

# GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

**OBJEKT:**

Grundstück mit Wohnhaus und  
Nebengebäuden  
Hauptstraße 28  
99820 Hörselberg-Hainich OT Behringen  
Gemarkung Oesterbehringen  
Flur 1, Flurstück 127

**AUFTRAGGEBER:**

Amtsgericht Eisenach  
Theaterplatz 5  
99817 Eisenach

**IM ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN****GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 104/ 21****BEWERTUNGSTICHTAG:** 21.04.2022**VERKEHRSWERT:** **79.000,00 €**

AUSGEFERTIGT AM 04.05.2022 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
<b>1. Allgemeine Angaben</b>	<b>3</b>
1.1 Auftrag	3
1.2 Verkehrswert	3
1.3 Auftraggeber	3
1.4 Bewertungsobjekt	3
1.4.1 Kurzbeschreibung/Baujahr	3
1.4.2 Kataster- und Grundbuchbezeichnung	4
1.5 Ortsbesichtigung und Wertermittlungstichtag	4
1.5.1 Ortsbesichtigung	4
1.5.2 Wertermittlungstichtag	5
1.6 Mieter/Nutzer	5
<b>2. Grundstücksbeschreibung</b>	<b>5</b>
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
<b>3. Grundstücksbebauung und Beschaffenheit</b>	<b>14</b>
3.1 Gebäudebeschreibung	14
3.2 Außenanlagen	22
3.3 Flächen- und Rauminhaltsberechnungen	23
3.4 Hinweis	24
<b>4. Bewertung</b>	<b>25</b>
4.0 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	25
4.1 Bodenwert	26
4.1.1 Bodenrichtwertangaben	26
4.1.2 Bodenwertermittlung	26
4.2 Sachwertverfahren	27
4.2.1 Nutzungsvariante 1 – Objektnutzung im Bestand	27
4.2.1.1 Wohnhaus	27
4.2.1.2 Nebengebäude	31
4.2.1.3 Außenanlagen/ Nebenanlagen	32
4.2.1.4 Berechnung vorläufiger Sachwert	32
4.2.1.5 Allgemeine Marktanpassung – Sachwertfaktoren	33
4.2.1.6 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	33
4.2.1.7 Sachwertberechnung	36
4.2.2 Nutzungsvariante 2 – Objektnutzung nach Modernisierung	37
4.2.2.1 Ermittlung Berechnungsgrundlagen	37
4.2.2.2 Sachwertermittlung	40
<b>5. Verkehrswertwertermittlung</b>	<b>43</b>
Anlagen	45

## **1. Allgemeine Angaben**

### **1.1 Auftrag**

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist wegen der Anordnung des Zwangsversteigerungsverfahrens des Amtsgerichts Eisenach durch ein Sachverständigengutachten 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 erforderliche modellkonforme 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 104/ 21  
Beschluss vom: 01.03.2022  
Auftrag vom: 02.03.2022

### **1.4 Bewertungsobjekt**

Grundstück mit  
Wohnhaus und Nebengebäuden  
Hauptstraße 28  
99820 Hörselberg-Hainich  
Gemarkung Oesterbehringen  
Flur 1, Flurstück Nr. 127

#### **1.4.1 Kurzbeschreibung**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ehemaliges landwirtschaftlich genutztes Anwesen an einer durchführenden Bundesstraße in zentraler Ortslage von Oesterbehringen im unmittelbaren Umfeld von Kirche und Dorfanger.

Die Grundstücksbauung besteht aus einer Vierseitbauung mit zweigeschossigem, teilunterkellertem Wohnhaus im Westen des Bewertungsgrundstücks gelegen, ebenfalls zweigeschossigen jeweils seitlich vom Wohnhaus ausgehenden Zwischenbauten sowie einer im östlichen Grundstücksbereich befindlichen großen Hofscheune.

Von den Baulichkeiten umschlossen ist ein Innenhof, welcher nach Süden eine hohe überdachte Torzufahrt zur Hauptstraße besitzt. Im Haupthaus war früher ein Dorfgasthaus etabliert.

Die Bebauung wurde in gemischter Bauweise, im EG überwiegend mit Ziegelmauerwerk sowie im Übrigen in Holzfachwerk, mit Satteldachkonstruktionen ausgeführt.

Eine Innenbesichtigung wurde mangels Teilnahme des Eigentümers zum Ortstermin nicht vorgenommen. Dem äußeren Anschein nach wird das Haupthaus zu Wohnzwecken genutzt, die Nebengebäude sind offensichtlich weitgehend ohne weitere Zweckbestimmung bzw. dienen diese als Abstell- und Nebenraum, Garage, etc.

Die Ursprungsbebauung ist augenscheinlich Anfang bis erstes Drittel des 20. Jahrhunderts einzuordnen, ggf. wurden einzelne bauliche Erneuerungsmaßnahmen vorwendezeitlich ausgeführt.

Der Objektbereich des Wohnhauses wurde nachwendezeitlich teilmodernisiert, besitzt jedoch, zu einem großen Anteil noch ursprüngliche Ausstattungen. Dem äußeren Anschein nach besteht im gesamten Objektbereich zum Teil nicht unerheblicher Instandhaltungsbedarf.

#### 1.4.2 Kataster- und Grundbuchbezeichnung

Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Gotha  
Wartburgkreis, Gemeinde Hörselberg-Hainich, Hauptstraße 28, Gemarkung Oesterbehringen

Amtsgericht Eisenach

Grundbuch von Oesterbehringen, Blatt 1620

Stand: 17.01.2022

Ausdruck: 17.01.2022

**BESTANDSVERZEICHNIS**      1 Oesterbehringen  
   Flur 1, Flurstück 127  
   Gebäude- und Freifläche  
   Großenbehringen, Hauptstraße 28 <sup>1)</sup>  
   Größe 788 m<sup>2</sup>

#### ERSTE ABTEILUNG

Eingetragene Eigentümer: 1 Eintrag Eigentümer

#### ZWEITE ABTEILUNG

Lasten und Beschränkungen:

1 für lfd. Nr. 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Eisenach,  
AZ: 41 K 104/ 22); eingetragen am 17.01.2022

<sup>1)</sup> Die Gemeindebezeichnung lautet nunmehr Hörselberg-Hainich.

### 1.5 Ortsbesichtigung und Wertermittlungsstichtag

#### 1.5.1 Ortsbesichtigung

21.04.2022, in der Zeit von 10.00 Uhr bis 11.00 Uhr

An dem Ortstermin nahmen teil:

- Sachverständiger
- Mitarbeiterin Sachverständigenbüro

### 1.5.2 Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **21.04.2022**

### 1.5.3 Hinweis zum Ortstermin

Der Termin zur Ortsbesichtigung wurde den Verfahrensbeteiligten, der betreibenden Gläubigerin und dem Schuldner auf dem Postweg übermittelt.

Die Mitteilung an den Schuldner/ Eigentümer wurde hierbei per Einlieferungsnachweis vorgenommen, die Zustellung erfolgte lt. Beleg am 02.04.2022.

Der Verfahrensbeteiligte wurde gemäß Schreiben des Sachverständigen darauf hingewiesen, dass bei Nichtgewährung des Zugangs zum Objekt der Sachverständige durch das Gericht ermächtigt wird, das Gutachten nach dem äußeren Eindruck zu erstellen.

Ein Objektzugang und somit eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts konnte durch den Sachverständigen trotz Mitteilung zur Durchführung des Ortstermins wegen Nichtteilnahme des Schuldners/ Eigentümers nicht vorgenommen werden.

Insofern wurde durch den Sachverständigen eine Außenbesichtigung durchgeführt. Die Wertermittlung stützt sich daher auf den äußeren Eindruck; die Gutachtenerstellung ist folglich mit einem Risiko behaftet.

### 1.6 Mieter/ Nutzer

Der Objektbereich wird lt. Mitteilung eines Grundstücksnachbars durch den Eigentümer genutzt.

## 2. Grundstücksbeschreibung

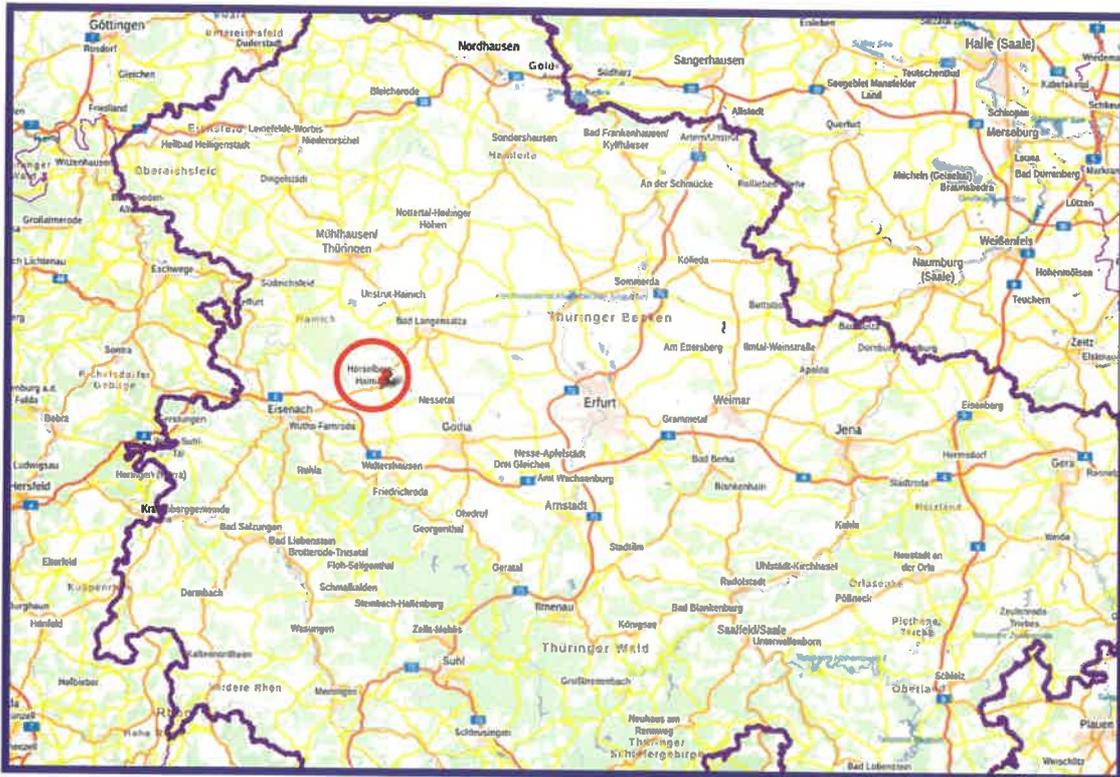
### 2.1 Lagebeschreibung – Makrolage

Basisdaten – Hörselberg-Hainich	
Bundesland:	Thüringen – ca. 2,1 Mio. Einwohner Landeshauptstadt Erfurt – ca. 215.000 Einwohner
Landkreis:	Wartburgkreis – ca. 160.000 Einwohner Kreisstadt Bad Salzungen – ca. 23.000 Einwohner
Gemeindegliederung:	Oesterbehringen – Ortsteil der Gemeinde Hörselberg-Hainich Hörselberg-Hainich – Großgemeinde mit insgesamt 17 Ortsteilen
Einwohner:	ca. 6.100, Ortsteil Behringen (Großenbehringen und Oesterbehringen) ca. 1.500
Verwaltungssitz:	Hauptstraße 90A 99820 Hörselberg-Hainich OT Behringen

Lage – allgemein	
Lage:	Westen Thüringens, benachbarte LK: LK Unstrut-Hainich, Gotha, Schmalkalden-Meiningen LK Fulda und Bad Hersfeld in Hessen Benachbarte Orte von Hörselberg-Hainich, im Norden beginnend: Mülverstedt, Weberstedt, Schönstedt und Stadt Bad Langensalza im Unstrut-Hainich-Kreis, Nesselal, Hörsel und Waltershausen im LK Gotha, Wutha-Farnroda sowie die kreisfreie Stadt Eisenach
Geografie:	Die Gemeinde Hörselberg-Hainich umschließt die namensgebenden „Hörselberge“ und erstreckt sich im Norden bis an den südöstlichen bewaldeten Höhenzug des „Nationalparks Hainich“, einem UNESCO Weltnaturerbe. Der Ortsteil Behringen befindet sich an den südöstlichen Ausläufern des Hainichs.
Entfernungen:	Landeshauptstadt Erfurt ca. 75 km Kreisstadt Bad Salzungen ca. 45 km Stadt Eisenach ca. 15 km Kreisstadt Mühlhausen ca. 25 km (Unstrut-Hainich- Kreis)

Verkehrsanbindung	
Straßenverkehr:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bundesstraße B 84 – Fulda/ Eisenach/ Bad Langensalza, unmittelbar anliegend</li> <li>▪ Bundesautobahn A 4 mit zwei Anschlussstellen ASS Eisenach Ost ca. 10 km</li> </ul>
Schienenverkehr:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ICE Verbindungen in Eisenach</li> <li>▪ Regionalbahnanschluss in Eisenach an Thüringenbahn und Südthüringenbahn</li> </ul>
Flugverkehr:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Flughafen Landeshauptstadt Erfurt ca. 75 km</li> <li>▪ Flugplatz Eisenach – Kindel ca. 8 km</li> </ul>
ÖPNV:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Linienbusverkehr mit Anbindungen nach Eisenach und Bad Langensalza</li> </ul>

**Übersichtskarte – regional**



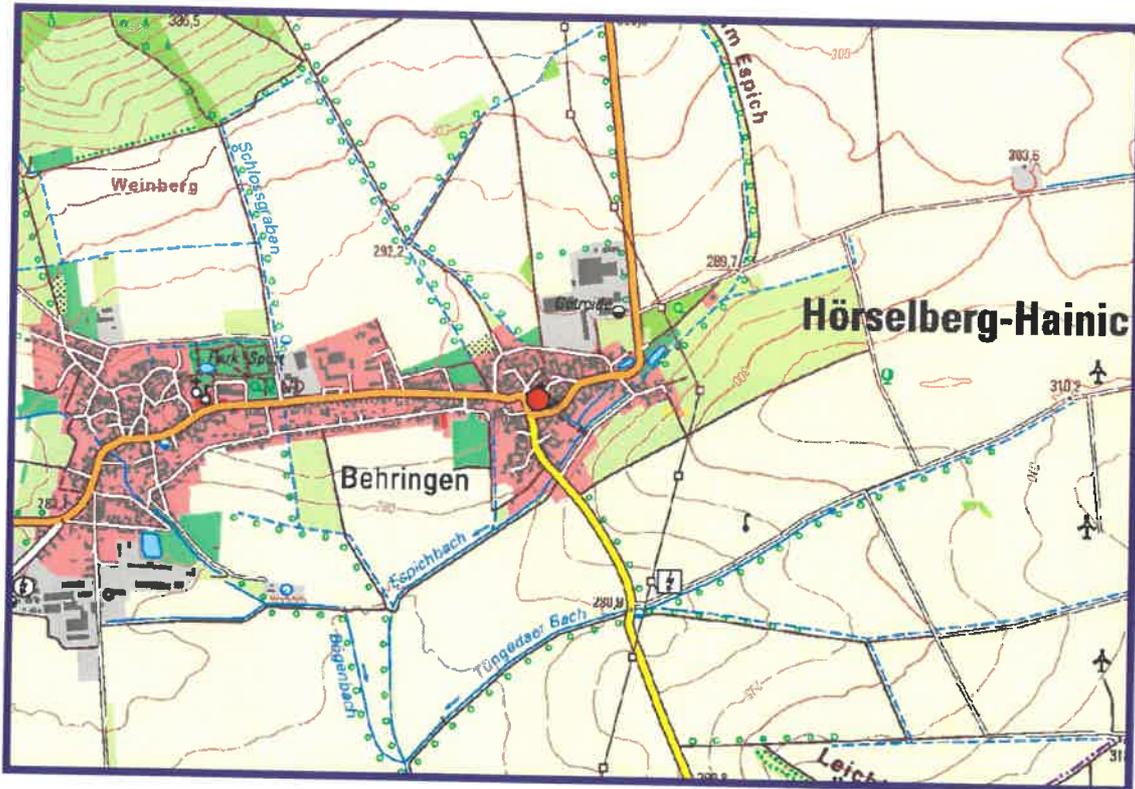
Wirtschaft/ soziale Infrastruktur	
Wirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- drei größere Gewerbegebiete im Gemeindebereich, in Großenlupnitz, Behringen und Industriegebiet Kindel</li> <li>- Gewerbegebiet Großenlupnitz mit ca. 42 ha Nettobaulandfläche, jedoch derzeit ca. 10 ha freie Flächen (lt. aktueller Gemeindeauskunft), Schwerpunktgewerbe mit Kunststoff- und Metallverarbeitung, Logistik, Fahrzeugbau, Holzverarbeitung, u. a.</li> <li>- Sonst Klein- und Mittelständische Unternehmen im Bauhaupt- und Nebengewerbe, Handwerksbetriebe und Dienstleistungsunternehmen</li> <li>- im Ortsteil Unternehmen der Landwirtschaft, Umwelttechnik, Einkaufsmarkt, Schlosshotel, Gaststätten</li> </ul>
Bebauungsstruktur/ Wohnen:	<p>Behringen ist ein Doppelort, bestehend aus den ehemaligen Orten Großenbehringen und Oesterbehringen innerhalb der Großgemeinde Hörselberg-Hainich, die jeweiligen Ortskerne befinden sich in ca. 1,5 km Entfernung und sind entlang der Bundesstraße durch eine</p>

	<p>zusammenhängende Bebauung miteinander verbunden.</p> <p>Die Ortskerne besitzen die Struktur eines Haufendorfes mit Mischgebietscharakter sowie ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofgrundstücke mit Vorderhaus, Hofscheunen und sonstige Nebengebäude.</p> <p>Angrenzende Bebauungsbereiche als auch die Zwischenbebauung stellen überwiegend Wohnbauflächen dar, nördlich der Bundesstraße befindet sich am Ausgang von Großenbehringen Richtung Oesterbehringen das Schlossareal mit Schlosspark und Schlossteich, kommunale Nutzungen mit Verwaltung und Kulturhaus sowie die Regelschule.</p>
Soziale Infrastruktur, med. Einrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grund- und Regelschule</li> <li>▪ Allgemeinmediziner und Apotheke</li> <li>▪ Kindergarten und Kinderkrippe</li> </ul>
Öffentl. Einrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gemeindeverwaltung in Behringen</li> <li>▪ Einrichtungen in der Kreisstadt Bad Salzungen und Eisenach</li> <li>▪ Amtsgericht in Eisenach und Bad Salzungen</li> </ul>

## 2.2 Lagebeschreibung – Mikrolage

Lage - Liegenschaft	
Örtliche Lage	<p>Lage im Ortskern in unmittelbarer Nähe zur Kirche und Dorfanger.</p> <p>Das Bewertungsobjekt liegt hierbei unmittelbar an der Bundesstraße 84 im Bereich einer abbiegenden Hauptstraße mit Einmündung einer Landstraße der L 1029.</p>

## Übersichtskarte – örtlich



### Umgebungsbebauung/ Umgebungsbereich

- Ortskernbebauung mit ehemals bäuerlichen Hofstellen analog Bewertungsobjekt, sowie Wohnbebauung
- Kirchareal mit Dorfkirche, Gemeindehaus und Umfassungsmauer
- Bundesstraße und Dorfanger mit Grünfläche, kleinem Festplatz und Parkplatz

## 2.3 Grundstücksbeschaffenheit

<p>Vorhandene Grundstücksbebauung:</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Vierseithof mit zweigeschossigem, teilunterkellertem Wohnhaus (ehem. Gaststätte), traufständig als Grenzbebauung nach Westen, Ausführung in Mischbauweise in Ziegelmauerwerk und Fachwerk mit Satteldach</li><li>- seitlicher Grundstücksabschluss nach Norden und Süden mit zweigeschossigen Zwischenbauten mit Satteldach als Verbindungsbau zwischen Wohnhaus und Scheune, ehemalige Wirtschafts- und Stallgebäude,</li></ul>
--	--

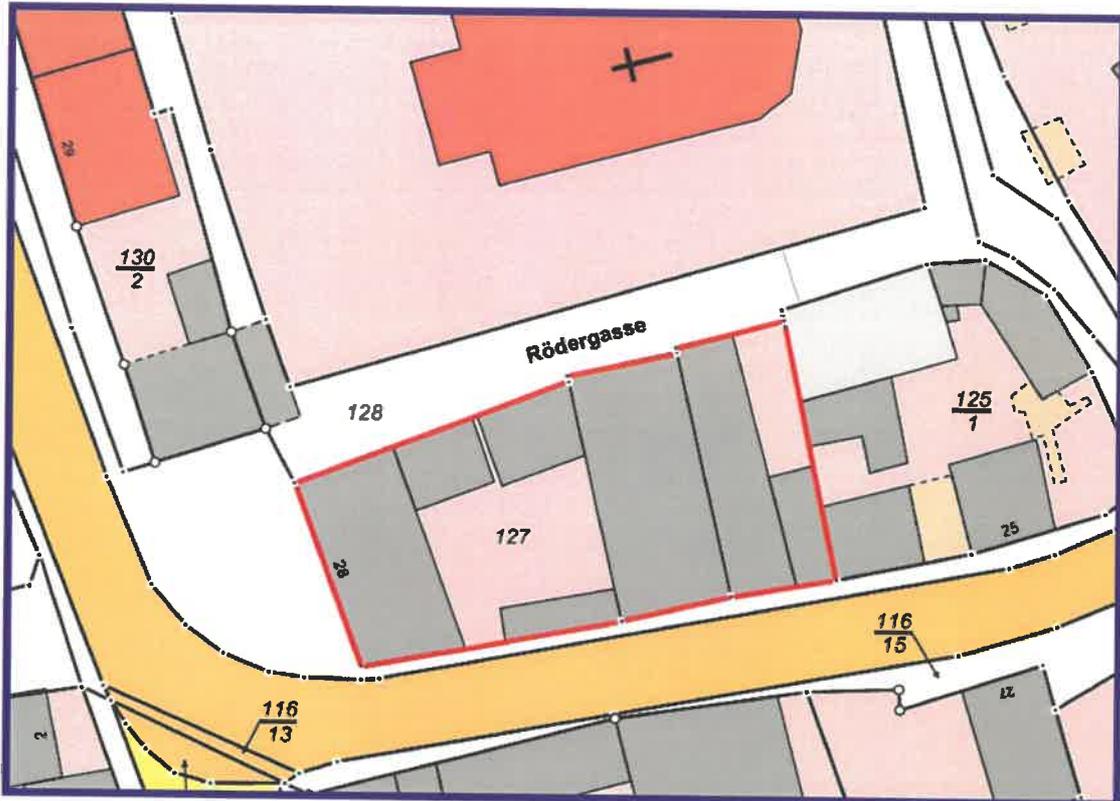
# GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 104/21

GRUNDSTÜCK MIT WOHNHAUS UND NEBENGEBÄUDEN, HAUPTSTRAÙE 28, 99820 HÖRSELBERG-HAINICH OT BEHRINGEN,  
GEMARKUNG OESTERBEHRINGEN, FLUR 1, FLURSTÜCK NR. 127

	<p>Ausführung ebenfalls teilmassiv, nach Süden Hofzufahrt mit überdachtem hohem Holztor</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Hofscheune in teilmassiver Bauweise mit Ziegelmauerwerk und Fachwerk, zweigeschossig mit hohem Satteldach, große Geschosshöhe im OG, traufständig zum Hof</li></ul> <p>im EG mit Einbauten ehemaliger Stallnutzung, Werkstatt, u. a., jeweils Torzufahrt an der Rückseite, den Giebelseiten mit Zugang zum Hof</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- rückseitig nach Westen Freibereich bis zur Grundstücksgrenze mit ca. 3 bis 4 m Tiefe, nach Süden zur B-StraÙe eingeschossige Garage bis zur Grundstücksgrenze, nach Norden kleine Gartenfläche</li></ul>
Angrenzende Grundstücksbereiche:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Norden – „Rödersgasse“, schmaler gepflasterter Fußweg mit Seitenbegrünung, anschließend Kirchareal mit Umfassungsmauer und Kirche</li><li>- Osten – Hofgrundstück mit zweigeschossigem Wohnhaus und Nebengebäuden</li><li>- Süden – Bundesstraße, anschließend Hofgrundstücke als Drei- und Vorseithofbebauung analog Bewertungsgrundstück</li><li>- Westen – kleine, bis zu 12 m tiefe, nach Süden abgerundete Freifläche, Befestigung mit Pflaster- und Betonbauweise sowie als Grünfläche mit Solitärbaum (Linde), anschließend gepflasterter Gehweg und Bundesstraße, gegenüberliegend Dorfanger</li></ul>

### Katasterplan



### Luftbild



<p>Grundstücksgestalt:</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- annähernd trapezförmiger Zuschnitt, Ausrichtung in Ost-Westrichtung</li> <li>- Grundstücksabmessungen:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundstücksbreite West (Angerseite) ca. 16 m</li> <li>▪ Grundstücksbreite Ost (Nachbar) ca. 21,5 m</li> <li>▪ Grundstückstiefe ca. 40 m i. M.</li> </ul> </li> </ul>
<p>Topografische Lage/ Höhenlage zur Straße:</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geod. Höhenlage ca. 285 m ü NN im Hof</li> <li>- Grundstück in Ost-West-Richtung eben, nach Norden leicht ansteigend ca. 3 bis 5 %</li> <li>- Hauszugang mit drei Steigungen, EG-Niveau ca. 50 cm bis 1,00 m über Gelände, abweichende Bodenniveaus bei Teilunterkellerung (Höhendaten aus Google Earth)</li> </ul>
<p>Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:</p>	<p>Wohngrundstück:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nahezu umlaufend Grenzbebauung, hiervon ausgenommen kleine Gartenfläche an der Rückseite auf ca. 12 m bzw. 4 m</li> </ul> <p>Nachbarseitig/ Ostseite</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grenzbebauung auf voller Anliegerbreite mit Wohnhaus und Nebengebäuden, Bebauungslänge gleich Anliegerbreite mit ca. 21,50 m</li> </ul>
<p>Baugrund/ Grundwasser (soweit ersichtlich):</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bindige Bodenschichten, Muschelkalk und Buntsandstein</li> <li>- Grundwasser im Grundstücksbereich augenscheinlich nicht anstehend</li> <li>- Beurteilung der Bodenbeschaffenheit nach baugrundtechnischer Begutachtung</li> </ul>
<p>Allgemeine Grundstückslage:</p>	<p>Das Wohngrundstück befindet sich in zentraler Ortslage unmittelbar an der Bundesstraße zweiseitig anliegend. Der Umgebungsbereich ist als gemischte Baufläche einzustufen. Infolge der unmittelbaren Straßenlage und der damit verbundenen Immissionen, der nahezu vollständigen Grundstücksüberbauung ohne weitere Freiflächen, ist von einer eher mäßigen Grundstückslage auszugehen.</p>

## 2.4 Erschließung

### Versorgungstechnische Erschließung

- Trinkwasser – Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz
- Abwasser – Anschluss an das öffentliche Kanalnetz mit Direktanschluss, Kleinkläranlage im Grundstücksbereich wurde bislang nicht außer Betrieb genommen,

- lt. Mitteilung Wasser- und Abwasserzweckverband „Mittleres Nesselal“ (WAZV)
- ELT- Anschluss über Erdkabel
  - Telekomanschluss

**Verkehrsanbindung**

- Bundesstraße 84  
Straßenbereich – Ausbau mit Asphaltoberfläche und Fahrbahnmarkierung, beidseitig Betonborde, Randstreifen bzw. Gehwege in Betonsteinpflaster,
- Freifläche Westseite mit gepflastertem Gehweg, Betonfläche zum Haus, zur Straße Grünfläche mit Linde
- nach Norden schmaler Gehweg in Betonpflaster, Seitenbereiche begrünt, keine Befahrung gegeben, Grünbereiche mit Natursteinfundlingen abgegrenzt
- Straßenbeleuchtung mit Peitschenleuchten

**2.5 Rechtliche Gegebenheiten**

**2.5.1 Planungsrecht**

Bauleitplanung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächennutzungsplan für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Behringen, hier Ausweisung des Umgebungsbereichs als gemischte Baufläche (Dorfgebiet), derzeit befindet sich ein Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet Hörselberg-Hainich in Aufstellung, hierzu Mitteilung der Bauverwaltung Gemeinde Hörselberg-Hainich</li> <li>- Kein Bebauungsplan</li> <li>- Planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile</li> </ul>
Art und Maß der vorh. baulichen Nutzung:	<p>Mischgebiet</p> <p>Zahl der Vollgeschosse: 2</p> <p>Bauweise: <span style="float: right;">offen</span></p>
Städtebauliche Satzungen:	Keine

**2.5.2 Sonstige Rechte und Belastungen am Bewertungsgrundstück**

1) Grundbuchrechtliche – Anordnung der Zwangsversteigerung Lasten Abt. II:	
2) Denkmalschutz:	- Kein Eintrag, gemäß Zuarbeit Th. LA für Denkmalpflege
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

## 2.6 Abgabenrechtlicher Zustand

Verkehrsrechtlicher Zustand:	- Frei nach BauGB und KAG - Künftig keine Beitragserhebung, da Abschaffung Durch Landesgesetzgeber zum 01.01.2019
Versorgungsrechtlicher Zustand:	- Frei nach BauGB und KAG - Anschluss an zentrale Abwasseranlage bereits erfolgt, mittelfristig Beitragserhebung zur Herstellung der Entwässerungseinrichtung, Mitteilung lt. Zuarbeit WAZV

## 3. Grundstücksbebauung und Beschaffenheit

### Allgemeiner Hinweis:

Dem Sachverständigen lagen zum Ortstermin keine Plan- bzw. sonstige Objektunterlagen vor. Auf Anfrage bei den zuständigen Archiven, Kreisarchiv/ Gemeindearchiv, waren diesbezüglich keine Unterlagen vorrätig, seitens der Verfahrensbeteiligten wurden ebenfalls auf schriftliche Anfrage keine Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Durch den Sachverständigen wurden anhand des äußeren Eindrucks und der Lageplansituation der Übersicht und Veranschaulichung halber behelfsmäßige Planskizzen als Gutachtengrundlage erstellt, *welche jedoch keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit erheben können.*

*Die Ortsbesichtigung wurde wie v. g. als Außenbesichtigung durchgeführt.*

*Die Objektbeschreibung stützt sich somit ausschließlich auf die äußere Inaugenscheinnahme sowie Behördenauskünfte zum Bewertungsobjekt.*

*Nachfolgende Angaben beruhen, den inneren Ausbau sowie von außen nicht einsehbare Objektbereiche betreffend, auf Annahmen. Ebenso können hinsichtlich der inneren Gebäudestruktur, Größen von Nutzungseinheiten mit Wohn- und Nutzflächenangaben, Größen der baulichen Nebenflächen, Angaben zu baulichen Mängeln und Schäden sowie sonstiger Beschaffenheitszustände keine verbindlichen Aussagen getroffen werden.*

*Die Gutachtenerstellung ist folglich mit einem Risiko behaftet.*

### 3.1 Gebäudebeschreibung

#### 1. Haupthaus und Zwischenbau Wirtschaftsgebäude (Nordseite)

Das Haupthaus wurde traufständig unmittelbar angrenzend an die vorgelagerte kleine Freifläche errichtet, so dass zwischen Gebäude und Bundesstraße hier eine bis zu 12 m breite Pufferzone gegeben ist, giebelseitig nach Süden grenzt das Haupthaus unmittelbar an die Bundesstraße. Das zweigeschossige Wohnhaus besitzt eine Teilunterkellerung im nördlichen Gebäudebereich.

Der Wohnbereich befindet sich im EG und OG, wobei sich vormals im EG-Bereich eine Gaststättennutzung befand, welche vermutlich unmittelbar nachwendezeitlich eingestellt und die Geschossebenen vollständig zur Wohnnutzung etabliert wurden. Das DG ist augenscheinlich nicht ausgebaut und dient als Bodenraum.

Der Objektzugang befindet sich im mittleren Gebäudebereich über eine vorgelagerte kleine Blockstufentreppe, in den anschließenden Hausflur. Der ehemalige Gaststättenbereich befindet sich an der Südseite zur Bundesstraße mit gegenüber dem nördlichen teilunterkellerten Gebäudebereich tiefer liegendem Bodenniveau.

Das Wirtschaftsgebäude, als Bestandteil des Zwischenbaus ist nordöstlich an das Haupthaus angrenzend. Es handelt sich um ein zweigeschossiges in teilmassiver Bauweise errichtetes Gebäude mit Satteldach, eine Unterkellerung ist offensichtlich nicht vorhanden. Der Sachverständige geht von einer ehemals erdgeschossigen Nutzung einem dem Gasthaus zugeordnetem Wirtschafts- bzw. Lagerbereich aus, das OG wurde vermutlich als Abstell- und Lagerraum bzw. auch zu Wohnzwecken genutzt, der Bodenraum ist analog Wohnhaus nicht ausgebaut.

Nachwendezeitlich wurden Teilmodernisierungen ausgeführt, welche der Sachverständige zeitlich in die Mitte der 1990er Jahre (Ansatz 1995) einordnet, dies betrifft die:

- Erneuerung der Dacheindeckung Haupthaus
- Erneuerung der Fenster EG/ OG Haupthaus und OG Zwischenbau

Den Innenbereich betreffend geht der Sachverständige von kleineren Modernisierungen im Bereich der Sanitärinstallation (Bad/ WC) ggf. den Einbau einer Heizungsanlage, ggf. E-installation sowie im begrenzten Umfang des Ausbaus aus.

Die Geschosshöhen dürften entsprechend äußerem Aufmaß mit bis zu ca. 2,70/ 2,80 m, welche auf Raumhöhen von ca. 2,50 m schließen lassen, ausreichend bemessen sein, der Gastraumbereich besitzt diesbezüglich wegen tiefer liegendem Geschossniveau eine um ca. 50 cm größere Raumhöhe.

#### **Gebäudeabmessungen:**

Maße aus Aufmaß

Grundmaße

- Haupthaus: L/ B = ca. 16,0/ 17,6 m x 8,60 m, trapezförmiger Zuschnitt
- Zwischenbau: L/ B = ca. 7,0 m x 6,0 m

Höhenmaße

- Haupthaus: Traufhöhe ca. 6,70/ 7,05 m incl. Drempel  
Giebelhöhe ca. 3,25 m ab OK Drempel
- Zwischenbau: Traufhöhe ca. 5,70 m  
Giebelhöhe ca. 2,70 m Giebeldreieck

#### **Gebäudechronologie:**

Baujahr Wohnhaus/ Zwischenbau: ~ 1920 - Schätzung Sachverständiger

Teilerneuerung Außenwände: vorwendezeitlich

Teilmodernisierung/ Ausbau ~ 1995 - Dacheindeckung, Fenster/ Haustür,  
ggf. Teilmodernisierung Heizung, Sanitär,  
E-Install., Innenausbauteilsanierung -  
Annahme Sachverständiger

**Bauteilbeschreibung:**

**1. Rohbau und Außenbauteile**

Bauteil	Gebäudeabschnitt	Bauausführung/Ausstattung
Fundamente	Gründung	Streifenfundamente in Bruchstein, ggf. Beton
Wände/ Decken	Außenwände	KG: Bruchstein/ Kalksteinmauerwerk EG/ OG: EG-Giebelseite Nord sowie EG/ OG Traufseite West in Ziegelmauerwerk, sonst Holzfachwerk
	Innenwände	KG: Bruchstein- oder Ziegelmauerwerk, im EG ggf. Ziegelmauerwerk, Trennwand zum ehemals landw. Teil als Brandwand in Ziegelmauerwerk
	Decken	KG: ggf. Kappendecken, Zwischenbau EG Stahlträgerdecken mit Einschub sonst Holzbalkendecken
Sonstiges	Schornsteine	Mauerwerksschornsteine, ein Schornstein augensch. mit Rauchrohrsanie rung für Heizungsanschluss, Schornstein im Zwischenbau
Dach		Haupt haus: Satteldach, Tondachziegel – nachwendezeitl. Deckung, Zinkrinnen und Fallrohre, Schneefanggitter zur Straße, verglastes Hausvordach auf Metallkonstruktion Zwischenbau: Satteldach, Tondachziegel – Altbestand, Blech- und Kunststoffrinnen
Fassade		Haupt haus: Bruchsteinsockel, Fassadenputz Kratzputzstruktur giebel- und straßenseitig, Hofseite soweit einsehbar Sichtfachwerk Zwischenbau: EG - Ziegelmauerwerk als Sichtmauerwerk, sonst Holzfachwerk
Fenster/ Außentüren	Fenster	Haupt haus EG/ OG und Zwischenbau OG mit Holz- und Kunststofffenster mit Isolierverglasung Haupt haus DG und Zwischenbau EG Holzeinfachfenster, teilw. Fenstervergitterung im EG teilweise Vorsatzrollläden Fensterbänke in Mauerwerkswänden Klinker und Steinmaterial, sonst Holz ggf. mit Blechabdeckung
	Außentüren	Haupt zugang Straße: zweiflüglige Kunststofftür mit Teilverglasung und Oberlicht, Hofseite ggf. vorwendezeitl. Holzrahmentür, sowie Brettertür zum Wirtschaftsgebäude gemäß Fenstereinsicht Nordseite

Hausanschlus- anlagen	Wasser	TW-Anschluss, HA verm. in Keller
	Abwasser	Grundleitungen mit Anschluss örtl. Kanalsystem Direkteinleitung, mech. Grundstückskläranlage
	Strom und Telekom	Erdleitung

## 1.2 Ausbau

Eine Einzelbeschreibung der Bauteile und Ausstattungen wird mangels Innenbesichtigung nicht vorgenommen. Der Sachverständige stützt sich hier auf den äußeren Eindruck, sowie begrenzte Einsichtnahme durch Fenster an der Gebäudenordseite zum EG des Wirtschaftsgebäudes sowie Nebenraum/ Flur im Haupthaus.

Hiernach geht der Sachverständige von einer herkömmlichen, überwiegend vorwendezeitlichen Ausstattung

- im Wand- und Deckenbereich mit Putz und Tapete bzw. Anstrich, im Bad-WC-Bereich ggf. Fliesen
- der Böden als Steinfußboden in den Fluren und Wirtschaftsbereich Anbau sowie Holzfußboden mit versch. Belägen im sonstigen Bereich, im Bad/ WC/ Toilettenanlagen ggf. Fliesen
- einfache, jedoch nachwendezeitliche Ausstattungen im Sanitär- und Heizungsbereich, teilw. nachwendezeitliche Installationen der E-Ausstattung
- sonstige vor- und nachwendezeitlicher Ausbau, z. B. der Innentüren, Bekleidungen etc.
- vorwendezeitliche Treppen, im Keller verm. als Steinblockstufen aus.

Das DG ist augenscheinlich nicht ausgebaut.

### Fazit:

Der Objektbereich weist im Wesentlichen vorwendezeitliche Ausstattungsmerkmale, ggf. wie v. b. in Teilbereichen des Ausbaus und Installationen sowie der Dacheindeckung, nachwendezeitliche Ausstattungen der frühen bis mittleren 1990er Jahre auf. Im Allgemeinen wäre jedoch festzustellen, dass es sich um einen einfachen Ausstattungsstandard, ggf. Standard unteres Mittel handelt.

Des Weiteren sind bereits an den Außenbauteilen Instandhaltungsmängel und Schäden festzustellen, hier insbesondere

- Putzabbrüche, Rissbildungen sowie sonstige Fehlstellen im Fassadenbereich an Putzoberflächen als auch der Fachwerkfassade Hofseite, Feuchteschäden in Sockelnähe, Südgiebelseite hierbei mit erheblichen Schadensbildern
- Bauteilschäden auch an freiliegenden Wandkonstruktionen wie Ziegelmauerwerk und Fachwerk Wohnhaus und Zwischenbau feststellbar
- Holzeinfachfenster im DG und EG des Zwischenbaus verschlissen
- Hausschornstein Nordseite im Kopfbereich mit Gefügeschäden, sichtbare Außerlotstellung
- Holzbauteile der Dachschalungen und Fensterbekleidungen deutliche Verwitterungerscheinungen

Der Sachverständige schließt hieraus ebenfalls auf einen adäquaten Instandhaltungszustand im Innenbereich (siehe hierzu Einzelfotos EG Wirtschaftsbereich und Haupthaus).

Insoweit ist davon auszugehen, dass zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Gebrauchsfähigkeit zunächst die Beseitigung des Instandhaltungszustaus vorzunehmen ist, im Hinblick auf zeitgemäße Nutzungsansprüche hingegen umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen wären.

**Energetische Verhältnisse:**

Das Gebäude besitzt in energetischer Hinsicht, mit Ausnahme erneuerter Fenster, ggf. der Heizungsanlage noch die ursprünglichen Konstruktionsmerkmale mit einfachen ungedämmten Fachwerks- und Mauerwerkskonstruktionen. Ein gesonderter Dämmungsaufbau im Bereich der OG-Decken sowie Kellerdecken ist offensichtlich nicht vorhanden.

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

Dem Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor.

**Hinweis:**

Die Beschreibung des Innenausbaus und Außenbauteile Hofseite erfolgt auf der Grundlage von Annahmen des Sachverständigen, mangels einer Innen- und Hofbesichtigung kann eine exakte Objektbeschreibung nicht vorgenommen werden.

**2. Nebengebäude**

Die Nebengebäude bestehen aus der im östlichen Grundstücksbereich befindlichen Hofscheune, den seitlich angeordneten Zwischenbauten sowie einer Garage im südöstlichen Grenzbereich.

Die Objektbeschreibung stützt sich hier adäquat ebenso auf eine Außenbesichtigung, den Innen- und Hofbereich betreffend auf Annahmen des Sachverständigen.

**a) Hofscheune**

Das Scheunengebäude bildet den östlichen Hofabschluss und verläuft über die gesamte Grundstücksbreite. Das Gebäude wurde überwiegend in Fachwerkbauweise traufständig zum Hof errichtet, lediglich wurden Teilbereiche des EG, sowie die südliche Giebelwand zur Straße in Mauerwerk hergestellt.

Im EG befinden sich vermutlich die ehemaligen Stallungen, Zufahrten und sonstige Wirtschaftsflächen, die OG-Bereiche dienten als Futterboden und Speicherflächen, wobei augenscheinlich zwischen nördlichem und südlichem Gebäudebereich abweichende Geschossniveaus vorhanden sind. An beiden Giebelseiten sowie an der Rückseite befinden sich Zufahrtstore, ebenso dürften hofseitig weitere Zufahrten vorhanden sein.

**Gebäudeabmessungen:**

Maße aus Aufmaß

Grundmaße:

- Scheune/ Stallung: L/ B = ca. 21,0/ 13,9 m

Höhenmaße

- Scheune/ Stallung, jeweils Nordseite:  
Traufhöhe ca. 6,30 m  
Giebelhöhe ca. 5,70 m Giebeldreieck

**Gebäudechronologie:**

Baujahr:

~ 1920 – analog Haupthaus, Schätzung Sachverständiger

Sanierungsmaßnahmen:

im Rahmen Außenbesichtigung nicht ersichtlich

**Bauteilbeschreibung:**

Bauteil	Gebäudeabschnitt	Bauausführung/Ausstattung
Fundamente	Gründung	Streifenfundamente in Bruchstein, ggf. Beton

Wände/ Decken	Außenwände	EG/ ehem. Stallung und Wirtschaftsbereich: Ziegelmauerwerk Giebelseite Nord, ggf. Hofseite sowie Giebelseite Süd Traufseite Ost Holzfachwerk Obergeschossebenen: Holzfachwerk, Giebelseite Süd Ziegelmauerwerk
	Innenwände	Annahme: EG teilweise Ziegelmauerwerk, sonst Holzfachwerk, im OG-Bereich Holzstützenkonstruktionen
	Decken	EG/ Stall: Annahme - ggf. Kappen- oder Stahlträgerdecken, sonst Holzbalkendecken
Dach		Satteldach, Tondachziegel/ Reformziegel – vorwendezeitl. Deckung, Traufüberhang an der Rückseite, Dachentw. rückseitig mit verz. Blechrinnen, Schneefanggitter
Fassade		Giebelseite Süd und teilw. Mauerwerk EG Giebel Nord - mineral. Außenputz Traufseite Ost im OG Brettverschalung, Fachwerk nur Gefachputz
Fenster/ Außentüren	Fenster	EG-Bereich teilw. Stahlrahmenfenster mit Einfachverglasung, sonst Brettläden
	Außentüren	Zweiflüglige Brettertore
Ausbau	Innenputz/ Bekleidungen	ggf. im Stallbereich Putz und Anstrich, sonst ohne
	Türen	ggf. Brettertüren
	Böden	EG: Stein-bzw. Ziegelböden, sonst Bretterböden
	Installation	einf. E-Installation, ggf. Kraftstromanschluss, Kaltwasserzapfstelle

**Fazit:**

Der Sachverständige geht von einem vorwendezeitlichen bzw. ursprünglichen, dem Baujahr zuzuschreibenden Ausstattungsstandard aus, erkennbare Bauteilerneuerungen wurden augenscheinlich nicht festgestellt.

Die Außenbauteile weisen teils erheblichen Instandhaltungsstau auf, hier sind insbesondere Schäden

- im Dachbereich durch Fehlstellen an der Eindeckung, wie fehlende bzw. abgerutschte Ziegel sowohl in der Dachfläche als auch am First, Schäden an den Orten und Traufen, wie abfallende und schadhafte Verbretterungen, Schäden an der Rinne
- im Fassadenbereich, wie schadhafte Putzoberflächen an Gefachen und Mauerwerksoberflächen, Ausbrüche in den Gefachen, Rissbildungen im Mauerwerk an beiden Giebelseiten

Feststellungen zur Bauteilbeschaffenheit im Innenbereich können nicht getroffen werden, der Sachverständige geht jedoch von anteiligen Instandhaltungsschäden im Bereich der Wand- und Deckenkonstruktionen sowie weiteren Ausbaukonstruktionen ggf. anteiligen Installationen aus.

**b) Zwischenbauten/ Seitenflügel**

Hierbei handelt es sich um die den Hofbereich nach Norden und Süden abgrenzenden Verbindungsbauten zwischen Vorderhaus und Hofscheune.

Die Zwischenbauten wurden in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach, jeweils traufständig zum Hof errichtet. Die EG-Bereiche wurden hierbei in Mauerwerk, die OG-Ebene in Holzfachwerk ausgeführt, außenseitige Objektzugänge sind nicht vorhanden.

Der südliche Zwischenbau wurde zum Wohnhaus von der überdachten Hofzufahrt unterbrochen. Der Sachverständige geht von einer Nutzung im Erdgeschoss als Wirtschafts- und Vorratsraum für die Hof- und Stallnutzung, ggf. Kleintierstall bzw. als Geräteabstellraum aus, die OG-Bereiche dienen vermutlich als Futterboden bzw. ebenfalls zu Abstellzwecken bzw. Bodenkammer.

**Gebäudeabmessungen:**

Maße aus Aufmaß

Grundmaße:

- Zwischenbau Nordseite: L/ B = ca. 8,70/ 6,00 m
- Zwischenbau Südseite: L/ B = ca. 10,00/ 4,20 m

Höhenmaße

- Zwischenbau Nordseite:  
Traufhöhe ca. 5,70 m, Geschosshöhe 2,50/ 3,20 m  
Giebelhöhe ca. 2,70 m Giebeldreieck  
Gesamthöhe ca. 8,40 m
- Zwischenbau Südseite:  
Traufhöhe ca. 4,30 m, Geschosshöhe 2,40/ 1,90 m  
Giebelhöhe ca. 1,90 m Giebeldreieck  
Gesamthöhe ca. 6,20 m

**Gebäudechronologie:**

Baujahr:

~ 1920 – analog Haupthaus, Schätzung Sachverständiger

Sanierungsmaßnahmen:

im Rahmen Außenbesichtigung nicht ersichtlich

**Bauteilbeschreibung:**

Bauteil	Gebäudeabschnitt	Bauausführung/Ausstattung
Fundamente	Gründung	Streifenfundamente in Bruchstein, ggf. Beton
Wände/ Decken	Außenwände	EG: Ziegelmauerwerk OG/ DG: Holzfachwerk
	Innenwände	Annahme: EG teilweise Ziegelmauerwerk, sonst Holzfachwerk
	Decken	Holzbalkendecken

Dach		Satteldach, Tondachziegel/ Doppelmuldenfalz und Wellenziegel – vorwendezeitl. Deckung, Dachentw. mit verz. Blechrinnen
Fassade		EG: Sockelputz südl. Gebäudebereich, Bruchsteinsockel nördl. Gebäudebereich, sonst unverp. Ziegelmauerwerk OG: sichtbares Holzfachwerk, Gefache verputzt Giebeldreieck zum Hoftor mit Asbestschindeln
Fenster/ Außentüren	Fenster	EG: Hofseite vermutlich Holz- oder Stahleinfachfenster, sonst Brettläden
	Außentüren	Vermutl. Brettertüren
Ausbau	Innenputz/ Bekleidungen	ggf. im EG Putz und Anstrich, sonst ohne
	Türen	ggf. Brettertüren
	Böden	EG: Stein-, Ziegel- bzw. Betonböden, sonst Bretterböden
	Installation	einf. E-Installation, ggf. Kraftstromanschluss, Kaltwasserzapfstelle

**Fazit:**

Der Sachverständige geht hier ebenfalls von einem vorwendezeitlichen bzw. ursprünglichen, dem Baujahr zuzuschreibenden Ausstattungsstandard aus, erkennbare Bauteilerneuerungen wurden hier augenscheinlich nicht festgestellt.

Die Außenbauteile weisen teils Instandhaltungsstau auf, hier sind insbesondere Schäden  
 - im Dachbereich durch Fehlstellen an der Eindeckung, wie fehlende bzw. abgerutschte Ziegel  
 - Im Fassadenbereich, wie schadhafte Putzoberflächen und Ausbrüche an Gefachen sowie Gefügeschäden an Mauerwerksoberflächen, sowie Teilausbrüche, Absinterungen und Ausblühungen, insbesondere im Objektbereich Nordseite festzustellen.

Feststellungen zur Bauteilbeschaffenheit im Innenbereich können aus v. g. Gründen nicht getroffen werden, der Sachverständige geht jedoch von anteiligen Instandhaltungsschäden im Bereich der Wand- und Deckenkonstruktionen sowie weiteren Ausbaukonstruktionen ggf. anteiligen Installationen aus.

**c) Garage**

Die Garage befindet sich im südöstlichen Grundstücksbereich unmittelbar an die Scheune angrenzend. Die Garage wurde grenzständig als beidseitiger Anbau in eingeschossiger Massivbauweise mit Flachdach errichtet und besitzt zur B-Straße eine Garagenzufahrt sowie an der Rückseite zum Kleingarten einen weiteren Türzugang und eine Fensteröffnung.

**Gebäudeabmessungen:**

Grundmaße: L/ B = ca. 9,00 x 3,50 m

Höhenmaße: Flachdach ca. 2,60 m

**Gebäudechronologie:**

Baujahr: ~ 1970 – Schätzung Sachverständiger  
Sanierungsmaßnahmen: im Rahmen Außenbesichtigung nicht ersichtlich

**Bauteilbeschreibung:**

Bauteil	Gebäudeabschnitt	Bauausführung/Ausstattung
Fundamente	Gründung	Streifenfundamente in Beton
Wände/ Decken	Außenwände	Ziegelmauerwerk, ggf. Hohlblockstein
	Innenwände	ohne, Annahme Sachverständiger
	Decken	Betodecke als Dachdecke
Dach		Flachdach als Betonkonstruktion mit Bitumen- oder Teerpappe verz. Stahlrinne zur Straße
Fassade		mineral. Außenputz
Fenster/ Außentüren	Fenster	Holzeinfachfenster an der Rückseite
	Außentüren	zweifl. Bretttertor, Bretttertür
Ausbau	Innenputz/ Bekleidungen	ggf. Putz und Anstrich
	Böden	verm. Betonboden
	Installation	ggf. einf. E-Installation

**Fazit:**

Der Sachverständige geht hier ebenfalls von einem vorwendezeitlichen bzw. ursprünglichen, dem Baujahr zuzuschreibenden Ausstattungsstandard aus, erkennbare Bauteilerneuerungen wurden hier augenscheinlich in Anlehnung an den Vorbeschrieb nicht festgestellt.

Die Außenbauteile weisen teils Instandhaltungsstau an Putz- und Mauerwerksbauteilen, wie Ausbrüche und Oberflächenschäden auf, im Innenbereich ist von analogen Schadensbereichen, ggf. auch Feuchteschäden an Boden- und Wandbauteilen auszugehen.

**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.

**Freianlagen:**

Wesentlicher Bestandteil der Freianlagen stellt die Hoffläche mit Torzufahrt als zweiflügliges Bretttertor mit zweireihiger Ziegelüberdachung dar.

Ein Einblick in den Hofbereich war nicht gegeben. Es handelt sich um einen Wirtschaftshof des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes bzw. der Gastwirtschaft, insofern geht der Sachverständige von einer gesamtmflächigen Hofbefestigung ggf. in baujahrestypischem Steinpflaster bzw. zwischenzeitlich erneuerten Betonsteinpflaster mit zugehörigen Entwässerungseinrichtungen aus.

Im Weiteren befindet sich im nordöstlichen Grundstücksbereich eine kleine Freifläche.

Der Sachverständige sieht hier ebenfalls eine eher mäßige Beschaffenheit der Hofbefestigung als gegeben, im Bereich der kleinen Gartenfläche befinden sich Ansammlungen von Schrott und Sperrmüll.

Die Versorgungsanlagen dürften sich in einem brauchbaren Zustand befinden, auf die vorhandene bisweilen nicht außer Betrieb gesetzte Kleinkläranlage wird hingewiesen.

### 3.3 Flächen- und Rauminhaltsberechnung

Der Sachverständige stützt sich zur Ermittlung der Berechnungsdaten auf eigenständig ermittelte Daten ausgeführter äußerer Bestandsaufnahmen. Angaben zu Raumaufteilung können nicht getroffen, Nutzflächenangaben können nur überschlägig aus den Außenmaßen ermittelt werden. Zur Vermeidung der Vortäuschung nicht vorhandener Genauigkeiten wurden die Berechnungsergebnisse gerundet.

Zusammenstellung der Berechnungsdaten gemäß Anlage 5 sowie Angaben unter 3.1

Wohnhaus mit Wirtschaftsgebäude (Anbau)		
Bruttogrundfläche		628 m <sup>2</sup>
1. Wohnhaus		
- Teil KG, Ansatz 40 % von 145 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	
- EG	145 m <sup>2</sup>	
- OG	145 m <sup>2</sup>	
- DG	145 m <sup>2</sup>	
	<u>493 m<sup>2</sup></u>	
2. Wirtschaftsgebäude/ Anbau		
- EG	45 m <sup>2</sup>	
- OG	45 m <sup>2</sup>	
- DG	45 m <sup>2</sup>	
	<u>135 m<sup>2</sup></u>	
Bruttorauminhalt		1.620 m <sup>3</sup>
- Wohnhaus	1.290 m <sup>3</sup>	
- Anbau	330 m <sup>3</sup>	
Wohn- und Nutzfläche		300 m <sup>2</sup>
Annahme Sachverständiger		
1. Wohnhaus, nur EG/ OG		
- EG 145 m <sup>2</sup> * 0,8	115 m <sup>2</sup>	
- OG 145 m <sup>2</sup> * 0,8	115 m <sup>2</sup>	
	<u>230 m<sup>2</sup></u>	
2. Wirtschaftsgebäude/ Anbau		
- EG 45 m <sup>2</sup> * 0,8	35 m <sup>2</sup>	
- OG 45 m <sup>2</sup> * 0,8	35 m <sup>2</sup>	
	<u>70 m<sup>2</sup></u>	

Hofscheune		
Bruttogrundfläche		870 m <sup>2</sup>
- EG	290 m <sup>2</sup>	
- OG incl. Zwischenebene	290 m <sup>2</sup>	
- DG	290 m <sup>2</sup>	
Bruttorauminhalt		2.600 m <sup>3</sup>

Zwischenbauten		
Bruttogrundfläche		273 m <sup>2</sup>
1. Zwischenbau Nord		
- EG	50 m <sup>2</sup>	
- OG	50 m <sup>2</sup>	
- DG	50 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
2. Zwischenbau Süd		
- EG	41 m <sup>2</sup>	
- OG	41 m <sup>2</sup>	
- DG	41 m <sup>2</sup>	123 m <sup>2</sup>
Bruttorauminhalt		595 m <sup>3</sup>
- Zwischenbau Nord	380 m <sup>3</sup>	
- Zwischenbau Süd	215 m <sup>3</sup>	

Garage	
Bruttogrundfläche	31 m <sup>2</sup>
Bruttorauminhalt	80 m <sup>3</sup>

### 3.4 Hinweis

Auf die besonderen Umstände einer Außenbewertung wird nochmals verwiesen. Die Beschreibung der Bauteile, Beschaffenheit sowie Ausstattung erfolgt ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Abweichungen im Detail sind insofern möglich und gegeben.

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, Funktionsproben der technischen Anlagen und Installationen nicht vorgenommen, eine Innenbesichtigung wurde nicht durchgeführt.