

Auszug aus dem Verkehrswertgutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff) für das Grundstück mit der **Flnr. 74** bebaut mit einem **Einfamilienhaus nebst baulichen Anlagen** sowie das Grundstück mit der **Flnr. 75/3** in der Burgstraße 7, 99631 Weißensee



Verkehrswert Flnr. 74 (I)	65.000 €
Verkehrswert Flnr. 75/3 (II)	500 €

WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

14.08.2024

AUFTRAGSNUMMER

392

AUSFERTIGUNG

digital

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Erfurt

AKTENZEICHEN AUFTRAGGEBER

K 12/24

DATUM

11.11.2024

SACHVERSTÄNDIGER

Herr

+49 911 39 4006 45

Philip Lang

+49 177 99 033 93

Barbarosshof 3

lang@prokonzept-immobilien.de

99092 Erfurt

www.prokonzept-immobilien.de



Lagebeschreibung

Makrolage – Regionale Umgebung

Der Landkreis Sömmerda liegt im Nordosten Thüringens, im Bereich der mittleren Unstrut im Thüringer Becken. Er erstreckt sich in Ost-West-Richtung von der Finne bis zum Unstrut-Stausee bei Straußfurt und in Nord-Süd-Richtung von den Hainleite-Ausläufern bei Bilzingsleben bis zur Landeshauptstadt Erfurt. Angrenzende Landkreise sind im Norden der Kyffhäuserkreis, im Osten der Burgenlandkreis (Sachsen-Anhalt), im Süden der Landkreis Weimarer Land und die kreisfreie Stadt Erfurt, im Westen der Landkreis Gotha und der Unstrut-Hainich-Kreis.

Im Jahr 2023 lebten rund 70.000 Einwohner im Landkreis. 23 152 Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort waren Mitte 2023 gemeldet.

Das Landschaftsbild ist geprägt von Landwirtschaft; insbesondere die Region um Kindelbrück ist ein traditionelles Obstanbaugebiet. Die weiteren Kleinstädte der Region sind von ländlichem Charakter, Handwerk und Kleinindustrie geprägt. Zudem haben sich namhafte Computerhersteller wie Fujitsu Siemens und logatec im Landkreis angesiedelt und gehören zu den führenden Anbietern Europas. Der Landkreis umfasst 22 Gewerbegebiete mit einer Gesamtfläche von 495,62 Hektar, von denen derzeit rund 69 Prozent belegt sind.

Mikrolage – Nachbarschaft und öffentliche Einrichtungen

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in der Burgstraße im Norden des Stadtgebietes Weißensee. Ein Kindergarten befindet sich rund 350 m östlich. Eine Apotheke ist ebenso fußläufig zu erreichen. Die nächste Klinik (Klinikum Sömmerda) ist rund 7 km südlich gelegen. Ein Lebensmitteleinzelhandel („Norma“) befindet sich ca. 1 km südlich. Im Nordwesten des Wertermittlungsobjektes befindet sich die Burg Weißensee (Runneburg). Die umliegende Bebauung zeichnet sich überwiegend durch freistehende und zusammenhängende Wohnhausbebauung aus. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist angespannt.

Verkehrsanbindung

Das Bewertungsobjekt liegt direkt an der Bundesstraße B68, die von Hettstedt (Sachsen-Anhalt) bis Straußfurt (Thüringen) verläuft. Die Auffahrt zur Autobahn A71 befindet sich etwa 13 Kilometer nördlich. Eine Bushaltestelle, nur wenige Meter entfernt, bietet Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr mit Verbindungen nach Sömmerda und von dort weiter per Regionalbahn nach Erfurt (Gesamtfahrzeit ca. 1 Stunde). Der internationale Flughafen Erfurt-Weimar ist rund 45 Kilometer entfernt; der nahegelegene Flugplatz Sömmerda/Dermsdorf steht zudem für Privat- und Geschäftsflüge mit Flugzeugen bis 5,7 Tonnen zur Verfügung.

Demografische Entwicklung

Gemäß Thüringer Landesamt für Statistik betrug die Bevölkerung der Stadt Weißensee im Jahr 2019 3.699 Einwohner, davon 17,3 % im Alter von 0-20, 57,4 % im Alter von 20 bis 65 und 25,3 % 65- Jahre und älter. Der Altenquotient (65-Jährige und Ältere je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren) übertraf deutlich den Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren).

Beurteilung Lage

Die Versorgungsstruktur ist angemessen, die Infrastrukturanbindung in Ordnung. Durch die westlich verlaufende Bundesstraße 86 sind Lärmimmissionen zu verzeichnen. Insgesamt handelt es sich um eine mittlere Wohnlage.

Grundstück

Grundstückbeschreibung



**Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation**
Hohenwindenstraße 13 a
99086 Erfurt

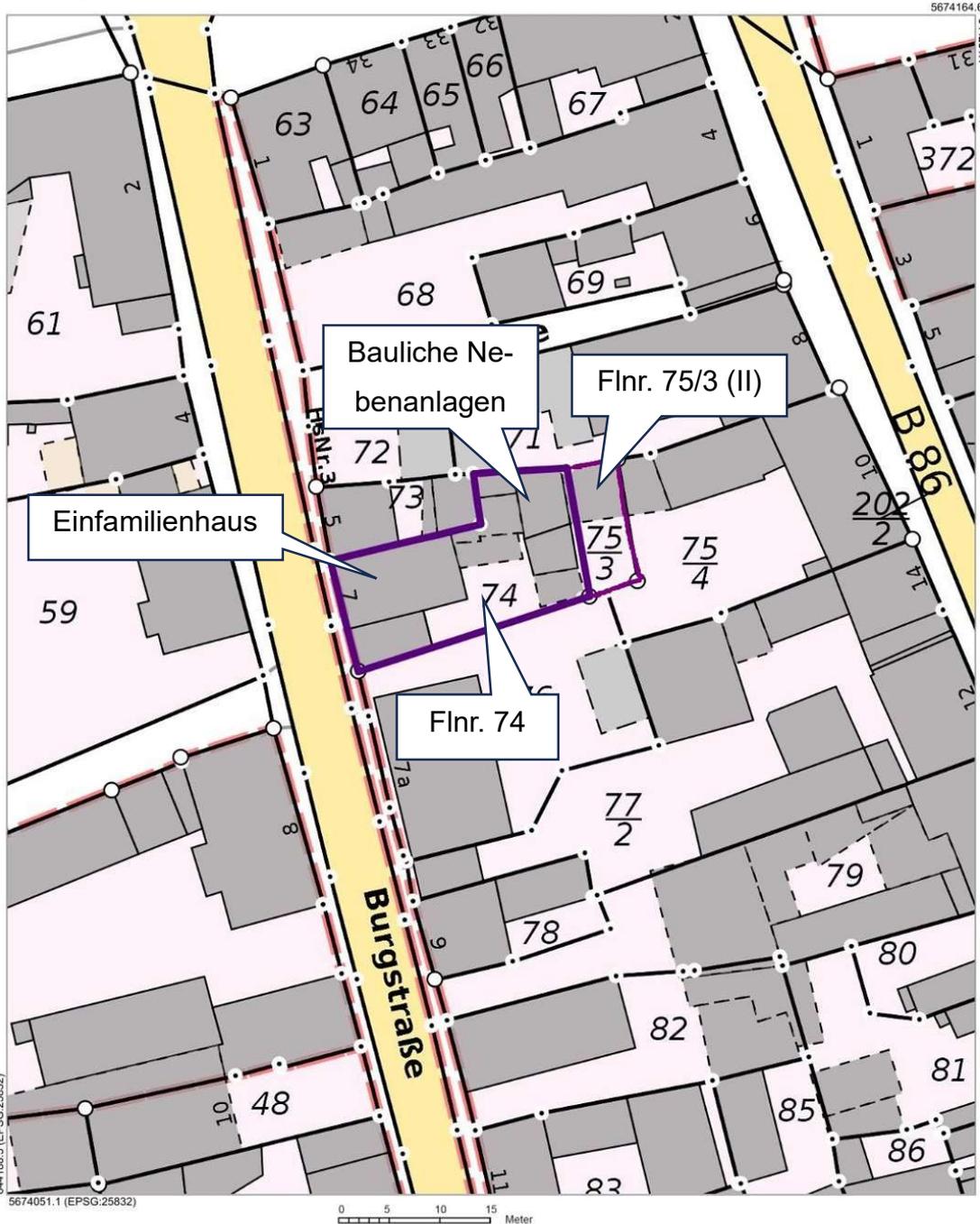
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1: 500

Erstellt am 11.06.2024

Flurstück: 74
Flur: 17
Gemarkung: Weißensee

Gemeinde: Weißensee
Kreis: Sömmerda



Kostenfreier Auszug aus dem Liegenschaftskataster entsprechend Onlinezugangsgesetz (OZG)

Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Weiterhin ist zu beachten, dass die enthaltenen Informationen nicht tagaktuell sind. Die mit gestrichelter Begrenzungslinie dargestellten Gebäude wurden ohne Grenzbezug erfasst.

Abbildung 1 Lageplan Geoanwendung Thüringen Viewer

Grundstücke

Gemarkung	Weißensee
Flur	17
Flurstücksnummer (I)	74
Grundstückgröße lt. Grundbuch	272

Gemarkung	Weißensee
Flur	17
Flurstücksnummer (II)	75/3
Grundstückgröße lt. Grundbuch	61

Grundstücksgestaltung

Grundstücksform	unregelmäßig geschnitten
Straßenfront	rd. 11 m
Mittlere Grundstücksbreite	rd. 12 m
Mittlere Grundstückstiefe	rd. 24 m

Anmerkung:

Die Angaben wurden mit der Geoanwendung Thüringen Viewer überprüft.

Erschließungszustand

Die Bauverwaltung Stadt Weißensee teilt mit, dass das Grundstück zum Stichtag vollständig erschlossen ist.

Versorgungsanschlüsse	Strom, Wasser, Telekommunikation
Entsorgungsanschlüsse	Kanal
Beitrags- und Abgabepflicht	offene Forderungen ausstehend

Anmerkung:

Nach Art. 7 Abs. 2 des ThürKAG in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. September 2000 werden für gemeindliche Straßenausbaumaßnahmen einschließlich Investitionsmaßnahmen für Straßenbeleuchtung (Straßenausbaumaßnahmen) sowie die Einrichtungen der Wasserversorgung keine Beiträge erhoben. Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch bleibt unberührt.

Topografie/Bodenbeschaffenheit

Bodenniveau Grundstück	Das Grundstück fällt von Nord nach Süd um ca. 0,8 m ab.
Bodenniveau zur Straße	gleiches Niveau

Anmerkung:

Weitere Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund und Bodens sind nicht Teil dieser Wertermittlung. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung jedoch nicht beauftragt Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Es wurden auch keine Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbeseitigungen durchgeführt. Bei der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich keine Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.

Denkmalschutz

Laut dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gehört das Flurstück zu einem Denkmalensemble gemäß § 2 Abs. 2 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes (ThürDSchG). Es ist Bestandteil eines Denkmalensembles in Form einer baulichen Gesamtanlage (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 ThürDSchG), Teil eines kennzeichnenden Straßen-, Platz- und Ortsbildes (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 ThürDSchG) sowie eines kennzeichnenden Ortsgrundrisses (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 ThürDSchG).

Das Landesamt teilt weiterhin mit, dass sich das Grundstück im Vorfeld der Runneberg im historischen Stadtkern befindet; trotz der neuzeitlichen Überbauung muss mit noch erhaltenen mittelalterlichen Siedlungsresten gerechnet werden. Jegliche Bodeneingriffe bedürfen daher einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß ThürDSchG.

Naturgefahren/sonstige Umwelteinflüsse

Hochwasserrisiko	sehr gering
Starkregengefährdung	sehr gering

Anmerkung:

Die Daten wurden mit Hilfe der Geoanwendung "on-geo GmbH" erhoben. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht beauftragt, weitere Untersuchungen dieser Art durchzuführen.

Immissionen

Aufgrund der westlich des Grundstücks verlaufenden Bundesstraße 86 sind Lärmimmissionen zu verzeichnen.

Hinweis: Eigene Geräuschmessungen, etwa aus Flug-, Bahn-, oder Kfz-Verkehr, wurden nicht durchgeführt.

Bauplanungsrecht

Aussage Flächennutzungsplan-Entwurf Wohnbaufläche

Gemäß Bauverwaltung der Stadt Weißensee verfügt die Stadt lediglich über einen Flächennutzungsplanentwurf. Sie gibt an, dass das Wertermittlungsgrundstück nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt. Das Baurecht, sowie Art und Maß der baulichen Nutzung ist demzufolge nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Anmerkung zu § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben:

Ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden, kann innerhalb bebauter Ortsteile ein Vorhaben zulässig sein, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger

Name	Sven Mittwoch
Anschrift	Eßmannsdorfer Str. 7 06571 Roßleben-Wiehe
Telefon	034672 169813

Anmerkung:

Im vorliegenden Feuerstättenbescheid aus dem Jahr 2024 (Feuerstättenschau vom 28.05.2024) wurden hinsichtlich der Feuerungsanlage keine Mängel festgestellt. Auch in der Messbescheinigung für das Seitengebäude (Überprüfung vom 23.05.2024) wurden keine Mängel festgestellt.

Örtliche Verwaltung

Name	Stadt Weißensee
Ort	99631 Weißensee
Telefon	(036374) 220-0
Internet	www.weissensee.de

Gebäudebeschreibung

Objektart

Gebäudeart Einfamilienhaus nebst baulichen Anlagen

Westlich auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich das Einfamilienhaus mit der Hausnummer 7. Das Einfamilienhaus zeigt sich von der Straßenseite mit durchgehender Fassade, jedoch ist das Gebäude tatsächlich in zwei baulich unterschiedliche Bereiche unterteilt. Der nördliche Gebäudeteil besitzt ein Schleppdach auf der Ostseite. Der südliche Teil verfügt im Erdgeschoss über eine Durchfahrt zum Hinterhof; darüber befindet sich ein Obergeschoss mit Wohnraum sowie ein Dachgeschoss.

Bauweise Fachwerkhaus gestopft mit Lehm, teilw. verputzt, teilw. Schuppenfassade

Geschosse Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss, teilw. unterkellert

Dachform Satteldach, teilw. Schleppdach im Osten

Dachentwässerung Entwässerungskanäle traufseitig vorhanden

Aktuelle Nutzung

Die baulichen Anlagen werden zum Stichtag durch den Antragsgegner selbst genutzt. Weiterführende Miet- oder Pachtverhältnisse sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

Ausstattungsmerkmale

Die nachstehende Beschreibung wurde auf Grundlage der oben genannten Ortsbesichtigung und der Außenfotodokumentation erstellt. Es wird die dominierende Ausstattung beschrieben. Da keine zerstörerischen Untersuchungen durchgeführt wurden, beruhen die Ausführungen vor allem der nicht sichtbaren Teile und Flächen auf Angaben und begründeten Vermutungen. Es wird unterstellt, dass grundsätzlich die gültigen Regeln der Technik bei der Erbauung eingehalten wurden. Bezüglich der Gebäudetechnik wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt. Der Sachverständige geht im Rahmen der Wertermittlung von einer uneingeschränkten Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen Anlagen und Einrichtungen aus. In Teilbereichen können zu Ausstattungsmerkmalen Abweichungen vorhanden sein, wobei diese keinen wesentlichen Einfluss auf die Wertermittlung haben. Planungsrechtliche Gegebenheiten, wie z.B. Brandschutznachweise wurden nicht geprüft.

Gebäudebereich	Allgemein
Eingangstür	Holz furniertür mit Glasausschnitt und Oberlicht
Innentüren	überw. Holz furniertüren mit Zarge, im EG teilweise mit Glasausschnitt
Fenster	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
Heizung/Warmwasser	Ölzentralheizung (Einbau ca. 1991)

Gebäudebereich	Erdgeschoss
Räume	Diele, Badezimmer, Wohnzimmer, Zimmer, Küche, Esszimmer, Anbau
Boden	teilw. Laminatboden, teilw. Vinylboden, Küche und Badezimmer gefliest
Wände	überw. tapeziert und gestrichen, teilw. verputzt und gestrichen, Fliesenspiegel im Badezimmer sowie im Spritzbereich der Küche
Decken	teilw. tapeziert und gestrichen, teilw. mit Paneelen verkleidet, teilweise Kassettendecke

Sanitärräume	Waschbecken mit Einhandmischbatterie, Badewanne mit Einhandmischarmatur und Brause, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten
--------------	---

Gebäudebereich	Obergeschoss
Räume	Diele, Schlafzimmer 1, Badezimmer, Schlafzimmer 2, Schlafzimmer 3, Wohnzimmer
Boden	teilw. Teppichboden, teilw. Laminatboden, Fliesenbelag im Badezimmer
Wände	überw. tapeziert und gestrichen, Fliesenspiegel im Badezimmer
Decken	teilw. tapeziert und gestrichen, teilw. Paneeldecke
Sanitärräume	nicht barrierefreie Dusche mit Zweihandmischbatterie, Waschbecken mit Einhandmischbatterie, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten

Bauliche Anlagen

Im östlichen Bereich des Grundstücks befinden sich mehrere bauliche Anlagen. Direkt an der östlichen Grundstücksgrenze steht ein Gebäude, das über ein zweiflügeliges Holztor zugänglich ist. Der Raum zwischen dem Anbau des Einfamilienhauses und diesem östlich gelegenen Gebäude ist teilweise durch eine Balkenkonstruktion überdacht und mit Wellblech gedeckt.

Im Norden, zwischen dem Anbau des Einfamilienhauses und dem östlichen Gebäude, befindet sich ein weiteres Bauwerk, das unmittelbar an die angrenzenden Gebäude anschließt und sowohl über eine Tür im Erdgeschoss als auch über eine Außentreppe mit direktem Zugang zum Obergeschoss zugänglich ist. Es wird nicht zu Wohnzwecken genutzt. Südlich des östlichen Gebäudes liegt ein Unterstand, der im Osten eine Tür zum angrenzenden Grundstück 74/3 (II) bietet. Die Außenanlagen sind ungeordnet auf dem Grundstück angelegt und folgen keiner erkennbaren architektonischen Struktur.

Innenhof

Der Innenhof, in dem sich die baulichen Anlagen befinden, ist durchweg mit Pflastersteinen befestigt. Nach Osten ist das Grundstück durch eine Massivmauer eingefriedet. Der Innenhof befindet sich in einem teilweise vernachlässigten Zustand.

Bruttogrundfläche (BGF)

Einfamilienhaus (Flnr. 74)

ca. 300 m²

Anmerkung: Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde nach der DIN 277 mithilfe der Geoanwendung ThüringenViewer annähernd ermittelt. Sie bezeichnet die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei sind die äußeren Maße eines Bauwerks anzusetzen, einschließlich Putz oder aufgetragener Außenschalen (z. B. Vollwärmeschutz, mehrschaliger Wandaufbau). Bei der folgenden Wertermittlung wird diese Angabe unterstellt.

Energetische Gebäudeeigenschaften

Zum Wertermittlungsstichtag liegt dem Sachverständigen kein Energieausweis vor.

Energieeffizienzklassen von Wohngebäuden (nach GEG)		
A+	0 – 30 kWh/(m ² a)	entspricht etwa Passivhausstandard oder KfW 40+
A	30 – unter 50 kWh/(m ² a)	entspricht mind. Anforderungen der EnEV 2016, z.B. KfW 55 oder KfW 70
B	50 – unter 75 kWh/(m ² a)	entspricht etwa den Anforderungen der EnEV 2014
C	75 – unter 100 kWh/(m ² a)	entspricht etwa energetisch gut modernisiertem EFH
D	100 – unter 130 kWh/(m ² a)	entspricht etwa den Anforderungen der EnEV 2007 oder hochwertig modernisierte Altbauten
E	130 – unter 160 kWh/(m ² a)	entspricht etwa durchschnittlichem Wohngebäudestand
F	160 – unter 200 kWh/(m ² a)	entspricht etwa energetisch nicht wesentlich modernisiertem MFH
G	200 – unter 250 kWh/(m ² a)	entspricht etwa energetisch nicht wesentlich modernisiertem EFH
H	über 250 kWh/(m ² a)	entspricht etwa unsaniertem, energetisch schlechtem Altbau

Hinweis: Seit dem 1. November 2020 gilt das Gebäudeenergiegesetz. Eine weitere Änderung ist zum 1. Januar 2023 in Kraft getreten (Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 Prozent des Referenzgebäudes auf 55 Prozent). Mit dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) werden das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparungsverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zusammengeführt. Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Die frühere EnEV, EnEG und das EEWärmeG wurden mit dem GEG zusammengeführt. Berechnungen des Energieausweises müssen eingesehen und Angaben der Eigentümer sorgfältig geprüft werden. Neben Verkäufern und Vermietern sind nun auch Makler verpflichtet, einen Energieausweis vorzulegen. Zusätzlich müssen nun auch die CO₂-Emissionen des Gebäudes im Energieausweis angegeben werden. **Anmerkung Bestandsgebäude:** Es bestehen einige Austausch- und Nachrüstpflichten, die grundsätzlich zu einem bestimmten Termin erfüllt werden müssen. Daneben gibt es sogenannte „bedingte Anforderungen“, die nur bei Modernisierungsmaßnahmen beachtet werden müssen. U. a. müssen dabei Öl- und Gas-Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind und eine übliche Größe von 4 kW bei 400 kW Heizleistung aufweisen ausgetauscht werden. Die Austauschpflicht gilt jedoch nicht für Brennwert- und Niedertemperatur-Kessel. Um welchen Kesseltyp es sich handelt, teilt i. d. R. der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger mit. Dieser muss regelmäßig eine so genannte „Feuerstättenschau“ vor Ort durchführen. Weiter müssen neue Heizungs- und Warmwasserrohre in unbeheizten Räumen gedämmt werden. Oberste Geschossdecken zu unbeheizten Dachräumen mussten bereits bis Ende 2015 nachträglich gedämmt werden, wenn sie keinen so genannten „Mindestwärmeschutz“ aufweisen. Bei Modernisierungen, Austausch oder Veränderung von Bauteilen gibt das GEG-Mindeststandards vor, welche bei den baulichen Eingriffen erreicht werden müssen. Beispielsweise trifft das bereits bei einer Erneuerung des Putzes an der Fassade oder einem Austausch der Fenster zu.

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau

Baumängel und Bauschäden
<ul style="list-style-type: none"> • teilw. offenliegende Rohrleitung im Dachboden
Instandhaltungsstau
<ul style="list-style-type: none"> • Verfärbungen und Abplatzungen an der Außenfassade • nicht nutzbare Dusche im Erdgeschoss (teilweise demontierte Duschwand) • wirtschaftlich überalterte Wand- und Bodenbeläge • teilw. Wasserschäden und Flüssigkeitsspuren an Wand und Boden im Obergeschoss • nicht zeitgemäße Anzahl an Schaltern und Steckern
unzeitgemäße Bauausführung
<ul style="list-style-type: none"> • Gesamtenergiebilanz • Elektroinstallation • unzeitgemäße Sanitärausstattung

Anmerkung:

Unter einem **Baumangel** kann ein Fehler angesehen werden, der bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe (z. B. Einbau ungenügender Wärmedämmung auf einer Stahlbetondachdecke) den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen Gebrauch einer baulichen Anlage aufhebt oder mindert. Hierzu gehören insbesondere Mängel der Dämmung gegen Schall, Wärme und Feuchtigkeit, Mängel der Belichtung, Belüftung und der Statik (Belastbarkeit) sowie eine mangelhafte Bauausführung. Als **Bauschaden** werden dagegen Beeinträchtigungen eines Bauwerks als Folge eines Baumangels oder äußerer Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Regen oder Feuer) angesehen. **Instandhaltungsstau** wird mit unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung definiert. Dies liegt vor, wenn z. B. Erneuerungs-, Ersatz- und Wartungsaufgaben bewusst oder unbewusst auf Grund einer vermeintlich niedrigeren Dringlichkeit verschoben werden und damit den Marktwert entsprechend mindern. Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei dem Gutachten um eine Verkehrswertermittlung gemäß Baugesetzbuch und kein Sanierungsgutachten bezüglich Mängel und Renovierungsbedarf handelt. Funktionsüberprüfungen von technischen Einrichtungen und Anlagen wurden nicht durchgeführt. Die Beschaffenheit von Baumaterialien wurden nicht überprüft.

Beurteilung Bewertungseinheit (Flnr. 74 (I))

Die Grundrissgestaltung entspricht nicht den modernen Ansprüchen an Funktionalität. Das Einfamilienhaus ist nicht barrierefrei zugänglich. Die natürliche Belichtung durch die Fenster wird als ausreichend bewertet. Das Einfamilienhaus zeigte sich am Tag der Ortsbesichtigung in einem vernachlässigten Zustand. Der Innenhof nebst baulichen Anlagen zeigt sich in einem unordentlichen Zustand.

Bezugnahme auf Flnr. 75/3 (II)

Unmittelbar östlich an die Flnr. 74 (I) angrenzend befindet sich das Grundstück mit der Flnr. 75/3 (II). Die Gesamtfläche des Grundstückes beträgt laut Grundbuch rd. 61 m². Die direkte Erreichbarkeit ist eingeschränkt, da das Grundstück nur über die angrenzende Flnr. 74 (I) bzw. über das östlich gelegene Nachbargrundstück erreichbar ist und somit ein gefangenes Grundstück darstellt. Eine direkte straßenbauliche Erschließung ist nicht vorhanden. Das Grundstück ist zum Ortstermin mit Gemüsebeten und Zierpflanzen und Büschen angelegt und einem mit Wellblech eingedeckten Unterstand (vermutl. ehemals als Kleintierstall genutzt) bebaut. Es ist teilweise durch einen Metallzaun eingefriedet.

Beurteilung Bewertungseinheit Flnr. 75/3 (II)

Das Grundstück wird aufgrund seiner eingeschränkten Zugänglichkeit und Nutzbarkeit als "gefangenes Grundstück" bewertet. Es befindet sich zum Stichtag des Ortstermins in einem vernachlässigten Zustand.

Anlagen

Lagepläne



Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13 a
99086 Erfurt

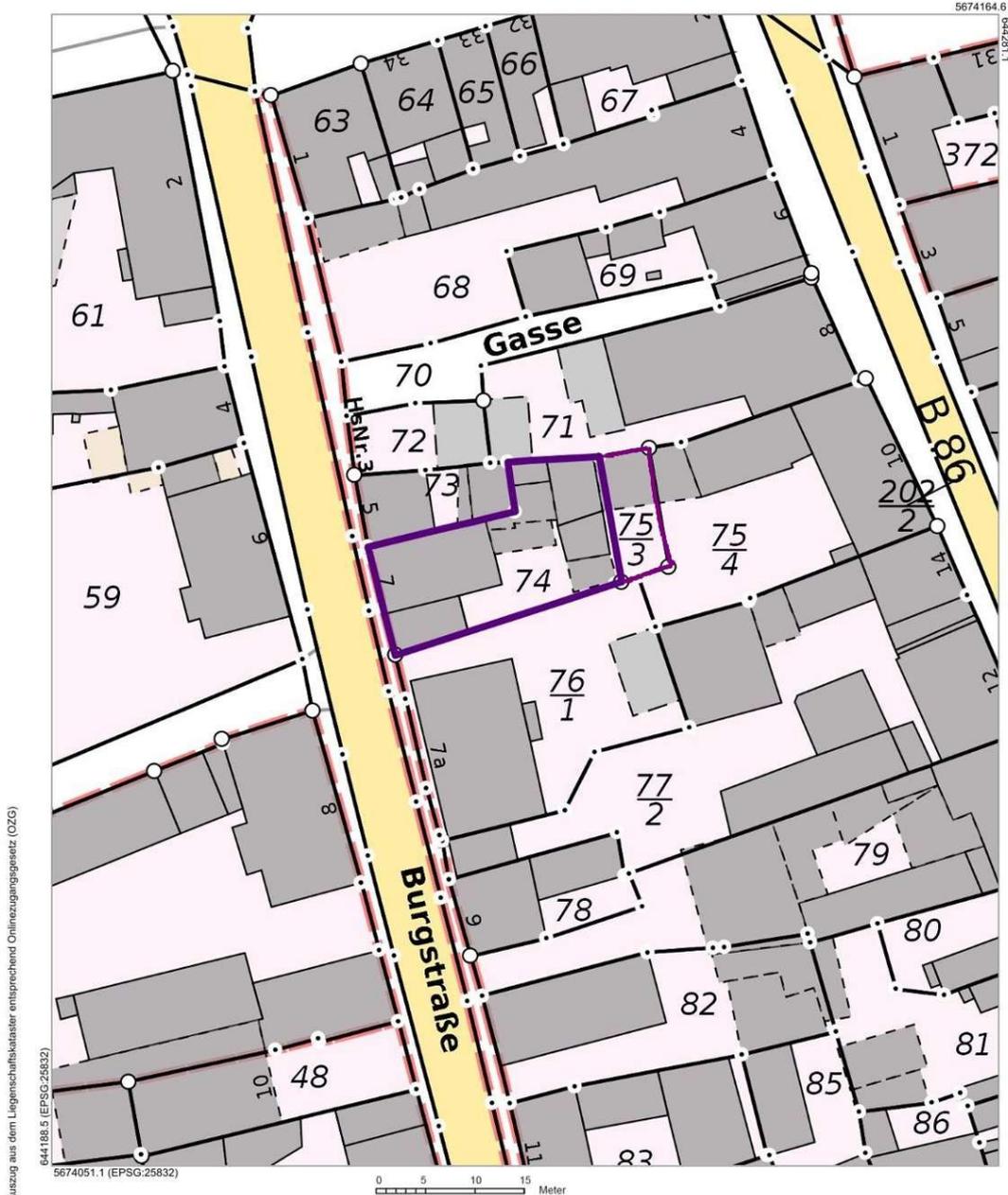
Auszug aus dem Liegenchaftskataster

Liegenchaftskarte 1: 500

Erstellt am 11.06.2024

Flurstück: 74
Flur: 17
Gemarkung: Weißensee

Gemeinde: Weißensee
Kreis: Sömmerda



Kostenfreier Auszug aus dem Liegenchaftskataster entsprechend Onlinezugangsgesetz (OZG)

Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Weiterhin ist zu beachten, dass die enthaltenen Informationen nicht tagaktuell sind. Die mit gestrichelter Begrenzungslinie dargestellten Gebäude wurden ohne Grenzbezug erfasst.

Abbildung 2 Lageplan Geoanwendung Thüringen Viewer



Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft

Geoproxy Kartenauszug Ca. 1 : 500000 11.06.2024

Mein Titel

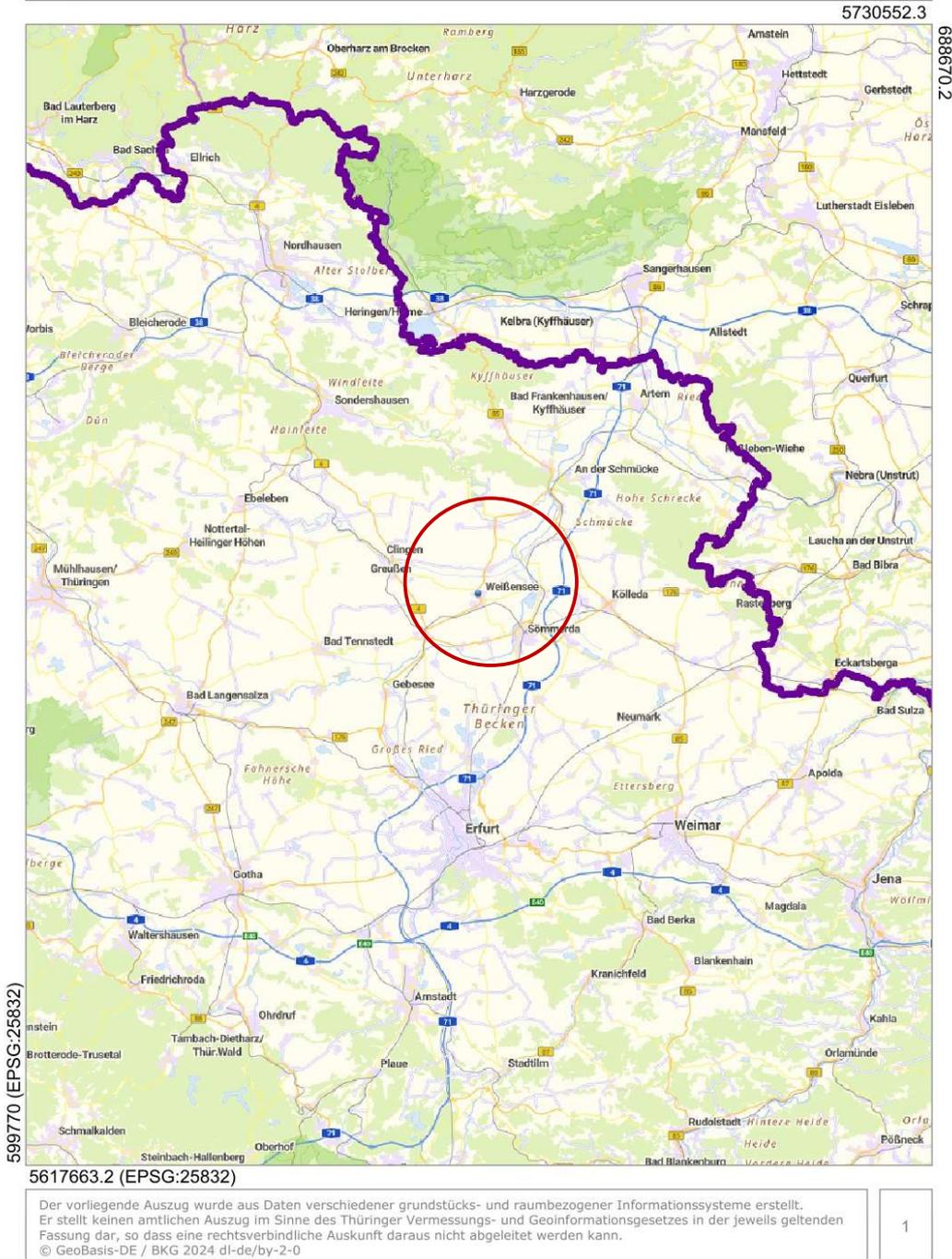
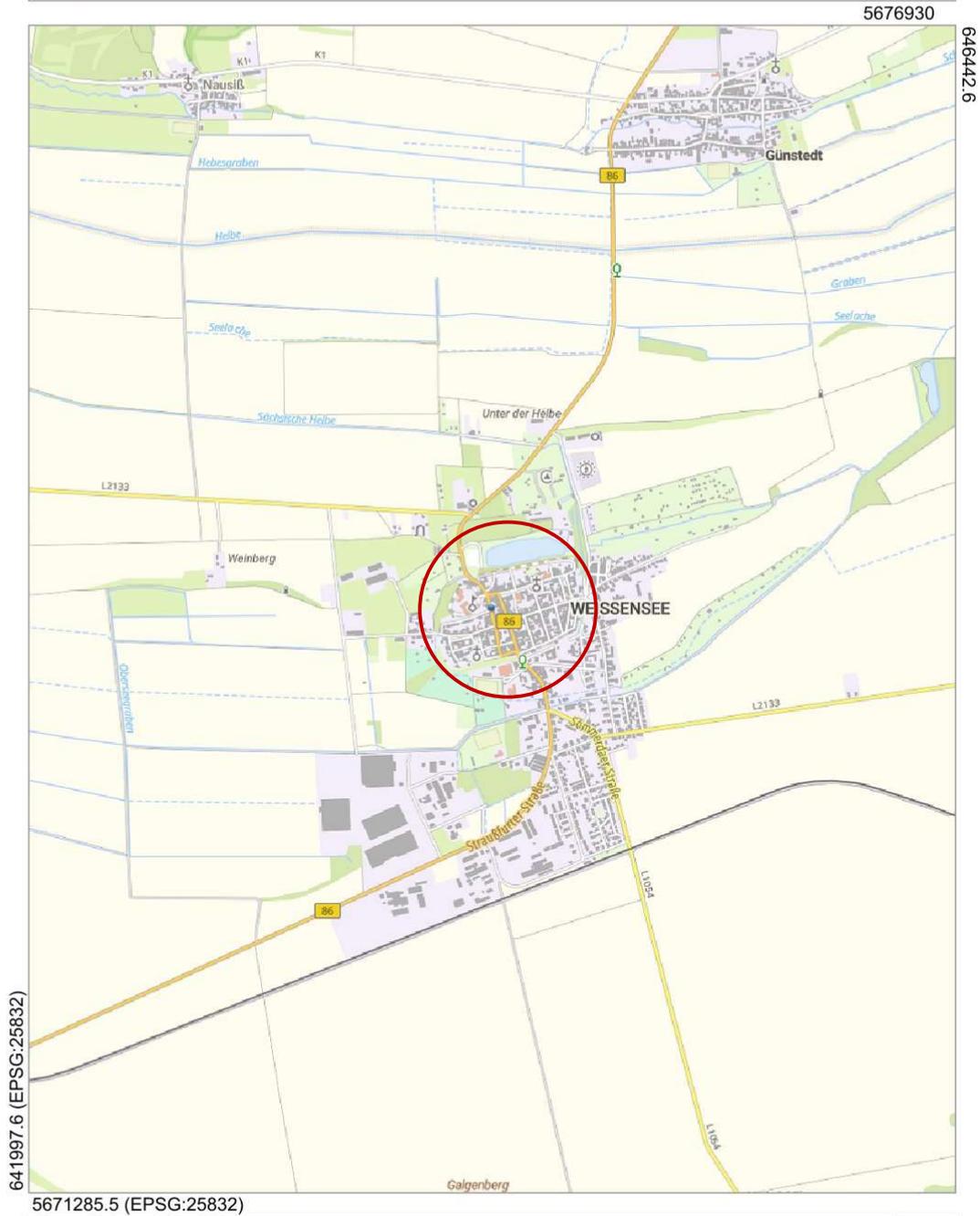


Abbildung 2 Makrolage - Auszug aus dem Thüringen Viewer



Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft
 Geoproxy Kartenauszug Ca. 1 : 25000 11.06.2024
 Mein Titel



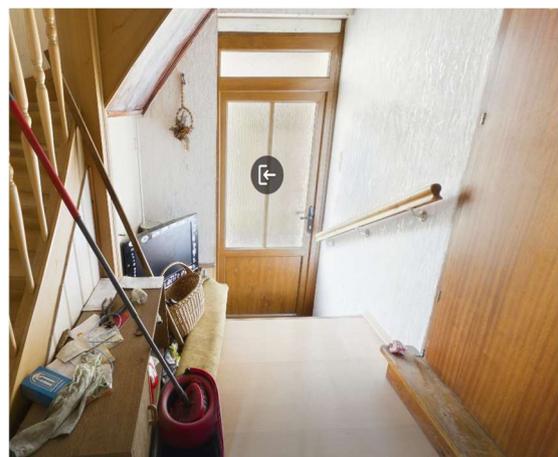
Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
 © GeoBasis-DE / BKG 2024 dl-de/by-2-0

1

Abbildung 3 Mikrolage - Auszug aus dem Thüringen Viewer

Bilder

Grundstück mit der Flnr. 74 (I)









Grundstück mit der Flnr. 75/3



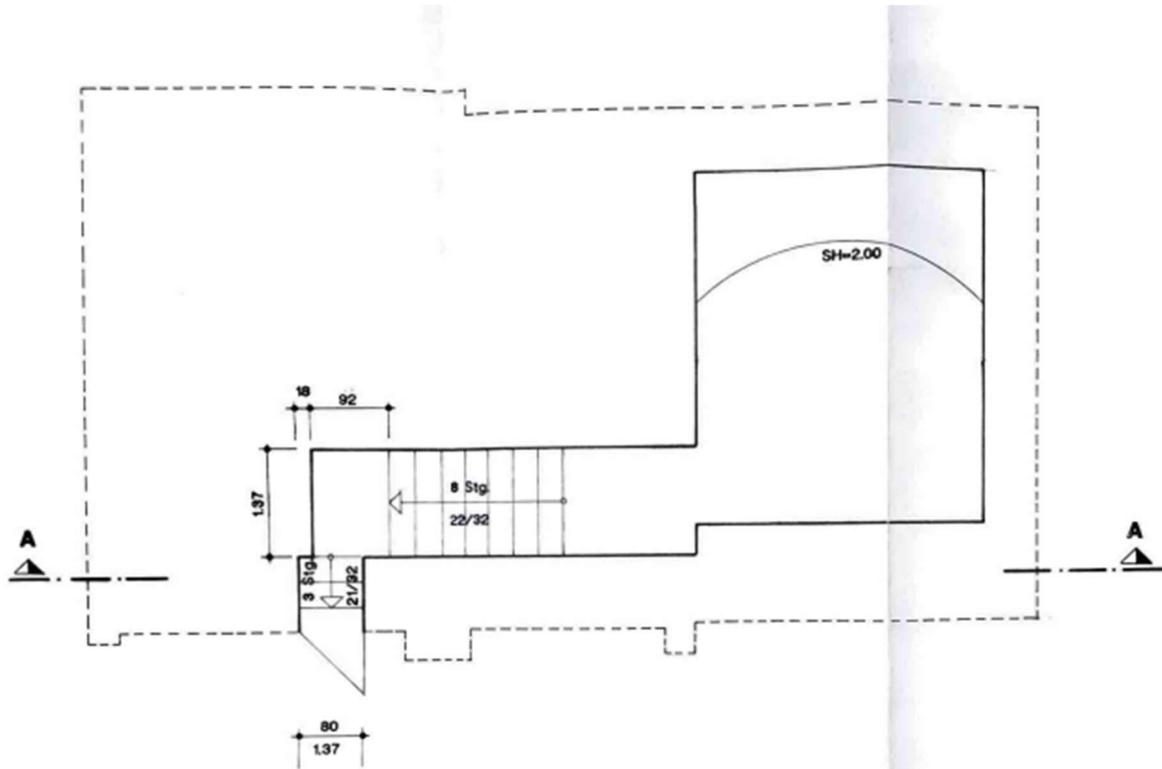


Abbildung 6 Grundriss Kellergeschoss

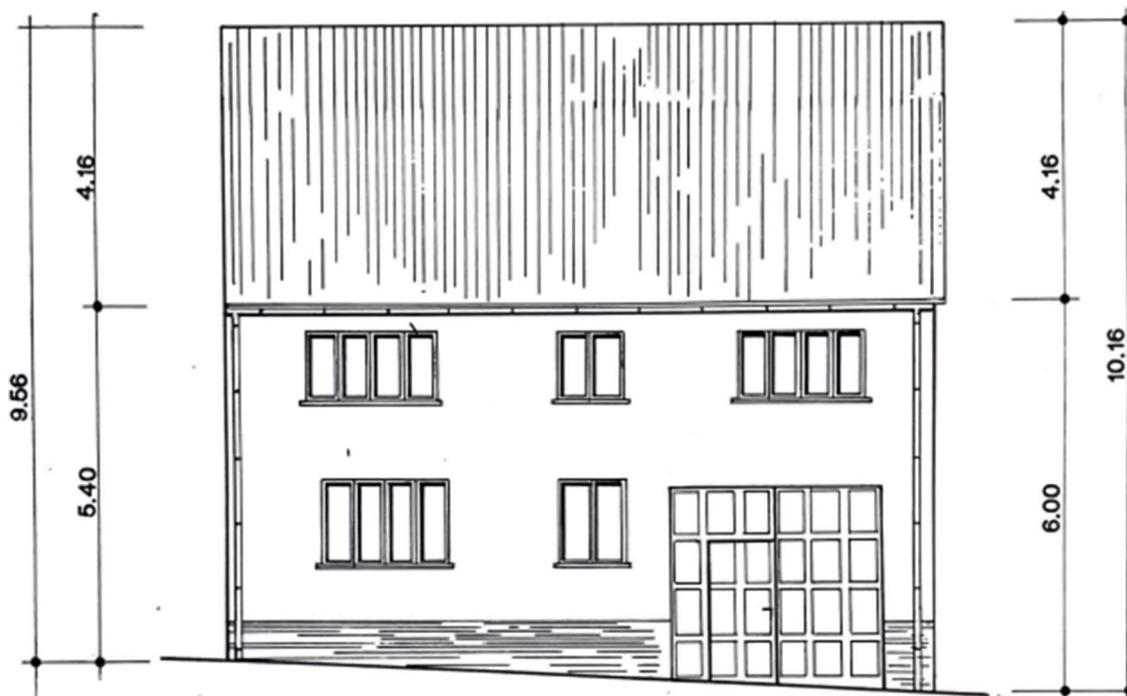


Abbildung 7 Schnitt Straßenansicht

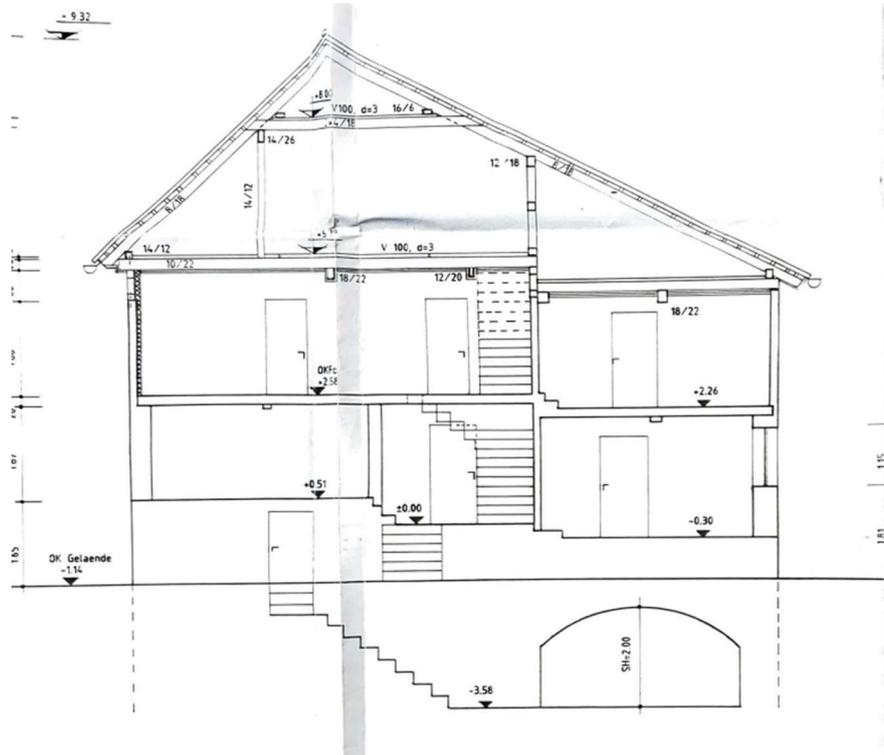


Abbildung 8 Schnitt