

Exposé zum

Verkehrswertgutachten K 24/23

Bewertungsstichtag: 14.12.2023

**Einfamilienwohnhaus
Fleischerberg 8
04617 Starkenberg**



Gemarkung	Starkenberg
Flur	1
Flurstück Nr.	44
Gesamtgrundstücksgröße	349 m ²
Bodenwert	4.500 €
Wohnfläche gerundet	140 m ²
BGF Wohnhaus gerundet	200 m ²

Sachwert	NULL
Vergleichswert	76.000 € bis 89.000 €
Verkehrswert / Marktwert	50.000 €

Südansicht



Eingangsbereich an der Straße Fleischerberg



Hauseingang an der Gebäudewestseite



Eingang zum Keller an der Gebäudesüdseite



Straßenansicht vom Fleischerberg aus



Desolate Stützmauer zum westlichen Nachbargrundstück



Westansicht Anbau

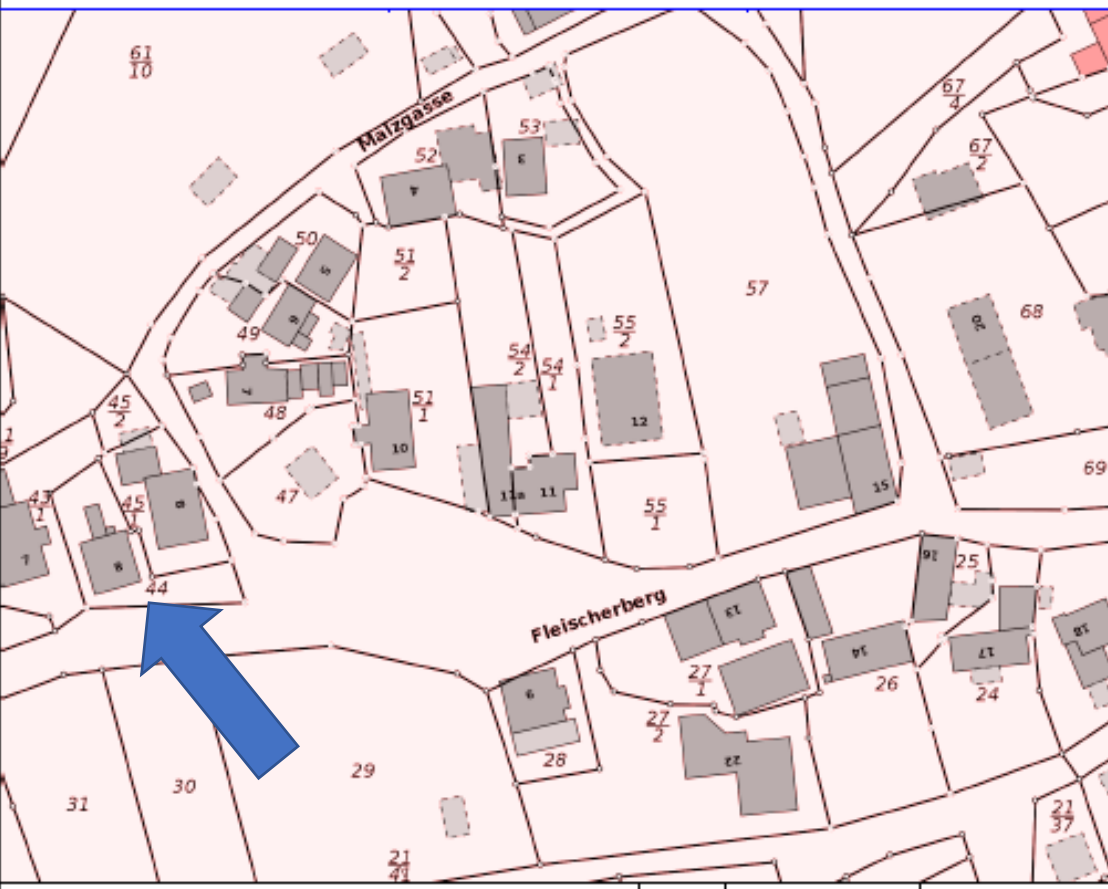


Nordwestansicht mit Anbau



Ansicht von der Straße Fleischerberg aus



	Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Altenburger Land, des Landkreises Greiz und der kreisfreien Stadt Gera Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Heinrich-Heine-Straße 41, 07937 Zeulenroda-Triebes Telefon: 0361 57 4166-160, E-Mail: gutachter.zeulenroda@tlbg.thueringen.de																					
Bodenrichtwertinformation																						
Übersicht Thüringen 	<table border="0"> <tr> <td>Gemeinde</td> <td>Starkenberg</td> </tr> <tr> <td>Gemarkung</td> <td>Kostitz</td> </tr> <tr> <td>Bodenrichtwertnummer</td> <td>110181</td> </tr> <tr> <td>Bodenrichtwert [Euro/m²]</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>Stichtag</td> <td>01.01.2022</td> </tr> <tr> <td>Entwicklungszustand abgabenrechtlicher Zustand</td> <td>baureifes Land erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG</td> </tr> <tr> <td>Nutzungsart</td> <td>Wohnbaufläche</td> </tr> <tr> <td>Bauweise</td> <td>offen</td> </tr> <tr> <td>Geschosszahl</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Fläche [m²]</td> <td>500</td> </tr> </table>		Gemeinde	Starkenberg	Gemarkung	Kostitz	Bodenrichtwertnummer	110181	Bodenrichtwert [Euro/m²]	13	Stichtag	01.01.2022	Entwicklungszustand abgabenrechtlicher Zustand	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG	Nutzungsart	Wohnbaufläche	Bauweise	offen	Geschosszahl	II	Fläche [m²]	500
Gemeinde	Starkenberg																					
Gemarkung	Kostitz																					
Bodenrichtwertnummer	110181																					
Bodenrichtwert [Euro/m²]	13																					
Stichtag	01.01.2022																					
Entwicklungszustand abgabenrechtlicher Zustand	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG																					
Nutzungsart	Wohnbaufläche																					
Bauweise	offen																					
Geschosszahl	II																					
Fläche [m²]	500																					
																						
Basiskarte: ALKIS zum Stichtag www.bodenrichtwerte-th.de www.gutachterausschuesse-th.de		<table border="0"> <tr> <td align="center">  </td> <td> Maßstab: 1 : 1000 </td> <td> erstellt am: 12.12.2023 </td> </tr> </table>		Maßstab: 1 : 1000	erstellt am: 12.12.2023																	
	Maßstab: 1 : 1000	erstellt am: 12.12.2023																				

Ortsbesichtigung

Leider waren das Betreten des Grundstückes und eine Innenbesichtigung nicht möglich, der Eigentümer hat in keiner Weise auf mein Anschreiben reagiert. Nach Einschätzung der Sachverständigen ist das Objekt im Ist-Zustand nicht nutzbar bzw. vermietbar. Lt. Nachbarin wurden vom Eigentümer Innenarbeiten über einen längeren Zeitraum ausgeführt - seit etwa Frühjahr 2023 ruhen alle Bautätigkeiten. Welche Arbeiten und in welchem Umfang ausgeführt wurden, ist nicht bekannt. In diesem Gutachten wird von einem unsanierten Gebäudezustand ausgegangen und unterstellt, dass eine komplexe Modernisierung nötig ist. Diesen Eindruck bestätigt auch das stark verwilderte Grundstück.

Historie

Das Bewertungsobjekt befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB und im gewachsenen dörflichen allgemeinen Wohngebiet. Das Hauptgebäude wurde vermutlich um 1900 bis 1930 zusammen mit dem Anbau errichtet. Leider gibt es keine Bauakte. Der Voreigentümer hat 2010 das Objekt ersteigert und 2013 das Eigentum am Objekt freiwillig aufgegeben und der heutige Eigentümer hat das Objekt 2017 in Besitz genommen.

Es fanden seitdem äußerlich sichtbar keine Baumaßnahmen statt; für das Gebäudeinnere kann keine verlässliche Aussage getroffen werden. Das Objekt steht leer.

Das Einfamilienwohnhaus ist nach äußerem Anschein auf DDR-Ausstattungs niveau und gilt damit für das weitere Gutachten als unsaniert.

Mikrolage:	Das Bewertungsobjekt liegt relativ zentral im Ort, der durch erstaunlich steile Hügel gekennzeichnet ist. Dadurch entsteht der Eindruck eines eingeschränkten Ortszusammenhangs, weil die bebaubaren (ebenen) Flächen rar sind. Dort sind die Grundstücke relativ klein und die Gebäude dicht beieinander. Der Fleischerberg ist eine schmale Ortsnebenstraße mit nur wenigen Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum. Die nähere Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Mischbebauung aus vorwiegend Ein-/Zwei- und Mehrfamilienwohnhäusern.
Wohnlage:	einfach bis mittel
Immissionen:	bei Ortsbesichtigung feststellbar: normale, zulässige Belastungen
Topographie:	Gebäudestandfläche von Südwest nach Nordost um etwa ein Geschoss ansteigend; der Garten wird durch Geländestützmauern etwa auf Erdgeschossniveau gehalten.
Energiepass:	Ein Energieausweis liegt der Sachverständigen nicht vor.
Ver- und Entsorgung:	ortsübliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind: Erdgas, Strom, Trinkwasser, Telekom Für die Abwasserbeseitigung ist eine eigene vollbiologische Kleinkläranlage nötig. Ob das Gebäude überhaupt noch angeschlossen ist, konnte nicht ermittelt werden – hier wird von vorhandenen Anschlüssen ausgegangen. Eine vollbiologische Kleinkläranlage ist noch zu schaffen.
Alt- und Baulastenverzeichnis:	Es gibt keine Eintragungen.
Umlegungs-, Flurbe- reinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit nicht Bestandteil eines Bodenordnungsverfahrens.
Denkmalschutz:	laut Liste der Kulturdenkmale Thüringen nicht vorhanden
Planungsrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsobjekt liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Es besteht laut FNP die Einstufung als Wohnbaufläche.
Beitrags- und Abgabepflichten:	Das Gutachten geht nicht von aktuell offenen öffentlichen Zahlungsverpflichtungen bezüglich des Bewertungsobjektes aus.
Aufwuchs:	Besonders wertmäßig zu berücksichtigende botanische Seltenheiten sind nicht vorhanden.