

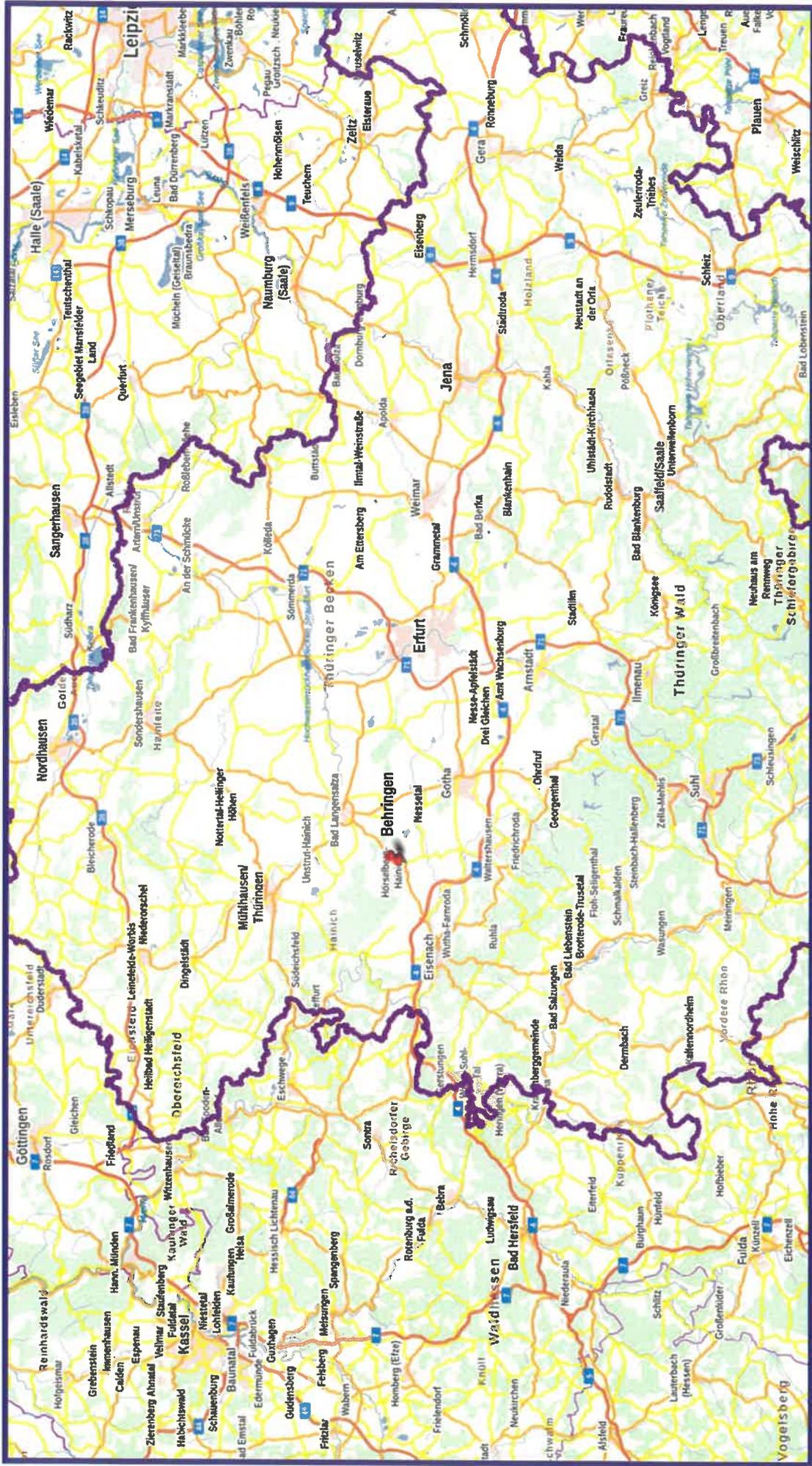
## **Anlage 1**

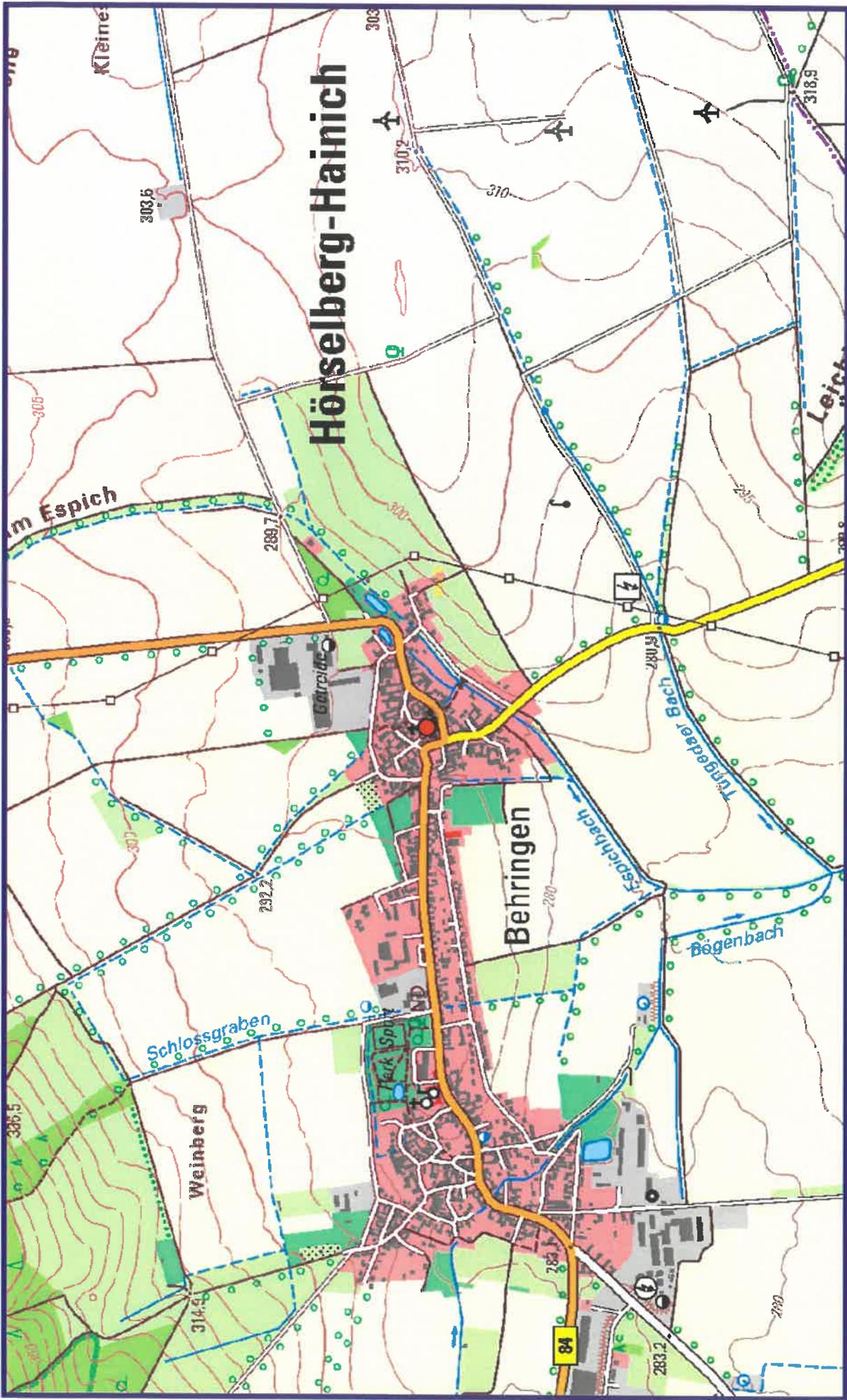
### **Unterlagen:**

- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Grundbuchauszug Grundbuch von Oesterbehringen,  
Blatt 1620  
Letzte Änderung am 17.01.2022  
Ausdruck vom 17.01.2022
- Bodenrichtwerte Stichtag: 01.01.2022
- Mitteilung Gemeinde Hörselber-Hainich per E-Mail vom  
08.03.2022 mit Darstellung Flächennutzungsplan
- Mitteilung Wasser- und Abwasserzweckverband „Mittleres  
Nessetal“ Sonneborn per E-Mail vom 16.03.2022
- Mitteilung Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und  
Archäologie vom 21.01.2022
- Mitteilung Landratsamt Wartburgkreis – FD Bauordnung vom  
20.01.2022
- Mitteilung Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und  
Geoinformation – Flurbereinigungsbereich Meiningen vom  
26.01.2022
- [www.geoproxy.de](http://www.geoproxy.de)
- [www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de)
- [www.immobiliensout.de](http://www.immobiliensout.de)
- [www.immonet.de](http://www.immonet.de)

**Literatur:**

- Verkehrswertermittlung von Grundstücken,  
7. Auflage 2014 Kleiber
- Wertermittlungsrichtlinien 2012 – 11. Auflage
- 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 2010, Baukosteninformationszentrum  
deutscher Architektenkammern
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Kleiber- digital- aktuelle Version
- ImmoWertV 2021  
Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff
- Immobilienmarktbericht 20198
- Immobilienpreisspiegel Thüringen 2021/ 2022
- Wohn- und Gewerbeimmobilien  
IVD-Immobilienverband Deutschland





ÜBERSICHTSPLAN ÖRTLICH  
 ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN 41 K 104/21  
 ÜBER DAS GRUNDEIGENTUM  
 GEMARKUNG OESTERBEHRINGEN, FLUR 1, FLURSTÜCK 127  
 HAUPTSTRASSE 28, 99820 HÖRSELBERG-HAINICH OT BEHRINGEN

ANLAGE 3



Thüringer Landesamt für  
Bodenmanagement und Geoinformation  
Katasterbereich Gotha

Schloßberg 1  
99867 Gotha

Flurstück: 127  
Flur: 1  
Gemarkung: Oesterbehringen

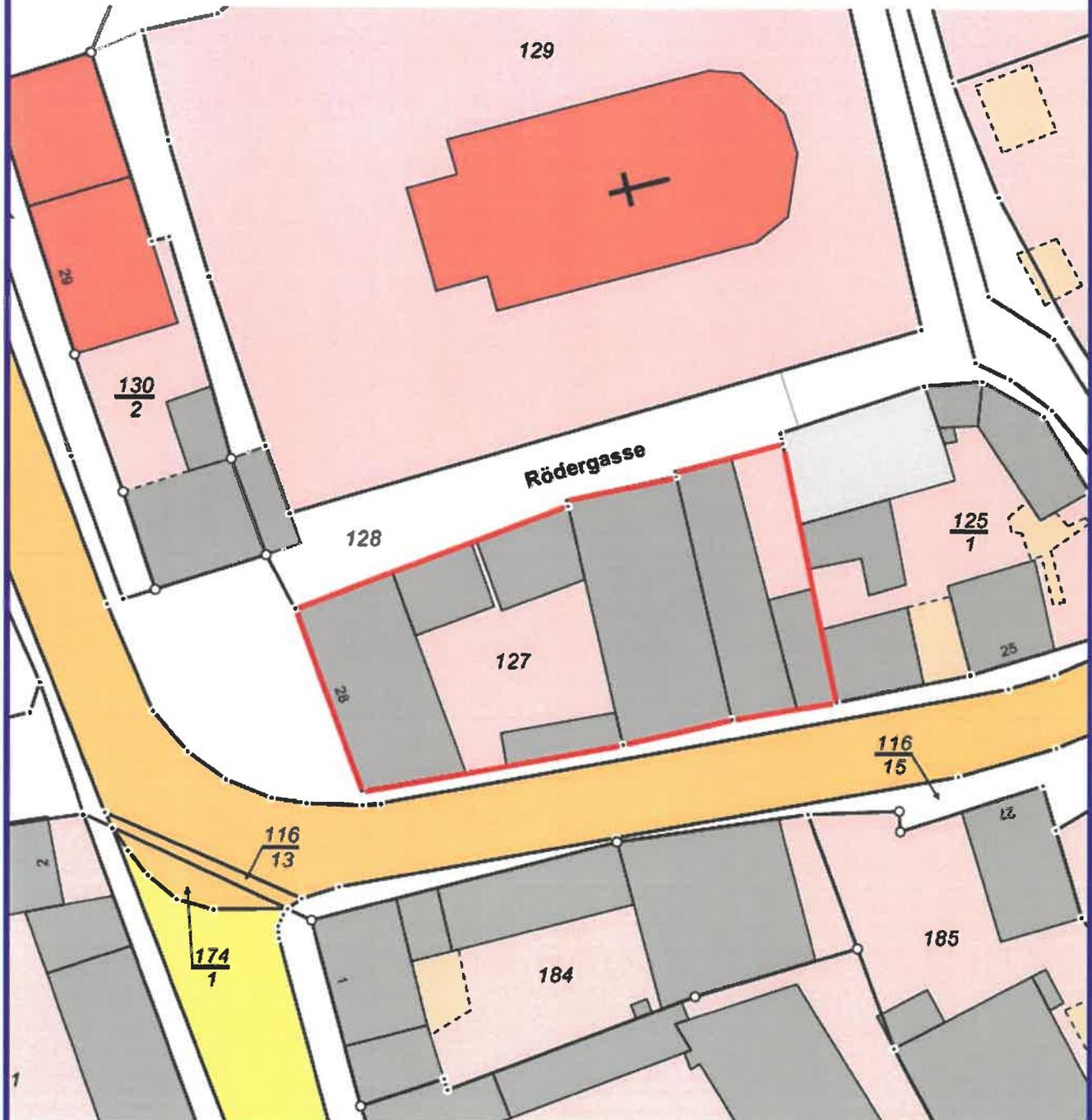
Gemeinde: Hørselberg-Hainich  
Kreis: Wartburgkreis

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Erstellt am 08.03.2022

22\_4095



Vervielfältigung ist nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgabe dienen (§ 20 Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz vom 18. 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 Kartensatzzug dargestellte Gebäude mit gestrichelter Begrenzungslinie wurden ohne Grenzbezug aus Luftbildern erfasst.



ANLAGE 4

KATASTERPLAN  
ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN 41 K 104/ 21  
ÜBER DAS GRUNDEIGENTUM  
GEMARKUNG OESTERBEHRINGEN, FLUR 1, FLURSTÜCK 127  
HAUPTSTRASSE 28, 99820 HÖRSELBERG-HAINICH OT BEHRINGEN

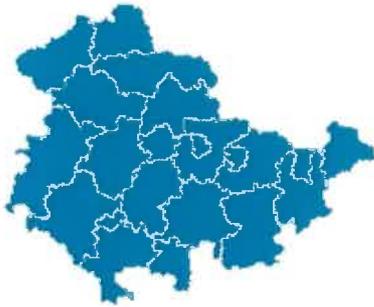


## Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises

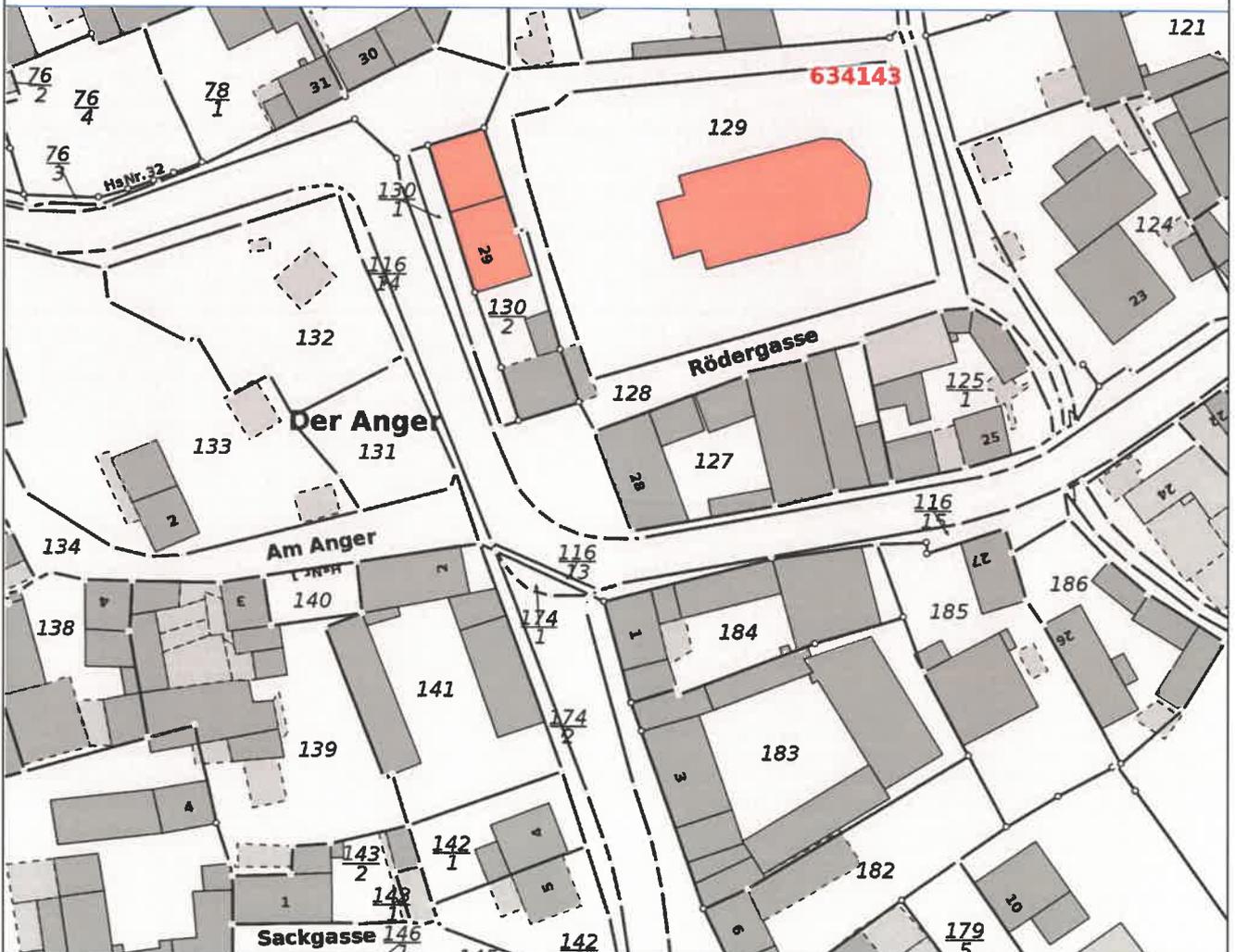
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation  
Schloßberg 1, 99867 Gotha  
Telefon: 0361 57 4016-330, E-Mail: [gutachter.gotha@tlbg.thueringen.de](mailto:gutachter.gotha@tlbg.thueringen.de)

### Bodenrichtwertinformation

#### Übersicht Thüringen



|   |   |
|---|---|
| Gemeinde  | Hörselberg-Hainich  |
| Gemarkung   | Oesterbehringen   |
| Bodenrichtwertnummer                              | 634143  |
| <b>Bodenrichtwert [Euro/m<sup>2</sup>]</b>        | <b>23</b>   |
| Stichtag  | 01.01.2022  |
| Entwicklungszustand<br>abgabenrechtlicher Zustand | baureifes Land<br>erschließungsbeitragsfrei nach<br>BauGB und ThürKAG |
| Nutzungsart<br>ergänzende Nutzungsangabe          | Mischgebiet<br>Ein- und Zweifamilienhäuser                            |
| Bauweise  | offen   |
| Geschosszahl                                      | 2   |



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

[www.bodenrichtwerte-th.de](http://www.bodenrichtwerte-th.de) | [www.gutachterausschuesse-th.de](http://www.gutachterausschuesse-th.de)

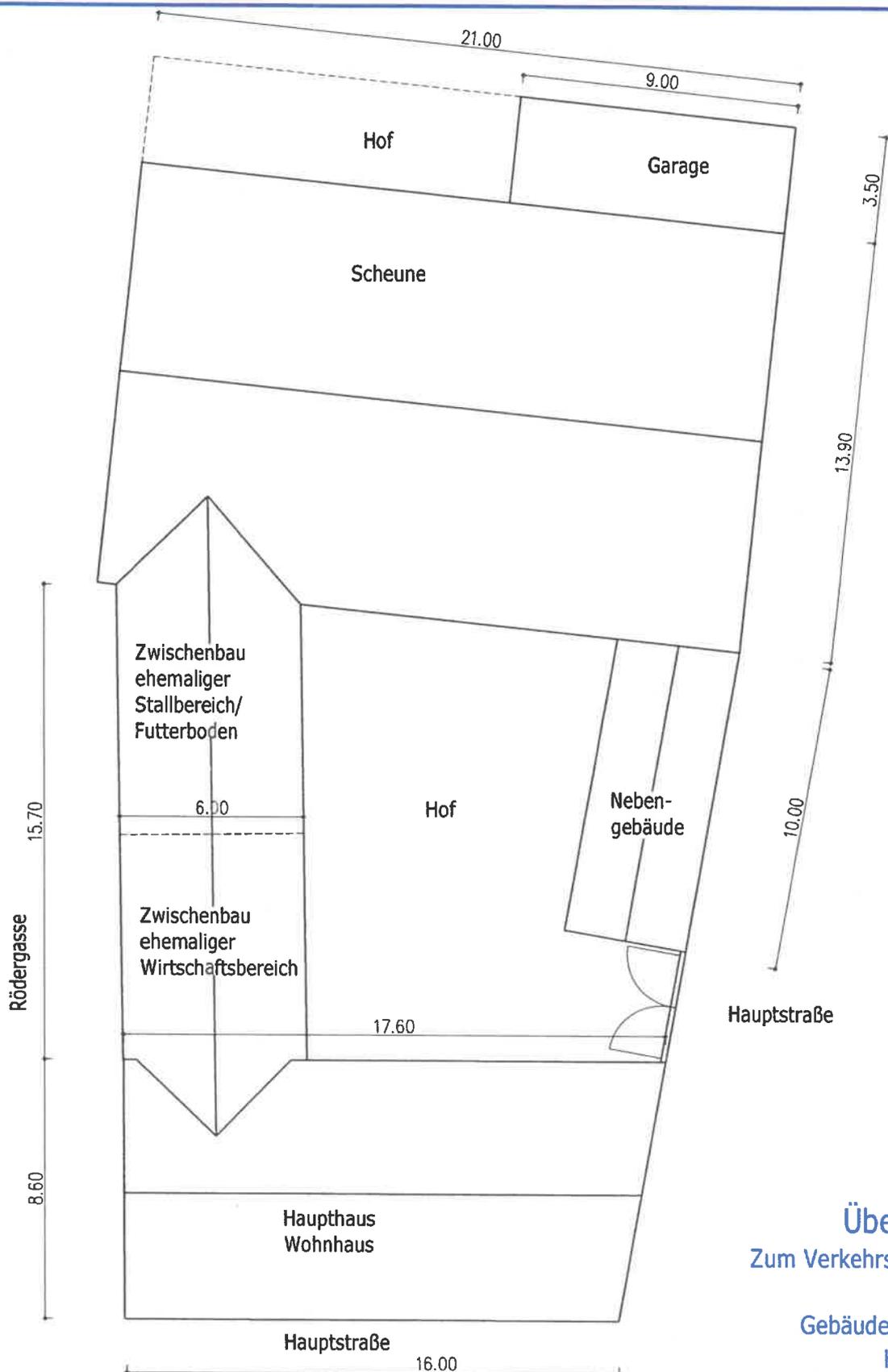


Maßstab:

Ca. 1 : 1000

erstellt am:

09.05.2022



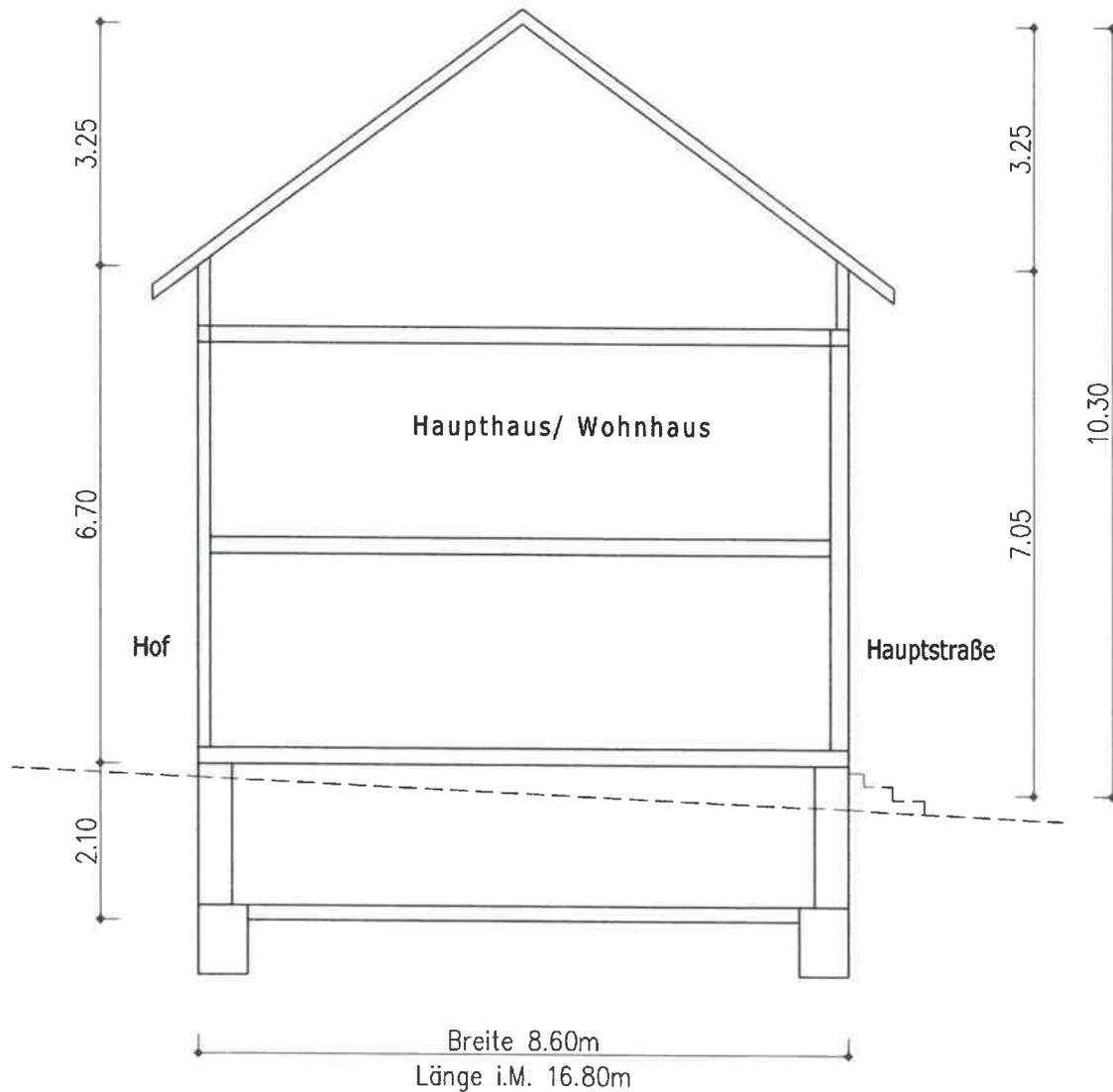
Anlage 5.1  
**Übersichtsplan**  
 Zum Verkehrswertgutachten  
 41 K 104/ 21  
 Gebäude und Freifläche  
 Hauptstraße 28  
 99820 Hørselberg-Hainich  
 OT Behringen

Flur 1 Flurstück 127

1:200

Die Darstellung dient zum Zwecke der allgemeinen Übersicht, es können hieraus 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 Bestandaufnahme erforderlich. Flächen sind z.T. auf Grundlage der Planunterlagen digitalisiert worden.





**BGF WHS**  
8.60m \* i.M. 16.80m      ~145m<sup>2</sup>

**BRI WHS**  
~145m<sup>2</sup> \* 6.50m      ~940m<sup>3</sup>  
~145m<sup>2</sup> \* 0.4 \* 2.10m      ~120m<sup>3</sup> (Teil KG 40%)  
~145m<sup>2</sup> \* 3.25/2m      ~230m<sup>3</sup>

**BRI HH/ WHS**      1290m<sup>3</sup>

## Anlage 5.2 Darstellung Haupthaus / Wohnhaus

Zum Verkehrswertgutachten

41 K 104/ 21

Gebäude und Freifläche

Hauptstraße 28

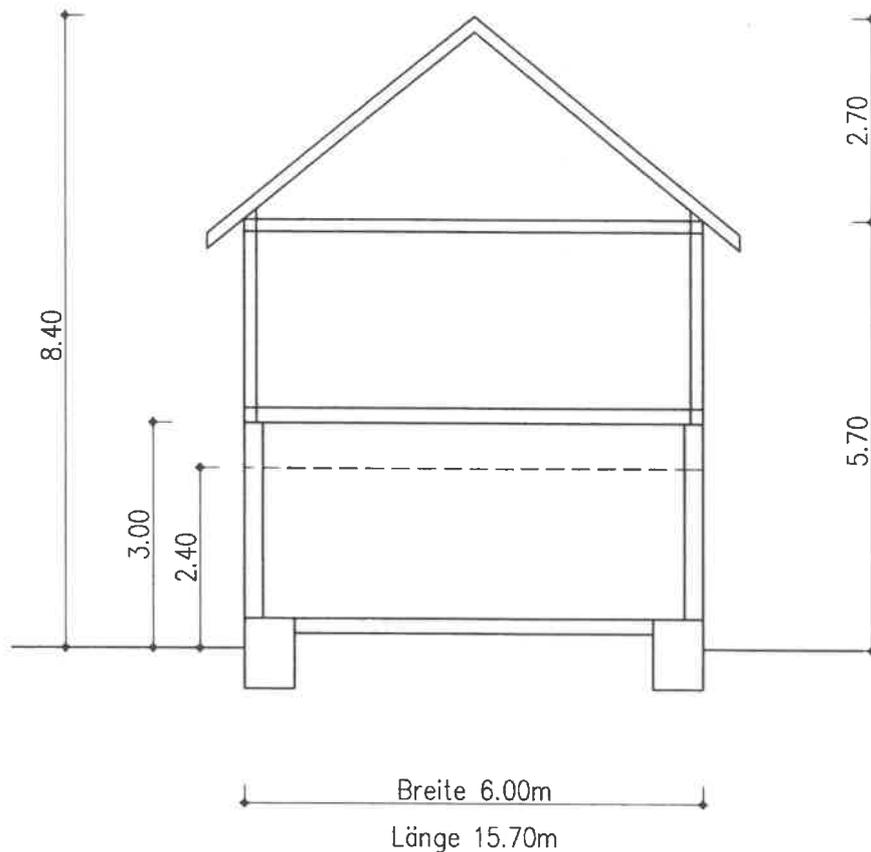
99820 Hörselberg-Hainich

OT Behringen

Flur 1 Flurstück 127

1:100

Die Darstellung dient zum Zwecke der allgemeinen Übersicht, es können hieraus 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 Bestandaufnahme erforderlich. Flächen sind z.T. auf Grundlage der Planunterlagen digitalisiert worden.



**BGF Zwischenbau**  
 6.00m \* 15.70m                    ~95m<sup>2</sup>  
 davon  
 6.00m \* 8.20m ~ 50m<sup>2</sup> Anteil Scheune/Stall  
                   ~ 45m<sup>2</sup> Anteil ehemaliger Wirtschaftsbereich

**BRI Zwischenbau**  
 ~95m<sup>2</sup> \* 5.70m                    ~540m<sup>3</sup>  
 ~125m<sup>2</sup> \* 2.70/2m                ~168m<sup>3</sup>

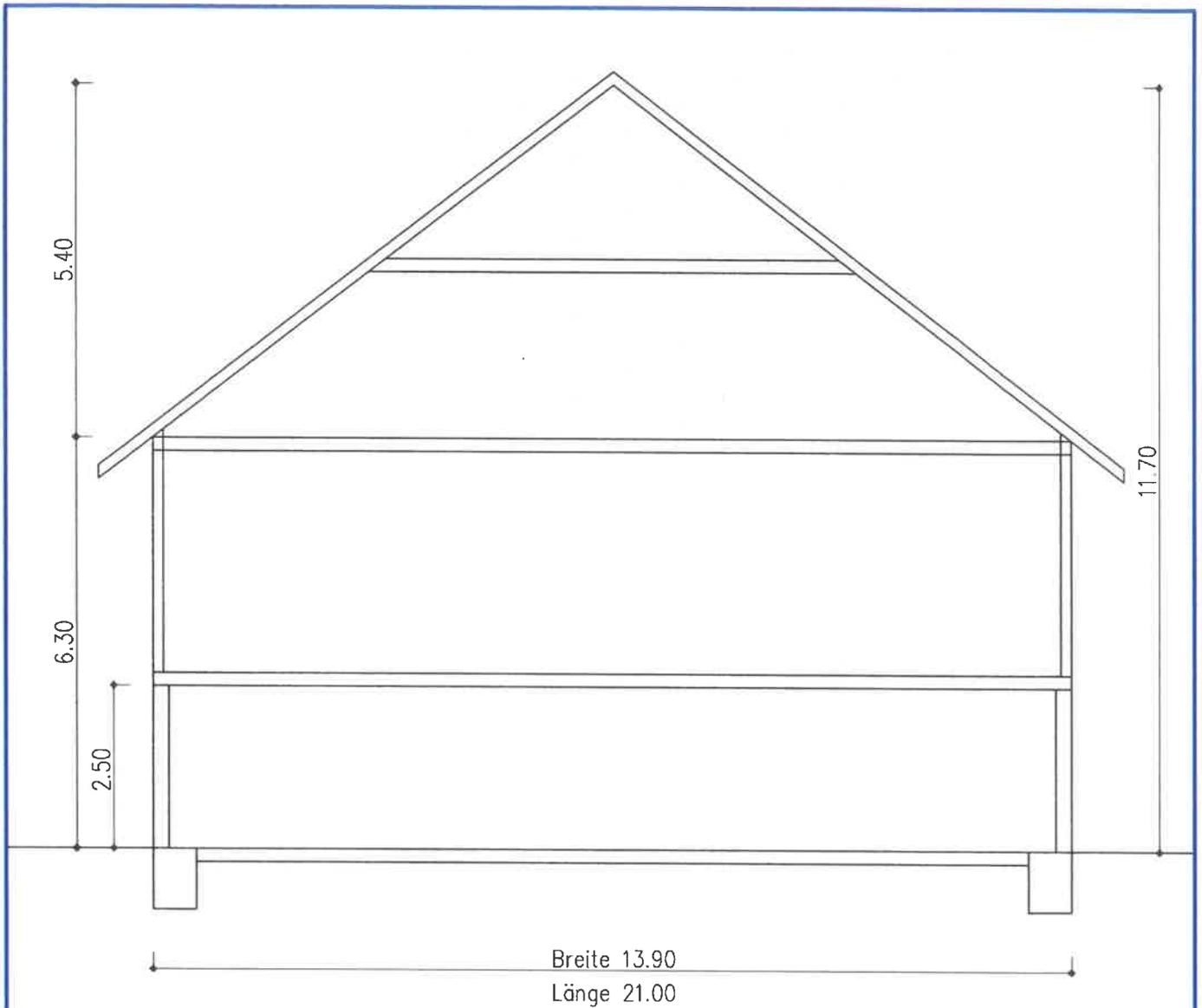
**BRI Zwischenbau**                    710m<sup>3</sup>  
 davon  
                   ~ 380m<sup>3</sup> Anteil Scheune/Stall  
                   ~ 330m<sup>3</sup> Anteil ehemaliger Wirtschaftsbereich

Anlage 5.3  
**Darstellung Zwischenbau**  
 Zum Verkehrswertgutachten  
 41 K 104/ 21  
 Gebäude und Freifläche  
 Hauptstraße 28  
 99820 Hørselberg-Hainich  
 OT Behringen

Flur 1 Flurstück 127

1:100

Die Darstellung dient zum Zwecke der allgemeinen Übersicht, es können hieraus 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 Bestandaufnahme erforderlich. Flächen sind z.T. auf Grundlage der Planunterlagen digitalisiert worden.



**BGF Scheune**  
13.90m \* 21.00m                      ~290m<sup>2</sup>

**BRI Scheune**  
~290m<sup>2</sup> \* 6.30m                      ~1820m<sup>3</sup>  
~290m<sup>2</sup> \* 5.40/2m                      ~ 780m<sup>3</sup>

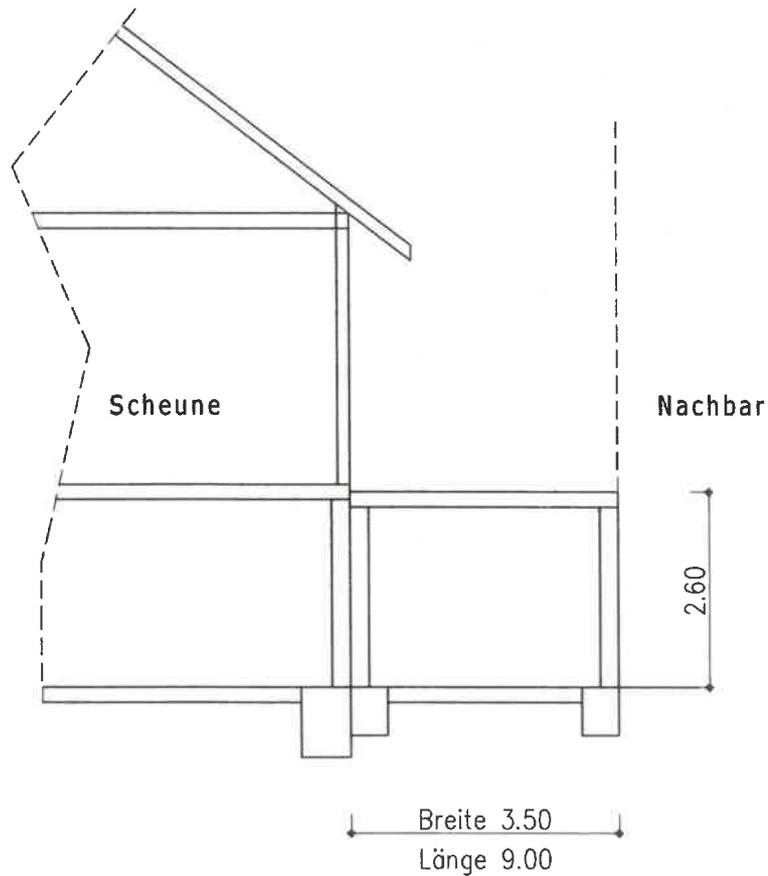
**BRI Scheune**                                      2600m<sup>3</sup>

Anlage 5.4  
**Darstellung Scheune**  
Zum Verkehrswertgutachten  
41 K 104/ 21  
Gebäude und Freifläche  
Hauptstraße 28  
99820 Hörselberg-Hainich  
OT Behringen

Flur 1 Flurstück 127

1:100

Die Darstellung dient zum Zwecke der allgemeinen Übersicht, es können hieraus 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 Bestandaufnahme erforderlich. Flächen sind z.T. auf Grundlage der Planunterlagen digitalisiert worden.



**BGF Garage**  
 3.50m \* 9.00m      ~31m<sup>2</sup>

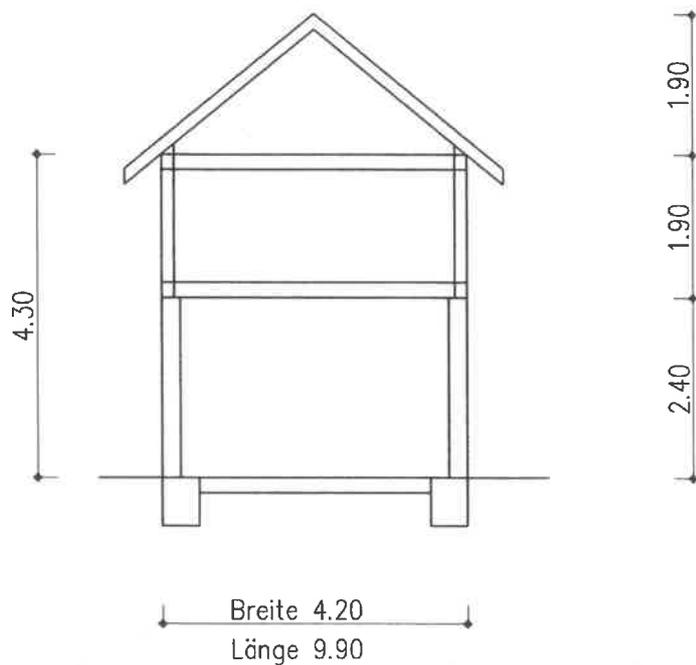
**BRI Garage**  
 ~31m<sup>2</sup> \* 2.60m      ~80m<sup>3</sup>

Anlage 5.5  
**Darstellung Garage**  
 Zum Verkehrswertgutachten  
 41 K 104/ 21  
 Gebäude und Freifläche  
 Hauptstraße 28  
 99820 Hörselberg-Hainich  
 OT Behringen

Flur 1 Flurstück 127

1:100

Die Darstellung dient zum Zwecke der allgemeinen Übersicht, es können hieraus 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 Bestandaufnahme erforderlich. Flächen sind z.T. auf Grundlage der Planunterlagen digitalisiert worden.



**BGF Nebengebäude**  
4.20m \* 9.90m      ~41m<sup>2</sup>

**BRI Nebengebäude**  
~41m<sup>2</sup> \* 4.30m      ~176m<sup>3</sup>  
~41m<sup>2</sup> \* 1.90m/2      ~39m<sup>3</sup>

**BRI Nebengebäude**      ~ 215m<sup>3</sup>

Anlage 5.6  
**Darstellung Nebengebäude**  
Zum Verkehrswertgutachten  
41 K 104/ 21  
Gebäude und Freifläche  
Hauptstraße 28  
99820 Hörselberg-Hainich  
OT Behringen

Flur 1 Flurstück 127

1:100

Die Darstellung dient zum Zwecke der allgemeinen Übersicht, es können hieraus 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 Bestandaufnahme erforderlich. Flächen sind z.T. auf Grundlage der Planunterlagen digitalisiert worden.

**ANLAGE 6**

**Fotodokumentation**

1. Bewertungsgrundstück mit Haupthaus und abbiegende Bundesstraße 84 –  
Blickrichtung Ost



2. Gesamtansicht Bewertungsobjekt Ansicht Südost – Giebelseite Vorderhaus  
erhebliche Bauteilschäden im Fassadenbereich



3. Teilansicht Frontseite mit Hauptzugang – Schäden im Fassadenbereich/  
Schwerpunkt Drempel



4. Teilansicht Haupthaus - Bereich mit ehemaliger Gaststätte



5. Teilansicht Haupthaus mit Zwischenbau Wirtschaftsgebäude Ansicht Nordwest  
– Schäden im Fassadenbereich sichtbar/ Gefügeschäden Schornstein/  
Holzeinfachfenster DG Anbau und EG Vorderhaus verschlissen



6. Haupthaus Gebäudeecke Teilansicht West – Rissbildung in Außenwand  
Fassade/ Mauerwerk



**7. Innenansicht EG-Bereich Zwischenbau Wirtschaftsgebäude – alles ursprüngliche Ausstattung**



**8. Innenansicht EG-Bereich Haupthaus Westseite – im Wesentlichen ursprüngliche Ausstattungen**



9. Gesamtansicht West mit Haupthaus/ Zwischenbauten und Teilansicht Scheune



10. Bereich Nebengebäude – Ansicht Nordwest mit Scheune und Zwischenbau –  
Schäden im Fassadenbereich/ Ausbrüche/ Gefügeschäden im Mauerwerk/  
Bauteilschäden an Dacheindeckung Scheune



**11. Teilansicht Scheune EG – ehemaliger Stallbereich – hier vertikale Rissbildung  
im Mauerwerk**



**12. Objektansicht Nordost mit Scheune und angrenzende Gebäudebereiche –  
adäquate Schadensbilder**



13. Freifläche im nordwestlichen Grundstücksbereich – rechts  
Scheunenaußenwand/ Zwischenbau Garage mit Flachdach –  
links angrenzende Nachbarbebauung – Freifläche mit Ablagerungen/ Schrott/  
Sperrmüll



14. Teilansicht Hofzufahrt – hohes Brettertor mit Überdachung  
links Wohnhaus/ rechts Zwischenbau Süd



**15. Gesamtansicht Bewertungsobjekt Ansicht Südost mit Garage/ Scheune/  
Zwischenbau/ Wohnhaus – Fassadenbereiche mit erheblichen Bauteilschäden/  
Ausbrüche/ teilweise freiliegendes Mauerwerk**



**16. Teilansicht Scheunenzufahrt von der Straße – Bauteilschäden im Mauerwerk  
mit vertikaler Rissbildung**

