

Exposé

über den Verkehrswert des bebauten Grundstückes



Gemarkung Arnstadt, Flur 8, Flurstück 48/8 an der Friedrich-Fröbel-Straße

Auftraggeber: Amtsgericht Arnstadt, Längwitzer Straße 26
99310 Arnstadt

Art des Objektes: Gartengrundstück

Grundbuchamt	Amtsgericht Arnstadt	
Grundbuch von	Arnstadt	Blatt 3644
Gemarkung	Arnstadt	
Flur	8	
Nr. des Flurstückes	48/8	
Flurstücksgröße	568 m ²	

Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag:	1. Oktober 2025
Verkehrswert:	37.000,00 €

topographische Grundstückslage	nach Nordwesten fallend
Form des Grundstückes	rechteckig
mittlere Tiefe:	ca. 25 m
Straßenfrontlänge:	ca. 23 m
Grenzverhältnisse:	ein- oder mehrseitige Grenzbebauung ist nicht vorhanden, es bestehen Einfriedungen aus Zäunen und Hecken, inwieweit diese evtl. mit den Grundstücksgrenzen exakt übereinstimmen ist in dieser Wertermittlung nicht bestimmbar

2.3 Erschließungszustand

Das Grundstück ist nur teilerschlossen, die Zuwegung und der Anschluss an eine öffentliche Straße ist gesichert.

Versorgungsleitungen für Wasser:	nicht vorhanden, lediglich Wasserhahn zum Gießen vorhanden (wahrscheinlich nur Sommerleitung)
eine eigene Brunnenversorgung:	nicht vorhanden
Abwasserleitungen ins örtl. Netz:	nicht vorhanden
eigene Klärgrube:	nicht vorhanden
Licht- und Kraftstrom:	nicht vorhanden
Fernseh-/Telefonanschluss:	nicht vorhanden
Erdgasanschluss:	nicht vorhanden

Die Straße am Grundstück ist eine durchschnittlich ausgebaute Anliegerstraße mit Asphaltbelag. Gehwege sind nicht vorhanden. Es besteht eine direkte Zufahrt.

Die ortsüblichen Medien (Wasser, Abwasserleitungen, Strom, Gas, Telefon) liegen in relativ naher Entfernung zum Areal an. Bei einer Entwicklung des Areals wäre aber die Erschließung im Grundstück komplett neu herzustellen.

Rechtliche Gegebenheiten

In Abt. II des Grundbuchs sind bis auf einen Vermerk zur Anordnung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (Amtsgericht Arnstadt, AZ: K 13/23) keine Lasten und Beschränkungen eingetragen.

Bauplanungsrechtliche Einstufungen	Bebauungsplan nicht vorhanden, Flächennutzungsplan nicht vorhanden, Bewertungsgrundstück ist Innenbereich
Denkmalschutz:	nicht zutreffend

Gebäudebeschreibungen

Garten-Bungalow bzw. Schuppen, eingeschossig, nicht unterkellert, mit Anbau und Holzüberdachung – als ehemaliges Lager

Bungalow: 3,41 m x 5,49 m = 18,72 m²

Anbau: 2,49 m x 5,49 m = 13,67 m²

Holzschuppen: 2,60 m x 2,47 m = 6,42 m²

→ auf Grund des baulichen Zustandes des Bungalows ist ein wirtschaftlicher Erhalt ausgeschlossen; es ist von einem vollständigen und zeitnahen Rückbau auszugehen

→ Das Grundstück ist als baureifes Land eingestuft und in dieser Lage bebaubar.

→ bewertet wird ein unbebautes Grundstück – die Rückbaukosten werden wertmäßig berücksichtigt

Bodenwert: 80,00 €/m²
 → angepasster Bodenwert: 70,40 €/m²
 Bodenwert: 40.000,00 €

Abrisskosten:

A) Bungalow	3,41 m x 5,49 m = 18,72 m ² x Ø 3,00 m = 56,16 m ³ (einschl. Bodenplatte) 56,16 m ³ x 35,00 €/m ³ = 1.965,60 €
B) Anbau	2,49 m x 5,49 m = 13,67 m ² x Ø 2,25 m = 30,76 m ³ 30,76 m ³ x 25,00 €/m ³ = 768,75 €
C) Holzschuppen	2,60 m x 2,47 m = 6,42 m ² x Ø 2,10 = 13,48 m ³ 13,48 m ³ x 15,00 €/m ³ = 202,20 €
Abrisskosten ges.	
+ Entsorgung:	rd. 3.000,00 €

Ergebnisse

marktangepasster vorläufiger Bodenwert	40.000,00 €
besondere objektspezifische Merkmale	
- Abrisskosten	- 3.000,00 €
Verfahrenswert/Verkehrswert	37.000,00 €

(i.W. siebenunddreißigtausend)