

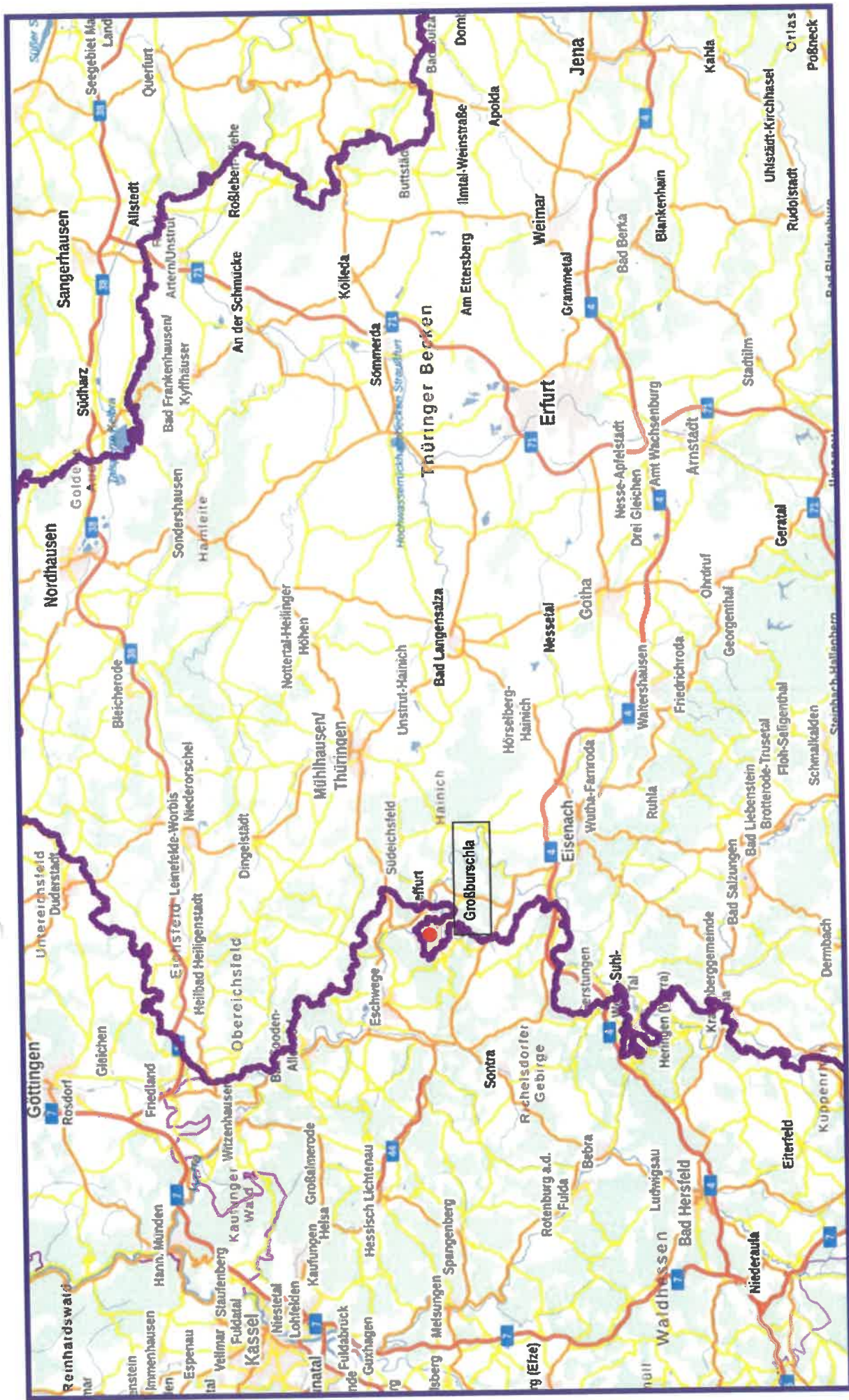
Anlage 1

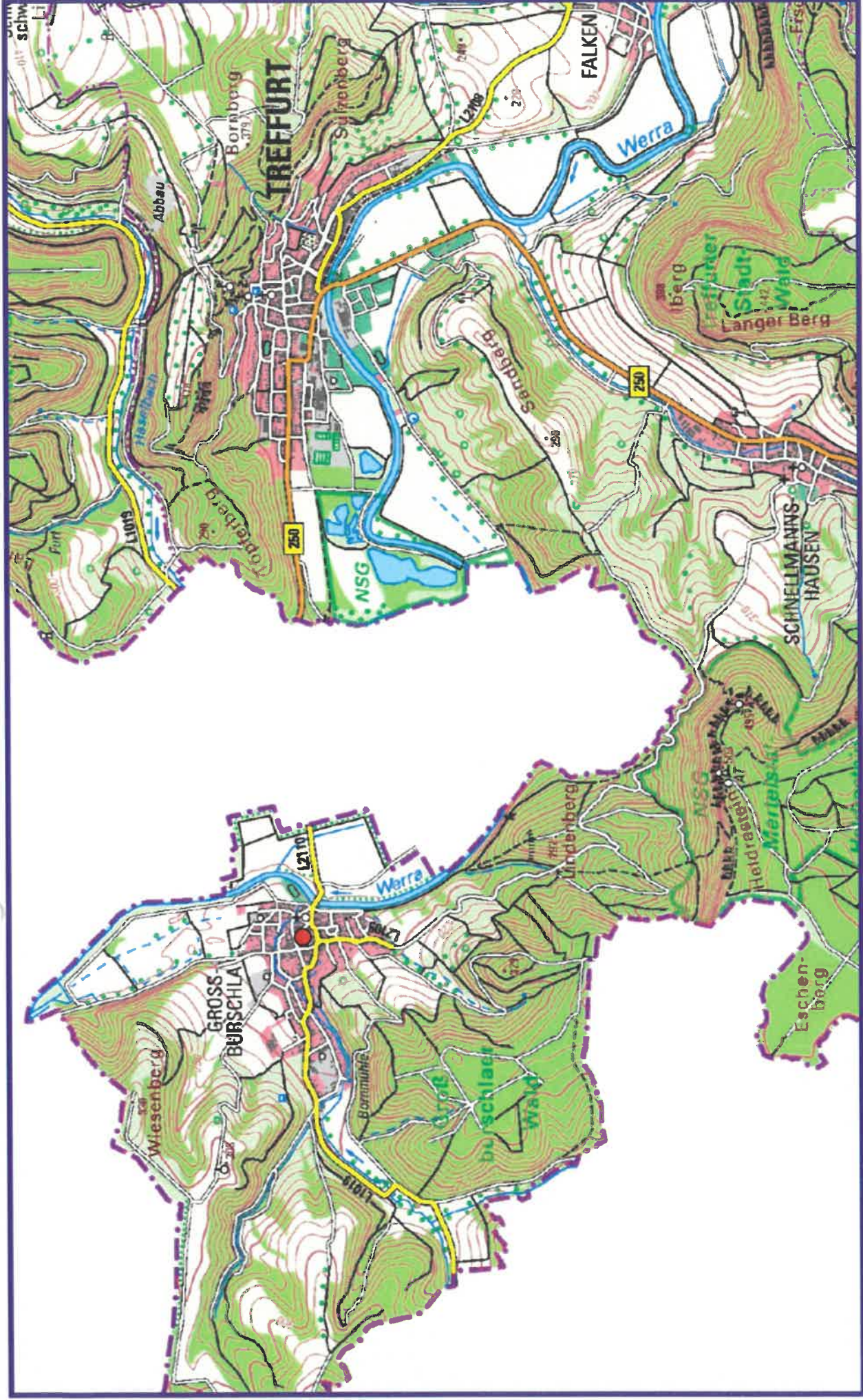
Unterlagen

- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Grundbuchauszug Grundbuch von Großburschla, Blatt 682
Letzte Änderung am 08.05.2024
Ausdruck vom 08.05.2024
- Bodenrichtwerte Stichtag: 01.01.2024
- Einfache Bestandsaufnahme durch den Sachverständigen
- Mitteilung Stadtverwaltung Treffurt vom 06.08.2024 mit
Auszug Flächennutzungsplan Großburschla
- Mitteilung Trink- und Abwasserverband Eisenach-Erbstromtal
vom 14.08.2024
- Mitteilung Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und
Archäologie Erfurt vom 16.05.2024
- Mitteilung Landratsamt Wartburgkreis – FD Bauordnung
vom 13.05.2024
- Mitteilung Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und
Geoinformation – Flurbereinigungsbereich Meiningen vom
16.05.2024
- www.geoproxy.de
- www.geoport.de
- www.wikipedia.de
- www.immobilienscout.de
- www.immonet.de

Literatur:

- Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
7. Auflage 2014 Kleiber
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken
10. Auflage 2023 Kleiber
- Wertermittlungsrichtlinien 2016 – 12. Auflage
- Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche
Metzmacher/ Krickler
- Baugesetzbuch für Planer, 5. Auflage Munzinger/ Niemeyer/
Kiepe/ von Heyl
- Thüringer Bauordnung aktuelle Fassung
- Hochbaukosten- Flächen- Rauminhalte
DIN 276/ 277/ 18960
Peter Fröhlich 14. Auflage
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und
des Wertes baulicher Anlagen
Ross/ Brachmann 29. Auflage
von Holzner/ Renner- Oppermann Verlag
- Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und
Gewerberaum 3. Auflage/ Ferdinand Dröge
- Grundstücksmarkt und Grundstückswert - GuG
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft/ Bodenpolitik und
Wertermittlung, Werner Verlag
- BKI Baukosten 2020, Baukosteninformationszentrum
deutscher Architektenkammern
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kleiber- digital- aktuelle Version
- ImmoWertV 2021
Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff
- Stumpe, Tillmann – Versteigerung und Wertermittlung
2009 Bundesanzeiger Verlag
- Immobilienmarktbericht und sonstige Daten der Wertermittlung
aktuelle Fassung
- Preisspiegel Thüringen 2023/ 2024
Wohn- und Gewerbeimmobilien
IVD-Immobilienverband Deutschland







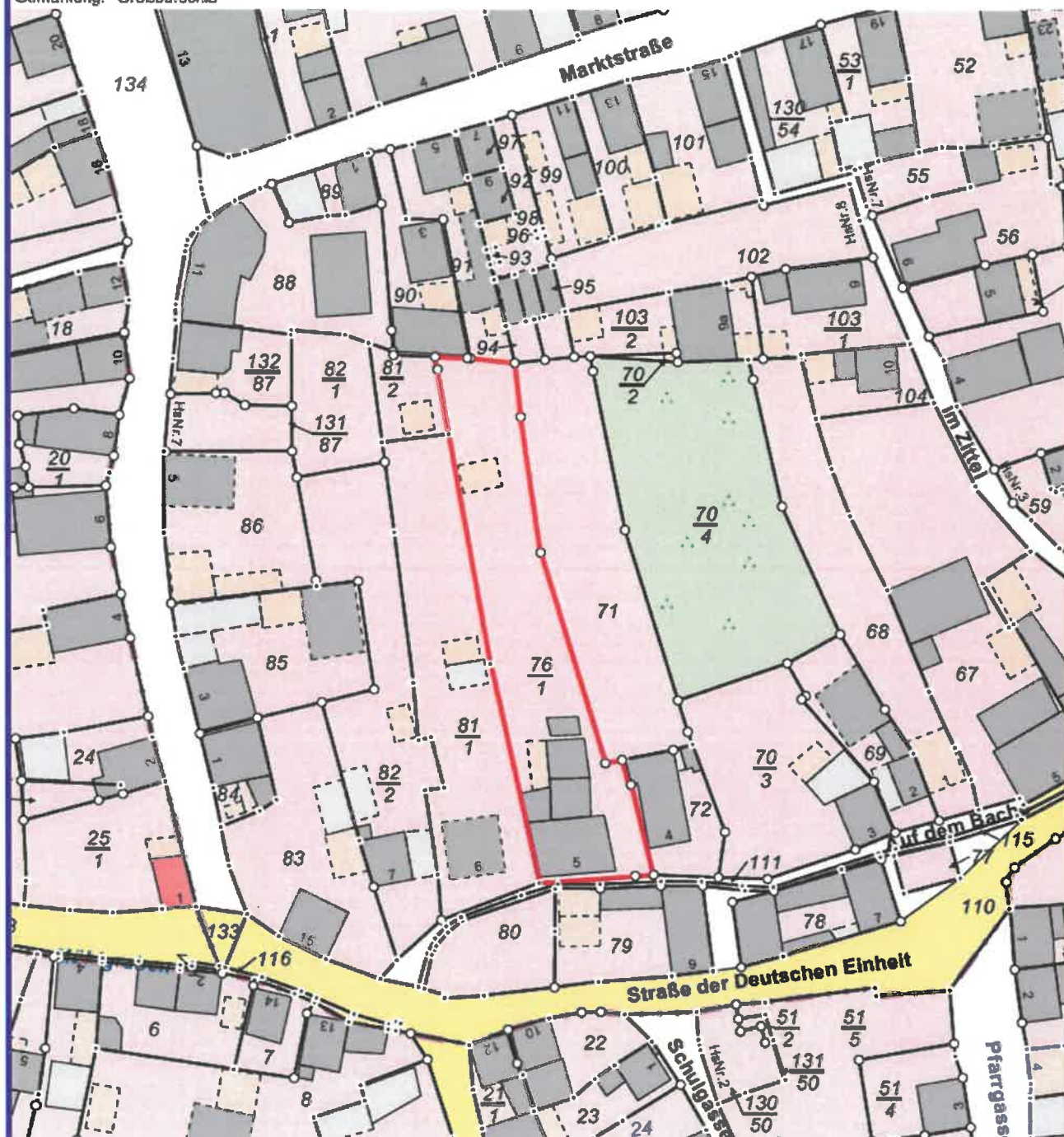
Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13a
99086 Erfurt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 01.08.2024
24_4195

Flurstück: 76/1
Flur: 19
Gemarkung: Großburschla

Gemeinde: Treffurt
Kreis: Wartburgkreis



Vervielfältigung ist nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgabe dienen (§ 20 Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S.574) in der jeweils geltenden Fassung). Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Im Kartenauszug dargestellte Gebäude mit gestrichelter Begrenzungslinie wurden ohne Grenzbezug aus Luftbildern erfasst.

Vermessungsamt
ObVt Herr Eckardt
Tel. 0361 5111-11
E-Mail: Vermessungsamt@erfurt.de

Anlage 4

Katasterplan
ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN 41 K 27/ 24
ÜBER DAS GRUNDEIGENTUM
GEMARKUNG GROßBURSCHLA, FLUR 19, FLURSTÜCK 76/ 1
AUF DEM BACHE 5, 99830 TREFFURT OT GROßBURSCHLA



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Schloßberg 1, 99867 Gotha

Telefon: 0361 57 4016-330, E-Mail: gutachter.gotha@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde
Gemarkung

Treffurt
Großburschla

Bodenrichtwertnummer
Bodenrichtwert [Euro/m²]
Stichtag

634084
20
01.01.2024

Entwicklungszustand
abgabenrechtlicher Zustand

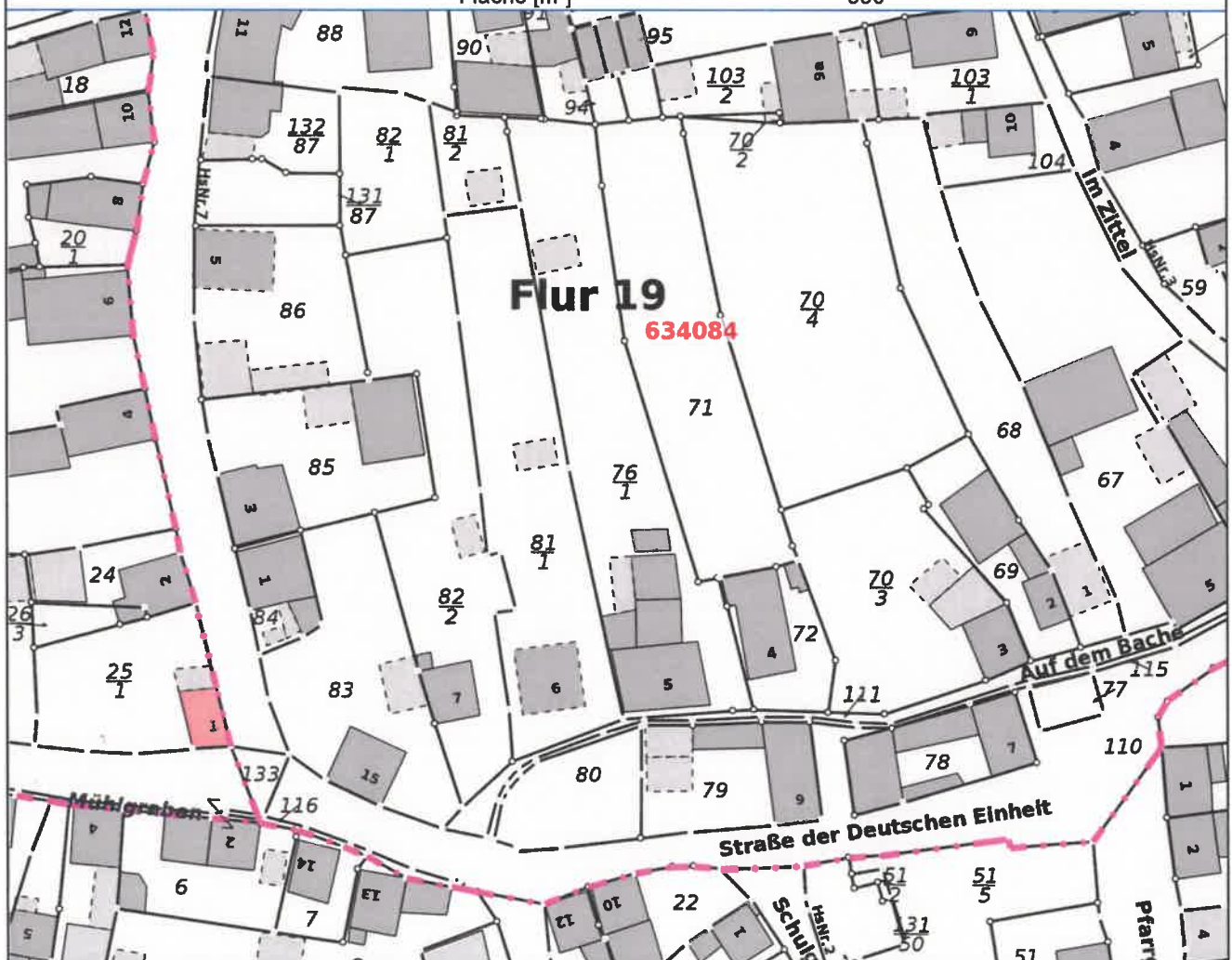
baureifes Land
erschließungsbeitragsfrei nach
BauGB und ThürKAG

Nutzungsart
ergänzende Nutzungsangabe

Mischgebiet
Ein- und Zweifamilienhäuser

Bauweise
Geschosszahl
Tiefe [m]
Fläche [m²]

offen
II
40
550



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



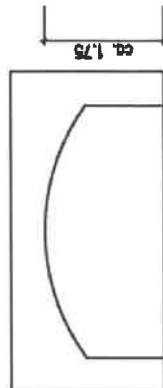
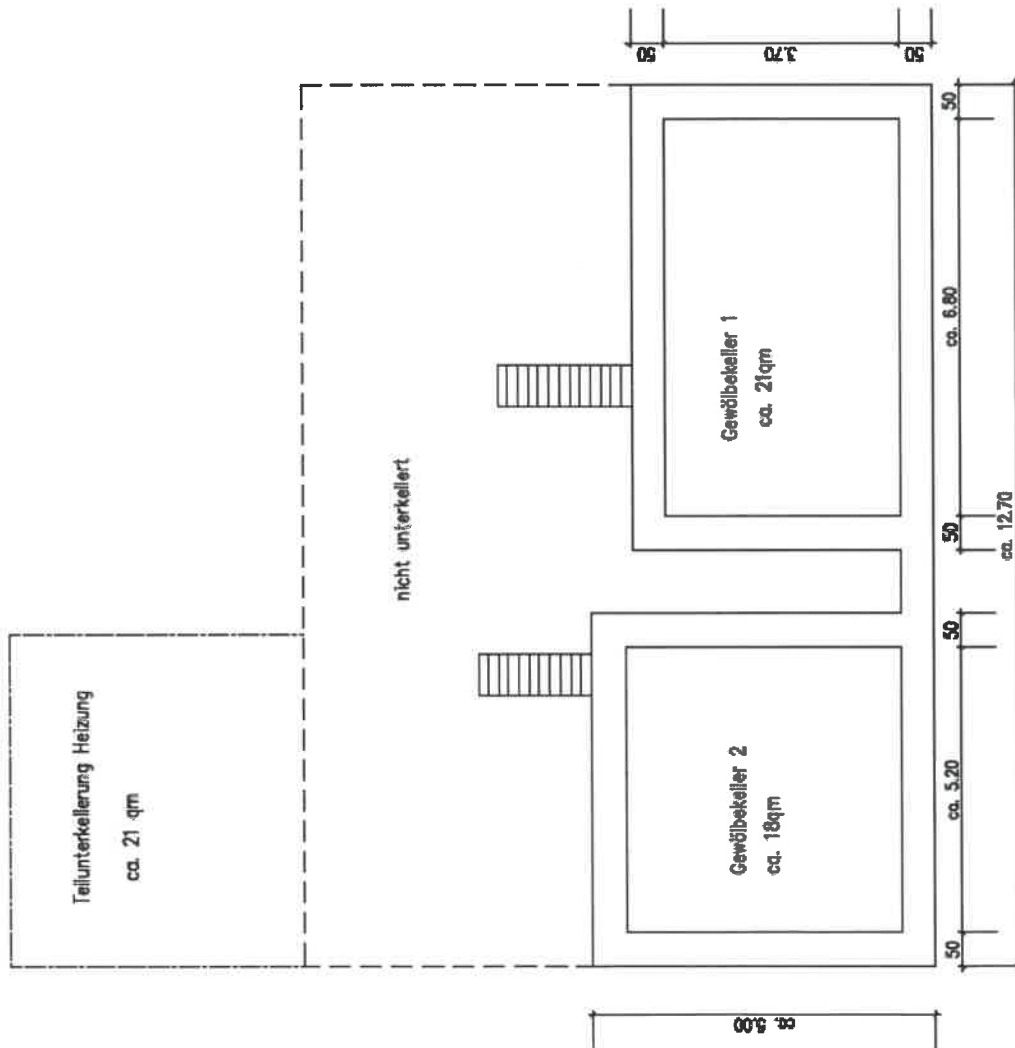
Maßstab:
1 : 1000

erstellt am:
01.08.2024

BGF:
Gewölbekeller 1: 5,0*5,20 ~ 26,0 m²
Gewölbekeller 2: 6,80*4,70 ~ 32,0 m²
Teilunterkellerung: 4,90* 4,30 ~ 21,0 m²

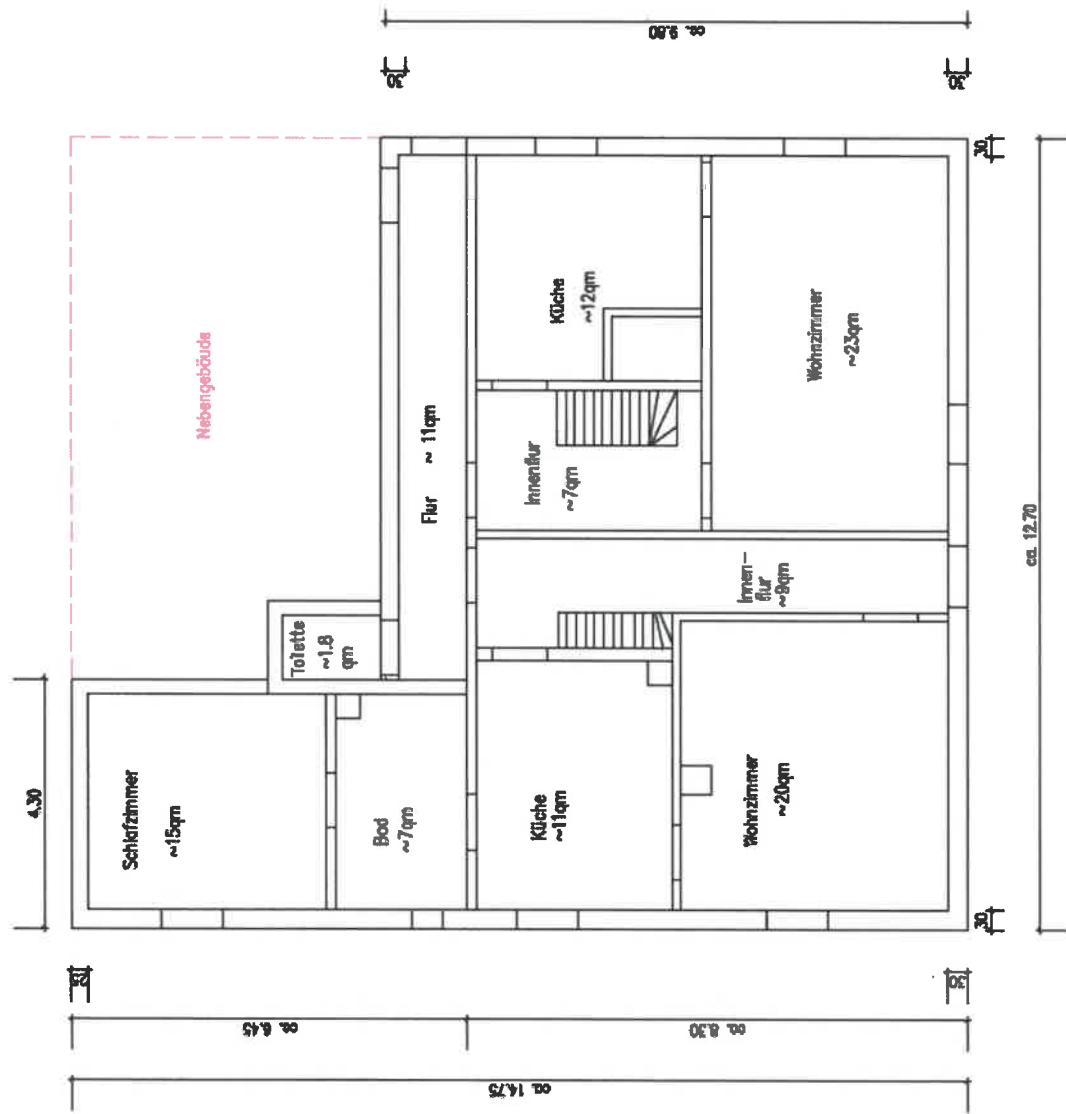
BRI Haupthaus
KG: 58,0*2,20 ~ 128,0 m³
EG: 118,5*2,75 ~ 326,0 m³
OG: 112,5*2,55 ~ 287,0 m³
DG: 113,0*4,45/2 ~ 251,0 m³
~ 992,0 m³ ~ 990 m³

BRI Anbau:
KG: 21,0*2,50 ~ 53,0 m³
EG: 27,5*2,75 ~ 76,0 m³
OG: 28,5*2,55 ~ 73,0 m³
DG: 28,0*2,60/2 ~ 36,0 m³
238,0 m³ ~ 240 m³



Die Darstellung dient zum Zwecke der allgemeinen Übersicht, hieraus können keine Ansprüche auf Vollständigkeit und Maßhaltigkeit abgeleitet bzw. geltend gemacht werden. Um genaue Grenzlagen zu bestimmen, ist eine Grenzfeststellung erforderlich!
Zur exakten Darstellung des Baukörpers ist eine bauliche Bestandsaufnahme erforderlich.
unmaßstäblich

Anlage 5.1
Wohnhaus/ Anbau
Grundriss Kellergeschoss
zum Verkehrswertgutachten 41 K 27/ 24
über das Grundeigentum
Auf dem Bache 5
99830 Trefurt, OT Großburschla
Gemarkung Großburschla, Flur 19, Flurstück Nr. 76/1

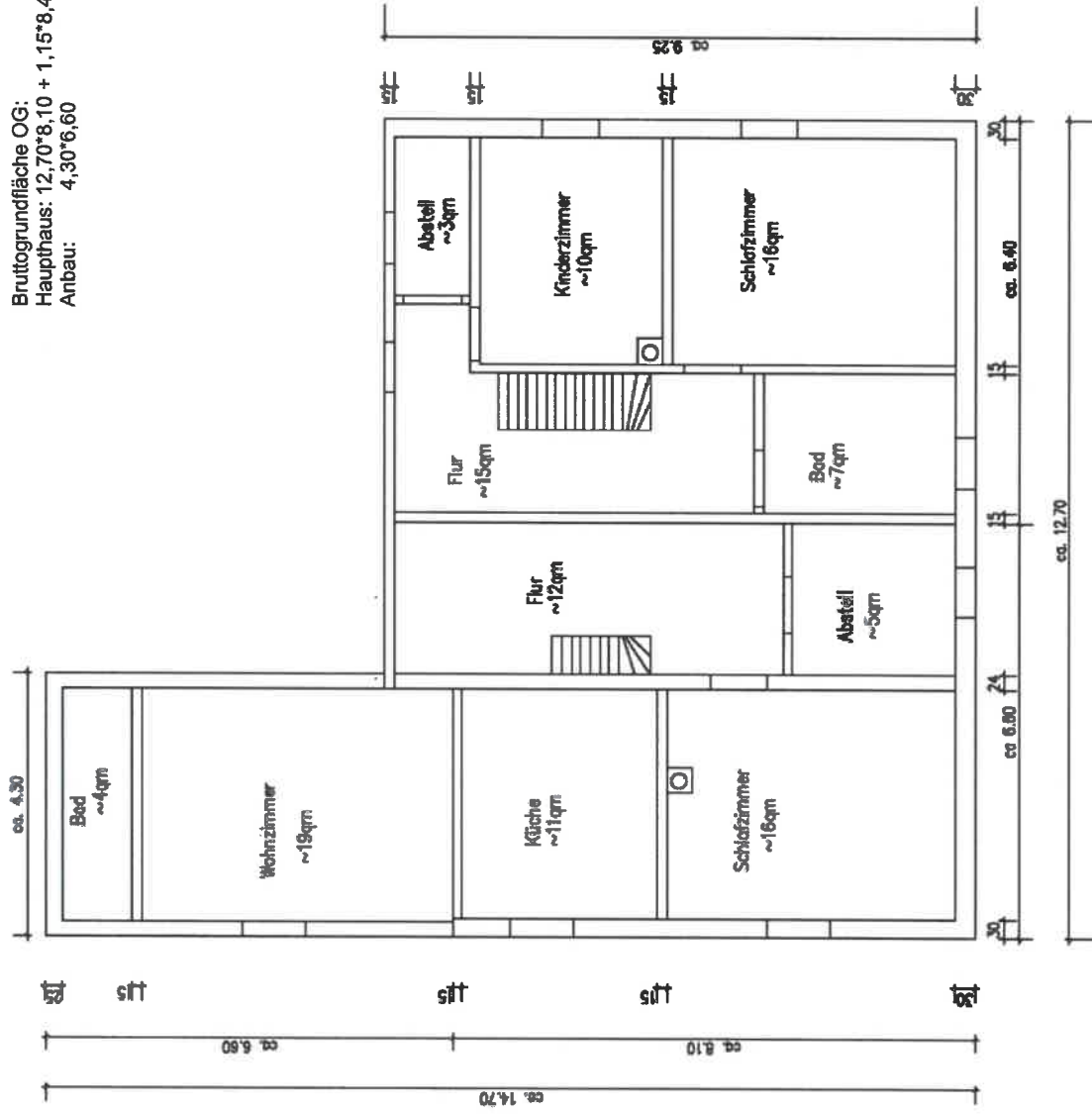


Die Darstellung dient zum Zwecke der allgemeinen Übersicht, hieraus können keine Ansprüche auf Vollständigkeit und Maßhaltigkeit abgeleitet bzw. geltend gemacht werden. Um genaue Grenzlagen zu bestimmen, ist eine Grenzfeststellung erforderlich! Zur exakten Darstellung des Baukörpers ist eine bauliche Bestandsaufnahme erforderlich. unmaßstäblich

Bruttogrundfläche EG:
Haupthaus: $8,30 \times 12,70 + 1,50 \times 8,60 \sim 118,50 \text{ m}^2$
Anbau: $6,45 \times 4,30 \sim 27,50 \text{ m}^2$
146,00 m²

Anlage 5.2
Wohnhaus/ Anbau
Grundriss Erdgeschoss
zum Verkehrswertgutachten 41 K 27/ 24
über das Grundeigentum
Auf dem Bache 5
99830 Treffurt, OT Großburschla
Gemarkung Großburschla, Flur 19, Flurstück Nr. 76/1

Bruttogrundfläche OG:
Haupthaus: 12,70*8,10 + 1,15*8,40 ~ 112,50 m²
Anbau: 4,30*6,60
~ 28,50 m²
141,00 m²



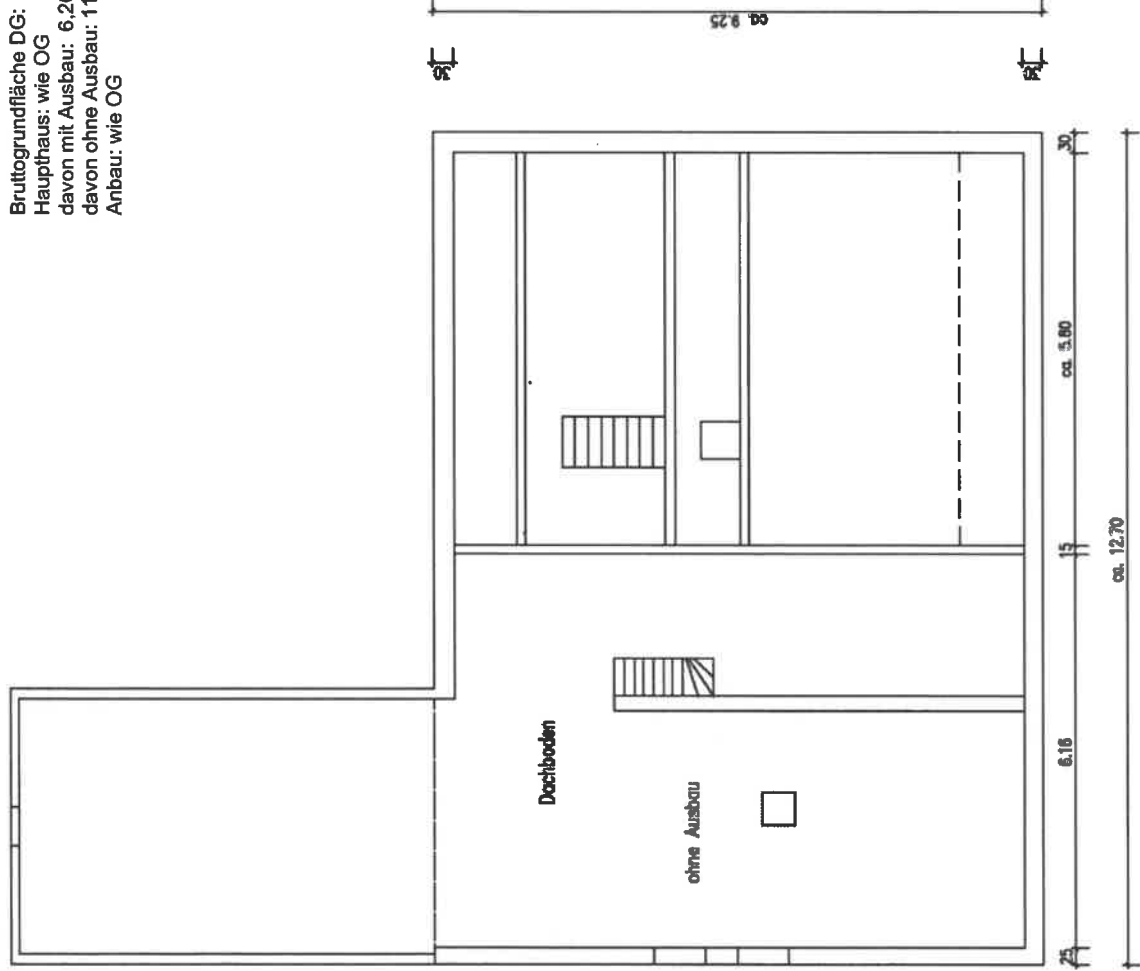
Anlage 5.3
Wohnhaus/ Anbau
Grundriss Obergeschoss
zum Verkehrswertgutachten 41 K 27/ 24
über das Grundeigentum
Auf dem Bache 5
99830 Trefurt, OT Großburschla
Gemarkung Großburschla, Flur 19, Flurstück Nr. 76/1

Die Darstellung dient zum Zwecke der allgemeinen Übersicht, hieraus können keine Ansprüche auf Vollständigkeit und Maßhaltigkeit abgeleitet bzw. geltend gemacht werden. Um genaue Grenzlagen zu bestimmen, ist eine Grenzfeststellung erforderlich!
Zur exakten Darstellung des Baukörpers ist eine bauliche Bestandsaufnahme erforderlich.
unmaßstäblich

A N B A U H A U P T H A U S

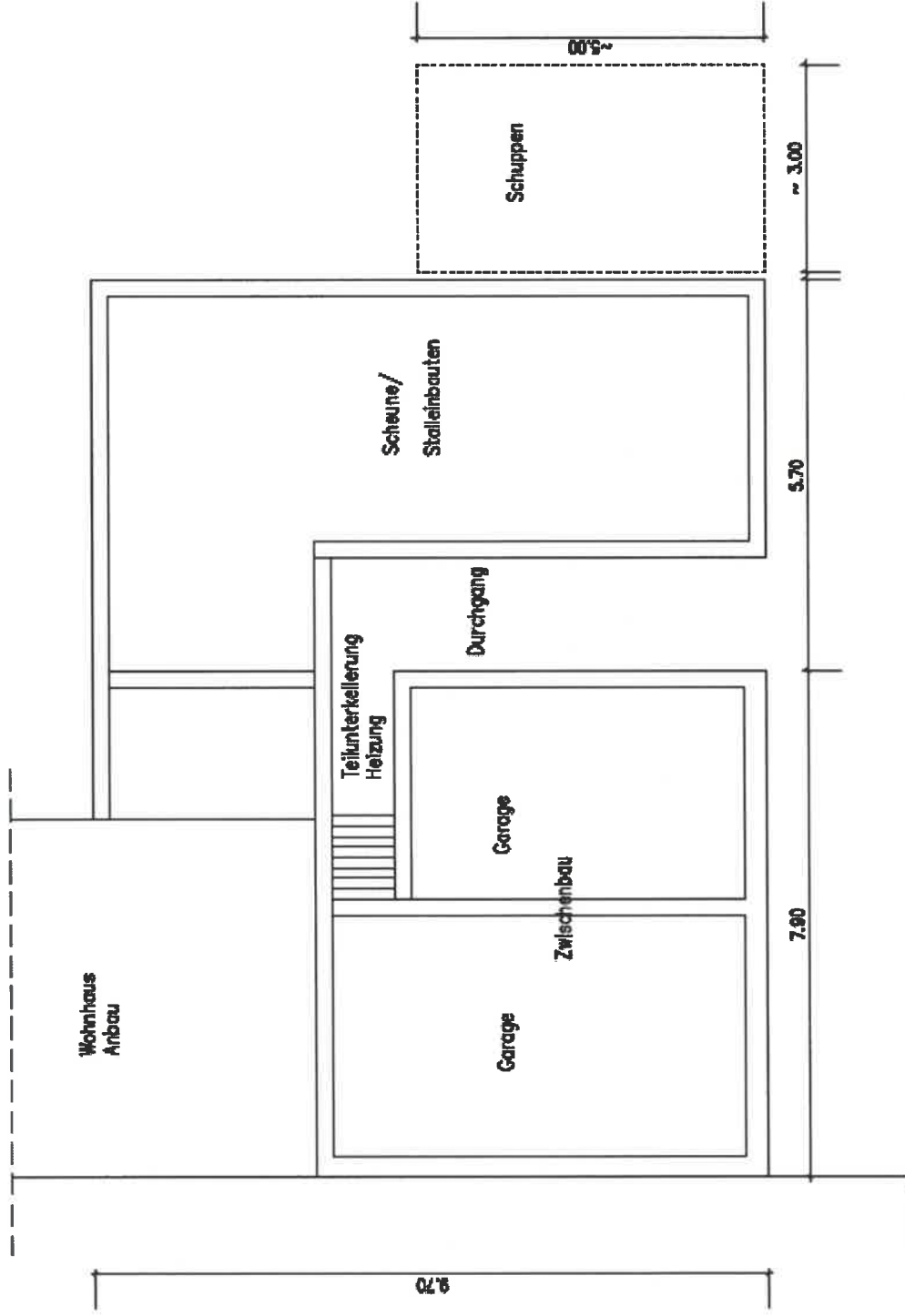
Bruttogrundfläche DG:
 Haupthaus: wie OG
 davon mit Ausbau: 6,20*9,25 ~ 57,0 m²
 davon ohne Ausbau: 118-57 ~ 61,0 m²
 Anbau: wie OG

~ 113,0 m²
 ~ 28,0 m²
 141,0 m²



Die Darstellung dient zum Zwecke der allgemeinen Übersicht, hieraus können keine Ansprüche auf Vollständigkeit und Maßhaltigkeit abgeleitet bzw. geltend gemacht werden. Um genaue Grenzlagen zu bestimmen, ist eine Grenzfeststellung erforderlich!
 Zur exakten Darstellung des Baukörpers ist eine bauliche Bestandsaufnahme erforderlich.
 unmaßstäblich

Anlage 5.4
Wohnhaus/ Anbau
Grundriss Dachgeschoss
 zum Verkehrswertgutachten 41 K 271/ 24
 über das Grundeigentum
 Auf dem Bache 5
 99830 Treffurt, OT Großburschla
 Gemarkung Großburschla, Flur 19, Flurstück Nr. 76/1



Anlage 5.5

Nebengebäude

Grundriss

zum Verkehrswertgutachten 41 K 27/ 24
über das Grundeigentum

Auf dem Bache 5

99830 Treffurt, OT Großburschla

Gemarkung Großburschla, Flur 19, Flurstück Nr. 76/1

BGF

Scheune/ Stall: $5,70 \cdot 9,70 + 2,10 \cdot 3,20 \sim 62 \text{ m}^2$

Zwischenbau: $7,90 \cdot 6,50 \sim 51 \text{ m}^2$

Schuppen: $3,0 \cdot 5,0 \sim 15 \text{ m}^2$

BRI

Scheune/ Stall: $62 \text{ m}^2 \cdot (4,20 + 5,0) / 2 \sim 415 \text{ m}^3$

Zwischenbau: $51 \text{ m}^2 \cdot (2,60 + 2,80) / 2 \sim 204 \text{ m}^3$

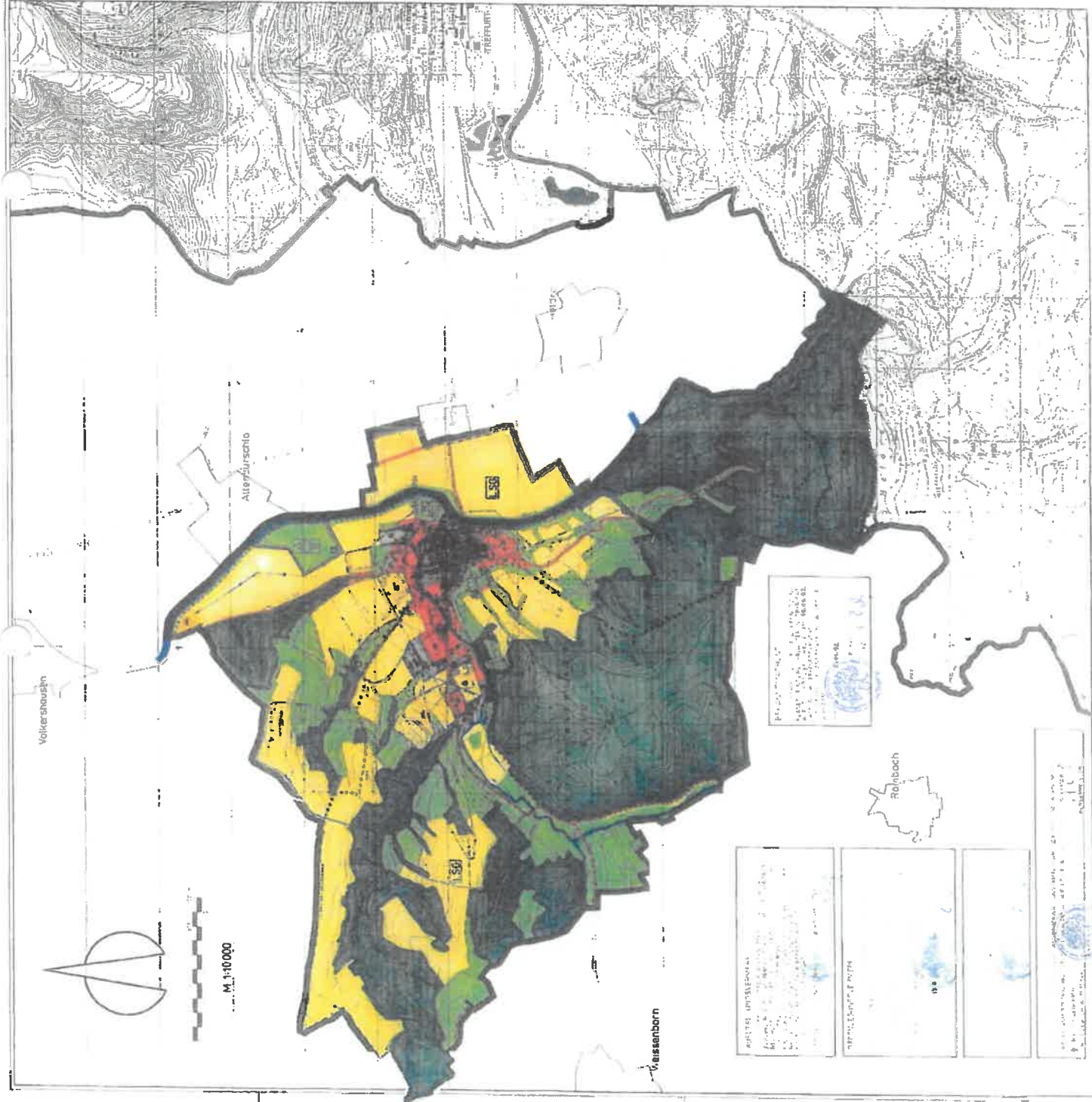
Schuppen: $15 \text{ m}^2 \cdot 3,30 \sim 15 \text{ m}^3$

Die Darstellung dient zum Zwecke der allgemeinen Übersicht, hieraus können keine Ansprüche auf Vollständigkeit und Maßhaltigkeit abgeleitet bzw. geltend gemacht werden.

Um genaue Grenzlagen zu bestimmen, ist eine Grenzfeststellung erforderlich!

Zur exakten Darstellung des Baukörpers ist eine bauliche Bestandsaufnahme erforderlich.
unmaßstäblich

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GROSSBURSCHLA



PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

BEZUG AUF DEN GEMEINSCHAFTS

VERKEHRSLINIEN

VER- UND ENTWASSERUNGSANLAGEN

HAUPTVERSORGUNGSLINIEN

GRUNDLÄGEN

WASSERFLÄCHEN

FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Anlage 6

THEME: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN FÜR DEN GEMEINSCHAFTS GROSSBURSCHLA

VERFASST VON: [Name]

VERLEHNT AM: [Datum]

VERLEHNSSTELLE: [Ort]

Anlage 7

Fotodokumentation

1. „Straße der Deutschen Einheit“ mit Zufahrt zum Weg „Auf dem Bache“, im Vordergrund Dorfplatz, im Hintergrund Wohnhaus des Bewertungsobjekts



2. Wohnhaus mit Anbau Ansicht West – schmale öffentliche Zuwegung mit Wege- und Grabenparzelle (siehe Katasterkarte), Wohnhaus Schäden im Sockelbereich und Fassade sowie Holzfenster im OG verschlissen



3. Teilansicht Hauszugang Wohnbereich 2- Frontseite



4. Grundstückszufahrt mit Wohnhaus, Hof und Nebengebäude – östlicher Grundstücksbereich



5. Hofansicht Wohnhaus mit Zwischenbau/ Garage sowie Zugang Allgemeinflur, Schäden im Bereich Ortgang und Schornsteinköpfe, Holzfenster im Flur verschlissen



6. Teilansicht Fassade Westseite – Übergang Haupthaus/ Anbau mit Rissbildung



7. Allgemeinflur- Hofzugang – Wandbereich und Deckenbereich stark durchfeuchtet, Wand/
Deckenübergang Ausblühungen und starke Schimmelbildung, Wandanschluss außen schadhaft,
Holzfenster verschlissen



8. Wohnungsflur WE 1- östlicher Gebäudebereich mit Blick zum Wohnungszugang/ Allgemeinflur



9. Wohnzimmer WE 1 – Ausbau Mitte 1990er Jahre



10. Küche WE 1- infolge Wasserschaden kompletter Boden ausgebaut, teilweise Wände und Fachwerkkonstruktion freigelegt, Schwelle rechts freigelegt



11. Küche - Teilansicht Schwelle mit Holzschaden, pflanzlichen Schädlingsbefall mit Würfelbruch



12. Flurbereich OG WE1 – Blickrichtung Bad



13. Teilansicht Bad



14. Kinderzimmer OG



15. Schlafzimmer OG- vorwendezeitlicher. Zustand/ Ausbau und Installation verschlissen



16. Flurbereich DG Teilausbau Mitte der 1990er Jahre



17. Kinderzimmer DG



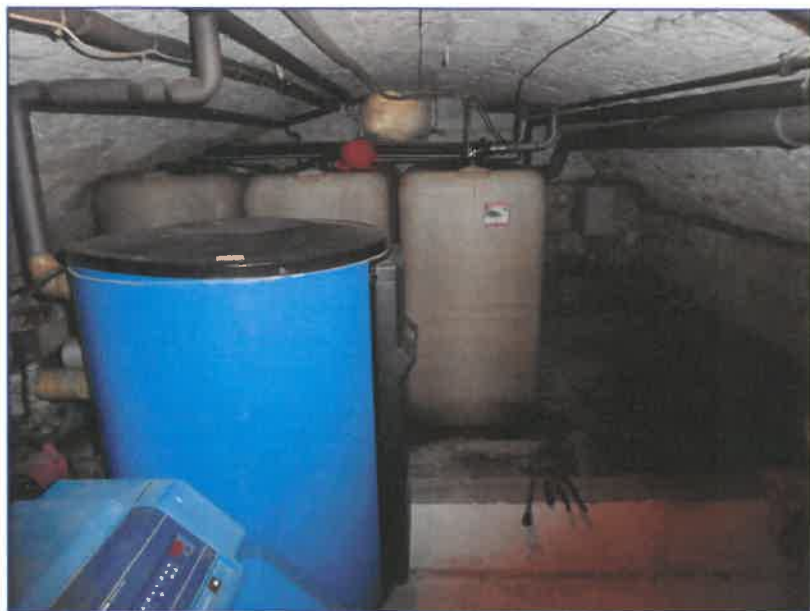
18. Teilansicht Dachboden - Schornstein versottet



19. Zugang zur Teilunterkellerung WE 1 mit Rauchgasabzug des Heizkessels/ behelfsmäßige Ausführung



20. Gewölbekeller WE 1 mit Ölkesselanlage, Ölbehälter und Hausanschlüsse im Hintergrund



21. Flurbereich WE 2 vom Allgemeinflur mit Blickrichtung Hauszugang- alles
vorwendezeitlicher Ausbau, Ausstattung verschlissen



22. Zählerkasten und Verteilung im Wohnungsflur



23. Wohnzimmer EG - vorwendezeitlicher Ausbau/ Ausstattung verschlissen



24. Küche EG – Zustand wie vor



25. Bad EG WE 2 Anbau – nachwendezeitlicher Ausbau/ jedoch erhöhter Bauteilverschleiß



26. Schlafzimmer EG WE 2 Anbau – Ausstattung verschlissen



27. Treppenaufgang EG/ OG – vorwendezeitlicher Ausbau/ erheblicher Bauteilverschleiß



28. Flur OG – Ausstattung hoher Bauteilverschleiß



29. Abstellkammer – vorwendezeitlicher Ausbau/ Ausstattung verschlissen



30. Küche OG - Ausstattungen verschlissen



31. Wohnzimmer OG - Ausstattung verschlissen



32. ehem. Bad OG – Ausstattung verschlissen



**33. Dachboden Haupthaus, erhebliche Ansammlungen von Unrat/ Fensterbauteile
verschlissen**



34. Dachboden Anbau – analoger Zustand



35. Teilunterkellerung Gewölbekeller



36. Hofansicht Zwischenbau mit Zufahrt zu Garage und Abstellraum/ Zugang wegen Wildwuchs nur teilweise gewährleistet



37. Teilansicht Garage - Ansammlungen von Abfällen und Unrat



**38. Teilansicht Bodenraum Zwischenbau - Dachkonstruktion durchhängend/
Ziegelunterseiten mit Ausblühungen/ links Außenwand des Wohnhausanbaus/ im Hintergrund
Scheunengebäude Deckenkonstruktion schadhaft**



39. Teilansicht Heizung WE 2 in Teilunterkellerung Anbau/ Zugang über Treppe vom Zwischenbau



40. Scheune - Teilansicht Stalleinbauten



41. Scheune - Teilansicht Einbauten/ Konstruktionen schadhaft



42. Scheune Giebel Gartenseite mit Schuppen - beide Objektbereiche mit Bauteilschäden im Wand- und Dachbereich/ Verkehrssicherung nicht mehr gewährleistet



43. Gartenansicht Blickrichtung Süd zur Grundstücksbebauung - Gartenbereich stark verwahrlost



44. Garten nördlicher Grundstücksbereich mit Gartenhaus und vorgelagerter Überdachung

