

GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

OBJEKT:

Gartengrundstück
Sandgasse, 36456 Barchfeld-Immelborn
Gemarkung Immelborn, Flur 0
Flurstück Nr. 269/ 34

AUFTRAGGEBER:

Amtsgericht Eisenach
Theaterplatz 5
99817 Eisenach

IM ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN**GESCHÄFTSZEICHEN: 42 K 63/ 23****BEWERTUNGSTICHTAG:**

09. April 2024

VERKEHRSWERT:

16.000,00 €

AUSGEFERTIGT AM 17.04.2024 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
1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Auftrag	3
1.2 Verkehrswert	3
1.3 Auftraggeber	3
1.4 Bewertungsobjekt	3
1.4.1 Grundstücksbezeichnung	3
1.4.2 Kurzbeschreibung	4
1.4.3 Grundbuch- und Katasterbezeichnung	4
1.5 Ortsbesichtigung und Wertermittlungstichtag	4
1.5.1 Ortsbesichtigung	4
1.5.2 Wertermittlungstichtag	4
1.5.3 Hinweis zum Ortstermin	5
1.6 Nutzungsverhältnisse	5
2. Grundstücksbeschreibung	5
2.1 Lagebeschreibung – Makrolage	5
2.2 Lagebeschreibung – Mikrolage	8
2.3 Grundstücksbeschaffenheit	9
2.4 Erschließung	12
2.5 Rechtliche Gegebenheiten und abgabenrechtlicher Zustand	13
2.5.1 Planungsrecht	13
2.5.2 Sonstige Rechte und Belastungen	13
2.5.3 Abgabenrechtlicher Zustand	14
3. Grundstücksbebauung und Beschaffenheit	14
3.1 Gebäudebeschreibung	14
3.2 Hinweis	16
4. Bewertung	17
4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	17
4.2 Bodenrichtwertangaben	18
4.3 Bodenwertermittlung	18
4.3.1 Allgemeine Grundstückssituation	18
4.3.2 Einzelermittlung des Bodenwertes	19
4.4 Sachwertverfahren	20
5. Verkehrswertwertermittlung	22
Anlagen	24

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 erforderlichen modellkonformen Daten, welche nach der aktuellen Verordnung zu ermitteln sind, noch 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 63/ 23

Beschluss vom: 23.02.2024

Auftrag vom: 26.02.2024

1.4 Bewertungsobjekt

1.4.1 Grundstücksbezeichnung

Gartengrundstück

Heimstättenweg 2 ¹⁾

36456 Barchfeld-Immelborn

Gemarkung Immelborn

Flst.-Nr. 269/ 34

Größe: 375 m²

¹⁾ Angabe lt. Beschluss „Heimstättenweg 2“, jedoch tatsächlich anliegend an Sandgasse

1.5.3 Hinweis zum Ortstermin

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

Die Mitteilungen an die Schuldner/ Eigentümer wurden hierbei per Einlieferungsnachweis vorgenommen, die Zustellung erfolgte lt. Beleg am 22.03.2024. Eine Teilnahme des Schuldners/ Eigentümers am Ortstermin erfolgte jedoch nicht. Die Inaugenscheinnahme des Bewertungsobjekts/ Grundstücks erfolgte insofern außerhalb der Grundstücksabgrenzung.

1.6 Nutzungsverhältnisse

Das Bewertungsgrundstück stellt eine innerörtliche Gartenfläche dar, ist jedoch ungenutzt und verwildert, die vorhandene Bebauung im derzeitigen Zustand unbrauchbar.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung - Makrolage

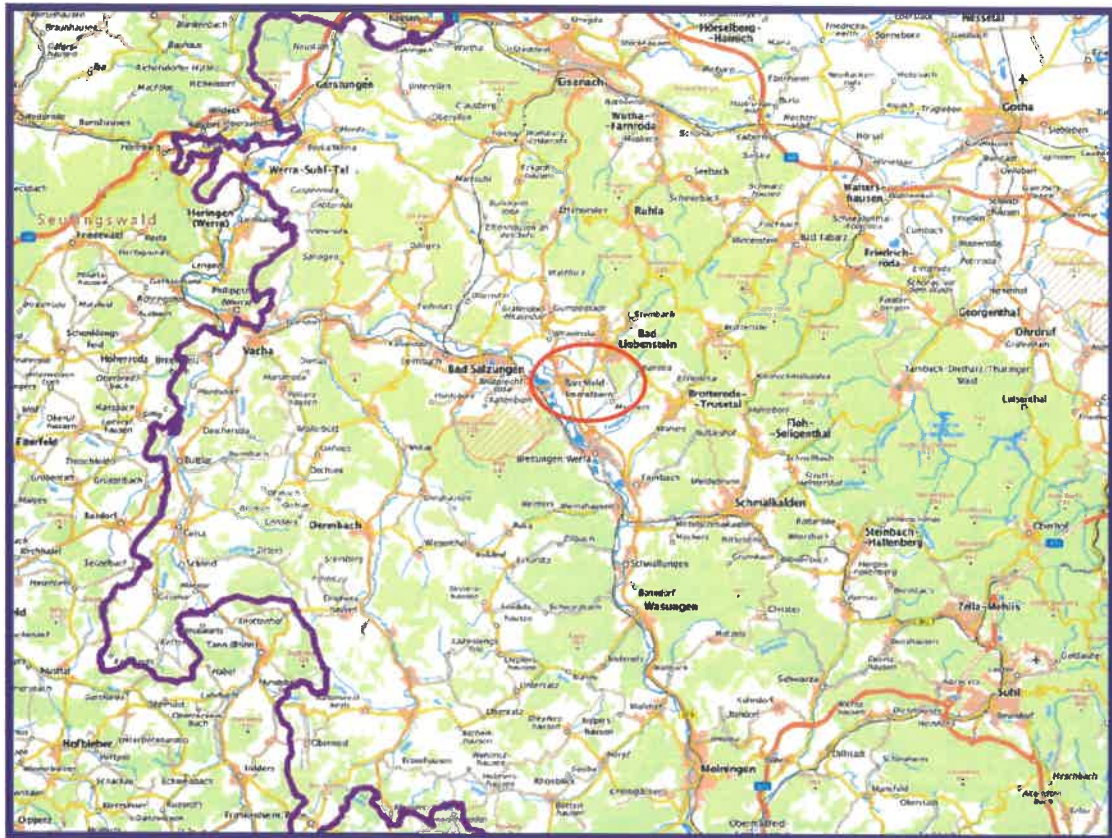
Basisdaten	
Bundesland:	Thüringen – ca. 2,1 Mio. Einwohner Landeshauptstadt Erfurt – ca. 215.000 Einwohner
Landkreis:	Wartburgkreis – ca. 160.000 Einwohner Kreisstadt Bad Salzungen – ca. 23.000 Einwohner
Gemeindegliederung:	Barchfeld-Immelborn – eigenständige Gemeinde mit den Ortsteilen Barchfeld und Immelborn sowie weiteren Kleinsiedlungen
Einwohner:	ca. 4.500, davon Immelborn 1.650
Gemeindeverwaltung:	Nürnberger Straße 63 36456 Barchfeld-Immelborn/ OT Barchfeld

Lage – allgemein	
Lage:	Immelborn liegt am Mittellauf der Werra im Westen Thüringens. Benachbarte Landkreise: LK Unstrut-Hainich, Gotha, Schmalkalden-Meiningen sowie kreisfreie Stadt Eisenach LK Fulda und Bad Hersfeld in Hessen Benachbarte Orte der Gemeinde Barchfeld-Immelborn im Norden beginnend: Gemeinde Moorgrund, Kurstadt Bad Liebenstein,

	Gemeinde Breitungen im LK Schmalkalden-Meiningen, Kreisstadt Bad Salzungen
Geografie:	Die Gemeinde liegt im Werratal im Südosten des Wartburgkreises. Immelborn befindet sich hierbei linksseitig der Werra an den nördlichen Ausläufern des Rhöngebirges, der Orsteil und Gemeindesitz Barchfeld befindet sich rechtsseitig der Werra an den südwestlichen Ausläufern des Thüringer Waldes. Östlich von Immelborn erstrecken sich die Werraniederungen mit mehreren aneinander gereihten Kieselseen aber auch natürlichen Gewässern.
Entfernungen:	Landeshauptstadt Erfurt ca. 95 km Kreisstadt Bad Salzungen ca. 5 km Stadt Eisenach ca. 25 km

Verkehrsanbindung	
Straßenverkehr:	- Bundesstraße 62 als Ost-Westverbindung Werra-Achse (Meiningen-Eisenach) mit Raum Osthessen (Bad Hersfeld) unmittelbar angrenzend - Bundesstraße 19, Verbindung Eisenach-Meiningen im Ortsteil Barchfeld (ca. 2 km) - Bundesautobahn A 4 ASS Eisenach ca. 30 km - Bundesautobahn A 71 ASS Meiningen ca. 35 km
Schienenverkehr:	- Regionalbahn Südthüringenbahn mit Haltebahnhof in Immelborn - ICE Verbindungen in Eisenach
Flugverkehr:	- Flughafen Landeshauptstadt Erfurt ca. 90 km - Flugplatz Eisenach – Kindel
ÖPNV:	- Linienbusverkehr mit Verbindungen nach Bad Salzungen, Eisenach, Bad Liebenstein, Schmalkalden und Suhl - Regionalbahn

Übersichtskarte – regional



Wirtschaft/Soziale Infrastruktur

Wirtschaft:

Die Wirtschaftsstruktur des Ortes wird wesentlich geprägt von den örtlichen Gewerbeansiedlungen in Barchfeld und Immelborn. Schwerpunkt bilden hierbei das Kieswerk in Immelborn, Unternehmen der metallverarbeitenden Branche und des Maschinenbaus. Ansonsten sind im Ortsbereich Erwerbstätigkeiten mittlerer und kleiner Handwerksbetriebe, Dienstleistungsunternehmen sowie im Einzelhandel vorherrschend. Landwirtschaftliche Anlagen befinden sich südlich von Barchfeld sowie in der zu Immelborn gehörigen Siedlung Übelroda.

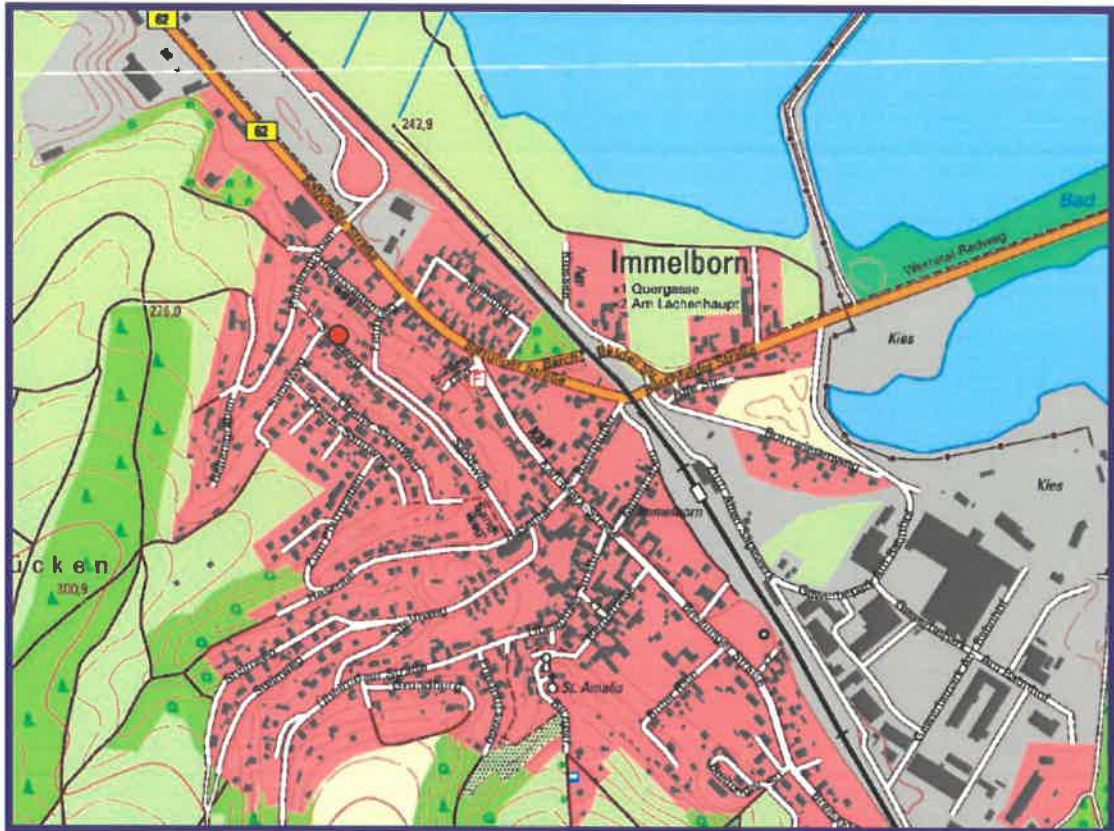
Einen weiteren Schwerpunkt für die Gemeinde Barchfeld-Immelborn stellen die gewerblichen Ansiedlungen im Umfeld, insbesondere der Kreisstadt Bad Salzungen sowie die medizinischen Einrichtungen in den Kurstädten Bad Salzungen und Bad Liebenstein dar.

Bebauungsstruktur/ Wohnen:	Der Ortsteil Immelborn erstreckt sich in Nord-Südrichtung und wird im Osten von der Bahnlinie der Werrabahn sowie der teilweise hierzu parallel verlaufenden Bundesstraße 62 gequert. Die Ortsbebauung befindet sich hiervon überwiegend westlich und stellt eine Mischbebauung mit zweigeschossigen Gebäuden, sowie reine und allgemeine Wohnbebauung dar. Östlich der Verkehrstrassen befinden sich Kieselseen, welche überwiegend zu Abbauzwecken, aber auch zu Erholungszielen mit Campingplatz genutzt werden, im Südosten der Gemeinde Gewerbeansiedlungen. Westlich des Ortes befindet sich das Übungsgelände der in Bad Salzungen angesiedelten Bundeswehrkaserne.
Soziale Infrastruktur, med. Einrichtungen:	▪ Grundschule und Regelschule ▪ Staatliche Förderschule ▪ Kindergärten und Kinderkrippe ▪ Versch. Medizinische Einrichtungen
Öffentl. Einrichtungen:	▪ Gemeindeverwaltung, sonst ▪ Einrichtungen in der Kreisstadt Bad Salzungen

2.2 Lagebeschreibung – Mikrolage

Lage - Liegenschaft	
Örtliche Lage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einer Wohnbausiedlung im Nordwesten der Ortslage von Immelborn. Das Grundstück liegt hierbei an einem steilen Nordosthang mit unterliegendem, nachbarseitig angrenzendem Wohngrundstück. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt hierbei über einen südwestlich angrenzenden Wohnweg mit, dem Grundstück ebenfalls vorgelagerten Hang. Infolge der Hanglage besteht eine gute Fernsicht über die Werraniederung bis zum Thüringer Wald. Entfernungen: - Ortszentrum ca. 500 m südöstlich - Bundesstraße 62 ca. 100 m nordöstlich - Bahntrasse ca. 200 m nordöstlich, Bahnhaltestation ca. 550 m südöstlich - Kieselseen und Erholungsanlagen zw. 500 m und 1000 m in östlicher Richtung, anschließend Flusslauf der Werra

Übersichtskarte – örtlich



Umgebungsbebauung/ Umgebungsbereich

- In östlicher und nordöstlicher Richtung sowie beidseits der B 62 Wohnbausiedlungen, überwiegend mit Einfamilienhausbebauung als ehemalige Ortserweiterung
- Im Umfeld der B 62 sowie nordwestlicher Ortsrand Übergang zur Mischbebauung mit gewerblicher Nutzung und Dienstleistungsbetrieben
- Nach Südwesten oberhalb „Sandweg“, ebenfalls Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhäusern, zunächst als vorwendezeitliche Bebauungserweiterung sowie als nachwendezeitliche Wohngebieterschließung

2.3 Grundstücksbeschaffenheit

vorhandene Grundstücks-
nutzung und -bebauung:

- Gartenfläche mit starkem Wildwuchs und Verbuschung, Grundstück derzeit ungenutzt
- Grundstücksbebauung
Garten- bzw. Gerätehaus in zweigeschossiger Massivbauweise mit Pultdach, jedoch baulich nicht fertig gestellt und derzeit desolater baulicher Zustand

	Die Bebauung befindet sich im oberen/ nord-westlichen Grundstücksbereich, traufständig zum „Sandweg“.
Angrenzende Grundstücksbereiche:	- Südwesten – Wohnweg „Sandweg“ oberhalb einer Böschung, angrenzend vorwendezeitliche Wohnbebauung mit Doppelhäusern - Nordwesten – Gartengrundstück als Hinterland einer zum „Heimstättenweg“ gelegenen Einfamilienhausbebauung - Nordosten – unterliegendes Wohngrundstück mit Einfamilienhausbebauung, anschließend „Heimstättenweg“ - Südosten - Gartengrundstück als Hinterland einer zum „Heimstättenweg“ gelegenen Einfamilienhausbebauung

Luftbild



Katasterplan



Grundstücksgestalt:	- rechteckiger Zuschnitt in Südwest-Nordostausrichtung - Grundstücksabmessungen • Anliegerbreite zum Sandweg ca. 13 m/ Südwesten • Grundstückstiefe ca. 28,50 m
Topografische Lage:	- Grundstück in nordöstlicher Richtung steil abfallend, Geländeneigung > 20 % - Sandweg oberhalb ca. 2 m hoher Böschung - Straßenniveau „Sandweg“ ca. 270 m üNN - Niveau am Böschungsfuß „Sandweg“ ca. 268 m üNN - Niveau Grundstücksgrenze Nordost ca. 262 m üNN - Niveau „Heimstättenweg“ ca. 252 m üNN (Höhendaten aus google earth)

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Gartengrundstück: Gartenhaus freistehend Grenzabstand zum „Sandweg“/ Böschung ca. 2 m, seitlich ca. 2 bzw. 2,50 m, gemäß Abgriff Liegenschaftskarte Nachbarseitig: Keine grenznahe Bebauung vorhanden
Bodenbeschaffenheit:	Böden der Triasformation aus Sandstein/ Muschelkalk, infolge Hangneigung ist mit Schichtenwasser zu rechnen Beurteilung nach Baugrunduntersuchung, diesbezügliche Untersuchung ist jedoch nicht Bestandteil des Gutachtens.
Allgemeine Grundstückslage	Es handelt sich um ein Gartengrundstück in mittlerer Hanglage mit guter Sichtachse nach Norden und Osten zum „Werratal“ und „Thüringer Wald“ Infolge der gegenüber der Erschließungsstraße unterseitigen Lage bestehen hinsichtlich Zuwe- gung ungünstigere verkehrstechnische Erschließungsbedingungen. Auch ist infolge der Ausrichtung nach Nordosten die Besonnung teils eingeschränkt.

2.4 Erschließung

Versorgungstechnische Erschließung

Die versorgungstechnische Erschließung erfolgt über den Anliegerweg „Sandweg“.

Hausanschlussanlagen sind im Grundstücksbereich offensichtlich nicht vorhanden.

- Eine wasser- und abwassertechnische Anbindung an die Erschließungsanlagen ist lt. Mitteilung des Zweckverbandes WVS nicht vorhanden, jedoch sind entsprechende Erschließungsanlagen vorhanden und kann insofern hierüber ermöglicht werden.
- Ebenso könnte eine Anbindung an das Versorgungsnetz der Strom- und Telekomversorgung ermöglicht werden. Die Niederspannungsversorgung besteht über Freileitungen mit Betonmaste im Sandweg

Verkehrsanbindung

Wohn- und Anliegerweg Sandweg
Straße mit Einbahnverkehr, Ausbau mit Betonoberfläche, hangseitig zum Bewertungsgrundstück Betonbord, Straßenentwässerung gegenüberliegend, vorwendezeitlicher Ausbau mit einzelnen Oberflächenschäden, Straßenbeleuchtung mit Mastaufsatzleuchten an Strommaste.

2.5 Rechtliche Gegebenheiten und abgabenrechtlicher Zustand

2.5.1 Planungsrecht

Bauleitplanung:	- Lt. schriftl. Auskunft der Gemeindeverwaltung liegt kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor, jedoch befindet sich dieser derzeit in Aufstellung, der dem Bewertungsgrundstück zugeordnete Gebietsbereich wird gemäß Mitteilung im Entwurf des FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen. - Ein Bebauungsplan für das betreffende Gebiet liegt ebenfalls nicht vor. - Planungsrechtliche Beurteilung erfolgt insofern nach § 34 BauGB für die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.
Städtebauliche Satzungen:	- Keine, lt. Mitteilung Gemeindeverwaltung

2.5.2 Sonstige Rechte und Belastungen am Bewertungsgrundstück

1) grundbuchrechtliche Eintragungen, Abt. II	Zwangsversteigerung
2) Denkmalschutz:	Kein Eintrag im Denkmalsbuch, lt. Mitteilung LA f. Denkmalpflege Erfurt
3) Baulastenverzeichnis:	Kein Eintrag im Baulastenverzeichnis, lt. Mitteilung LRA WAK Bauordnungsamt
4) Flurbereinigung:	Umgebungsbereich in kein Verfahren einbezogen, gemäß Zuarbeit Th. LA für Bodenmanagement und Geoinformation

2.5.3 Abgabenrechtlicher Zustand

Verkehrsrechtlicher Zustand:	- Frei nach BauGB und KAG - Künftig keine Beitragserhebung, da Abschaffung durch Landesgesetzgeber zum 01.01.2019
Versorgungsrechtlicher Zustand:	- Versorgungsrechtlicher Zustand: Seitens des Zweckverbandes (WVS) erfolgt hierzu keine Mitteilung, jedoch wird gemäß Beitragssatzung zur Entwässerungssatzung des WVS, ein Beitragsbescheid erst mit Herstellung der wasserwirtschaftlichen Erschließungsanlagen erhoben.

3. Grundstücksbebauung und Beschaffenheit

Allgemeiner Hinweis:

Dem Sachverständigen lagen zum Ortstermin keinerlei Planunterlagen bzw. sonstige Unterlagen, wie Baubeschreibung, Berechnungen, etc. zu der vorhandenen Bebauung vor.

Weiterhin konnte sich der Sachverständige wegen Abwesenheit des Eigentümers bzw. Eigentümerversetzers keinen Zutritt zum Bewertungsobjekt verschaffen. Die Objektbesichtigung wurde insofern als Außenbesichtigung durchgeführt. Infolge der vernachlässigten Grundstücksbeschaffenheit mit starkem Wildwuchs konnte jedoch nur bedingt Einblick genommen werden. Der Umfang der Bebauung sowie die innere Grundstücksbeschaffenheit kann insofern nur bedingt eingeschätzt bzw. beurteilt werden.

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

Nachfolgende Angaben beruhen, auf von außen nicht einsehbare Objektbereiche betreffend, auf Annahmen. Ebenso können hinsichtlich der inneren Gebäudestruktur, Größen der baulichen Nebenflächen sowie sonstiger Beschaffenheitszustände keine verbindlichen Aussagen getroffen werden.

Die Gutachtenerstellung ist folglich mit einem Risiko behaftet.

3.1 Gebäudebeschreibung

Das Garten- bzw. Gerätehaus wurde in zweigeschossiger Massivbauweise mit Pultdach, traufständig zum „Sandweg“ errichtet.

Infolge der Hangneigung ist das Gebäude talseitig freistehend sowie hangseitig dementsprechend in das Gelände eingebunden.

Inwieweit Raumabtrennungen im Inneren vorhanden sind, lässt sich infolge der Außenbesichtigung und der damit begrenzten Einsichtnahme nicht feststellen. Der Zugang erfolgt offensichtlich frontseitig in das UG, insofern wäre ein Aufgang zum EG über Treppen- bzw. Leiterzugang erforderlich, inwieweit diese vorhanden sind lässt sich ebenfalls nicht feststellen.

Gebäudeabmessungen:

Die Grundflächenmaße wurde aus dem Liegenschaftskataster entnommen, die Höhenmaße beruhen auf Annahmen des Sachverständigen bzw. werden diese anhand des Schichtenaufbaus geschätzt.

UG: L/ B = ca. 8,00 m x 4,00 m

EG: L/ B = ca. 8,00 m x 4,00 m

Geschosshöhen:

- UG ca. 2,10 m/ Raumhöhe ca. 1,90 m

- EG ca. 2,00 m (Traufseite), 2,70 m (Pultseite)

Sonstige Flächenangaben sowie Rauminhalte:**1. Bruttogrundfläche**

UG ~ 32 m²

EG ~ 32 m² 64 m²

2. Nutzfläche ca. 64 * 0,80 ~ 50 m²

3. Bruttorauminhalt

UG ~ 32 * 2,35 ~ 75 m³

EG ~ 32 * 2,35 i. M. ~ 75 m³ 150 m³

Gebäudechronologie:

Baujahr: - geschätzt Mitte 1990er Jahre

Bauteilbeschreibung (nach Augenschein bzw. Annahmen):

Bauteil	Gebäudeabschnitt	Bauausführung/Ausstattung
Fundamente	Gründung	Streifenfundamente in Beton
Wände/ Decken	Außenwände	24 cm Mischmauerwerk in Ziegel, Hohlblockstein und Gassilikatbeton
	Innenwände	soweit vorhanden, analoge Bauweise entsprechend Außenwände
	Decken	UG – Massivdecke EG – ohne/ Pultdach
Dach		Pultdach als Holzkonstruktion mit teilweiser Brett-schalung und Weichbedachung, Zinkrinne und Verblechung Konstruktion und Eindeckung desolat und ohne Funktion
Fassade		ohne Außenbekleidung

Fenster/ Außentüren		ohne
Innen- ausbau		Kein Ausbau und keine Installationen vorhanden

Fazit:

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen Rohbau, d. h. es wurden bislang Rohbaukonstruktionen der Gründung, Wandmauerwerk sowie der UG – Decke ausgeführt. Im Bereich des Dachanschlusses sind Ausmauerungen nicht vollständig geschlossen, inwieweit Sperrungen an erdberührten Bauteilen, Grundleitungen, Treppenbauteile, u. a. ausgeführt wurden lässt sich letztendlich aus v. g. Umständen nicht feststellen. Das Dach als Pultdachkonstruktion mit Brettschalung und Weichbedachung sowie Dachentwässerung hingegen wurde zwar hergestellt, befindet sich jedoch wegen erheblicher Fehlstellen und Bauteilschäden in einem desolaten nicht mehr gebrauchsfähigen Zustand.

Ausbaumaßnahmen jedweder Art sowie Installationen wurden nicht ausgeführt, zudem befinden sich am und innerhalb des Gebäudes Pflanzenbewuchs aus Rankgewächsen u. a.

Infolge des v. b. baulichen Zustandes ist eine Objektnutzung zunächst nicht mehr gegeben, wobei der Sachverständige hinsichtlich der Massivbaukonstruktionen durchaus die Möglichkeit einer weiteren Verwertbarkeit sieht.

Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Weitere bauliche Anlagen bestehen, soweit im Rahmen der Ortsbesichtigung feststellbar lediglich aus Einfriedungen als Holzlattenzäune entlang der stirnseitigen und westlichen Grundstücksgrenze. Die Zaunanlagen sind teils verfallen und befinden sich ebenfalls in keinem gebrauchsfähigen Zustand.

Die Freibereiche des Grundstücks sind durch jahrelang unterlassene Nutzung stark verwildert und nahezu vollständig mit Wildwuchs aus Hecken und Buschwerk überwachsen. Zur Herstellung einer geordneten Nutzung bedarf es zunächst einer grundlegenden Herrichtung unter Beseitigung des verwilderten Gras- und Gehölzaufwuchses (Hecken, Wurzelausschläge, u. a.).

Im Grenzbereich zum östlichen Nachbargrundstück befinden sich jung- bis mittelwüchsige Nadelgehölze, wobei seitens des Sachverständigen hierzu eine grundstücksmäßige Zuordnung nicht vorgenommen werden kann.

3.2 Hinweis

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, Funktionsproben der technischen Anlagen und Installationen nicht vorgenommen, nicht alle Gebäudeteile wurden besichtigt bzw. untersucht.

Die Beschreibung der Bauteile, Beschaffenheit sowie Ausstattung erfolgt ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Abweichungen im Detail sind möglich. Eine umfassende und verbindliche Beschreibung würde eine spezielle Bauaufnahme voraussetzen, die jedoch den Rahmen einer Verkehrswertermittlung überschreiten würde.

4. Bewertung

4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Allgemeines und Begriffe

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitraum, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag) im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Die Verfahren sind nach Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24 ff ImmoWertV2021) basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjekts aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen. Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert.

Die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke im Wege des Vergleichswertverfahrens ist im Hinblick auf die große Marktnähe dieses Verfahrens vielfach jedoch eine Wunsch-vorstellung, die zu meist an der hinreichenden Vergleichbarkeit der zur Verfügung stehenden Kaufpreise scheitert, auf die sie sich beziehen. In der Praxis steht hier deshalb die Anwendung des Ertrags- und Sachwertverfahrens im Vordergrund.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 ff ImmoWertV2021) eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Der Sachwert wird hier erst in zweiter Linie interessieren, etwa wegen der Qualität der verwendeten Baustoffe und der daraus abzuleitenden Dauer der Erträge.

Das **Sachwertverfahren** (§§ 35 ff ImmoWertV2021) eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Sach- und Ertragswertverfahren führen im Gegensatz zum Vergleichswertverfahren im Regelfall nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Der jeweils ermittelte Sach- und Ertragswert ist deshalb unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert anzupassen (Marktanpassung).

Fazit

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Gartengrundstück, welches dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen ist. Im Grundstücksbereich befindet sich ein baulich nicht fertiggestelltes und sich derzeit in einem schlechten baulichen Zustand befindliches Gartenhaus. Insofern ist letztendlich hier die Bodenwertermittlung unter Berücksichtigung planungsrechtlicher Belange in Betracht zu ziehen, sowie sind ggf. die vorhandene Bausubstanz betreffend Betrachtungen des Sachwertverfahrens heranzuziehen.

4.2 Bodenrichtwertangaben

Der Wert des Bodens ist nach § 40 ImmoWertV2021 „vorrangig im Vergleichswertverfahren entsprechend §§ 24 ff zu ermitteln. Hierbei kann zur Bodenwertermittlung anstelle von Vergleichspreisen nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Die Bodenwertermittlung führt der Sachverständige insofern ausschließlich nach dem Bodenrichtwertverfahren durch. Dieses Verfahren stellt eine bewährte und in der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht beanstandete Methode der Bodenwertermittlung dar.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Katasterbereich Gotha des Thüringer Landesamtes für Vermessung und Geoinformation hat für die Gemarkung Immelborn Bodenrichtwerte ermittelt.

Bodenrichtwertangaben	
Gemeinde: Gemarkung: Stichtag:	Barchfeld-Immelborn Immelborn 01.01.2024
Bodenrichtwertzone: Bodenrichtwert:	630143 36 €/ m²
Entwicklungszustand: abgabenrechtlicher Zustand: Nutzungsart: Ergänzende Nutzungsangabe: Bauweise: Geschosszahl: Tiefe	baureifes Land frei nach BauGB und KAG allgemeines Wohngebiet Ein- und Zweifamilienhäuser offen 1 30 m

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Allgemeine Grundstückssituation

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich, um eine Gartenfläche im Innenbereich. Entsprechend Mitteilung der Gemeinde Barchfeld-Immelborn ist die Erschließung gesichert, insofern handelt es sich um ein baureifes Grundstück, selbst wenn die Versorgungsanlagen noch nicht im Grundstücksbereich abgelegt sind.

Die verkehrsrechtliche Erschließung ist über den angrenzenden Wohnweg, unabhängig topografischer Belange, gegeben.

Unter Bezugnahme auf die vorhandene Grundstücksgröße mit 375 m² handelt es sich eher um ein kleines Grundstück, wobei diese im innerörtlichen Maßstab, auch in Bezug auf die Grundstücksbreiten durchaus örtlicher Gegebenheiten für Bebauungsgrundstücke entsprechen.

Insofern besteht unter Beachtung der planungsrechtlichen Voraussetzungen nach BauGB § 34 prinzipiell die Möglichkeit einer Grundstücksbebauung.

Erschwerend wirkt sich in baulicher Hinsicht die starke Hangneigung aus, welche wertmindernd zu berücksichtigen wäre.

4.3.2 Ermittlung des Bodenwertes

Die Modifizierung des Richtwertes ist nach § 40 ImmoWertV2021, unter Berücksichtigung von Abweichungen einzelner wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale für die die Bodenrichtwerte ermittelt wurden, gegenüber dem tatsächlichen Zustand des zu bewertenden Grundstücks vorzunehmen.

Merkmale - Bewertungsgrundstück	
Entwicklungszustand: abgabenrechtlicher Zustand:	baureifes Land frei nach BauGB und KAG
Nutzungsart: Ergänzende Nutzungsangabe:	Allgemeines Wohngebiet Ein- und Zweifamilienhäuser, Bewertungsgrundstück Gartenhaus/ Rohbau
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	1
Tiefe:	ca. 30 m

Abweichungen gegenüber den Richtwertkriterien sind diesbezüglich nicht festzustellen, so dass der Bodenrichtwert zunächst ungemindert in Ansatz gebracht werden kann. Jedoch wirkt sich in baulicher Hinsicht die starke Hangneigung erschwerend aus, welche wertmindernd zu berücksichtigen wäre.

Nach Kleiber, siehe hierzu Syst. Darstellung Vergleichswertverfahren Rn. 317, werden bei Hangneigungen größer 10 % Wertabschläge mit 10 % veröffentlicht bzw. dargestellt.

Der Sachverständige erachtet dies in Bezug auf das Bewertungsgrundstück mit einer Hangneigung von ca. 20 % und größer sowie eingeschränkter Zufahrtsmöglichkeiten wegen oberliegender Straße, unabhängig aus lagebedingten Gründen mit entsprechender Fernsicht, durchaus als gerechtfertigt.

Faktor Wertabschlag: $F_H = (1,0 - 0,1) = 0,9$

Bodenwertermittlung: $375 \text{ m}^2 * 36,00 \text{ €/ m}^2 * 0,9 = 12.150 \text{ €}$

Bodenwert: ~ 12.000 €

4.4 Sachwertverfahren

Nutzungsbetrachtungen

Hinsichtlich der vorhandenen Bebauung wäre zunächst zu konstatieren ob bzw. inwiefern eine weitere Nutzung gegeben ist.

In nutzungstechnischer Hinsicht bestehen prinzipiell zwei Möglichkeiten:

- a) Freilegung der bestehenden Bausubstanz und somit Baureifmachung für eine Neubebauung, hierbei wäre der Verkehrswert unter Anrechnung des Bodenwertes abzüglich der Freilegungskosten, ggf. bis maximal in Höhe des Bodenwertes festzustellen
- b) Weiternutzung der bestehenden Bausubstanz für den Fall der Verwertbarkeit des baulichen Bestandes unter Zugrundelegung des Sachwertverfahrens

Fazit:

Hinsichtlich der Nutzungsvariante a) wäre der Verkehrswert bis maximal in Höhe des Bodenwertes festzustellen.

Unter Hinweis auf Nutzungsvariante b) erachtet der Sachverständige durchaus eine Weiternutzung der bestehenden Rohbausubstanz als gegeben, z. B. zur Nutzung als Gartenhaus bzw. Gerätehaus. In diesem Fall wäre der Verkehrswert unter Ansatz des Bodenwertes zzgl. des Wertes der verwertbaren Bebauung festzustellen.

Der Sachverständige hält somit den Ansatz aus Nutzungsvariante b) zur Verkehrswertermittlung unter Zugrundelegung des Substanzwertes als maßgebend und wertbestimmend.

Verfahrenshinweise

Im Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV2021) wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der baulichen oder sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich hierbei jedoch aus einem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Berechnungsgrundlagen

Ansatz unter Berücksichtigung einer Weiternutzung des Bestandes

Durchschnittliche Herstellungskosten/ Normalherstellungskosten

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Hierzu sollten gemeinsam mit der neuen Verordnung ebenfalls neue NHK in Kraft treten, die zugehörigen Regionalfaktoren als festgelegte Modellparameter von den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen veröffentlicht werden.

Da bislang weder neue Herstellungskosten vorliegen noch zugehörige Modellparameter veröffentlicht wurden erfolgt die Sachwertermittlung auf der Basis der NHK 2010 in Anlehnung an die Wertermittlungsrichtlinien 2016 sowie im Weiteren unter Zugrundelegung hierauf abgestimmter Modellparameter der örtlichen Gutachterausschüsse.

Herleitung der Normalherstellungskosten entsprechend Nutzung für ein Gartenhaus mit einfachem Ausstattungsstandard.

Ermittlung Ausstattungsstandard nach Anlage 2 Sachwertrichtlinie:

Objekttyp: eingeschossig mit Pultdach, unterkellert

→ Typ freistehendes Einfamilienhaus mit Unterkellerung

Gebäudetyp: 1.03, Stufe 1,0

NHK₂₀₁₀ = 705 €/ m² BGF

→ NHK₂₀₁₀ = 705 €/ m²

Weitere Berechnungsgrundlagen

- Bruttogrundfläche: 64 m²

- Besondere Bauteile: Keine

- Nutzungsdauer: GND 60 Jahre, siehe SW-RL Anlage 3

- Baupreisindex: BPI 1,813, statistisches Bundesamt, Stand I. Quartal 2024

- Alterswertminderung:

Baualter: 30 Jahre geschätzt → $AWM = 30 / 60 = 0,5$

Infolge der über einen längeren Zeitraum der Witterung ausgesetzten Bauteile und hiermit verbundener Beeinträchtigungen hält der Sachverständige eine Anpassung der Restnutzungsdauer, respektive Alterswertminderung für geboten und schätzt diese mit einem Anteil von 30 % als angemessen → $AWM = 0,5 - 0,5 * 0,3 = 0,35$

- Marktanpassungsfaktoren: wird in dieser Betrachtung, da kein typisches Wohnobjekt, sowie wegen überschlägiger Betrachtung vernachlässigt $SWF = 1,0$

- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Der Sachverständige hält eine Berücksichtigung bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale in Höhe der Baukostenanteile zur Herstellung v. b. Objektnutzung, insbesondere Ausbau und Installationen sowie erforderlicher Dacharbeiten nach Rückbau der Altkonstruktion für erforderlich, respektive resultiert hieraus ein Ansatz der Rohbaukostenanteile, welchen der Sachverständige entsprechend der Tabellenwerte nach Ross Brachmann 29. Auflage analog Einfamilienhäuser mit einfacher Ausstattung nach Tab. 2 mit 35 % ermittelt.

Wegen unfertiger Rohbauleistungen, z. B. fehlender Ausmauerungen, auszuführender Anpassungen nach Herstellung einer Dachkonstruktion sowie geländemäßiger Anpassung mit ggf. Ertüchtigung von Abdichtungen, Grundleitungen, etc. hält der Sachverständige eine Anpassung des Wertanteils mit 25 % bzw. einem Faktor von 0,75 für angezeigt.

Wertanteil Rohbaukonstruktion: $WA_R = 0,35 * 0,75 \sim 0,25$

Im Weiteren hält der Sachverständige einen Ansatz zur Herrichtung des Grundstücks insbesondere zur Beseitigung des Wildwuchses und desolater Zaunanlagen für erforderlich und schätzt diesen unter Ansatz zeitnaher Angebotspreise zur Beseitigung von flächendeckendem Wildwuchs mit 5 bis 10 €/ m² Grundstücksfläche bei einem Ansatz von 8 €/ m² als angemessen.

Wertanteil Herrichten $WA_H = 375 \text{ m}^2 \times 8 \text{ €/ m}^2 = 3.000 \text{ €}$

Sachwertermittlung – Restwertanteil Bausubstanz

$$SW = BGF * NHK * BPI * AWM * SWF * WA_R$$

$$SW = 64 \text{ m}^2 * 705 \text{ €/ m}^2 * 1,813 * 0,35 * 1,0 * 0,25$$

$$SW = \sim 7.000 \text{ €}$$

Zusammenstellung Sachwert

	Wertangaben in €
1. Restwertanteil Bausubstanz	7.000
2. Bodenwert	12.000
3. Abschlag Grundstücksherrichtung	./ 3.000
4. Sachwert	16.000

5. Verkehrswertermittlung

Für das Bewertungsobjekt wurde unter Berücksichtigung von Einzelwertermittlungen unter Heranziehung von Methoden der Vergleichswertermittlung zur Ermittlung des Bodenwertes bzw. des Sachwertverfahrens folgender Sachwert ermittelt:

Sachwert 16.000 €

Auf Grund bestehender Objektgegebenheiten als Gartengrundstück mit bestehender verwertbarer Rohbausubstanz war der Grundstückswert im Wesentlichen aus dem Bodenwert und dem verbleibenden Restwert der Altbbausubstanz sowie aus der Grundstücksherrichtung zu ermitteln.

Insofern schätzt der Sachverständige bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile den Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks

**GARTENGRUNDSTÜCK
SANDWEG
36456 BARCHFELD-IMMELBORN
GEMARKUNG IMMELBORN
FLST.-NR. 269/ 34**

auf

16.000,00 Euro

(in Worten: - Sechzehntausend -)

Der Wert einer Immobilie kann im Hinblick auf zahlreiche Imponderabilien ohnehin nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Hierbei ist ebenfalls zu bemerken, dass zahlreiche Einflussgrößen nicht berechenbar sind.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keiner der Ablehnungsgründe entgegensteht, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Eine Baugrundanalyse wurde nicht vorgenommen oder veranlasst, der Sachverständige geht von normalen Bodenverhältnissen, ebenso ohne Vorhandensein von Altlasten aus.

Das Gutachten wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt, vier Ausfertigungen erhält der Auftraggeber, ein Exemplar verbleibt bei dem Sachverständigen.

Wasungen, den 17.04.2024

.....
Dipl.-Ing. Frank Raßmann
- SACHVERSTÄNDIGER -



Anlagen

- 1 Verwendete Unterlagen und Literaturnachweis
- 2 Übersichtsplan – regional
- 3 Übersichtsplan – örtlich
- 4 Katasterplan
- 4.1 Bodenrichtwertinformation Stichtag: 01.01.2024
- 5 Fotodokumentation

ANLAGE 1

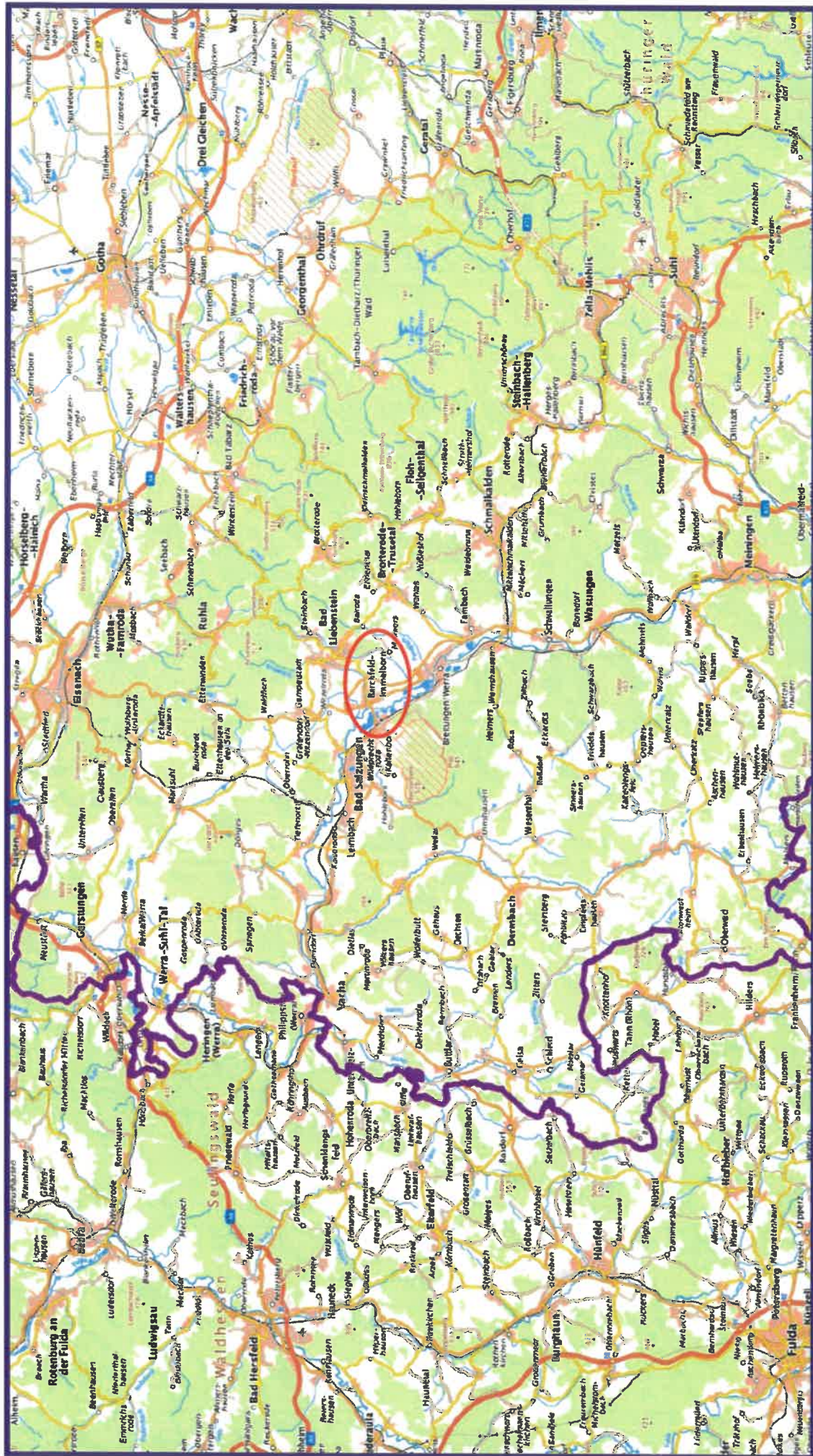
Verwendete Unterlagen und Literatur Unterlagen

Unterlagen:

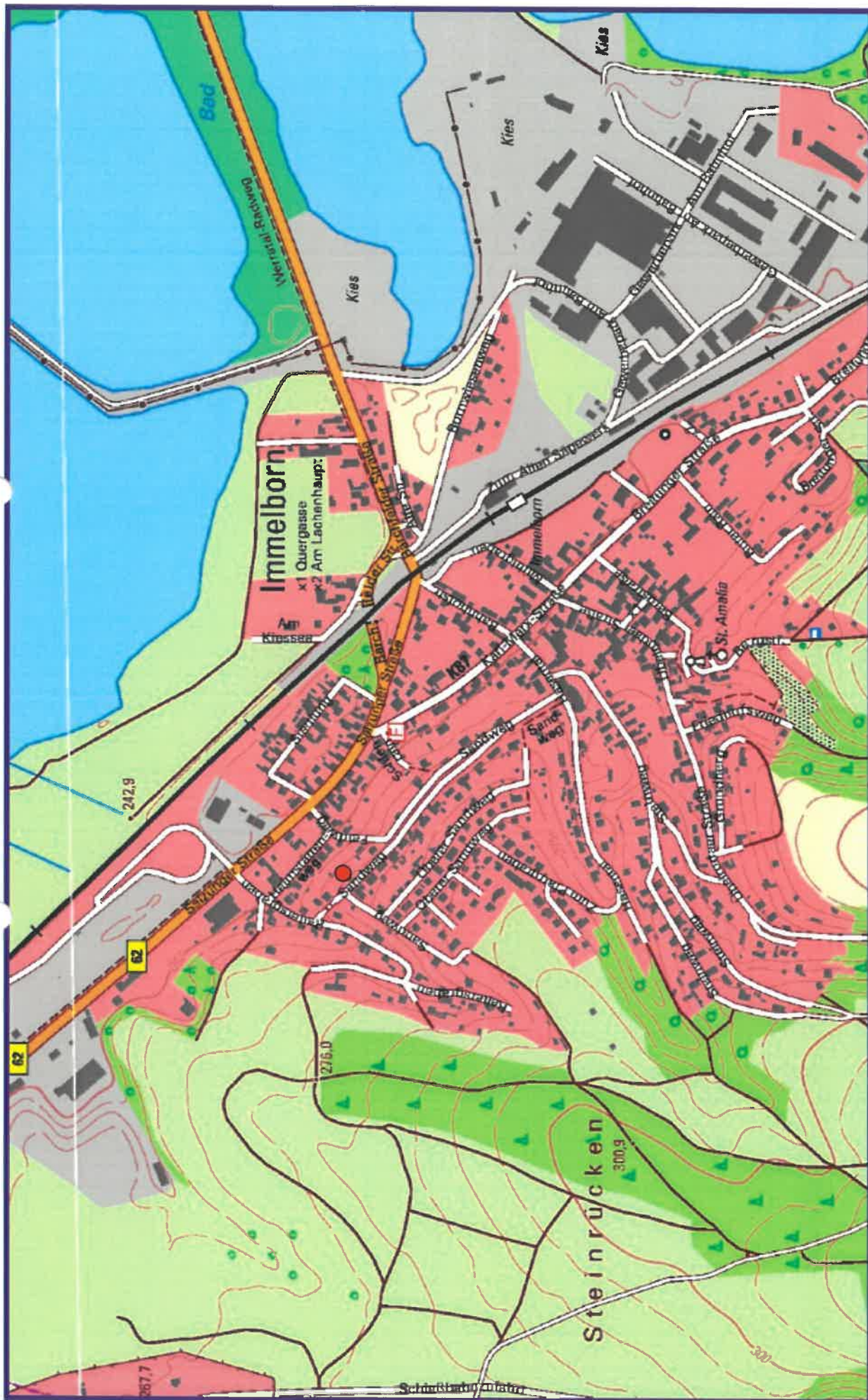
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Grundbuchauszug von Immelborn, Blatt 607
Letzte Änderung: 28.12.2023/ Amtlicher Ausdruck vom 28.12.2023
- Bestandsaufnahme vor Ort durch den Sachverständigen
- Bodenrichtwertinformationen Stichtag: 01.01.2024
- Mitteilung Stadtverwaltung Gemeindeverwaltung Barchfeld-
Immelborn vom 22.03.2024
- Mitteilung Wasser- und Abwasserverband Bad Salzungen vom
18.04.2024
- Mitteilung Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und
Archäologie Erfurt vom 09.01.2024
- Mitteilung LRA Wartburgkreis – FD Bauordnung vom 04.01.2024
- Mitteilung Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und
Geoinformation – Flurbereinigungsbereich Meiningen vom 10.01.2024
- www.geoproxy.de
- www.geoport.de
- www.wikipedia.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



ÜBERSICHTSPLAN REGIONAL **ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN 42 K 63/23** **ÜBER DAS GRUNDEIGENTUM** **GEMARKUNG IMMELBORN, FLUR 0, FLST. NR. 269/34** **36456 BARCHFELD-IMMELBORN, SANDWEG**



ÜBERSICHTSPLAN ÖRTLICH
ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN 42 K 63/ 23
ÜBER DAS GRUNDEIGENTUM
GEMARKUNG IMMELBORN, FLUR 0, FLST. NR. 269/34
36456 BARCHFELD-IMMELBORN, SANDWEG



Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich Gotha

Schloßberg 1
99867 Gotha

Flurstück: 269/34
Gemarkung: Immelborn

Gemeinde: Barchfeld-Immelborn
Kreis: Wartburgkreis

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Erstellt am 19.03.2024

24_4071



Vervielfältigung ist nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgabe dienen (§ 20 Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz vom 18. Dezember 2006 (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 Begrenzungsline wurden ohne Grenzbezug aus Luftbildern erfasst.



Vermessungsstelle
ÖzVI Heide Eckert Dipl.-Ing. (FH) Kartographie
Wartburgkreis 99867 Gotha
Tel.: 0365 51 17-11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20
E-Mail: vermessungsstelle@wartburgkreis.de

Anlage 4

Katasterplan
ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN 42 K 63/ 23
ÜBER DAS GRUNDEIGENTUM
GEMARKUNG IMMELBORN, FLUR 0, FLURSTÜCK 269/ 34
36456 BARCHFELD-IMMELBORN, SANDWEG



**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	Barchfeld-Immelborn
Gemarkung	Immelborn
Bodenrichtwertnummer	630143
Bodenrichtwert [Euro/m²]	36
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
ergänzende Nutzungsangabe	Ein- und Zweifamilienhäuser
Bauweise	offen
Geschosszahl	I
Tiefe [m]	30



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



Maßstab:
1 : 1000

erstellt am:
22.04.2024

Anlage 5

Fotodokumentation

1. „Sandweg“ Blickrichtung Nordwest – Bewertungsobjekt rechts



2. Übersicht Umgebungsbebauung Blickrichtung Ost (Ortslage) – im Hintergrund „Werratal“ und „Thüringer Wald“/ im Vordergrund Nachbargrundstück dahinter Bewertungsgrundstück



3. Teilansicht Bewertungsgrundstück südwestlicher Grundstücksbereich mit Bestandsbebauung (Gartenhaus) Rohbauzustand/ Dach desolat und nicht gebrauchsfähig



4. Teilansicht Bestandsbebauung – Zustand wie v. b. – Ausmauerungen unvollständig/ starker Bewuchs am und im Gebäudebestand/ rechts Hang zum Wohnweg „Sandweg“



5. Teilansicht Gartenhaus straßenseitig (Südwest) – höhengleich zum Niveau
EG/ Zustand wie v. b.



6. Straßenbereich „Heimstättenweg“ mit nachbarseitiger Bebauung



7. Ansicht Grundstücksbereich Nordost von Nachbargrundstück südöstlich angrenzend – Bewertungsgrundstück stark verwildert und verbuscht/ Gartenhaus nur bedingt sichtbar



8. Teilansicht Grundstücksbebauung Südost – Ansicht vom Nachbargrundstück

