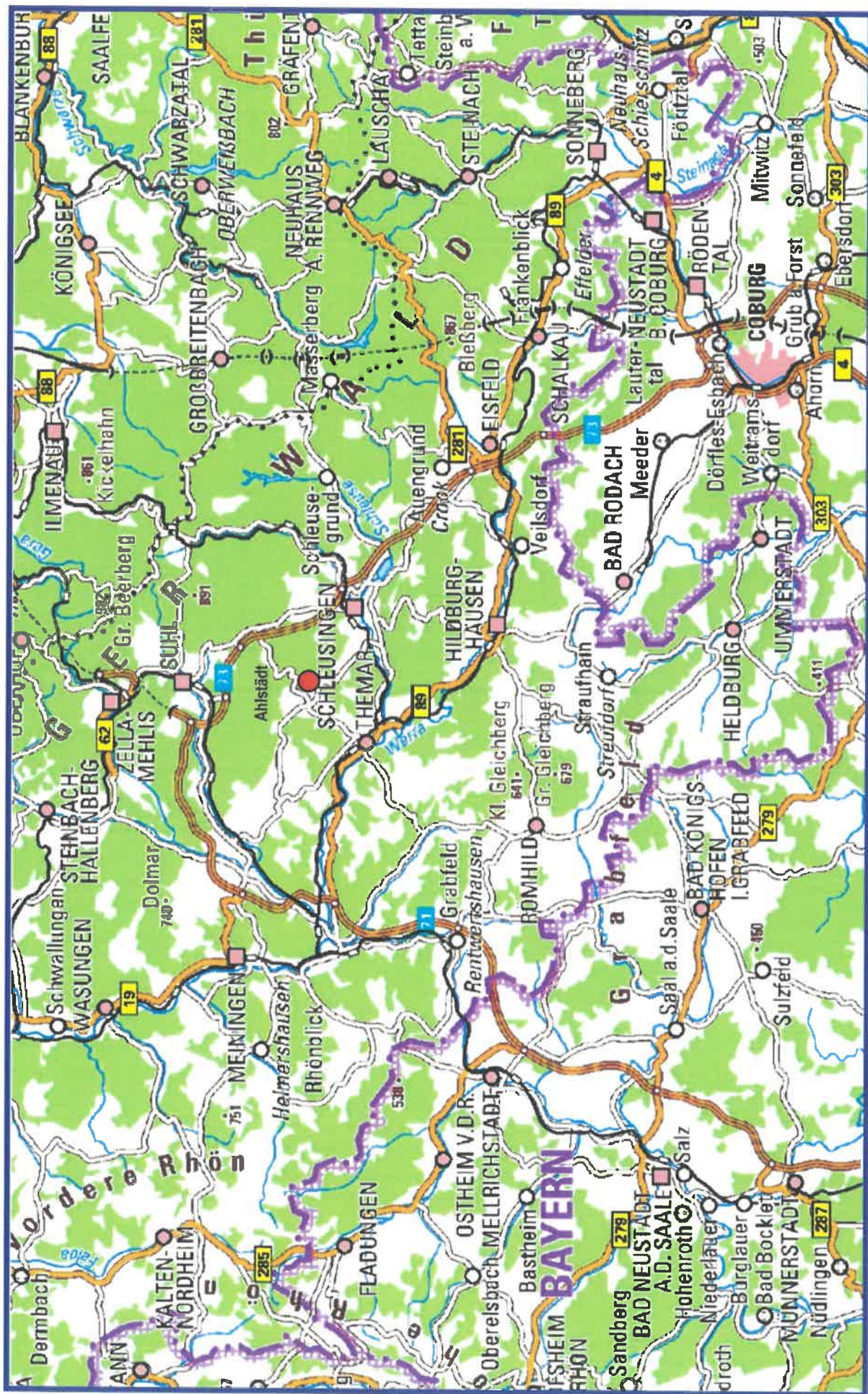
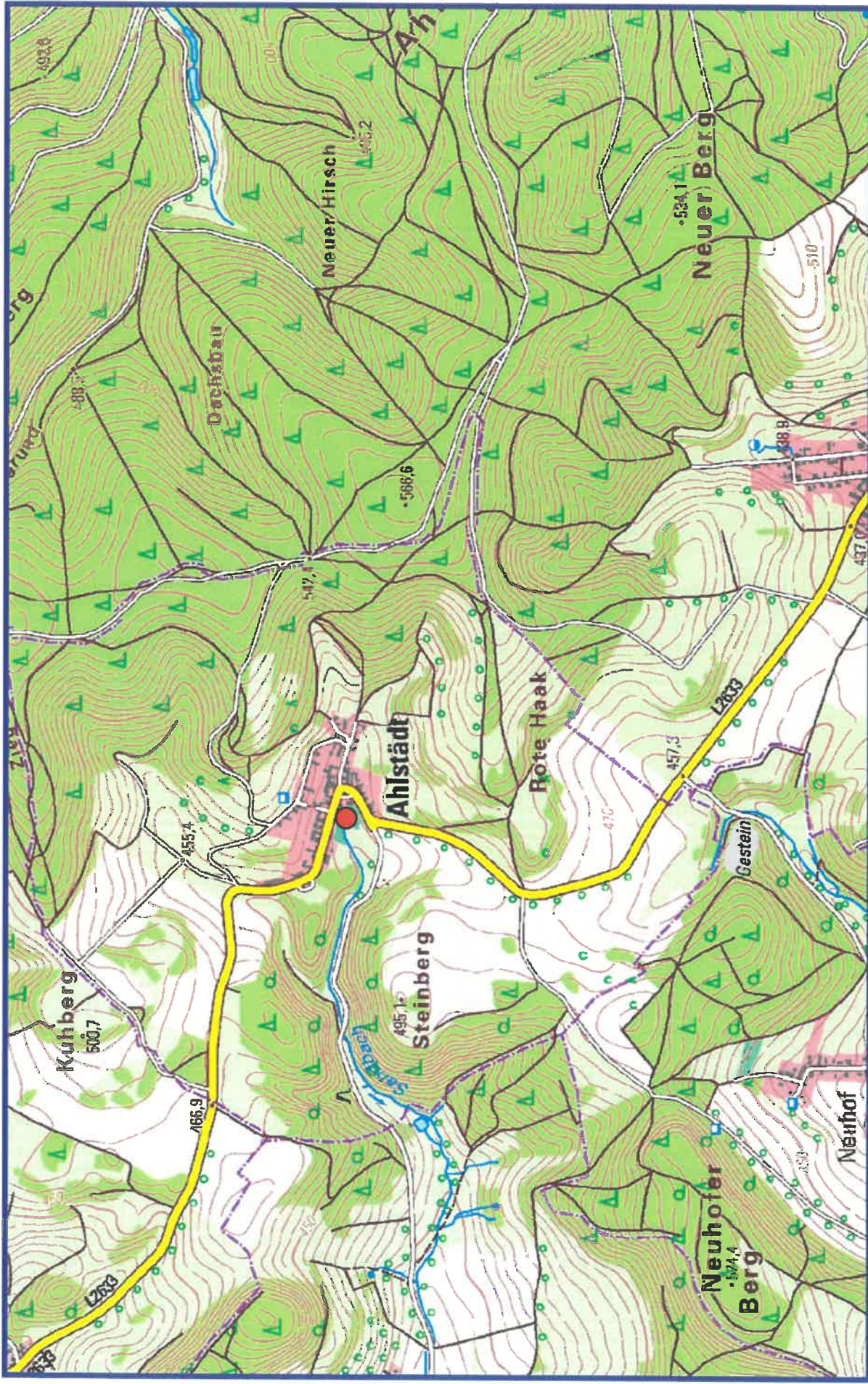




ANLAGE 1

ÜBERSICHTSPLAN REGIONAL
 ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN K 11/24
 ÜBER DAS GRUNDEIGENTUM
 GEMARKUNG AHLSTÄDT, FLUR 2, FLURSTÜCK 76/7 UND 76/8
 HAUPTSTRASSE 25, 98553 AHLSTÄDT



ANLAGE 2

**ÜBERSICHTSPLAN ÖRTLICH
ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN K 11/24
ÜBER DAS GRUNDEIGENTUM
GEMARKUNG AHLSTÄDT, FLUR 2, FLURSTÜCK 76/7 UND 76/8
HAUPTSTRAßE 25, 98553 AHLSTÄDT**



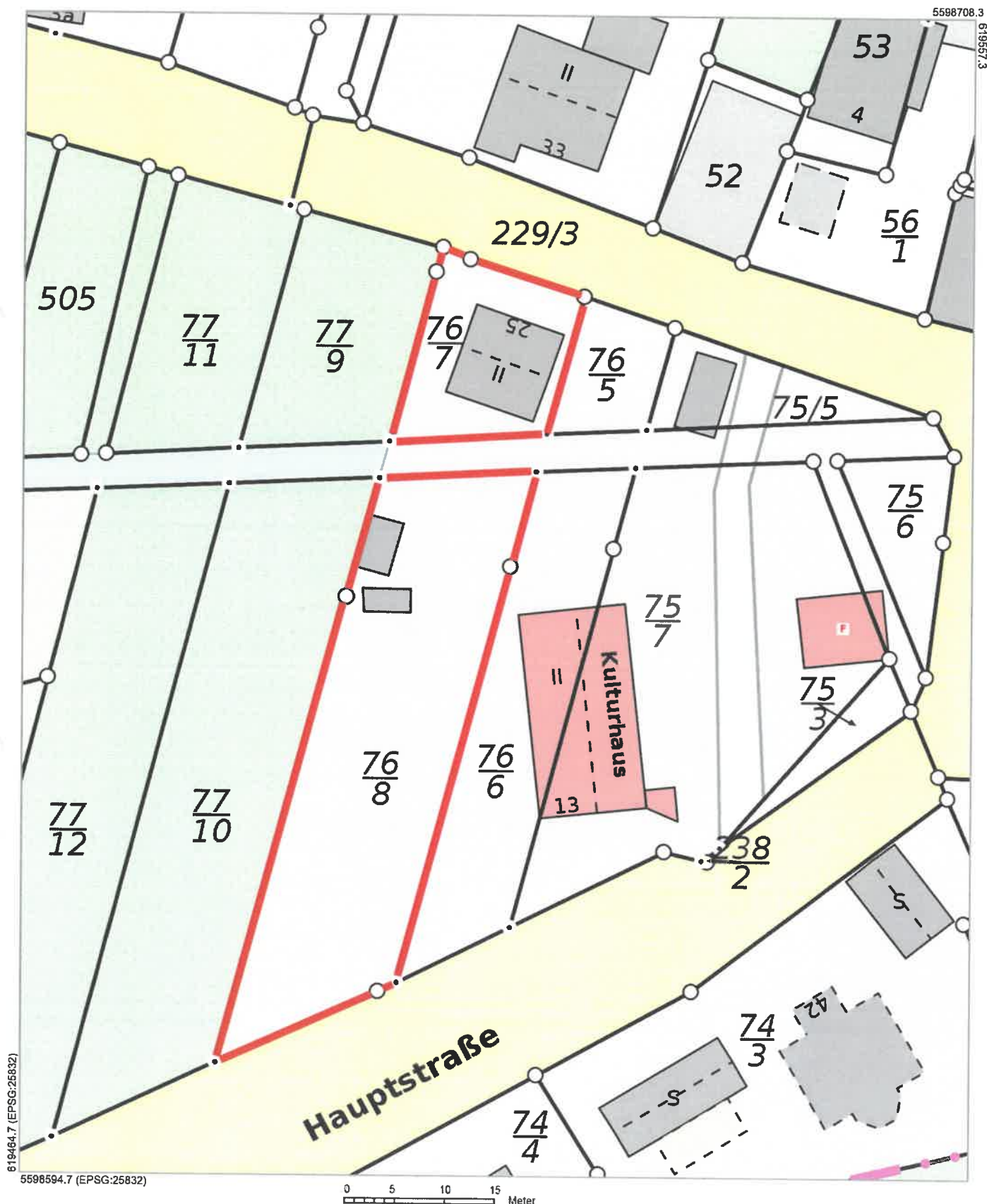
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Erstellt am 22.01.2025

Flurstück: 76 / 7
Flur: 2
Gemarkung: Ahlstädt

Gemeinde: Ahlstädt
Kreis: Hildburghausen



Kostenfreier Auszug aus dem Liegenschaftskataster entsprechend Onlinezugangsgesetz (OZG)

Anlage 3

Katasterplan

zum Verkehrswertgutachten K 11/24

Gemarkung Ahlstädt, Flur 2, Flst. Nr. 76/7 und 76/8, Hauptstraße 25, 98553 Ahlstädt



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Hoffnung 30, 98574 Schmalkalden

Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: gutachter.schmalkalden@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde
Gemarkung

Ahlstädt
Ahlstädt

Bodenrichtwertnummer

423004

Bodenrichtwert [Euro/m²]

14

Stichtag

01.01.2024

Entwicklungszustand
abgabenrechtlicher Zustand

baureifes Land
erschließungsbeitragsfrei nach
BauGB und ThürKAG

Nutzungsart

dörfliches Wohngebiet

Bauweise

offen

Fläche [m²]

800



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



Maßstab:

1 : 1000

erstellt am:

22.01.2025



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Hoffnung 30, 98574 Schmalkalden

Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: gutachter.schmalkalden@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemarkung

Ahlstädt

Bodenrichtwertnummer

699101

Bodenrichtwert [Euro/m²]

0,59

Stichtag

01.01.2024

Entwicklungszustand

Fläche der Land- oder Forstwirtschaft

Nutzungsart

Grünland

Grünlandzahl

30



www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de

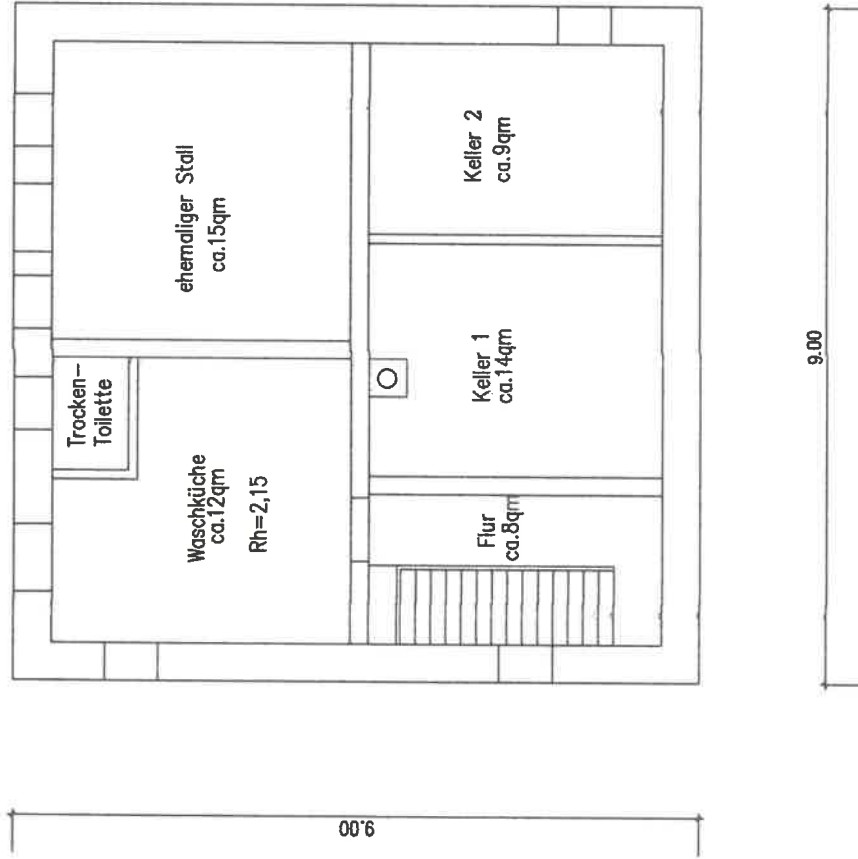


Maßstab:

1 : 1000

erstellt am:

22.01.2025



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.

Bruttogrundfläche (BGF):
Wohnhaus KG: $9,00 \cdot 9,00 = 81,00 \text{ m}^2$

Nutzfläche (siehe Darstellung)

Anlage 5.1

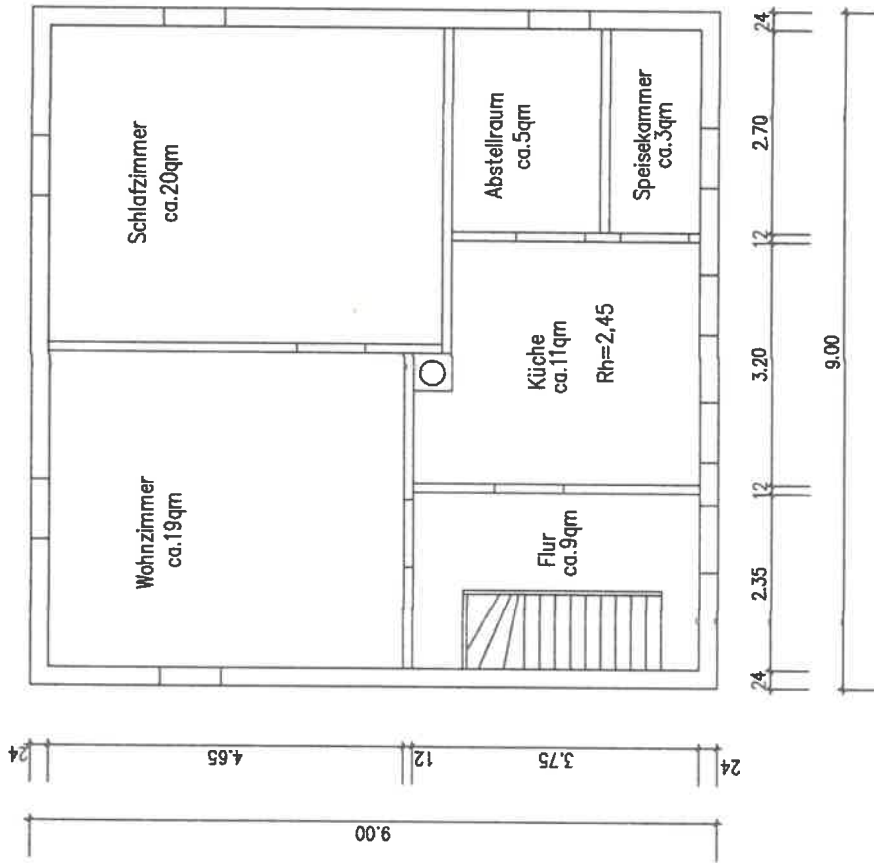
Grundriss Kellergeschoss

zum Verkehrswertgutachten K 11/24

Grundeigentum

Gemarkung Ahlstadt, Flur 2, Flst. 76/7 und 76/8

Hauptstraße 25, 98553 Ahlstadt



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!

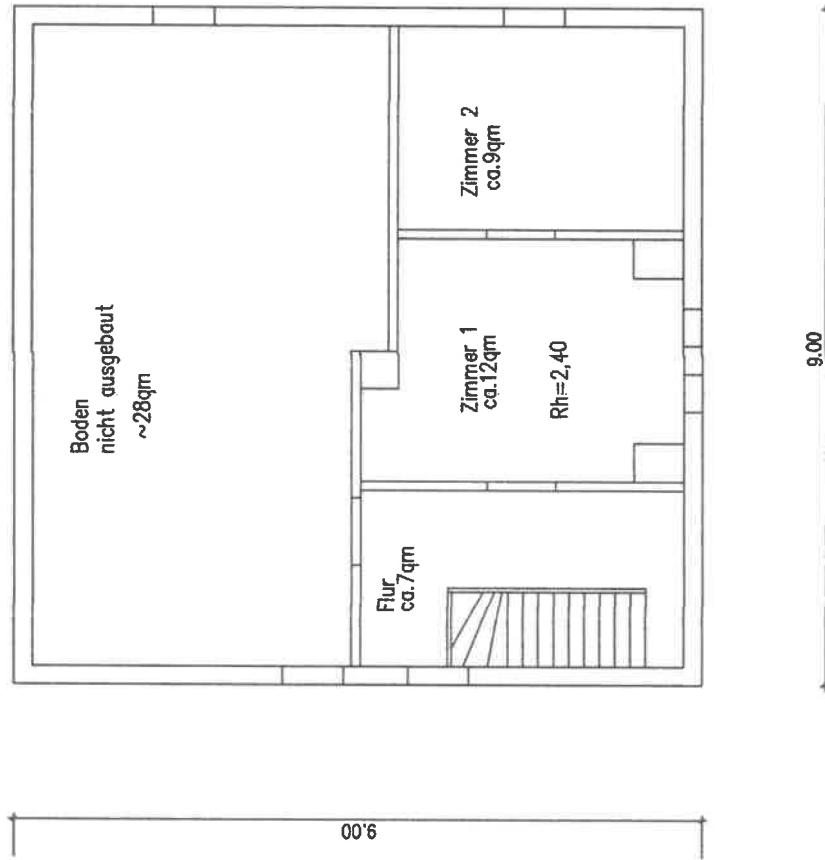
Zur exakten Darstellung des Baukörpers ist eine bauliche Bestandsaufnahme erforderlich.

Bruttogrundfläche (BGF):
Wohnhaus EG: $9,00 \times 9,00 = 81,00 \text{ m}^2$

Bruttorauminhalt (BRI):
KG: $81,00 \times 2,55 = \sim 206,55 \text{ m}^3$
EG: $81,00 \times 2,65 = \sim 214,65 \text{ m}^3$
DG: $81,00 \times 3,45/2 = \sim 139,58 \text{ m}^3$
 $\sim 560,80 \text{ m}^3$

Wohnfläche (siehe Darstellung)

Anlage 5.2
Grundriss Erdgeschoss
zum Verkehrswertgutachten K 11/24
Grundeigentum
Gemarkung Ahlstadt, Flur 2, Flst. 76/7 und 76/8
Hauptstraße 25, 98553 Ahlstadt



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.

Bruttogrundfläche (BGF):
Wohnhaus DG: $9,00 \times 9,00 = 81,00 \text{ m}^2$

Wohnfläche (siehe Darstellung)

Anlage 5.3
Grundriss Dachgeschoss
zum Verkehrswertgutachten K 11/24
Grundeigentum
Gemarkung Ahlstadt, Flur 2, Flst. 76/7 und 76/8
Hauptstraße 25, 98553 Ahlstadt

Satzung der Gemeinde Ahlstadt

Die Gemeinde Ahlstadt erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098) und des § 19 und § 21 der Thüringer Kommuneordnung (ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2005 (GVBl. S. 446, 456) folgende Klarstellungssatzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für die im Zusammenhang bebaute Ortslage der Gemeinde Ahlstadt werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:2.500) ersichtlichen Darstellung festgelegt. Der Innenbereich nach § 34 BauGB wird vom Außenbereich nach § 35 BauGB durch eine rote Linie bestimmt. Die Grundstücke, die sich in der beiliegenden Karte im Maßstab 1: 2.500 innerhalb des gelb dargestellten Bereiches befinden, liegen innerhalb der im Zusammenhang bebaute Ortslage. Der Lageplan vom 22.11.2008 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach In-Kraft-Treten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gegebenenfalls nach § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB; bei einem einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ahlstadt, den 10.04.2007 Siegel Bürgermeisterin-Haupt-

Verfahrensvermerke

1. Kartengrundlage: Katasterkarte montiert aus Einzelkarten (LKA-F) mit manuellen Nachträgen des Gebäudebestandes
Nachtrag durch: Planungsbüro Kehrle & Horn
Nachtragsstand: Juli 2008

2. Abstimmung der Klarstellung mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Hildburghausen
am: 22.11.2008

3. Die Klarstellung der Gemeinde Ahlstadt wurde dem Gemeinderat am 02.11.2008 vorgestellt.

Der Gemeinderat hat am 25.01.2007 nach § 34 (4) 1. BauGB die Klarstellung der im Zusammenhang bebaute Ortslage der Gemeinde Ahlstadt als Satzung beschlossen
(Beschl.-Nr.: 74 / 19 / 07).

4. Die Gemeinde Ahlstadt hat am 29.03.2007 nach § 21 Abs. 3 ThürKO die Satzung bei der Rechtsaufsichtsbehörde angezeigt.

5. Die Satzung wurde nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Ahlstadt, den 10.04.2007 Siegel Bürgermeisterin-Haupt-

Planzeichenerklärung

Klarstellungslinie

Klarstellungsbereich

Gebäude Nachtrag



Klarstellungssatzung

Gemeinde Ahlstadt

M 1 : 2.500

Stand: 22.11.2008



Anlage 8

Fotodokumentation

1. „Hauptstraße“ Nordseite Blickrichtung Ortsmitte – Bewertungsobjekt rechts



2. Wohnhaus Straßenansicht/ Nord – rechts Grundstückszufahrt zum Hof/ im Hintergrund Garagengebäude



3. Wohnhaus Gebäudeansicht Nordwest mit Hofzufahrt



4. Hofansicht/ Süd – Haussockel massive Bauteilschäden/ Betonvorsatzschale teilweise abgesprengt



5. Gebäudeansicht Südost vom angrenzenden Spielplatz



6. Hofbereich mit Hundezwinger – im Hintergrund Ortszentrum mit
Dorfgemeinschaftshaus/ Spielplatz/ Gemeindehaus mit Feuerwehr und Löschteich



7. Teilansicht Haussockel Bereich Hofzufahrt – massive Bauteilschäden/
Betonvorsatzschale teils abgefallen sonst lose und Schalenbildung/ Ortbetonwand mit
Gefügeschäden und Absandungen



8. Teilansicht Hauswand Giebelseite West – durchgehende Rissbildung in Giebelwand



9. Teilansicht Sockel Hofseite – analoge Bauteilschäden an Außenwand/ Fenster
verschlissen/ im Vordergrund veraltete Klärgrube



10. Teilansicht Außenwand Traufseite Nord – Rissbildung im Wandmauerwerk analog
Vorbescrieb



11. Teilansicht Außenwand Nord – Feuchteschäden im Sockelbereich



12. Teilansicht Sockel Giebelseite Ost – analoge Bauteilschäden



Erdgeschoss

13. Flur – ursprünglicher Zustand/ Ausbau verschlissen



14. Teilansicht Küche – Ausbauzustand wie vor



15. Speisekammer – Zustand wie vor



16. Nebenzimmer – Zustand wie vor



17. Wohnzimmer – Zustand wie vor



18. Schlafzimmer – Zustand wie vor



19. Treppenaufgang zum Dachgeschoss – Ausbau verschlissen/ im Hintergrund Stromzählerkasten



Dachgeschoss

20. Teilansicht Dachschräge – Wand- und Dachschrägenbekleidung stark geschädigt



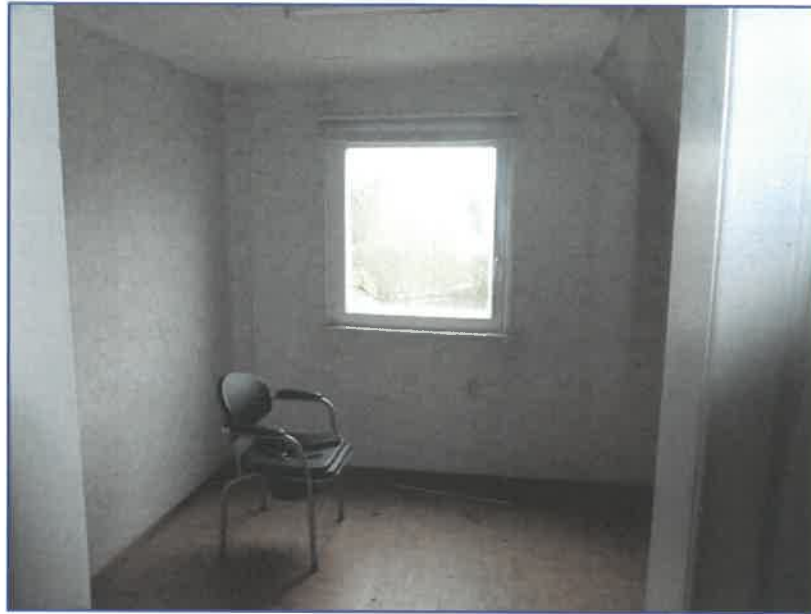
21. Teilansicht Zimmer 1 – Ausbauzustand wie vor



22. Zimmer 1 – Teilansicht Gaube



23. Zimmer 2 – Zustand wie vor



24. Flur mit Zugang zum nicht ausgebauten Bodenraum – Ausbauzustand wie vor



25. nicht ausgebauter Bodenraum – Blickrichtung West



26. Teilansicht Dachfläche – Ziegel unterseitig mit Ausblühungen



27. DG – Zugang zum Spitzboden



28. Teilansicht Spitzboden



29. Treppenabgang zum Keller



30. Kellerflur mit Blick zur Waschküche



31. Keller 1 – Wandbauteile mit erheblichen Feuchtigkeitsschäden/ Ausbau verschlissen



**32. Keller 1 – Wand- und Deckenbauteile stark durchfeuchtet/ Ausblühungen/
Oberflächenschäden/ Putzabbrüche**



33. Keller 2 – Ausbauzustand wie vor – Deckenträger stark korrodiert⁷ im Betonfußboden gerissen/ im Hintergrund HA Telekom



34. Teilansicht Waschküche – Ausstattungen/ Installationen veraltet, unbrauchbar



35. Einbau Trockenklosett – Bauteilschäden im Wand- und Bodenbereich



36. Kleintierstall mit Hofausgang – Bauteilschäden im Wand-, Decken- und Bodenbereich



37. Stallbereich – Kellertrennwand – abgetreppte Wand durchgehende Rissbildung/
sonstige Bauteilschäden wie vor



38. Teilansicht Stalleinbauten – Kleintierställe



39. Teilansicht Dachfläche Süd – Schornsteinkopf mit erheblichen Bauteilschäden/
Mauerwerksausbrüche/ Funktionsfähigkeit nicht mehr gegeben



40. mittlerer und südlicher Grundstücksbereich Flurstück Nr. 76/8 – im Vordergrund
Garage und Schuppen – Gartengrundstück wegen Wildwuchs nur bedingt begehbar



41. Teilansicht Hof mit angrenzenden Nachbargrundstück – mittlerer Bildabschnitt mit Gewässerparzelle, im Hof des Bewertungsgrundstücks verrohrt



42. Teilansicht Garage mit Schuppen – Grundstück wegen Wildwuchs nicht zugänglich



43. Garage – Innenansicht



44. Garage - Innenansicht mit Unterzähler



45. „Hauptstraße“ Südseite – Ortseingangsbereich von Gethles kommend – Straßenhang mit Übergang zum Bewertungsgrundstück Flurstück Nr. 76/8



46. Gartengrundstück Flurstück Nr. 76/8 – Südansicht mit Fichtenbaumgruppe in Flurstückmitte/ rechts Dorfgemeinschaftshaus

