellraum wurden vorwendezeitlich in den Bestand eingebaut und sind jeweils über Tore vom Hof zugänglich. Oberhalb der Einbauten ist ein kleiner Bodenraum vorhanden.

Gebäudeabmessungen:

Maße aus Aufmaß

Grundmaße L/ B = ca. 7,90 m x 6,50 m

Höhenmaße

- EG Geschosshöhe ca. 2,60 m/ Raumhöhe ca. 2,40m
- Pulthöhe DG ca. 2,80 m

Gebäudechronologie:

Baujahr: ca. 1920

- Altsubstanz, entsprechend Bauweise geschätzt

Garageneinbauten: ca. 1971

- Annahme, analog Wanderneuerung Vorderhaus

Bauteilbeschreibung

Bauteil	Gebäudeabschnitt	Bauausführung/Ausstattung
Fundamente	Gründung	Streifenfundamente in Bruchstein ggf. Beton
Wände/ Decken	Außenwände	Ziegelmauerwerk und Hohlblockstein 24 cm Stahlträgerdecke mit Ziegeleinschub, ggf. Fertigteilmontagedecke
	Innenwände	Ziegelmauerwerk und Hohlblockstein 24 cm, Wandputz und Anstrich, teils ohne
Dach		Pulldachkonstruktion, Ziegeldeckung, verzinkte Rinnen
Fassade		Mineral. Außenputz, Reibeputzstruktur
Fenster/ Außentüren	Fenster	Keine Fenster
	Außentüren	zweifl. Holztür und Blechschwingtür
Boden		Beton

Installation	Elektro	in Garage Licht und Steckdose, Zuleitung vom Wohnhaus
	Heizung/ Sanitär	keine Ausstattung

Fazit:

Das Gebäude weist eine einfache Ausstattung auf, die erdgeschossigen Einbauten befinden sich jedoch in einem nutzbaren Zustand. Auf Grund der verhältnismäßig großen Dachstützweiten weisen die Sparren sichtbare Durchbiegungen auf, an der Dacheindeckung sind unterseitig Ausblühungen sowie an der Oberseite Materialschäden der Ziegeloberfläche festzustellen, Wandanschlüsse zum Wohnhaus sind nicht vorhanden.

3. Scheunengebäude

Das Scheunengebäude schließt sich unmittelbar an den Zwischenbau sowie der Rückseite des Wohnhausanbaus an. Die Umfassungswände wurden massiv hergestellt. Im Erdgeschoss befinden sich die ehemaligen Stalleinbauten, in den OG-/ DG-Ebenen ist kein weiterer Ausbau vorhanden. Der Zugang erfolgt von der Hofseite in einen schmalen Durchgang sowie über seitliche Türzugänge.

Gebäudeabmessungen:

Maße aus Aufmaß

Grundmaße L/ B = ca. 9,70 m x 5,70 m

Höhenmaße

- EG Geschosshöhe ca. 2,60 m/ Traufhöhe ca. 4,20 m
- Firsthöhe ab Traufe ca. 5,00 m

Gebäudechronologie:

Baujahr: ca. 1920

- Altsubstanz, entsprechend Bauweise geschätzt

Bauteilbeschreibung

Bauteil	Gebäudeabschnitt	Bauausführung/Ausstattung
Fundamente	Gründung	Streifenfundamente in Bruchstein ggf. Beton
Wände/ Decken	Außenwände	Ziegelmauerwerk 24 cm, Giebelwand zum Zwischenbau mit Holzfachwerk
	Innenwände	Ziegelmauerwerk und Holzfachwerk kein weiterer Ausbau
	Decken	Stalleinbau mit Trägerdecken/ Ziegeleinschub, sonst Holzkonstruktionen
	Sonstiges	gemauerter Hausschornstein
Dach		Satteldach, Ziegeldeckung, verzinkte Rinnen
Fassade		Ziegelmauerwerk ohne weitere Bekleidung
Fenster/ Außentüren	Fenster	einfache Holzfenster
	Außentüren	Brettertüren an der Giebelseite
Boden		Beton, Ziegelpflaster bzw. ohne weiteren Ausbau

Installation	Elektro	Keine gesonderte Ausstattung
	Heizung/ San.	Keine Ausstattung

Fazit:

Das Gebäude weist deutlich sichtbare Bauteilschäden an Wandkonstruktionen, z. B. Gefügeschäden und Bauteilausbrüche sowie Rissbildungen im Bereich der Ziegelwände, Gefachschäden an Fachwerkkonstruktionen sowie Schäden im Bereich der Dachflächen, wie Fehlstellen und Materialschäden der Dacheindeckung auf. Im Objektbereich befinden sich zudem Ansammlungen von Sperrmüll und sonstigen Ablagerungen.

Eine geordnete Nutzungsfähigkeit des Objektbereichs ist im vorhandenen Zustand nicht mehr gegeben.

Schuppen:

An der Gebäuderückseite zum Garten befindet sich ein weiteres Schuppengebäude ebenfalls in Ziegelbauweise mit Pultdach und Asbesteindeckung. Ein Zugang zu dem Schuppen war wegen Wildwuchs nicht mehr gegeben. Der Sachverständige geht hier ebenfalls davon aus, dass eine Nutzung nicht mehr gegeben ist.

4. Gartenhaus

Im hinteren Grundstücksbereich befindet sich ein kleines Gartenhaus mit vorgelagerter Überdachung. Das Gartenhaus wurde in 24er Ziegelbauweise mit Pultdach in Asbesteindeckung in den Abmessungen

- L x B mit ca. 2,50 m x 2,70 m sowie
- Höhe ca. 2,20 m/ 2,60 m errichtet.

Innere Raumabtrennungen sind nicht vorhanden, der Zugang sowie ein Holzeinfachfenster befinden sich pultseitig. Der Ausbau besteht aus geputzten Wänden sowie der Dachunterseite mit Anstrich und Holzboden. Ein Elektroanschluss war vermutlich mittels Kabel vom Wohnhaus vorhanden, eine Beheizungsmöglichkeit wurde nicht festgestellt.

Die vorgelagerte Überdachung wurde ebenfalls mit Pultdach und Wellpolyesterdeckung ausgeführt.

Es handelt sich bei dem Gartenhaus um eine einfache Bauweise, Verfärbungen an der Deckeninnenseite lassen auf etwaige Fehlstellen im Dachbereich schließen. Eine Aufenthaltsnutzung ist im derzeitigen Zustand nicht gegeben, jedoch besteht die Möglichkeit zur Nutzung als Abstellraum.

3.2 Außenanlagen

Die Außenanlagen bestehen im Wesentlichen aus den bereits erwähnten Hausanschlüssen mit den zugehörigen Grundstücksver- und Entsorgungseinrichtungen, sowie den Freianlagen.

Hausanschlüsse: wie v. g., Kleinkläranlage im Hof

Freianlagen:

Die Freianlagen beschränken sich auf die in ungebundener Bauweise teilbefestigte Hoffläche bzw. Grundstückszugang. Die sonstigen Freiflächen stellen Garten- und Grünflächen mit Grasaufwuchs sowie ehemalige Beetanlagen, Strauchbewuchs, verschiedene Laubgehölze als auch Koniferen dar.

Grundstückseinfriedungen bestehen aus Maschendrahtzaun sowie einem zweiflügligen Hoftor als Stahlkonstruktion mit Lattenbeschlag und Hoftürchen.

Die Freiflächen wurden augenscheinlich seit geraumer Zeit nicht mehr bewirtschaftet und hinterlassen einen verwilderten Eindruck, die Einfriedungen sind ebenfalls schadhaft.

3.3 Flächen- und Rauminhaltsberechnung

Der Sachverständige stützt sich zur Ermittlung der Berechnungsdaten auf eigenständig ermittelte Daten aus vorliegenden Planunterlagen sowie ausgeführter Bestandsaufnahmen. Zur Vermeidung der Vortäuschung nicht vorhandener Genauigkeiten wurden die Berechnungsergebnisse gerundet.

Zusammenstellung der Berechnungsdaten gemäß Anlage 5 sowie Angaben unter 3.1. Flächen- und Rauminhaltsberechnungen dienen nur zum Zwecke der Erstellung des Verkehrswertgutachtens und dürfen nicht anderweitig verwendet werden.

Raumaufteilung/ Nutzung

1. Haupthaus mit Anbau

Raumbezeichnung	Nutzfläche m ² (ca. Angaben)	Teilflächensumme m ²
1. Flur- allgemein Zugang/ Toilette	11,0	11
2. Wohnbereich 1		142
<i>Gewölbekeller</i>		21
<i>Erdgeschoss</i>		42
Flur	7,0	
Küche	12,0	
Wohnzimmer	23,0	
<i>Obergeschoss</i>		51
Flur	15,0	
Bad	7,0	
Abstellraum	3,0	
Kinderzimmer	10,0	
Schlafzimmer	16,0	
<i>Dachgeschoss</i>		28
Flur	10,5	
Kinderzimmer 1	17,5	
- Wohn- / Nutzfläche		~ 142
hiervon Wohnfläche		120
hiervon Nutzfläche		21
3. Wohnbereich 2 mit Anbau		163
<i>Keller</i>		34
Gewölbekeller	18,0	
Heizungskeller	16,0	
<i>Erdgeschoss</i>		62
Flur	9,0	
Küche	11,0	
Wohnzimmer	20,0	
Bad	7,0	
Schlafzimmer	15,0	
<i>Obergeschoss</i>		67
Flur	12,0	
Abstellraum	5,0	
Schlafzimmer	16,0	
Küche	11,0	
Wohnzimmer	19,0	
Bad	4,0	
<i>Dachgeschoss</i>		<i>ohne Ansatz</i>
Bodenraum – ohne Ansatz		

- Wohn- / Nutzfläche		~163
hiervon Wohnfläche		129
hiervon Nutzfläche		34

2. Zwischenbau

Raumbezeichnung	Nutzfläche m ² (ca. Angaben)	Teilflächensumme m ²
Erdgeschoss		36
Garage	14,0	
Garage/ Abstell	19,0	
Zugang Teilunterkellerung	3,0	
Dachgeschoss		ohne Ansatz
Bodenraum – ohne Ansatz		

Zusammenstellung

1. Wohnhaus Wohnbereich 1 und 2		
1. Bruttogrundfläche		402 m ²
- Teil KG	58,0 m ²	
- EG	118,5 m ²	
- OG	112,5 m ²	
- DG	113,0 m ²	
2. Wohnfläche 120 + 129 - 55		194 m ²
3. Bruttorauminhalt		990 m ³
2. Anbau Wohnbereich 2		
1. Bruttogrundfläche		105,0 m ²
- Teil KG	21,0 m ²	
- EG	27,5 m ²	
- OG	28,5 m ²	
- DG	28,0 m ²	
2. Wohnfläche		55,0 m ²
3. Bruttorauminhalt		240,0 m ³
Nebengebäude		
1. Zwischenbau		
1. Bruttogrundfläche EG-Niveau		51 m ²
2. Bruttorauminhalt		204 m ³
2. Scheune/ Stallung		
1. Bruttogrundfläche		62 m ²
2. Bruttorauminhalt		415 m ³

3.4 Hinweis

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, Funktionsproben der technischen Anlagen und Installationen nicht vorgenommen, nicht alle Gebäudeteile wurden besichtigt bzw. untersucht.

Die Beschreibung der Bauteile, Beschaffenheit sowie Ausstattung erfolgt ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Abweichungen im Detail sind möglich. Eine umfassende und verbindliche Beschreibung würde eine spezielle Bauaufnahme voraussetzen, die jedoch den Rahmen einer Verkehrswertermittlung überschreiten würde.