

# GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

**OBJEKT:**

Wohngrundstück mit Einfamilienhaus  
und Nebengebäude  
Friedensteinstraße 11  
99834 Gerstungen OT Oberellen  
Gemarkung Oberellen, Flur 0,  
Flurstück 9/ 2

**AUFTRAGGEBER:**

Amtsgericht Eisenach  
Theaterplatz 5  
99817 Eisenach

**IM ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN****GESCHÄFTSZEICHEN: 42 K 39/ 22****BEWERTUNGSTICHTAG:** 23. Mai 2023**VERKEHRSWERT:** **66.000,00 €**

AUSGEFERTIGT AM 11.07.2023 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	3
1.4.2 Kataster- und Grundbuchbezeichnung	4
1.5 Ortsbesichtigung und Wertermittlungsstichtag	5
1.5.1 Ortsbesichtigung	5
1.5.2 Wertermittlungsstichtag	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
2.7 Beurteilung der Rechte und Belastungen – Hier: Denkmalschutz	14
<b>3. Grundstücksbebauung und Beschaffenheit</b>	<b>14</b>
3.1 Gebäudebeschreibung	15
3.2 Außenanlagen	23
3.3 Flächen- und Rauminhaltsberechnungen	23
3.4 Hinweis	25
<b>4. Bewertung</b>	<b>26</b>
4.0 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	26
4.1 Bodenwert	27
4.1.1 Bodenrichtwertangaben	27
4.1.2 Bodenwertermittlung	27
4.2 Sachwertverfahren	28
4.2.1 Berechnungsgrundlagen	29
4.2.2 Außenanlagen/ Nebenanlagen	33
4.2.3 Berechnung vorläufiger Ertragswert	34
4.2.4 Allgemeine Marktanpassung – Sachwertfaktoren	34
4.2.5 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	35
4.2.6 Sachwertberechnung	40
4.3 Ertragswertverfahren	40
<b>5. Verkehrswertwertermittlung</b>	<b>42</b>
Anlagen	45

## **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: 42 K 39/ 22  
Beschluss vom: 13.03.2023  
Auftrag vom: 15.03.2023

### **1.4 Bewertungsobjekt**

Wohngrundstück mit  
Einfamilienhaus und Nebengebäude  
Friedensteinstraße 11  
99834 Gerstungen OT Oberellen  
Gemarkung Oberellen  
Flurstück Nr. 9/ 2

#### **1.4.1 Kurzbeschreibung**

Das Wohngrundstück befindet sich im Osten von Oberellen, einem Ortsteil der Großgemeinde Gerstungen, unmittelbar an der durchführenden Hauptstraße.

Das Grundstück ist mit einem zweigeschossigen Fachwerkwohnhaus mit Satteldach und rückseitigem teilmassiven Anbau mit Schleppdach bebaut. Das Wohnhaus besitzt eine Teilunterkellerung als Kriechkeller, das Dachgeschoss des Wohnhauses sowie die Bodenebene des Anbaus sind nicht ausgebaut. Die Wohnebenen mit Nebenräumen befinden sich im Erd- und Obergeschoss mit teils verschachtelter Raumanordnung und zumindest im OG niedrigen Geschosshöhen.

Das Wohnhaus wurde um 1800, der Anbau und angrenzende erdgeschossige Objektbereiche wurden Ende der 1990er Jahre errichtet bzw. erneuert sowie einzelne Teilmodernisierungen ausgeführt. Der Objektbereich weist jedoch noch wesentliche vorwendezeitliche Ausstattungsmerkmale sowie Instandhaltungstau auf.

Bei dem Nebengebäude handelt es sich um ein schmales zweigeschossiges, teilmassives Gebäude in Ziegel- und Fachwerkbauweise mit Sattel- und Pultdach als ehemaliges Stallgebäude mit Bodenraum, welches derzeit als Abstellraum, Garage und ggf. Kleintierstall genutzt wird.

Es handelt sich hierbei um den ursprünglichen, entsprechend Bauweise Anfang des 20. Jh. errichteten Objektbestand, welcher dementsprechend Bauteilverschleiß und Instandhaltungstau aufweist.

Der Objektbereich ist Bestandteil eines Denkmalensembles sowie besitzt das Wohnhaus den Status eines Einzeldenkmals.

Wohnhaus und Nebengebäude wurden unmittelbar angrenzend und giebelständig zur Straße, sowie jeweils seitlich grenznah bzw. grenzständig errichtet, zwischen den Gebäuden befinden sich die Hofzufahrt sowie eine schmale Hoffläche. Anschließend an die Bebauung erstreckt sich in südlicher Richtung ein teils steil ansteigender Hausgarten. Das Grundstück grenzt oberhalb des Gartens an einen geschotterten Feldweg. Hier befinden sich im Grundstücksbereich ein Carport und Schuppen in einfacher Holzbauweise.

#### **1.4.2 Kataster- und Grundbuchbezeichnung**

Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Gotha  
Wartburgkreis, Gemeinde Gerstungen, Friedensteinstraße 11, Gemarkung Oberellen

Amtsgericht Eisenach  
Grundbuch von Oberellen, Blatt 868  
Stand: 23.12.2022  
Ausdruck: 23.12.2022

**BESTANDSVRZEICHNIS** 1 Eintrag gelöscht  
  
2 Oberellen  
Flurstück 9/ 2  
Gebäude- und Freifläche  
Friedensteinstraße 11  
Größe 922 m<sup>2</sup>

#### **ERSTE ABTEILUNG**

Eingetragene Eigentümer: 1 Eintrag Eigentümer

#### **ZWEITE ABTEILUNG**

Lasten und Beschränkungen:

1 und 2 Eintrag gelöscht

3 für lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Eisenach,  
AZ: 42 K 39/ 22); eingetragen am 23.12.2022

## 1.5 Ortsbesichtigung und Wertermittlungsstichtag

### 1.5.1 Ortsbesichtigung

23.05.2023, in der Zeit von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr

An dem Ortstermin nahmen teil:

- Eigentümer
- Sachverständiger
- Mitarbeiterin Sachverständigenbüro

### 1.5.2 Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **23.05.2023**

## 1.6 Mieter/ Nutzer

Das Wohnhaus bzw. der Objektbereich wird durch den Eigentümer selbst genutzt.

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Lagebeschreibung – Makrolage

Basisdaten – Gerstungen OT Oberellen	
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:	Großgemeinde mit 11 Ortsteilen, Gerstungen bildet hier die Kerngemeinde mit Sitz der Gemeindeverwaltung. Oberellen ist ein Ortsteil von Gerstungen.
Einwohner:	Gesamtgemeinde ca. 9.000 Ortsteil Oberellen ca. 800
Verwaltung:	Wilhelmstraße 53 99834 Gerstungen

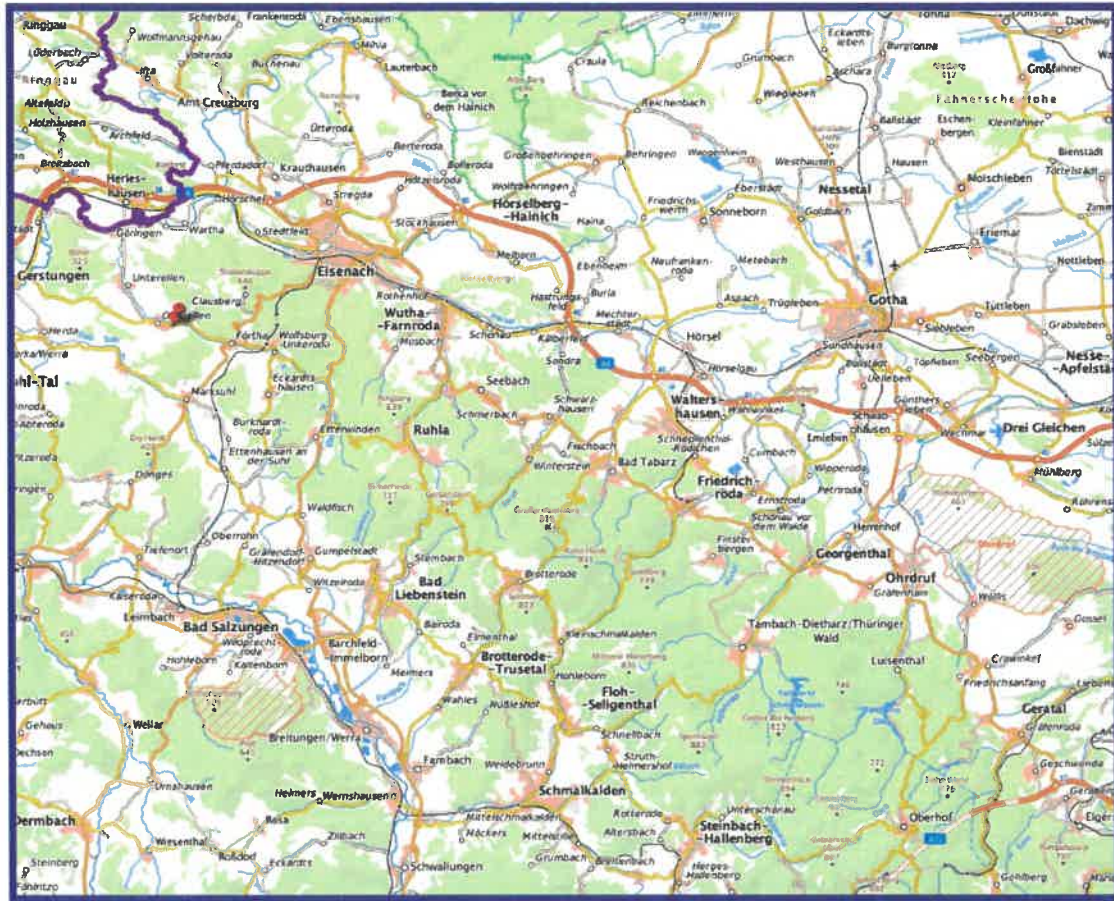
Lage – allgemein	
Lage:	Die Gemeinde Gerstungen liegt im Wartburgkreis im Westen Thüringens unmittelbar an der Landesgrenze zu Hessen. Benachbarte Landkreise:

	<p>sind LK Unstrut-Hainich, Gotha, Schmalkalden-Meiningen sowie LK Fulda, Hersfeld-Rotenburg und Werra-Meißner-Kreis in Hessen.</p> <p>Oberellen liegt ca. 7 km östlich der Kerngemeinde Gerstungen und ca. 10 km südwestlich von Eisenach.</p> <p>Das Gemeindegebiet grenzt im Norden an Herleshausen in Hessen und die Stadt Eisenach, im Osten an Wutha-Farnroda und die Stadt Ruhla, im Süden an die Kreisstadt Bad Salzungen und Stadt Werra-Suhl-Tal sowie im Westen an Wildeck in Hessen.</p>
<b>Geografie:</b>	<p>Oberellen erstreckt sich in West-Ostrichtung entlang der durchführenden Hauptstraße, der L1020. Naturräumlich liegt der Ort im mittleren Elte-Tal bei ca. 250 müNN und wird im Norden von den bewaldeten Ausläufern des westlichen Thüringer Waldes sowie im Süden von den Höhenlagen des Sallmannshäuser Rennsteigs begrenzt, welche sich bis ca. 400 Höhenmetern erstrecken.</p> <p>Die Elte, ein rechter Nebenfluss der Werra, tangiert den Ort an der nördlichen Peripherie.</p>
<b>Entfernungen:</b>	<p>Landeshauptstadt Erfurt ca. 95 km                  Stadt Eisenach ca. 15 km                  Kreisstadt Bad Salzungen ca. 25 km                  Kerngemeinde Gerstungen ca. 10 km</p>

**Verkehrsanbindung**

<b>Straßenverkehr:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Landstraße L 1020 unmittelbar durch Oberellen führend</li> <li>- Bundesstraße B 84 Verbindung Fulda/ Eisenach ca. 3 km westlich bei Förtha</li> <li>- Bundesautobahn A 4 – zentrale Ost-West-Achse mit Anschlussstelle bei Gerstungen ca. 10 km</li> </ul>
<b>Schienenverkehr:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ICE Bahnhof – Strecke Frankfurt/ Main – Dresden/ Berlin, Haltebahnhof in Eisenach</li> <li>- Regionalbahnstrecke Eisenach-Bebra (Thüringen Bahn) im benachbarten Gerstungen ca. 10 km</li> <li>- ehemalige Bahnstrecke Gerstungen/ Heringen/ Vacha nur noch für Güterverkehr genutzt</li> </ul>
<b>Flugverkehr:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Flughafen Landeshauptstadt Erfurt ca. 90 km</li> </ul>
<b>ÖPNV:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Linienbusverkehr mit Anbindungen nach Eisenach und Bad Salzungen</li> </ul>

Übersichtskarte – regional



Wirtschaft/ bauliche und soziale Infrastruktur

Wirtschaft

In Gerstungen als Kernort der Großgemeinde gibt es fünf Gewerbegebiete und ein Industriegebiet. Den Schwerpunkt bilden hierbei Betriebe der metallverarbeitenden Industrie, Herstellung von Baustoffen und Kunststoffserzeugnissen, der Holzverarbeitung, elektrotechnische Teilefertigung und Dienstleistungsbetriebe.

In den Ortsteilen sind ggf. Handwerksbetriebe und Dienstleistungsunternehmen sowie Unternehmen der Landwirtschaft ansässig.

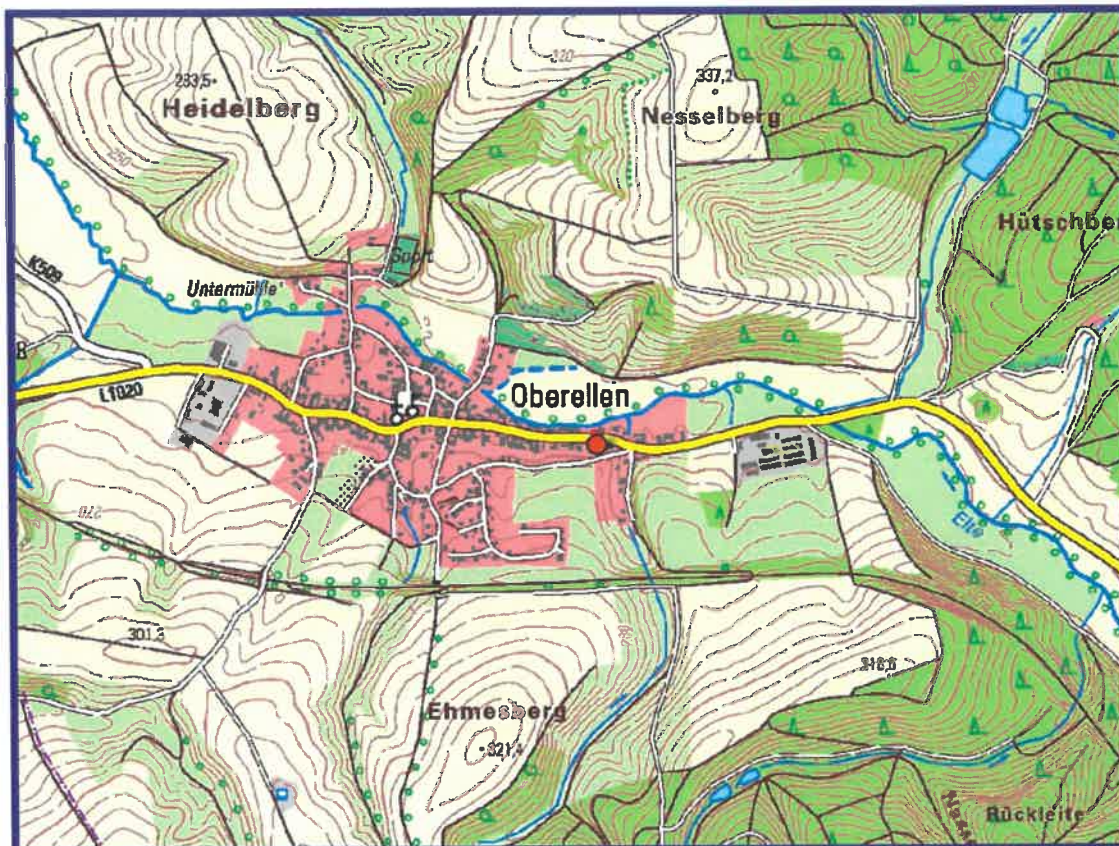
Am westlichen Ortsrand von Oberellen befinden sich Einzelbetriebe eines Brennstoffhandels, Tankstelle und Autoservicebetrieb, des Weiteren ein kleiner Freizeitpark mit In- und Outdoorspielplatz. Ebenso verfügen die Ortsteile Unterellen und Marktsuhl über ausgewiesene Gewerbegebiete.

Bebauungsstruktur/ Wohnen:	<p>Oberellen besitzt die Struktur eines Straßendorfes, der Altort von Oberellen erstreckt sich im Wesentlichen entlang der in West-Ostrichtung verlaufenden Landstraße mit überwiegend zweigeschossiger dörflicher Bebauung und baulichen Nebenanlagen, z. T. in Fachwerkbauweise. In zentraler Ortslage befinden sich eine Schlossanlage und die Dorfkirche.</p> <p>Bauliche Ortserweiterungen erstrecken sich nördlich und südlich der Hauptachse angrenzend, überwiegend als Wohnbebauung ebenfalls in ausgeprägter Straßendorfstruktur mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung.</p> <p>Im östlichen Ortsrandbereich befinden sich landwirtschaftliche Anlagen eines Agrarbetriebes.</p>
Soziale Infrastruktur, med. Einrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kindertagesstätten in Oberellen sowie weiteren Ortsteilen</li> <li>- Grund- und Regelschulen in Gerstungen, Förtha, Marksuhl und Berka/ Werra sowie Gymnasium in Gerstungen</li> <li>- Med. Versorgung Allgemeinmediziner, Zahnarzt, und MVZ in Gerstungen sowie Zahnarzt in Oberellen</li> </ul>
Sonstige Versorgungsmöglichkeiten	Versorgungsmöglichkeiten mit Waren des täglichen Bedarfs in der Kerngemeinde gegeben (Einkaufscenter)
Öffentliche Einrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemeindeverwaltung/ Rathaus in Gerstungen</li> <li>- Landratsamt in Bad Salzungen</li> <li>- Amtsgericht in Eisenach und Bad Salzungen</li> </ul>

## 2.2 Lagebeschreibung – Mikrolage

Lage - Liegenschaft	
Örtliche Lage	<p>Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Osten von Oberellen unmittelbar südlich der Landstraße L1020, der Friedensteinstraße, gelegen. Der Grundstücksbereich ist in südlicher Richtung teils stark ansteigend und wird hier von einem Feldweg begrenzt.</p> <p>Entfernungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortszentrum mit Kirche und Schloss ca. 500 m westlich</li> <li>▪ Flusslauf der Elbe ca. 40 m südlich unterhalb der Landstraße</li> </ul>

**Übersichtskarte – örtlich**



**Umgebungsbebauung/ Umgebungsbereich**

- Unmittelbarer Umgebungsbereich sowie in westlicher Richtung analoge Bebauung mit ehemals bäuerlichen Hofstellen mit Wohnhaus und Nebengebäuden, teils ausgeprägte Hofbebauung als einreihige Bebauung beidseits der Landstraße
- In östlicher Richtung zum Ortsrandbereich Übergang zu überwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung

**2.3 Grundstücksbeschaffenheit**

<p>Vorhandene Grundstücksbebauung:</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zweigeschossiges Wohnhaus in Fachwerkbauweise mit Satteldach, teilunterkellert, DG nicht ausgebaut</li> <li>- giebelständig zur Straße (Norden) errichtet</li> <li>- an der Südseite eingeschossiger Anbau mit Bodenraum und Pultdach</li> <li>- schmales Stallgebäude mit Bodenraum, zweigeschossige teilmassive Bauweise, im westlichen Grundstücksbereich unmittelbar entlang der Grenze errichtet</li> </ul>
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sonst untergeordnete leichte Schuppenbauten bzw. Carport im südlichen Grenzbereich zum Feldweg bzw. im Hangbereich an Nebengebäude angrenzend</li> <li>- sonstiger Grundstücksbereich als Gartenfläche</li> </ul>
--	--

<p>Angrenzende Grundstücksbereiche:</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Norden – Landstraße L1020 als dörfliche Hauptstraße/ Friedensteinstraße, anschließend Gartengrundstück und Flusslauf der Elte und angrenzend Landwirtschaftsflächen</li> <li>- Osten – Wohngrundstück mit zweigeschossigem Wohnhaus und Nebengebäude analog Bewertungsgrundstück</li> <li>- Süden – geschotterter Feldweg, anschließend Landwirtschaftsflächen</li> <li>- Westen – Wohngrundstück mit Zweifamilienhaus und kleinem Nebengebäude</li> </ul>
---	---

**Katasterplan**



**Luftbild**



<p><b>Grundstücksgestalt:</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- trapezförmiger Zuschnitt, in südwestlicher Richtung auslaufend</li> <li>- Grundstücksabmessungen:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anliegerbreite zur Straße ca. 17 m</li> <li>▪ Grundstückstiefe ca. 55 m i. M.</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Topografische Lage/ Höhenlage zur Straße und Gewässer:</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geod. Höhenlage ca. 243 m ü NN in Höhe Zufahrt von der Straße</li> <li>- Geod. Höhenlage ca. 253 m ü NN in Höhe Feldweg, südlicher Grundstücksbereich</li> <li>- Grundstück in südlicher Richtung im Hofbereich bis Hinterkante Bebauung zunächst allmählich, anschließend stark ansteigend</li> <li>- mittlere Geländeneigung ca. 10 %</li> <li>- EG-Niveau ca. 0,50 m über Niveau Hof liegend</li> <li>- Geod. Höhe Flusslauf ca. 240 m üNN (Höhendaten aus Google Earth)</li> </ul>

<p><b>Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:</b></p>	<p><b>Wohngrundstück:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnhaus, Haupthaus mit grenznaher Bebauung nach Westen, mit Abstand ca. 0,5 bis 1,0 m, Anbau als Grenzbebauung, Gesamtlänge ca. 19 m</li> <li>- Nebengebäude Vorderhausbereich annähernd grenzständig, Hinterhausbereich grenznah mit ca. 0,50 m Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze, Bebauungslänge ca. 21 m</li> <li>- Schuppenbauten im südlichen Grundstücksbereich als Grenzbebauung bzw. bereits als Überbau auf östlich angrenzendes Nachbargrundstück</li> </ul> <p><b>Nachbarseitig:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Osten Nebengebäude grenzständig zum Bewertungsgrundstück bzw. bereits als Überbau bis ca. 0,5 m auf Bewertungsgrundstück sonst keine Grenzbebauung vorhanden</li> <li>- Westen keine Grenzbebauung vorhanden</li> </ul>
<p><b>Baugrund/ Grundwasser (soweit ersichtlich):</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bindige Bodenschichten, Sandstein und Muschelkalk</li> <li>- im Grundstücksbereich augenscheinlich kein Grundwasser anstehend, jedoch Schichtenwasser aus angrenzendem Hang gegeben</li> <li>- Beurteilung der Bodenbeschaffenheit nach baugrundtechnischer Begutachtung</li> </ul>
<p><b>Allgemeine Grundstückslage:</b></p>	<p>Das Wohngrundstück befindet sich in östlicher Ortsrandlage unmittelbar an der Landstraße. Es herrscht Durchgangsverkehr mit durchschnittlich anzunehmender Lärmimmission. Infolge der allgemeinen Grundstücksverhältnisse, mit straßenangrenzender Nordhanglage ist eher von einer mäßigen Wohnlage auszugehen.</p>

## 2.4 Erschließung

### Versorgungstechnische Erschließung

- Trinkwasser – Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz, HA im Keller
- Abwasser – Anschluss an das bestehende öffentliche Kanalnetz mit vorgeschalteter Grundstückskläranlage, ein Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung ist lt. Mitteilung der Gemeindewerke Gerstungen für das Jahr 2024 geplant.
- ELT- Anschluss über Erdkabel, HA im Keller
- Telekomanschluss über Erdleitung, HA an Außenwand

**Verkehrsanbindung**

Friedensteinstraße, als dörfliche Hauptstraße und L-Straße  
 - Fahrbahn mit asphaltierter Befestigung, Oberfläche geschlossen, jedoch Reparaturstellen und Setzungen vorhanden  
 beidseitig Gehwege in Asphaltbefestigung mit Betonbordabgrenzung zur Straße  
 - Straßenbeleuchtung – Mastaufsatzleuchten, Glockenform

**2.5 Rechtliche Gegebenheiten**

**2.5.1 Planungsrecht**

Bauleitplanung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Für den Ortsbereich liegt kein Flächennutzungsplan als auch Bebauungsplan vor.</li> <li>- Das Bewertungsgrundstück ist dem Innenbereich zuzuordnen.</li> <li>- Planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile</li> <li>- Angaben lt. Mitteilung/ Stellungnahme Abt. Bauverwaltung Einheitsgemeinde Gerstungen</li> </ul>
Art und Maß der vorh. baulichen Nutzung:	Gemischte Baufläche/ Dorfgebiet Ein- und Zweifamilienhäuser Zahl der Vollgeschosse: 2 Bauweise:                      offen
Städtebauliche Satzungen:	- Keine

**2.5.2 Sonstige Rechte und Belastungen am Bewertungsgrundstück**

1) Grundbuchrechtliche Lasten Abt. II:	- Anordnung der Zwangsversteigerung
2) Denkmalschutz:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einzeldenkmal sowie</li> <li>- Lage im Geltungsbereich eines Denkmalensembles gemäß Zuarbeit Th. LA f. Denkmalpfl. und Archäologie Erfurt</li> </ul>
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:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Frei nach BauGB und KAG</li> <li>- Künftig keine Beitragserhebung, da Abschaffung durch Landesgesetzgeber zum 01.01.2019.</li> </ul>
Versorgungsrechtlicher Zustand:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Frei nach BauGB und KAG</li> <li>- Anschluss an zentrale Abwasseranlage ist gemäß Hinweis/ Zuarbeit Gemeindewerke Gerstungen für 2024 geplant, mit Anschluss an die zentrale Abwasserent-sorgung werden Kanalnetzbeiträge erhoben, welche lt. Mitteilung Gemeindewerke für das Bewertungsgrundstück in einer Höhe von ca. 2.200 € zu erwarten sind.</li> </ul>

## 2.7 Beurteilung der Rechte und Belastungen

### Hier: Denkmalschutz

#### 1. Einzeldenkmal

Es handelt sich hierbei um ein Einzeldenkmal gemäß Denkmalausweisung nach § 2 Abs. 1 ThDSchG als Kulturdenkmal. Die Unterschutzstellung bezieht sich auf das Wohnhaus als Teil einer bäuerlichen Hofanlage als giebelständiger zweistöckiger Fachwerkbau auf Sandsteinsockel mit Datierung um 1800. Das Wohnhaus ist hiernach ein Kulturdenkmal aus volkskundlichen Gründen und aus Gründen der historischen Dorfbildpflege. Die Benachrichtigung der Eigentümer gemäß § 5 ThDSchG über die Eintragung in das Denkmalbuch erfolgte mit Schreiben vom 27.11.2012.

Eine sich aus der Denkmaleigenschaft ergebende wertmäßige Berücksichtigung erfolgt, insoweit zutreffend, im Rahmen der Ermittlung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale. Insofern wird auf die weiteren Ausführungen, hier auf Punkt 4.2.5 des Gutachtens verwiesen.

#### 2. Lage innerhalb des Denkmalensembles „Historischer Dorfkern“ – Ensembleschutz

Das Bewertungsobjekt befindet sich, unabhängig vom Status eines Einzeldenkmals, im denkmalgeschützten Ensemblebereich des historischen Dorfkerns von Oberellen. Hinsichtlich des Ensembleschutzes sind keine besonderen, bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigenden Vorschriften anzuwenden.

Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass es vor Durchführung baulicher Maßnahmen als auch von Abbruchmaßnahmen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis bedarf.

## 3. Grundstücksbebauung und Beschaffenheit

### Allgemeiner Hinweis:

Bestandsunterlagen zur Grundstücksbebauung konnten dem Sachverständigen weder durch das Kreisarchiv bzw. seitens des Eigentümers zur Verfügung gestellt werden.

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

### 3.1 Gebäudebeschreibung

#### 1. Wohnhaus mit Anbau

Entsprechend Ausführung der Denkmalschutzbehörde handelt es sich bei dem Wohnhaus um einen um 1800 datierten zweistöckigen konstruktiven Fachwerkbau mit Satteldach. Das Wohnhaus besitzt zur Straße eine Teilunterkellerung, welche auf Grund einer niedrigen Raumhöhe von ca. 1,40 m nur bedingt nutzbar ist. Die Wohnbereiche befinden sich im EG und OG, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

An der Rückseite des Haupthauses befindet sich ein nachwendezeitlich errichteter eingeschossiger Anbau mit Drempelboden und Pultdach, als erdgeschossige Wohnhauserweiterung sowie hangseitig als seitlich offene überdachte Freifläche.

Das Wohnhaus wurde grenz- und giebelständig zur Straße errichtet, der Hauszugang befindet sich an der Hofseite unmittelbar zum angrenzenden Hausflur mit Treppenaufgang zum OG. Über den Flur sind das straßenseitige Wohnzimmer, ein Hinterflur zur Nachbarseite sowie die Küche in Anbauichtung zugänglich.

Angrenzend an den Hinterflur befindet sich ein Abstellraum mit Zugang zum innenliegenden Heizraum, welcher in südlicher Richtung einen weiteren Ausgang zur überdachten Freifläche besitzt. Ebenfalls ist über den Hinterflur die Toilette sowie über eine Bodenfallluke die Teilunterkellerung zugänglich. An der westlichen Traufseite befinden sich im hinteren Haupthausbereich zwei Gebäudevorsprünge mit Pultdach, welche im EG der Toilette sowie im OG dem Bad und einem Abstellraum zuzuordnen sind.

Der nördliche Hausbereich mit Wohnzimmer, Vorder- und Hinterflur sowie Teilbereiche der Küche und Abstellraum stellen die Altbausubstanz des Fachwerkhauses dar. Bei dem südlichen Teilbereich der Küche, Abstellraum sowie der Heizungsraum handelt es sich um den, im EG massiv errichteten Anbau, welcher ebenfalls die überdachte Freifläche mit einschließt. Die Grundrissebene besitzt eine verschachtelte Raumaufteilung mit im Fachwerkbau teils geringen Raumhöhen und Türdurchgängen, welche zusätzlich, z. B. im Flur und Wohnzimmer durch Unterzüge geschmälert werden.

Die Wohnnutzung im OG ist auf die Altbausubstanz begrenzt, der Anbau besteht lediglich als Drempelboden mit Außenzugang vom angrenzenden überdachten Freibereich. Die Bodennutzung besteht hier zu Abstell- bzw. Lagerzwecken.

Im OG des Wohnhauses befindet sich ein Wohnzimmer zur Straße, ein kleines Schlafzimmer mit Nebenraum im südlichen Hausbereich sowie nach Westen ein Bad und mittig angeordnetem Flur mit Treppenaufgang zum Dachboden. Alle Räume sind vom Flur aus erreichbar. Es bestehen hier ebenso, dem EG entsprechende analoge Raumverhältnisse, mit teils noch geringeren Raumhöhen sowie Bodenschwellen im Wohnbereich.

Der Dachboden ist über eine Treppe vom OG-Flur aus zugänglich, der DG-Bereich ist nicht ausgebaut, Raumabtrennungen bestehen nicht, der südliche Objektbereich weist hier einen Höhenversatz auf.

#### Gebäudeabmessungen:

Maße aus Aufmaß

Grundmaße im EG

- |  |                                    |
|--|------------------------------------|
| • Haupthaus/ Fachwerkbau               | L/ B = ca. 10,30 m x 6,00 m        |
| • Anbau/ Massivbau                     | L/ B = ca. 3,80 m x 7,00 m         |
| • Anbauten/ Gebäudevorsprünge seitlich | L/ B = ca. 4,20 m x 0,40 m/ 0,90 m |
| • Anbau/ Freiüberdachung               | L/ B = ca. 5,20 m x 7,00 m         |
| • Teilunterkellerung                   | L/ B = ca. 5,70 m x 6,00 m         |

**Höhenmaße**

**Wohnhaus:**

- KG Geschosshöhe ca. 1,70 m / Raumhöhe ca. 1,45 m
- EG Geschosshöhe ca. 2,30 m/ Raumhöhe ca. 2,10 m
- OG Geschosshöhe ca. 2,25 m/ Raumhöhe ca. 2,02 m
- DG Firsthöhe ca. 3,10 m

**Gebäudechronologie:**

**Baujahr:**

- Haupthaus ca. 1800 - lt. Datierung Denkmalschutzbehörde
- Anbau 1999 - lt. Mitteilung Eigentümer

**Teilmodernisierung/ Ausbau:**

- 1999
  - Teilerneuerung Wandmauerwerk EG, Anbau angrenzend
  - Einbau Heizungsanlage mit Ölkessel
  - Einbau WC EG und Bad OG
  - Teilerneuerung Fenster
  - Teilerneuerung E- Installation
  - Teilerneuerung Ausbau mit Decken- und Wandbekleidungen, Bodenbeläge, Fliesen, einzelne Innentüren
  
- 2016
  - Erneuerung Dacheindeckung Haupthaus
  - Fassadenerneuerung Haupthaus

**1. Rohbau und Außenbauteile**

Bauteil	Gebäudeabschnitt	Bauausführung/Ausstattung
Fundamente	Gründung	Altbau – Bruchstein Anbau - Streifenfundamente in Beton
Wände/ Decken	Außenwände	Keller: Bruchsteinwände Altbau: historisches Holzfachwerk, teilweise Eiche, mit Lehm- und Ziegelausfachung, Giebdreieck Südseite ohne Gefachfüllung Anbau: Ziegelmauerwerk im Drempelboden Holzständerwerk
	Innenwände	Altbau: Holzfachwerk mit Lehm- und Ziegelausfachung Anbau: Ziegelmauerwerk, Drempelboden ohne Ausbau
	Decken	Keller: Trägerdecke mit Betonfüllung auf Bretterfehlboden Altbau: Holzbalkendecken mit Lehmfüllung Anbau: Massivdecken
Sonstiges	Schornsteine	Gemauerter Hausschornstein, Fertigteilschornstein mehrschalig mit Keramikrauchrohr giebelaußenseitig zum Anbau errichtet, ohne Außenbekleidung
Dach		Wohnhaus: Satteldach als historisches Sparrendach,

**GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG**

GESCHÄFTSZEICHEN: 42 K 39/ 22

WOHNGRUNDSTÜCK MIT EINFAMILIENHAUS UND NEBENGEBÄUDE, FRIEDENSTEINSTRASSE 11, 99834 GERSTUNGEN OT OBERELLEN,  
GEMARKUNG OBERELLEN, FLUR 0, FLURSTÜCK NR. 9/ 2

		Dachkonstruktion im Rahmen Erneuerung ertüchtigt, Unterspannbahn und Tonziegeldeckung mit engobierten Doppelmuldenfalzziegeln, Rinnen, Fallrohre und Verblechung in Zink Anbau: Pultdachkonstruktion mit Trapezblechdeckung und Zinkrinne Eingangsüberdachung – schadhafte Metallkonstruktion mit transp. Eindeckung
Fassade		Haupthaus: Sichtfachwerk mit Holzanstrich und feinkörnigem Gefachputz, Giebelseite mit profilierter Deckensimsebene, Vorbauten Westseite teilweise Dämmverbundsysteme Haussockel in Bruchsteinmauerwerk Giebeldreiecke mit senkrechter Brett-/ Deckleisten-schalung Anbau: EG Fassadenputz in Kratzputzstruktur, Rückseite ohne Putzbekleidung, Drempelboden mit Beschlag aus Weichfaserplatten und Sandwichelementen
Fenster/ Außentüren	Fenster	EG/ OG: Wohnhaus Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teils mit innen liegender Sprossenteilung, Alu-Fensterbänke DG: Holzeinfachfenster Keller: einf. Holzfenster, Metallgitter Anbau: OG Einfachfenster und Brettladen
	Außentüren	Haustür: vorwendezeitliche Holzrahmentür mit Einfachverglasung Heizungsausgang: gedämmte, beschichtete Metalltür
Treppen		Hauseingang: Terrazzostufenanlage mit zwei Steigungen
Hausan-schluss-anlagen	Wasser	TW-Anschluss, HA im Keller
	Abwasser	Grundleitungen mit Anschluss örtl. Kanalsystem Kläranlage im Hof
	Strom	Strom - Erdleitung, HA im Keller,
	Telekom	Telekom - Erdleitung mit Anschluss an Außenwand

**1.2 Ausbau**

Geschoss Bereich	Bauteil	Bauausführung/Ausstattung
KG	Wände/ Decken	Rohwände in Bruchsteinmauerwerk Brettschalung sichtbar kein weiterer Ausbau
	Böden	Lehm- und Steinboden



	Türen	Bodenluke
	Treppen	Sandsteinblockstufen
	Elektro	Hausanschluss Elektro, Kellerlicht, Steckdose
	Sanitär	Hausanschluss Trinkwasser mit Zähler
<b>EG/ OG</b>	Wände/ Decken	<p>Wände: Putz, Bad und Wohnzimmer mit Trockenbau und Dämmlage im Außenwandbereich</p> <p><b>EG</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Küche mit Tapete, Holzbekleidung, Fliesen</li> <li>- Wohnzimmer mit Tapete, Plattenkleidung hinter Ofen</li> <li>- Flur mit Holzbekleidung/ Profilbretter</li> <li>- Abstellraum und Heizung mit Anstrich</li> <li>- Hinterflur mit Feuchtraumpaneele</li> <li>- WC gefliest</li> </ul> <p><b>OG</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flur mit Holzbekleidung/ Profilbretter</li> <li>- Wohnzimmer tapeziert</li> <li>- Bad gefliest</li> <li>- Schlaf- und Nebenzimmer tapeziert</li> </ul> <p><b>DG</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ohne Ausbau</li> </ul> <p>Decken: Putz</p> <p><b>EG</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Küche mit Holzbekleidung/ Profilbretter</li> <li>- Wohnzimmer mit Holzbekleidung/ Profilbretter</li> <li>- Flur mit Holzbekleidung/ Profilbretter</li> <li>- Abstellraum und Heizung mit Anstrich</li> <li>- Hinterflur mit Feuchtraumpaneele</li> <li>- WC mit Holzbekleidung</li> </ul> <p><b>OG</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bad mit Holzbekleidung sonst Tapete</li> </ul>
	Böden	<p>Altbau</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- EG als Stein-, Beton- bzw. Estrichboden Oberbeläge in Küche, Flur und Abstellraum gefliest, Wohnzimmer mit Laminat sowie Heizung Beton mit Anstrich</li> <li>- im OG Dielenböden mit Kunststoffbelag, Bad mit Fliesenbelag</li> </ul>
	Türen innen	<p>Wohnzimmer/ Küche/ Bad: glatte beschichtete Futtertüren, sonst urspr. Holzfüllungstüren mit Kastenschloss sowie Brettertüren</p> <p>Zugang Heizraum: beschichtete Blechtür</p>
	Treppen	ursprüngliche Holzwangentreppen, Treppenunterseiten mit Brettbeschlag

	Elektro	überwiegend nachwendezeitliche Installation, unter Putz, Hauszähler im Flur OG, im Bereich der Deckenbekleidungen teils Einbaustrahler
	Heizung	ehem. Ölheizkessel und Ölbehälter ausgebaut, Verteilungs- und Anschlussleitungen sind noch vorhanden, Küche mit Fußbodenheizung sonst Raumheizkörper überwiegend vorhanden jedoch ohne Funktion, derzeitige Raumheizung nur über Holzöfen in Küche, Wohnzimmer EG und OG, im Bad und WC mit Heizstrahler
	Sanitär	Hausanschluss im Keller, WW-Bereitung über Durchlauferhitzer im ehem. Heizungsraum, Küche mit Anschluss f. Spüle, Heizungsraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner, Hinterflur mit Waschbecken W+K-Anschluss, Toilette mit Vorwand-WC, Bad mit Einbauwanne, Dusche und Waschbecken
<b>DG</b>		nicht ausgebauter Bodenraum, keine Wand-, Dach- und Deckenbekleidungen, Fußboden als Rohkonstruktion mit Lehmboden als Deckenfüllung keine Installationen

**Fazit:**

Der Objektbereich weist mit Ausnahme der Außenbauteile Dach und Fenster, des Anbaubereichs und des Ausbaus Bad und WC sowie teilweise Installationen, überwiegend vorwendezeitliche Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale auf.

Nachwendezeitlich wurden Modernisierungsmaßnahmen durch

- o Erneuerung der Dacheindeckung
- o Einbau von Kunststofffenstern
- o Erneuerung bzw. Einbau der bisweilen mangels Kessel und Ölvorratsbehälter nicht funktionsfähigen Heizungsanlage
- o Einbau von Bad/ WC mit Sanitärausstattung und Fliesenbelag
- o Teilerneuerung der Elektroanlage
- o Erneuerung einzelner Bodenbeläge ggf. Deckenbekleidungen ausgeführt.

Unter Bezugnahme auf die Denkmaleigenschaft des Wohnhauses ist darauf hinzuweisen, dass Erneuerungsmaßnahmen mit Kunststofffenster sowie Eindeckungen mit Trapezblech herkömmlich nicht den denkmalschutzrechtlichen Anforderungen entsprechen.

Im Allgemeinen ist jedoch festzustellen, dass der gesamte Ausbaubereich einer grundhaften Renovierung bedarf, ebenso ist an Konstruktionsbauteilen des Roh- und Ausbaus sowie der Installationen Instandhaltungsstau zum Teil in nicht unerheblichem Ausmaß vorhanden.

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit sind im Einzelnen folgende Beanstandungen festzustellen:

a) Rohbau und Außenbauteile

- Kellerbauteile im ursprünglichen Zustand, erhebliche Durchfeuchtung im Wandsockel und Bodenbereich, steile Kellertreppe mit Falltür
- Außenwände westlicher Gebäudebereich mit Abstellraum, Hinterflur, etc. erhebl. Durchfeuchtung mit Ausblühungen, Rissbildung, insbesondere Übergang Vorder- und Hinterhaus
- Sandsteinsockel mit Gefügeschäden, Ausblühungen und Ausbrüche, sonstige Oberflächenschäden
- Fassade Westseite Bereich Gebäudeversprünge sowie Sockel Hofseite erhebl. Verwitterungsschäden, Einzelschäden an Gefachen mit Rissbildungen und Aufwerfungen, Anbaubereich EG Hangseite unfertige Oberflächen (fehlender Putz), Anbau OG Wandbekleidungen stark abgewittert sowie an Platten beginnende Verwerfung sichtbar
- Vordachkonstruktion verschlissen, Fallrohrkonstruktionen zur Straße teils schadhaf
- Gang- und Schließbarkeit der Fenster teilweise behindert, Kippfenster im Abstellraum defekt

b) Ausbau

- Allgemein hohe Gebraucherscheinungen und Abnutzung der Bauteiloberflächen, jedoch Einzelschäden, insbesondere
- Ausblühungen und Oberflächenschäden an Wandbauteilen im Bereich Abstellraum, Rissbildungen
- Risse und Ausbrüche in Boden- und Wandfliesen, teilweise lose Sockelfliesen, offene Anschlussfugen mit Schwerpunkt Hinterflur und Abstellraum
- Futtertüren, teils Oberflächenschäden und fehlende Beschläge
- Bodenbeläge und Dielenkonstruktionen im Flur OG Aufwerfungen und nachgiebig, lose Belagsflächen

c) Installationen

Im Allgemeinen sind ebenfalls erhebliche Gebraucherscheinungen im Bereich der Ausstattungen festzustellen, die Heizungsanlage ist nicht funktionstüchtig.

In funktioneller Hinsicht sind Beanstandungen infolge

- geringer Raumhöhen insbesondere OG
- teils geringer Durchgangshöhen der Türen
- verschachtelter Raumanordnung
- abweichende Bodenniveaus mit Schwellenanordnung
- abschüssige Fußböden, insbesondere OG sowie durchhängende Deckenkonstruktionen und Unterzüge
- u. a. festzustellen.

Zudem weist der gesamte Ausbau erhebliche nutzungs- und altersbedingte Gebrauchspuren, insbesondere auch wegen unterlassener Instandhaltung auf.

Zur Herstellung einer zeitgemäßen Gebrauchsfähigkeit bedarf es insofern der Beseitigung des Instandhaltungsstaus, u. a. der Herstellung der Funktionsfähigkeit der Heizungsanlage sowie einer generellen Objektrenovierung.

**Energetische Verhältnisse:**

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

Der energetische Objektzustand entspricht insofern nicht den zeitgemäßen Ausstattungsstandards mit Anforderungen an geltende rechtliche Bestimmungen. Dem Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor.

## 2. Nebengebäude

Entsprechend vorhandener Bauart geht der Sachverständige bei dem Nebengebäude von einem Baujahr Anfang des 20. Jahrhunderts aus.

Es handelt sich hierbei um ein schmales ehemaliges Stallgebäude mit Bodenraum in zweigeschossiger teilmassiver Bauweise mit Satteldach bzw. Pultdach.

Das Gebäude wurde analog Wohnhaus ebenfalls giebelständig zur Straße, hier jedoch entlang der östlichen Grundstücksgrenze angeordnet und besteht aus einem vorderen und hinteren Gebäudeteil, wobei die Bodenniveaus entsprechend Geländeneigung höhenversetzt angeordnet wurden.

Die Objektzugänge erfolgen jeweils von der Hofseite unmittelbar zu den jeweiligen Nutzungsbereichen, im mittleren Objektbereich befindet sich der Zugang zum Treppenaufgang zu den Bodenräumen.

Derzeit werden die EG-Bereiche als Abstellraum, Garage und Werkstatt, vormals auch als Kleintierstall genutzt. Im OG befinden sich im vorderen Objektbereich ebenfalls Abstell- und Lagerräume, der hintere Objektbereich ist ungenutzt, hier befinden sich Verschläge aus ehemaliger Taubenzucht bzw. sonstigem Federvieh.

### Gebäudeabmessungen:

Maße aus Aufmaß

Grundmaße

- Vorderhaus L/ B = ca. 11,00 m x 4,20 m
- Hinterhaus L/ B = ca. 10,00 m x 4,30 m

Höhenmaße Vorderhaus

- EG Geschosshöhe ca. 2,50 m/ Raumhöhe ca. 2,30
- OG Geschosshöhe ca. 2,80 m/ Raumhöhe ca. 2,65 m
- Firsthöhe ca. 1,75 m

### Gebäudechronologie:

Baujahr: ca. 1910 - gemäß Schätzung Sachverständiger

### Bauteilbeschreibung

Bauteil	Gebäudeabschnitt	Bauausführung/Ausstattung
Fundamente	Gründung	Streifenfundamente in Beton, ggf. Bruchstein
Wände/ Decken	Außenwände	EG: 36 cm bzw. 24 cm Ziegelmauerwerk OG: Rückseite 24 cm Ziegelmauerwerk als Brandwandkonstruktion sonst Vorderhaus Holzfachwerk mit Ziegelausfachung, Hinterhaus Ständerwerk mit Verschlag
	Innenwände	EG: Ziegelmauerwerk OG: keine, bzw. Brettverschläge

# GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

GESCHÄFTSZEICHEN: 42 K 39/ 22

WOHNGRUNDSTÜCK MIT EINFAMILIENHAUS UND NEBENGEBÄUDE, FRIEDENSTEINSTRASSE 11, 99834 GERSTUNGEN OT OBERELLEN,  
GEMARKUNG OBERELLEN, FLUR 0, FLURSTÜCK NR. 9/ 2

	Decken	EG ehem. Stall und ehem. Schweinestall: Stahlträgerdecke mit Ziegeleinschub, sonst Holzbalkendecken OG: keine gesonderter Deckeneinbau ggf. offene Balkenlage im Vorderhaus
	Ausbau	Ehem. Stall/ Werkstatt und Garage: Innenputz und Anstrich, Garagendecke mit Asbestplattenbeschlag, sonst kein weiterer Ausbau  Schornstein mit Anschluss im ehem. Stall
Dach		Vorderhaus – Satteldach als Pfettendachkonstruktion mit Ziegeldeckung, verz. Dachrinnen und Fallrohre Hinterhaus Pultdach mit Trapezblechdeckung
Fassade		EG: Ziegelfassade ohne weitere Wandbekleidung OG Vorderhaus Holzfachwerk mit Ziegelausfachung ohne weitere Fassadenbekleidung, Hinterhaus Bretter- und Plattenbeschlag
Fenster/ Außentüren	Fenster	Holz- und Stahlglasfenster
	Außentüren	Brettertüren, zweiflügliges Garagentor aus Holz
Treppen		Einf. Holztreppe zum Boden
Installationen	Elektro	Stromversorgung vom Wohnhaus mit Luftkabel, vor- und nachwendezeitliche einfache Aufputzinstallation mit Licht, im ehem. Stall Steckdose,
	Heizung/ Sanitär	ehem. Stall (Werkstatt) Ausgussbecken mit Zapfstelle sowie Holzofenanschluss sonst keine weitere Installation

## Fazit:

Der Objektbereich weist im Wesentlichen noch die ursprünglichen bzw. vorwendezeitlichen Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale mit nutzungs- und altersbedingten Gebraucherscheinungen auf. Ebenso ist in Teilbereichen Instandhaltungsschäden insbesondere Feuchteschäden im Außenwand- und Bodenbereich mit Ausblühungen und Gefügeschäden sowie sonstige Oberflächenschäden, im Bereich des Daches ebenfalls Ausblühungen der Dachziegel und Schäden am Schornsteinkopf festzustellen. Der hintere Objektbereich weist im Bereich der Fassade OG mit Bretterbeschlag sowie der Trapezblechdeckung eher eine behelfsmäßige Ausführung auf.

Bauliche Erneuerungen wurden mit Ausnahme weniger Elektroinstallationen nicht ausgeführt.

Im Allgemeinen ist jedoch festzustellen, dass nach Behebung der Instandhaltungsschäden eine weitergehende Nutzung unter vorhandener Ausstattung und Beschaffenheit als Nebengebäude mit Abstellraum, Werkstatt, etc. im Rahmen einer begrenzten Restnutzungsdauer gegeben ist.

### **3. Weitere bauliche Anlagen**

Weiterhin befinden sich im Objektbereich

- ein mit Metallgitter und Flachdach versehener Verschlag für ehemalige Geflügel- bzw. Kleintierhaltung unmittelbar gartenseitig an das Nebengebäude angrenzend sowie
- zwei seitlich teils offene, schuppenartige Überdachungen in einfacher Holzständerbauweise mit Flachdach, im südlichen Grundstücksbereich, wobei sich in der grundstückseitigen Überdachung ein alter nicht mehr gebrauchsfähiger Wohnwagen befindet, der südliche zum Feldweg ausgerichtete Unterstand als Carport mit unmittelbarer Ausfahrt zum Weg genutzt wurde. Der Carport wurde teils als Überbau zum Nachbargrundstück Flst. 7/ 2 ausgeführt (siehe Darstellung Katasterplan).

Sämtliche bauliche Anlagen befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand und weisen keine wertrelevante Bausubstanz mehr auf.

### **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. mit

- Trinkwasser
- Abwasser mit Kleinkläranlage im Hofbereich und Anschluss an das öffentl. Kanalnetz, eine Erneuerung der öffentlichen Entwässerungseinrichtung ist lt. Mitteilung der Gemeindewerke zeitnah in Planung
- Stromanschluss sowie
- Telekomanschluss

Freianlagen:

- Hof zwischen Wohnhaus und Nebengebäude als geschotterte, grasdurchwachsene Fläche mit Pflasterrinne
- Hauszugang mit Gehwegplatten aus Beton
- Metallgittertor und Türchen im Bereich Grundstückszufahrt zur Straße, Grundstückseinfriedung mit Maschendrahtzaun
- zum Garten zur Geländeabfangung Betonmauerkonstruktionen sowie Stufenanlagen aus Beton und Pflaster, teilweise Pflasterbefestigungen
- Gartenbereich mit starker Hangneigung als Grünfläche, Randbereiche mit Strauchbewuchs

Der Grundstücksbereich hinterlässt einen eher ungepflegten Eindruck, befestigte Freiflächen im Hof und Umfeld sind stark mit Gras durchwachsen, vorhandene Gartenmauern weisen Ausbauchungen und Risse auf, die Gartenfläche ist weitgehend unbewirtschaftet.

### **3.3 Flächen- und Rauminhaltsberechnung**

Der Sachverständige stützt sich zur Ermittlung der Berechnungsdaten auf eigenständig ermittelte Daten aus vorliegender Bestandsaufnahme. Zur Vermeidung der Vortäuschung nicht vorhandener Genauigkeiten wurden die Berechnungsergebnisse gerundet.

Flächenangaben dienen lediglich zur Verwendung im Gutachten, Ansprüche zur Verwendung der Angaben welche der WoFIV bzw. mietvertragsrechtlichen Anforderungen genügen können hieraus nicht abgeleitet werden.

Zusammenstellung der Berechnungsdaten gemäß Anlage 5 sowie Angaben unter 3.1