

Amtsgericht Gera	Rudolf - Diener - Straße 1, 07545 Gera
Aktenzeichen	K 12/25
Objektart	Sonstiges (Bauernhof)
Anschrift	Mühlsdorf 29, 07586 Kraftsdorf



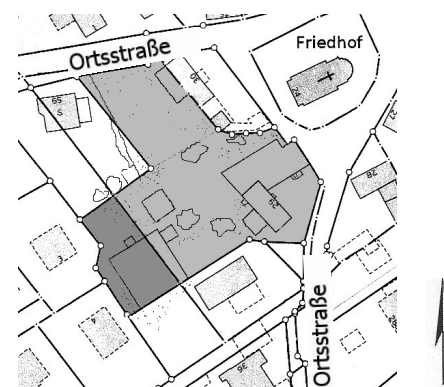
Blick von der Ortsstraße (Flurstück 3/11)



Flurstück 3/11



Scheune



Lageplan

Verkehrswert bei getrennter Veräußerung	
- Flurstück 3/11	60.000,00 €
- Flurstück 223/14	1.800,00 €

Verkehrswert als wirtschaftliche Einheit (beide Flurstücke gemeinsam)	
- Flurstück 3/11	70.000,00 €

Anmerkung	- äußere Inaugenscheinnahme des Wohnhauses nebst Anbau - Verquickungen mit Nachbargrundstücken vorhanden
-----------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	25.09.2025
----------------------------------------	------------

Lage/Standort	Beide Bewertungsgrundstücke liegen im Ortszentrum von Mühlisdorf, unmittelbar nebeneinander. Akustische Emissionen waren zum Ortstermin partiell durch die in ca. 400 m Luftlinie verlaufende A4 wahrnehmbar. Die ländlich geprägte Lage wird für eine wohnbauliche Nutzung als angenehm eingeschätzt, ist aber auf Grund der Infrastruktur als einfach zu beurteilen.
Entfernungen	Mühlisdorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Kraftsdorf, im Landkreis Greiz, Freistaat Thüringen. Der Ort liegt ca. 8 km nordwestlich des Stadtzentrums von Gera. Die Entfernung zur Kreisstadt Greiz beträgt ca. 40 km. Der nächstgelegene Bahnanschluß befindet sich in Töppeln (Haltepunkt in ca. 1,5 km), Bad Köstritz (ca. 8 km) bzw. in Gera (ca. 11 km). Eine Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs ist in ca. 250 m erreichbar, eine Tankstelle in unmittelbarer Nähe der Autobahnauffahrt zur A4 in ca. 2,5 km und ein Kindergarten in ca. 1,5 km.
Umfeld	Das Umfeld wird durch Wohnbebauung (ehemals bäuerliche Anwesen) mit Gärten bzw. landwirtschaftlich genutzte Fläche geprägt.
Erschließung	
- Flurstück 3/11 (Mühlisdorf 29)	Ortsübliche Versorgungsleitungen (Strom, Trinkwasser und Telefon) sind vorhanden bzw. liegen am Grundstück an. Die Abwässer werden in die zentrale Kläranlage geleitet.
- Flurstück 223/14	Das Flurstück wird über v.g. Flurstück 3/11 erreicht. Ver- und Entsorgungsanschlüsse liegen am Grundstück nicht an. Von einer Erschließung im Sinne des BauGB kann nicht ausgegangen werden.

Grundstücksfläche (laut Grundbuch)

- Flurstück 3/11	1.752 m ²
- Flurstück 223/14	<u>356 m²</u>
- gesamt	2.108 m ²

Planung und Baurecht Die Grundstücke liegen in einem Bereich, die als „Dörfliches Mischgebiet“ angesehen werden können. Für die bauliche und sonstige Nutzung gelten die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB). Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht nicht.

Altlasten Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen bestehen nicht. Sollten Anhaltspunkte bekannt werden, so sind diese zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Baulasteintragungen Vereinigungsbaulast zu Lasten Flurstück 3/11 zu Gunsten Flurstück 2 (Mühlsdorf 30)

Denkmalschutz besteht nicht

Gebäudekurzbeschreibung , allgemein

Beide Flurstücke waren ehemals Bestandteil eines Bauernhofes mit Wohnhaus, Scheune, Stallungen. Partielle Umbaumaßnahmen erfolgten speziell im Wohnbereich. Derzeitig werden die aufstehenden Gebäude wohnbaulich bzw. als Lager und Abstellraum genutzt.

Wohnhaus zweigeschossig, nicht ausgebautes DG, nicht unterkellert

- Anbau Stall ein- bis zweigeschossig, nicht ausgebautes DG, teilweise unterkellert

- Anbau Waschhaus eingeschossig, nicht ausgebautes DG, nicht unterkellert

Baujahr vor 1900 (Wohnhaus, Stall)
1934 (Scheune)

	zu DDR- Zeiten (Waschhaus, Pkw - Garage)
Wohnfläche	ca. 141 m ² (mit teilausgebautem Stallanbau)
Anmerkung: Die folgende Beschreibung bezieht sich auf das Wohnhaus mit Anbauten.	
Konstruktionsart	Massivbau (Mauerwerk) mit Holzfachwerkanteil
Innenwände	vermutlich dito
Geschoßdecken	partiell Massivdecken (über Kelleranteil), sonst Holzbalken
Treppen	vermutlich Holzkonstruktion, Holzgeländer
Fußböden	
- Kellerbereich, Stall	vermutlich Beton bzw. Ziegelpflaster
- sonstige Räume	vermutlich Holzdielung, Belag
Fenster	verschiedene
- Wohnhaus	Holzverbundfenster, teilweise Kunststoff, 2- fach verglast
- Anbau Stall	Holz, 1-fach verglast (Original aus Bauzeit), Glasbausteine bzw. Kunststoff u.a. mit innenliegenden Sprossen
- Anbau Waschhaus	Holzverbundfenster
Türen	
- Wohnhaus	
Hauseingang	Blendrahmentür aus Holz mit Lichtausschnitt
sonstige	vermutlich Futtertüren aus Holzwerkstoff
- Anbau Stall	Holzbrettertüren
- Anbau Waschhaus	Blendrahmentür aus Holz mit Lichtausschnitt
Haustechnik	funktionsfähig
- Elektro/Sanitär	einfache Ausstattung und Qualität
- Heizung	Einzelofenheizung mit Festbrennstoffen
- Warmwasserversorg.	Elektroboiler
Fassade	
- Wohnhaus	Putz, Anstrich
- Anbau Stall	Putz, Anstrich (Südseite), sonst Sichtfachwerk, Gefache verputzt, Sockel unverputzt, Holzverkleidung
- Anbau Waschhaus	Putz, Anstrich
Dach	Satteldächer, außer Waschhaus, Dachziegeleindeckung bzw. Bitumenschindeleindeckung (Waschhaus)
Dachentwässerung	Zinkblech bzw. Kunststoff
Grundrißgestaltung	muß vermutlich heutigen Anforderungen angepasst werden

Barrierefreiheit	vermutlich nicht gegeben
Wärme- und Schallschutzmaßnahmen	überwiegend ohne
baulicher Zustand	bedingt nutzungsfähig
Allgemeinbeurteilung Wohnhaus	<p>Die nach 1990 durchgeführten Instandsetzungsarbeiten haben zum Erhalt des Wohngebäudes und teilweise zu einer Verbesserung der Bausubstanz und Nutzungsqualität geführt. Es ist aber erheblicher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf anzunehmen, der auf Grund der nur äußeren Inaugenscheinnahme auf Annahmen beruhen muß. Für die Grundsubstanz des Wohnhauses gehe ich von einer Erhaltungswürdigkeit aus. Für die künftige nachhaltige Nutzung sind aber erhebliche Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten erforderlich (vor allem Gebäudetechnik hier speziell Heizung und Elektro sowie Fenster und Fußböden). Ich gehe davon aus, daß vorhandene Baumängel und Bauschäden im Wesentlichen beseitigt werden können.</p> <p>Befall mit pflanzlichen oder tierischen Holzschädlingen kann nicht ausgeschlossen werden (Annahme, da nur äußere Inaugenscheinnahme möglich).</p> <p>Ein Energieausweis lag zum Bearbeitungszeitraum nicht vor.</p>
Nebengebäude	<p>Scheune und Pkw - Doppelgarage befinden sich in einem stark mangelhaften Zustand. Instandsetzungsmaßnahmen (u.a. Erneuerung der Dacheindeckung) sind dringend erforderlich. Bei der Scheune gehe ich von einer wirtschaftlichen Überalterung und einer Freilegung aus. Die Instandsetzungskosten dürften die einer Freilegung noch übertreffen.</p>
Hinweis	<p>Die vollständige Wertermittlung kann innerhalb der Geschäftszeiten beim Amtsgericht eingesehen werden.</p>