

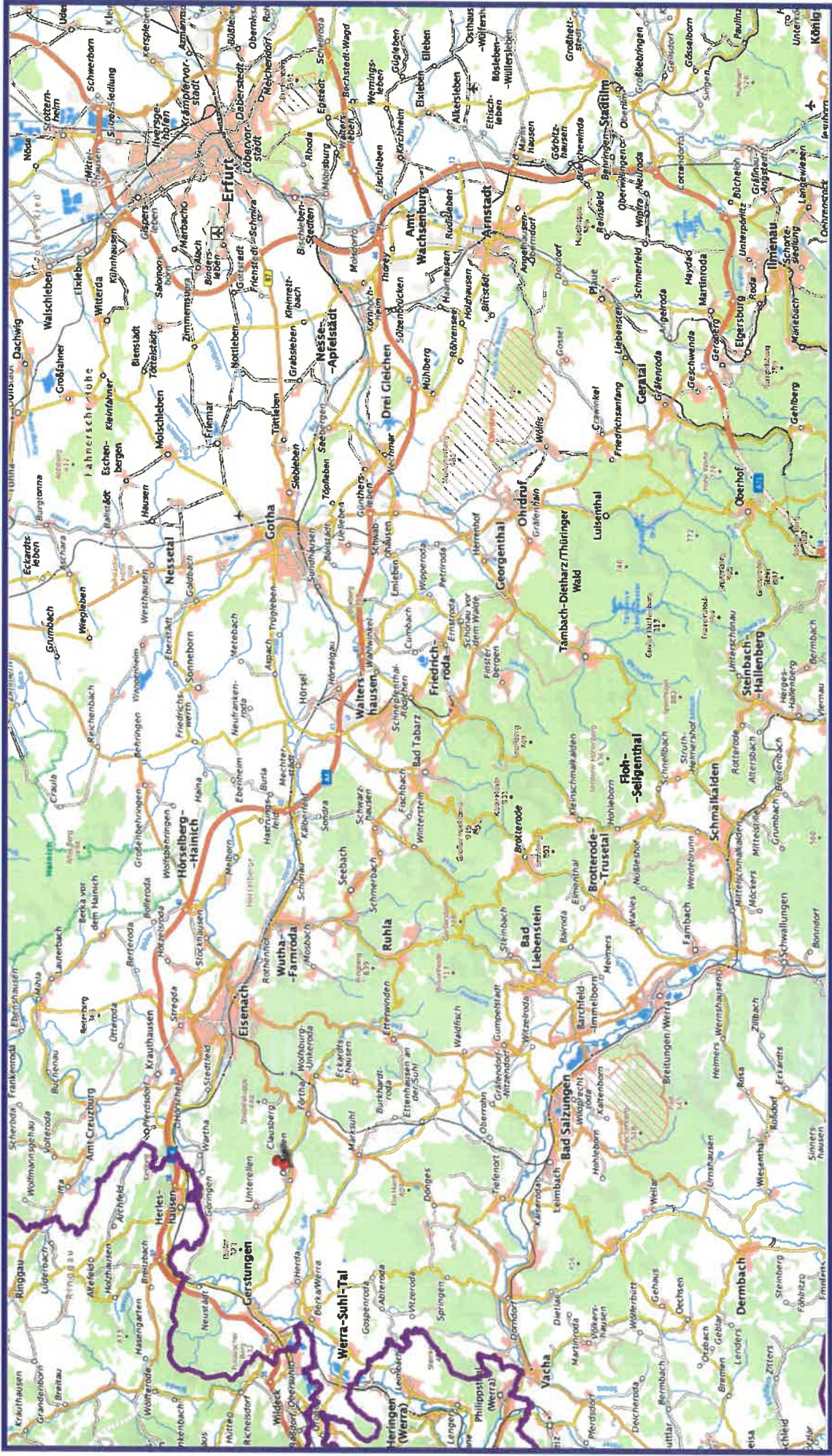
Anlage 1

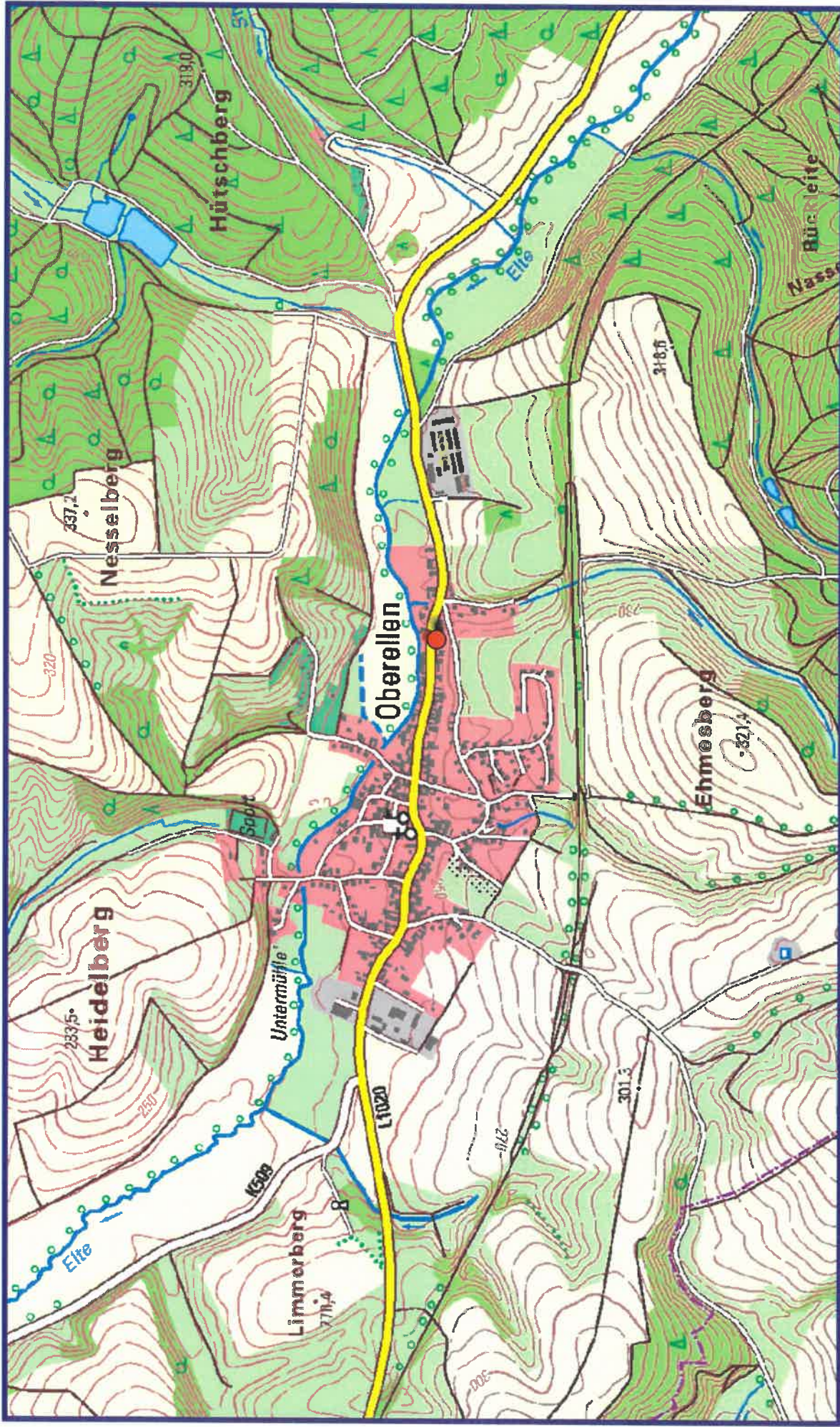
Unterlagen

- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Grundbuchauszug Grundbuch von Oberellen, Blatt 868
Letzte Änderung am 23.12.2022
Ausdruck vom 23.12.2022
- Bodenrichtwerte Stichtag: 01.01.2022
- Einfache Bestandsaufnahme durch den Sachverständigen
- Mitteilung Einheitsgemeinde Gerstungen vom 28.03.2023
- Mitteilung Gemeindewerke Gerstungen vom 13.04.2023
- Mitteilung Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und
Archäologie Erfurt vom 09.01.2023
- Mitteilung Landratsamt Wartburgkreis – FD Bauordnung
vom 09.01.2023
- Mitteilung Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und
Geoinformation – Flurbereinigungsgebiet Meiningen vom
10.01.2023
- www.geoproxy.de
- www.wikipedia.de
- www.immobiliensout.de
- www.immonet.de

Literatur:

- Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
7. Auflage 2014 Kleiber
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken
10. Auflage 2023 Kleiber
- Wertermittlungsrichtlinien 2016 – 12. Auflage
- Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche
Metzmacher/ Krickler
- Baugesetzbuch für Planer, 5. Auflage Munzinger/ Niemeyer/
Kiepe/ von Heyl
- Thüringer Bauordnung aktuelle Fassung
- Hochbaukosten- Flächen- Rauminhalte
DIN 276/ 277/ 18960
Peter Fröhlich 14. Auflage
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und
des Wertes baulicher Anlagen
Ross/ Brachmann 29. Auflage
von Holzner/ Renner- Oppermann Verlag
- Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und
Gewerberaum 3. Auflage/ Ferdinand Dröge
- Grundstücksmarkt und Grundstückswert - GuG
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft/ Bodenpolitik und
Wertermittlung, Werner Verlag
- BKI Baukosten 2020, Baukosteninformationszentrum
deutscher Architektenkammern
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kleiber- digital- aktuelle Version
- ImmoWertV 2021
Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff
- Stumpe, Tillmann – Versteigerung und Wertermittlung
2009 Bundesanzeiger Verlag
- Immobilienmarktbericht und sonstige Daten der Wertermittlung
aktuelle Fassung
- Preisspiegel Thüringen 2022/ 2023
Wohn- und Gewerbeimmobilien
IVD-Immobilienverband Deutschland







Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich Gotha

Schloßberg 1
99867 Gotha

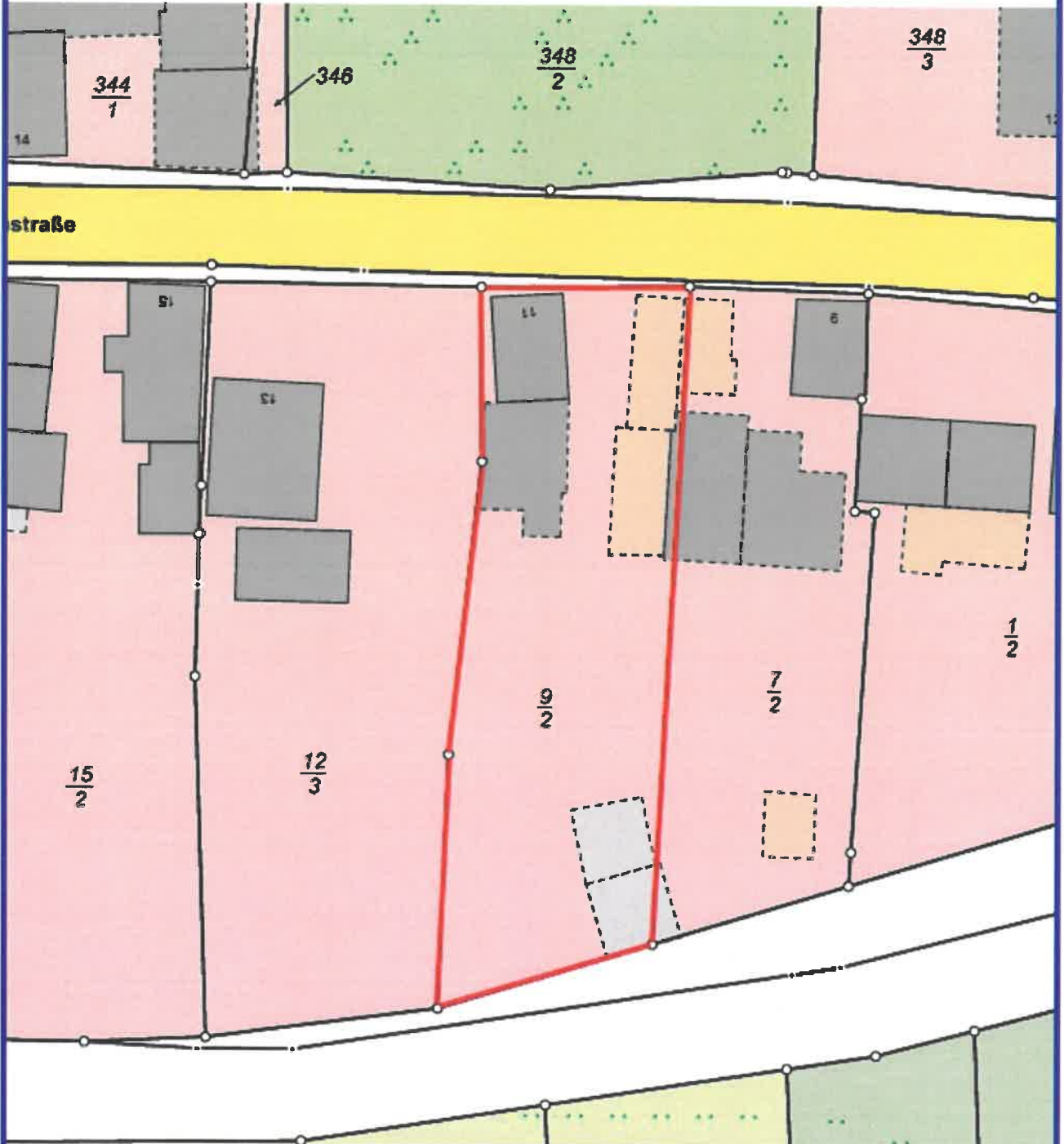
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Erstellt am 22.03.2023

23_4085

Flurstück: 9/2 Gemeinde: Gerstungen
Gemarkung: Oberellen Kreis: Wartburgkreis



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



ANLAGE 4

KATASTERPLAN
ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN 42 K 39/ 22
ÜBER DAS GRUNDEIGENTUM
GEMARKUNG OBERELLEN, FLUR 0, FLURSTÜCK 9/ 2
FRIEDENSTEINSTRASSE 11 , 99834 GERSTUNGEN OT OBERELLEN



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

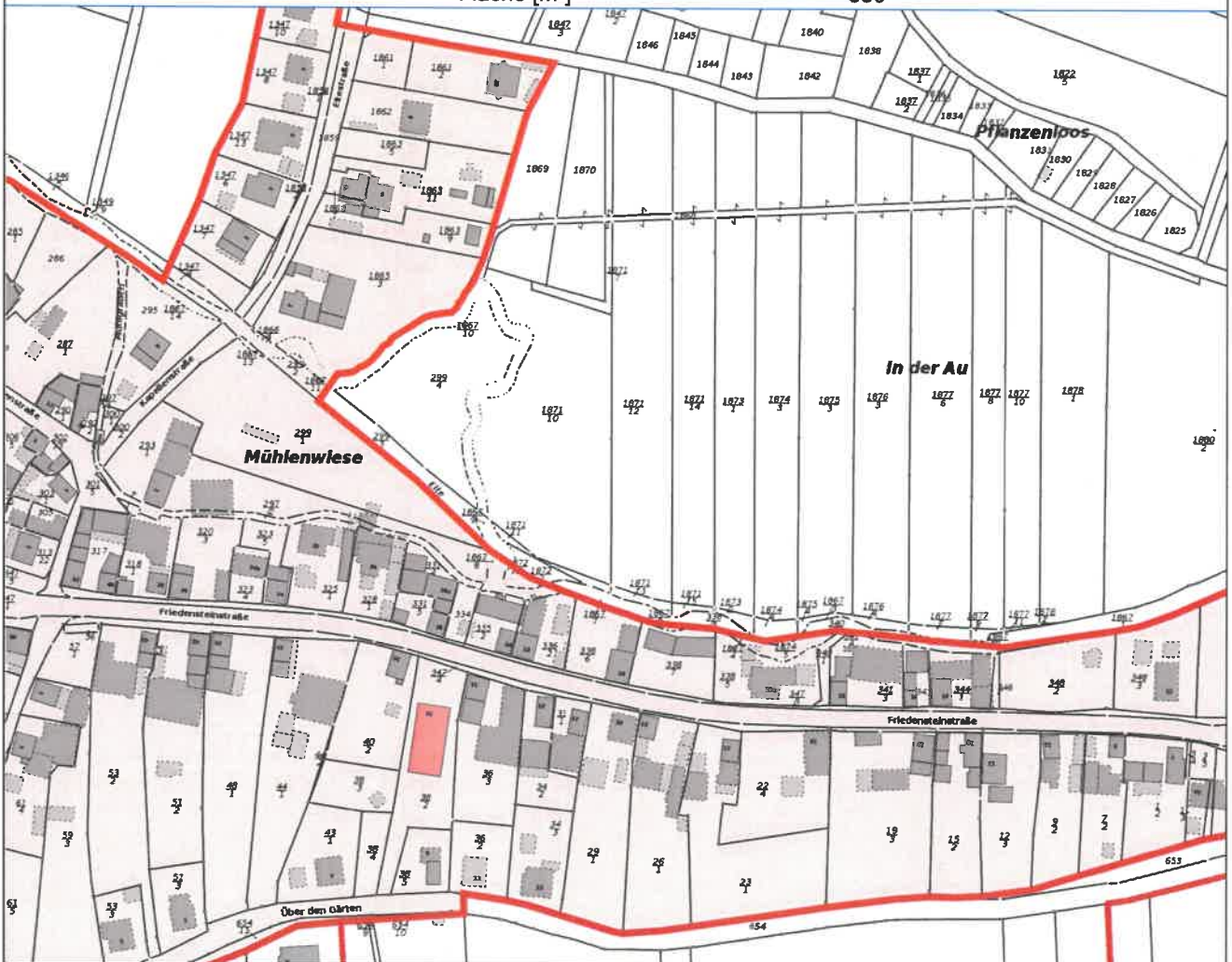
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Schloßberg 1, 99867 Gotha
Telefon: 0361 57 4016-330, E-Mail: gutachter.gotha@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Gerstungen
Gemarkung	Oberellen
Bodenrichtwertnummer	634026
Bodenrichtwert [Euro/m²]	18
Stichtag	01.01.2022
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	Mischgebiet
ergänzende Nutzungsangabe	Ein- und Zweifamilienhäuser
Bauweise	offen
Geschosszahl	2
Tiefe [m]	35
Fläche [m ²]	650

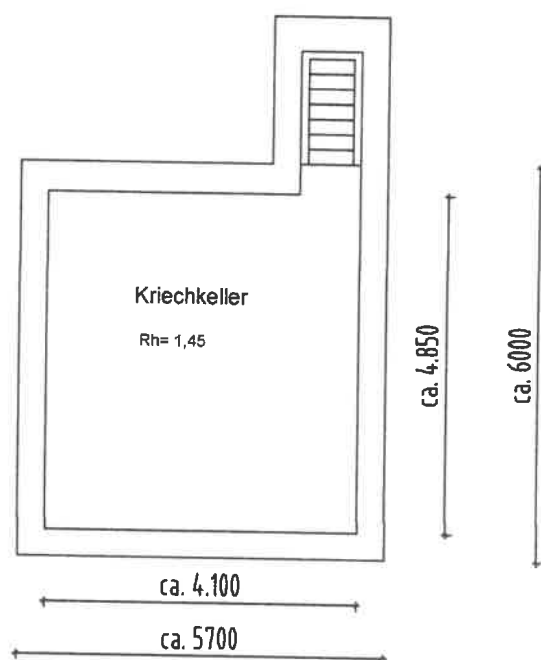


Basiskarte: ALKIS zum Stichtag
www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



Maßstab:
1 : 2500

erstellt am:
20.03.2023



Bruttogrundfläche
KG: 5,7*6,0 ~ 34 m²

Nutzfläche
KG: 4,1*4,85 ~ 20 m²

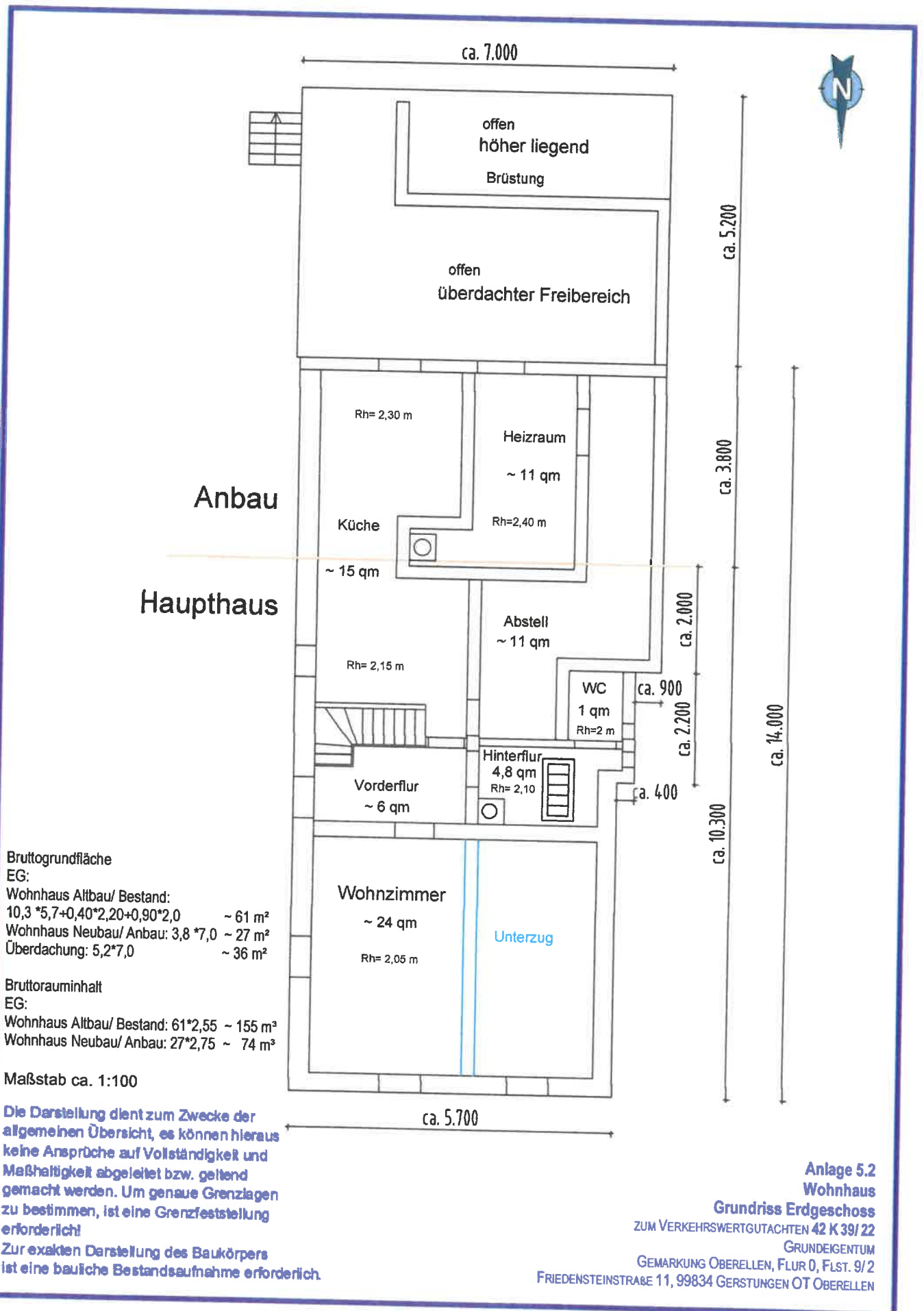
Bruttorauminhalt
KG: 34*1,45+1,5*2,5/2 *1,45 ~ 52 m³

Maßstab ca. 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 Bestandsaufnahme erforderlich.

Anlage 5.1
Wohnhaus
Grundriss Kellergeschoss
ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN 42 K 39/ 22
GRUNDEIGENTUM
GEMARKUNG OBERELLEN, FLUR 0, FLST. 9/ 2
FRIEDENSTEINSTRASSE 11, 99834 GERSTUNGEN OT OBERELLEN



Bruttogrundfläche

EG:

Wohnhaus Altbau/ Bestand: 10,3 *5,7+0,40*2,20+0,90*2,0 ~ 61 m²

Wohnhaus Neubau/ Anbau: 3,8 *7,0 ~ 27 m²

Überdachung: 5,2*7,0 ~ 36 m²

Bruttorauminhalt

EG:

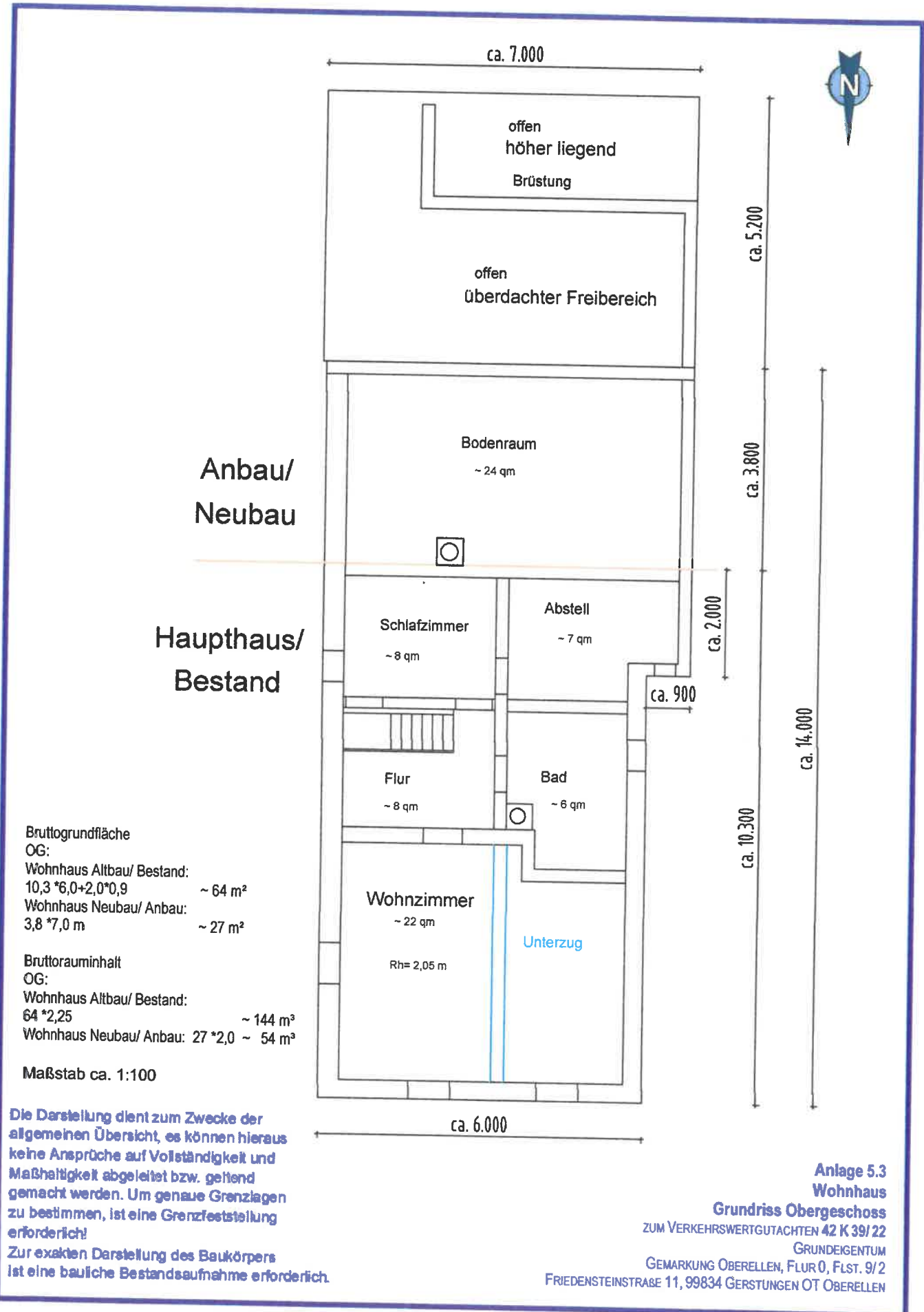
Wohnhaus Altbau/ Bestand: 61*2,55 ~ 155 m³

Wohnhaus Neubau/ Anbau: 27*2,75 ~ 74 m³

Maßstab ca. 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 Bestandsaufnahme erforderlich.

Anlage 5.2
Wohnhaus
Grundriss Erdgeschoss
ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN 42 K 39/ 22
GRUNDEIGENTUM
GEMARKUNG OBERELLEN, FLUR 0, FLST. 9/2
FRIEDENSTEINSTRASSE 11, 99834 GERSTUNGEN OT OBERELLEN



Bruttogrundfläche
 OG:
 Wohnhaus Altbau/ Bestand: 10,3 * 6,0 + 2,0 * 0,9 ~ 64 m²
 Wohnhaus Neubau/ Anbau: 3,8 * 7,0 m ~ 27 m²

Bruttorauminhalt
 OG:
 Wohnhaus Altbau/ Bestand: 64 * 2,25 ~ 144 m³
 Wohnhaus Neubau/ Anbau: 27 * 2,0 ~ 54 m³

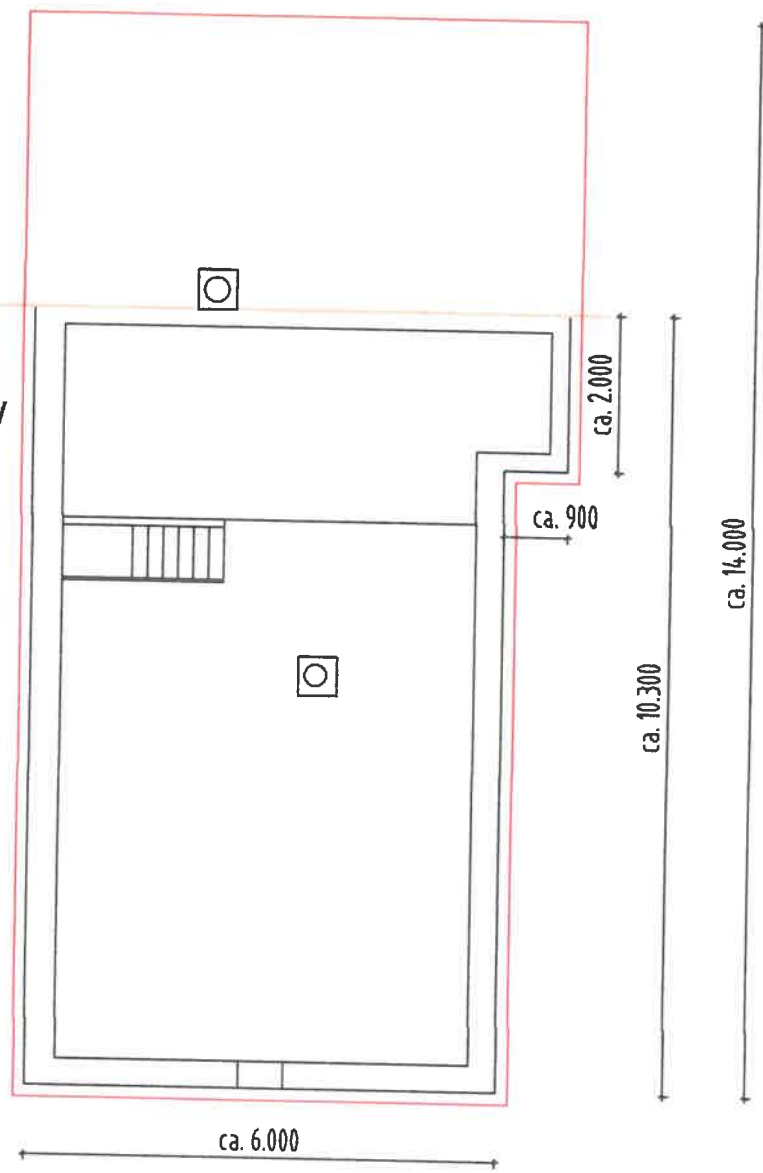
Maßstab ca. 1:100

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 Bestandsaufnahme erforderlich.

Anlage 5.3
 Wohnhaus
 Grundriss Obergeschoss
 ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN 42 K 39/22
 GRUNDEIGENTUM
 GEMARKUNG OBERELLEN, FLUR 0, FLST. 9/2
 FRIEDENSTEINSTRASSE 11, 99834 GERSTUNGEN OT OBERELLEN



Haupthaus/
Bestand



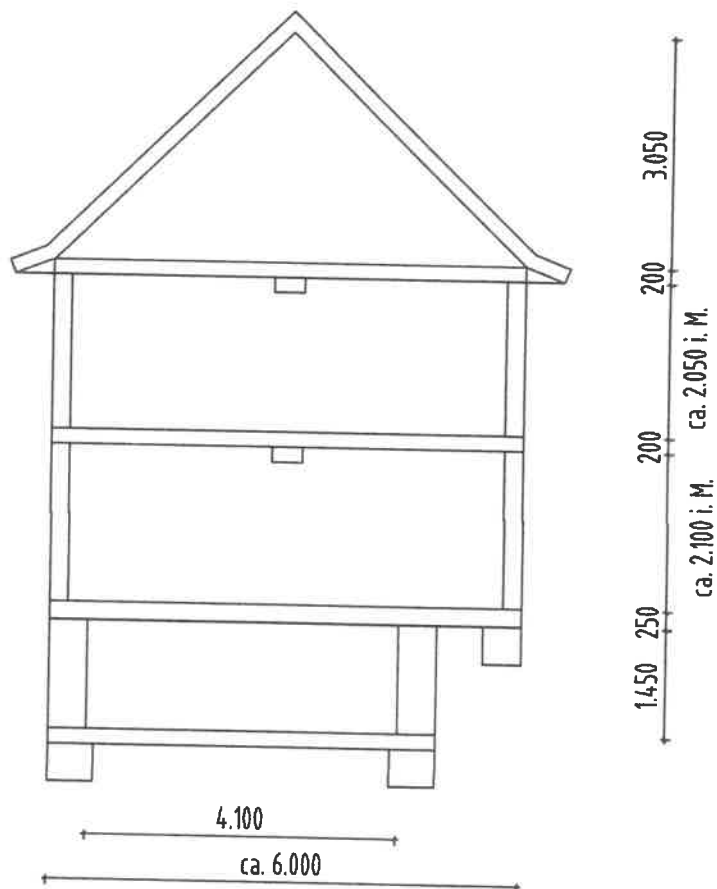
Bruttogrundfläche
DG:
Wohnhaus Altbau/ Bestand:
 $10,3 \times 6,0 + 2,0 \times 0,9 \sim 64 \text{ m}^2$

Bruttorauminhalt
DG:
Wohnhaus Altbau/ Bestand:
 $64 \times 3,05 / 2 \sim 98 \text{ m}^3$

Maßstab ca. 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 Bestandsaufnahme erforderlich.

Anlage 5.4
Wohnhaus
Grundriss Dachgeschoss
ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN 42 K 39/ 22
GRUNDEIGENTUM
GEMARKUNG OBERELLEN, FLUR 0, FLST. 9/ 2
FRIEDENSTEINSTRASSE 11, 99834 GERSTUNGEN OT OBERELLEN



Bruttorauminhalt

Wohnhaus Altbau/ Bestand:

KG: ~ 52 m³

EG: ~ 155 m³

OG: ~ 144 m³

DG: ~ 98 m³

~ 449 m³

bzw. ~ 393 m³ ohne KG

Wohnhaus Neubau/ Anbau:

EG: ~ 72 m³

OG: ~ 54 m³

~ 126 m³

Maßstab ca. 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 Bestandsaufnahme erforderlich.

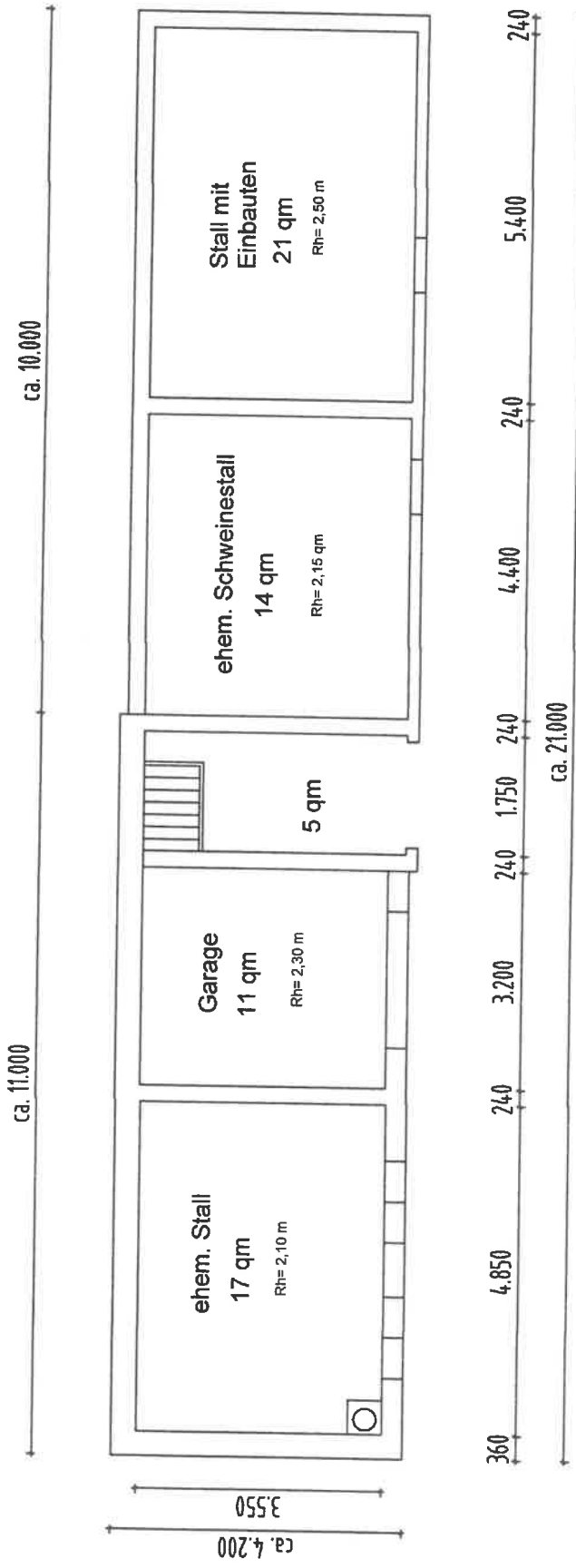
Anlage 5.5
Wohnhaus
Schnitt

ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN 42 K 39/22

GRUNDEIGENTUM

GEMARKUNG OBERELLEN, FLUR 0, FLST. 9/2

FRIEDENSTEINSTRASSE 11, 99834 GERSTUNGEN OT OBERELLEN



Vorderhaus

Hinterhaus

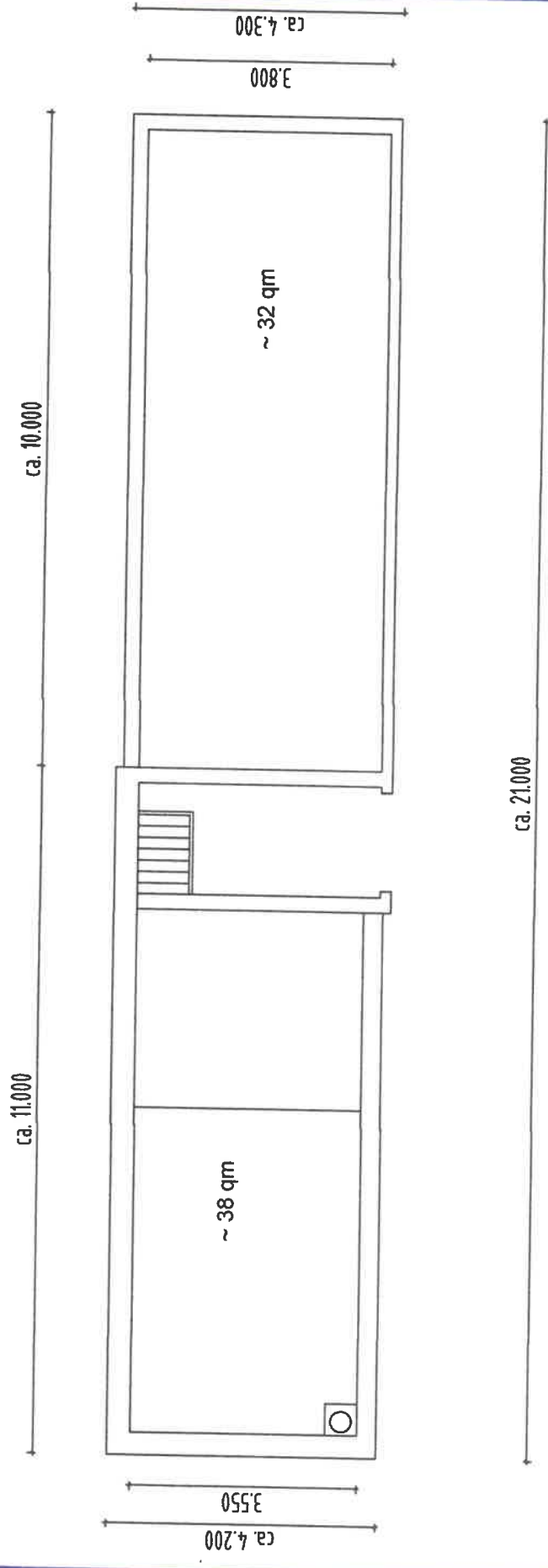
Nebengebäude
 Bruttogrundfläche ~ 46 m²
 EG: 11,0 m*4,2 m ~ 43 m²
 10,0 m*4,3 m 89 m²

Maßstab ca. 1:100

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

Zur exakten Darstellung des Baukörpers ist eine baufache Bestandsaufnahme erforderlich.

Anlage 5.6
 Nebengebäude
 Grundriss Erdgeschoss
 M 1:100
 ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN 42 K 39/22
 GRUNDEIGENTUM
 GEMARKUNG OBERELLEN, FLUR 0, FLST. 9/2
 FRIEDENSTEINSTRASSE 11. 99834 GERSTUNGEN OT OBERELLEN



Vorderhaus

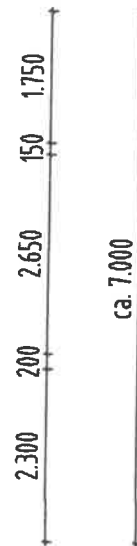
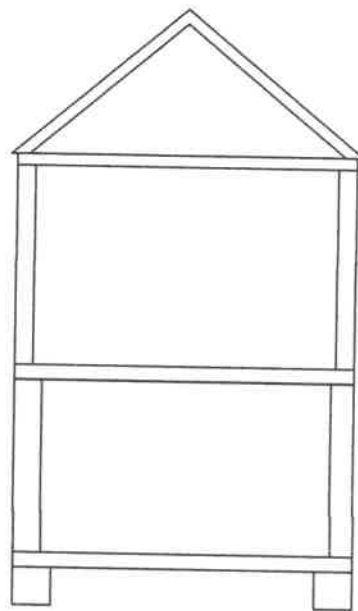
Hinterhaus

Nebengebäude
 Bruttogrundfläche ~ 46 m²
 OG: 11,0 m * 4,2 m ~ 43 m²
 10,0 m * 4,3 m 89 m²

Maßstab ca. 1:100

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

Anlage 5.7
 Nebengebäude
 Grundriss Obergeschoss
 M 1:100
 ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN 42 K 39/ 22
 GRUNDEIGENTUM
 GEMARKUNG OBERELLEN, FLUR 0, FLST. 9/2
 FRIEDENSTEINSTRASSE 11, 99834 GERSTUNGEN OT OBERELLEN



Bruttorauminhalt:

Vorderhaus:
 $46 \text{ m}^2 (2,70+2,80+1,75/2) \sim 293 \text{ m}^3$

Hinterhaus:
 $43 \text{ m}^2 (2,70+2,80) \sim 237 \text{ m}^3$

Maßstab ca. 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 Bestandsaufnahme erforderlich.

Anlage 5.8
Nebengebäude
Schnitt
ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN 42 K 39/22
GRUNDEIGENTUM
GEMARKUNG OBERELLEN, FLUR 0, FLST. 9/2
FRIEDENSTEINSTRASSE 11, 99834 GERSTUNGEN OT OBERELLEN

ANLAGE 6

Fotodokumentation

1. „Friedensteinstraße“/ L 1020 – Blickrichtung Ortskern – Bewertungsobjekt Mitte links



2. Objektansicht mit Wohnhaus und Nebengebäude – Ansicht Nordwest



3. Straßenansicht Wohnhaus und Nebengebäude – Ansicht Nord



4. Straßenansicht Wohnhaus und Nebengebäude – Ansicht Nordost



5. Hofansicht Wohnhaus mit Vorderhaus und Anbau – Ansicht Ost



6. Gartenansicht Wohnhaus mit Anbau – Ansicht Süd



7. Wohnhaus Anbau – Teilansicht Nordwest – Fassade Anbau stark abgewittert/
im Wohnhausbereich Oberflächenschäden am Putz



8. Teilansicht Gebäudeecke Straßenseite West – Fallrohr schadhaft/
Sandsteinsockel mit Gefügeschäden



9. Teilansicht Fassade Hofseite mit Hauszugang – Gefügeschäden und Ausbrüche
im Sandsteinsockel/ Vordach schadhaft



10. Teilansicht Fassade Rückseite Anbau – fehlender Außenputz/
Fassadenbekleidung OG (Bodenraum) mit Oberflächenschäden



**11. Zugang Bodenraum von der überdachten Freifläche – Fassadenbekleidung
Zustand wie vor beschrieben**



Wohnhaus - Erdgeschoss

12. Flur mit Hauszugang und Geschosstreppe



13. Küche mit Zugang vom Flur – Teilbereich Altbau



14. Küche mit Ofenheizung mit Blickrichtung Ausbau



15. Teilbereich Küche – Risse im Fliesenbelag



16. Wohnzimmer mit Ofenheizung – Wand- und Bodenfliesen sowie Innentür mit erheblichen Gebrauchsspuren/ stark renovierungsbedürftig



17. Wohnzimmer – Zustand wie vor beschrieben/ Decke und Unterzug stark durchhängend



18. Teilansicht Hinterflur – im Boden Fallluke zum Keller sichtbar



19. Übergang Vorderflur/ Hinterflur – Fliesenbelag mit Oberflächenschäden und Rissbildung



20. Ansicht Toilette



**21. Abstellraum Anbau – Ausbau mit erheblichen Verschleißerscheinungen/
Fenster nicht mehr gebrauchsfähig/ ablösende Sockelfliesen**



**22. Abstellraum Anbau Teilansicht Wand – erhebliche Feuchtigkeitsschäden mit
Ausblühungen/ Rissbildung im Übergangsbereich Altbau/ Anbau**



**23. Ehemaliger Heizungsraum mit Anschluss Waschmaschine/ Trockner
(Heizkessel wurde ausgebaut)**



24. Ehemaliger Heizungsraum – Außenzugang zur überdachten Freifläche



25. Teilansicht Kellerzugang über Hinterflur



26. Ansicht Teilunterkellerung mit HA ELT/ Keller ohne weiteren Ausbau/ geringe Raumhöhe ca. 1,40 m/ Fußboden stark durchfeuchtet/ Schalbretterdecke durchhängend/ Fäulnisschäden



27. Geschosstreppe mit Zugang zum OG



Wohnhaus - Obergeschoss

28. Flur mit Zählerkasten Strom



29. Wohnzimmer mit Ofenheizung und ursprünglichen Füllungstüren mit Kastenschloss/ Raumhöhe unter Decke ca. 2,05 m/ Decke und Unterzug stark durchhängend



30. Flur mit Zugang zum Schlafzimmer/ rechts Tür mit Zugang zum Dachboden



31. Ansicht Abstellraum



32. Teilansicht Bad



33. Bodenraum Blickrichtung zur Straße



Nebengebäude

34. Ansicht Nordost mit Vorder-/ Hinterhaus und Hofzufahrt – Bauteilschäden im Wandbereich (Mauerwerk, Fachwerk) sichtbar



35. Straßenansicht – Feuchteschäden/ Verfärbungen im Fassadenbereich
sichtbar/ Steinausbrüche/ Gefügeschäden im Mauerwerk



36. Teilansicht Mauerwerk zur Straße – Zustand wie vor beschrieben



37. Gartenansicht –im Vordergrund Verschlag/ desolater Zustand/ keine wertrelevante Bausubstanz/ anschließend Hinterhaus mit Pultdach



38. Hofansicht mit Hinterhaus Obergeschoss einfache Holzkonstruktion mit Bretterbeslag/ Pultdach mit Trapezblech



39. Hinterhaus – Zugang vom Hof



40. Hinterhaus – ehemaliger Stall mit Einbauten



41. Vorderhaus – Teilansicht Garage



42. Vorderhaus – Teilansicht Werkstatt/ Waschküche



43. Erdgeschoss – Zugang zum Bodenraum – Wandbereiche mit Feuchtigkeitsschäden/ Ausblühungen



44. Teilansicht Bodenraum Vorderhaus



45. Teilansicht Bodenraum Hinterhaus – einfache Ständerbauweise



46. Teilansicht Überdachung/ Carport – Anbau Wohnhaus Gartenseite



47. Gartenzugang – rechts Anbau Wohnhaus/ links Terrassenmauern mit
Oberflächenschäden/ Rissen und Ausbauchungen



48. Gesamtansicht Gebäudebestand – rechts Wohnhaus/ links Nebengebäude
Blickrichtung Nord – im Hintergrund Talniederung mit Flusslauf „Elte“



49. Gartenansicht Blickrichtung Süd –starke Hangneigung/ oben links schuppenartige Anlagen



50. Schuppen und Überdachungen bzw. Carport im südlichen Grundstücksbereich – Carport rechts bereits teilweise als Überbau auf Nachbargrundstück



51. Carport wie vor beschrieben – keine wertrelevante Bausubstanz



52. Geschotterter Feldweg unmittelbar südlich an Bewertungsgrundstück
angrenzend Blickrichtung Ost – Bewertungsobjekt links

