

Diplom-Ingenieur

## Andreas Anschütz

von der Industrie- und Handelskammer Südthüringen  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für das Beststellungsgebiet Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

Sachverständiger für Schäden an Gebäuden (EIPOS)

Meiningener Straße 119  
98529 Suhl

Telefon +49 (0) 3681 305506

Fax +49 (0) 3681 351377

Mobil +49 (0) 176 67330014

a.anschuetz@lupotech.de



# Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 BauGB, in Anlehnung an ImmoWertV)

## für das Objekt

**Hofgrundstück mit Wohnhaus (188,38 m<sup>2</sup> Wohnfläche) und  
Nebengebäuden (Zwischenbau, Scheune, Stall)**

**Kranichfelder Straße 16 in 99310 Witzleben OT Achelstädt**

**Gemarkung Achelstädt, Flurstück 29/2**

**Amtsgericht Arnstadt - K 58/22**



**Der Verkehrswert für das Grundstück wurde zum Wertermitt-  
lungstichtag 09.01.2024 ermittelt mit:**

**88.000,00 EUR**

**Qualitätsstichtag: 09.01.2024**

**Ergebniszusammenfassung: Seite 41**

**abgeschlossen am: 08.02.2024**

**Ausfertigung: 3 / 3**

<b>Inhaltsübersicht</b>		<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben und Gegenstand der Wertermittlung</b>	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b>	6
<b>2.1</b>	<b>Lage</b>	6
<b>2.2</b>	<b>Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit</b>	7
2.2.1	Bodenbeschaffenheit	7
2.2.2	Grundstücksgestalt	8
2.2.3	Erschließungszustand	8
2.2.4	Grenzverhältnisse	9
<b>2.3</b>	<b>Rechtliche Gegebenheiten</b>	9
2.3.1	Baurechtlicher Zustand und Nutzung	9
2.3.2	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	10
2.3.3	Abgabenrechtlicher Zustand	11
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Bebauung</b>	12
<b>3.1</b>	<b>Gebäudebestand und Art der Bebauung (Kurzbeschreibung)</b>	12
<b>3.2</b>	<b>Raumaufteilung und Funktion</b>	13
<b>3.3</b>	<b>Bauweise und Gebäudeausstattung</b>	14
3.3.1	Wohnhaus mit Zwischenbau	14
3.3.2	Scheune	17
3.3.3	Stallanbau	19
<b>3.4</b>	<b>Beurteilung der Grundrissgestaltung / funktionelle Gegebenheiten</b>	20
3.4.1	Wohnhaus mit Zwischenbau	20
3.4.2	Scheune, Stallanbau	21
<b>3.5</b>	<b>Baulicher Zustand</b>	21
3.5.1	Wohnhaus mit Zwischenbau	21
3.5.2	Scheune	23
3.5.3	Stallanbau	24
<b>4</b>	<b>Wertermittlung</b>	25
<b>4.1</b>	<b>Bodenwertermittlung</b>	25
<b>4.2</b>	<b>Grundstückssachwert</b>	27
4.2.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	27
4.2.2	Gebäudeherstellungskosten / Normalherstellungskosten	27
4.2.3	Gebäudeherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag	29

4.2.4	Restnutzungsdauer	29
4.2.5	Alterswertminderung	31
4.2.6	Besondere Bauteile und Einrichtungen	31
4.2.7	Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	32
4.2.8	Marktanpassung (gem. §§ 6 und 21 ImmoWertV)	32
4.2.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gem. § 8 ImmoWertV)	33
4.2.9.1	Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden	33
4.2.9.2	Funktionelle und individuelle Eigenschaften	35
4.2.10	Sachwertermittlung (in Anlehnung an §§ 35 bis 39 ImmoWertV)	36
<b>4.3</b>	<b>Grundstücksertragswert</b>	<b>37</b>
4.3.1	Wohnfläche	37
4.3.2	Bewirtschaftungskosten	38
4.3.3	Ertragswertermittlung (gem. §§ 31 - 34 ImmoWertV, allgem. Ertragswertverfahren)	40
<b>5</b>	<b>Ergebniszusammenfassung und Verkehrswert</b>	<b>41</b>
<b>6</b>	<b>Schlussbemerkungen</b>	<b>42</b>

### Anlagen

- Fotoaufnahmen vom Tag der Besichtigung
- Grundrisse Hofgebäudekomplex Erd-, Ober- und Dachgeschoss (Systemskizzen im Ergebnis eigener Aufmaße)
- Luftaufnahme mit unterlegter Katasterparzelle M 1 : ca. 700
- Auszug aus der Liegenschaftskarte M 1 : 1.000
- Ortsplanauszug M 1 : ca. 5.000
- Landkartenausschnitt M 1 : 50.000
- Landkartenausschnitt M 1 : 250.000

Diplom-Ingenieur

## Andreas Anschütz

von der Industrie- und Handelskammer Südthüringen  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für das Beststellungsgebiet Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

Sachverständiger für Schäden an Gebäuden (EIPOS)

Meininger Straße 119  
98529 Suhl  
Telefon +49 (0) 3681 305506  
Fax +49 (0) 3681 351377  
Mobil +49 (0) 176 67330014  
a.anschuetz@lupotech.de



# Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 BauGB, in Anlehnung an ImmoWertV)

<b>für das Objekt</b>	: <b>Hofgrundstück mit Wohnhaus (188,38 m<sup>2</sup> Wohnfläche) und Nebengebäuden (Zwischenbau, Scheune, Stall)</b>
<b>Ort</b>	: 99310 Witzleben OT Achelstädt
<b>Straße und Hausnummer</b>	: Kranichfelder Straße 16
<b>Auftraggeber</b>	: Amtsgericht Arnstadt Abt. Zwangsvollstreckung Längwitzer Straße 26 99310 Arnstadt
<b>Aktenzeichen</b>	: <b>K 58/22</b>
<b>lt. Auftragsschreiben vom</b>	: 18.07.2023
<b>lt. Beschluss vom</b>	: 18.07.2023
<b>Wertermittlungstichtag</b> (Zeitpunkt der Wertverhältnisse)	: 09.01.2024
<b>Qualitätsstichtag</b> (Zeitpunkt der Qualitätsfeststellung)	: 09.01.2024
<b>Ortsbesichtigung</b>	: - am 09.01.2024, Teilnehmer außer dem Sachverständigen - Frau XXX, XXX (Eigentümer) - Herr XXX, XXX (Rechtsvertretung Gläubiger)
<b>abgeschlossen am</b>	: 08.02.2024
<b>Ausfertigung</b>	: 3 / 3

Dieses Gutachten umfasst 43 Seiten  
zuzüglich der Anlagen.

## **1 Allgemeine Angaben und Gegenstand der Wertermittlung**

<b>Grundbuch</b>	: - Grundbuchamt beim Amtsgericht Arnstadt - Grundbuch von Achelstädt
<b>. Blatt</b>	: 201
<b>. Bestandsverzeichnis lfd. Nr.</b>	: 1
<b>. Gemarkung</b>	: Achelstädt
<b>. Flur</b>	: 1
<b>. Flurstück Nr.</b>	: 29/2
<b>. Grundstücksgröße</b>	: 420 m <sup>2</sup>
<b>. eingetragene Wirtschaftsart</b>	: Gebäude- und Freifläche
<b>. Lage</b>	: Kranichfelder Straße 16
<b>. Eigentümer</b>	: XXX, XXX 99310 Witzleben OT Achelstädt
<b>. Eintragungen in Abt. II</b>	: Abt. II belastet, vgl. 2.3.2
<b>Auftrag und Zweck der Gutachtenerstellung</b>	: Verkehrswertermittlung zur Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren K 58/22
<b>Gegenstand der Wertermittlung</b>	: Gegenstand der Wertermittlung ist der Grund und Boden des bezeichneten Grundstückes einschließlich der aufstehenden Bebauung sowie der Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der damit verbundenen rechtlichen Gegebenheiten.

## **2 Grund- und Bodenbeschreibung**

### **2.1 Lage**

#### **Gebietslage**

- . Bundesland** : Thüringen
- . Region** : Mittelthüringen
- . Landkreis** : Ilm-Kreis
- . Gemeinde und Einwohnerzahl** : Witzleben, ca. 620 Einwohner
- . Ortsteil und Einwohnerzahl** : Achelstädt, ca. 180 Einwohner
- . demografische Entwicklung** : - rückläufige Bevölkerungsentwicklung mit steigender Tendenz des Altersdurchschnittes lt. Ausweisung des Thüringer Landesamtes für Statistik  
- Bevölkerungsprognose: 2020 - 2040: -27,2 %

#### **Ortslage**

- : - östliche Lage von Achelstädt
- ca. 1,5 km nördlich von Witzleben

#### **Verkehrslage**

- : - Bushaltestelle mit geringer Taktfrequenz im Nahbereich
- nächstgelegener Bahnanschluss in Stadtilm (ca. 9 km)
- ca. 400 m zur Kreisstraße 5
- ca. 10 km zur Anschlussstelle der BAB A 71 (Sömmerda - Schweinfurt)
- ca. 13 km nach Arnstadt (Kreisstadt)
- ca. 21 km nach Erfurt (Landeshauptstadt)
- ca. 30 km zum Flughafen (Erfurt – Weimar)

#### **Lagequalität**

- : mäßige Wohnlage

- Infrastruktur** : Wesentliche Einrichtungen der Infrastruktur, wie
- Geschäfte des täglichen Bedarfs
  - Verbrauchermärkte
  - Schulen
  - Ämter / Verwaltungseinrichtungen
  - Geldinstitutfilialen
  - medizinische Einrichtungen
  - Gastronomie-, Beherbergungs- und Freizeiteinrichtungen
- befinden sich nicht im Ort, sondern nächstliegend im ca. 9 km entfernten Stadtilm.
- Umgebungsgrundstücke** : überwiegend kleinsiedlungsähnliche Wohn- bzw. Hofgrundstücke mit Ein- bzw. auch Mehrfamilienhausbebauung
- Himmelsrichtung / Orientierung** : - Grundstücks längsausrichtung von Südwest nach Nordost
- Straßenseite = Südwestseite und Südostseite (Eckgrundstück)
- Beeinträchtigungen** : Es wurden keine überdurchschnittlichen Beeinträchtigungen festgestellt.
- Immissionen** : augenscheinlich und wahrnehmungsseitig immissionsarme Lage
- Belichtung / Besonnung** : überwiegend gute Verhältnisse

## **2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit**

### **2.2.1 Bodenbeschaffenheit**

- Oberfläche** : Hof-, Verkehrs- und Stellflächenbefestigungen aus Betonplatten

**Baugrund** : - augenscheinlich und nach Art und Umfang der realisierten Bebauung sowie bisheriger Standzeit: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund  
- Nach Angaben der Eigentümerin ist von einem hohen Bemessungswasserstand (Grundwasserstand) auszugehen.

**ökologische Altlasten / schädliche Bodenveränderungen** : augenscheinlich, wahrnehmungsseitig und nach Angaben der Eigentümerin keine Hinweise auf Belastungen mit Altablagerungen oder Boden- bzw. Gebäudekontaminationen durch gesundheits- bzw. umweltgefährdende Stoffe

## **2.2.2 Grundstücksgestalt**

**Zuschnitt** : - unregelmäßiges Vieleck von länglich-kompakter, trapezförmiger Gestalt  
- mittlere Grundstückslänge: ca. 26 m  
- mittlere Grundstücksbreite: ca. 16 m

**Topographie (Geländesituation)** : überwiegend nahezu eben

**Stellflächen** : - Pkw-Stellplätze auf dem zu bewertenden Grundstück möglich  
- Stellmöglichkeiten auch im Bereich der öffentlichen Erschließungsfläche vorhanden

## **2.2.3 Erschließungszustand**

**Art der Straße** : - innerörtliche Straße mit maßgebender Erschließungsfunktion  
- Naturstein-Mittelpflaster, beidseitiger Gehweg (augenscheinlich Betonsteinpflaster)  
- mit Entwässerung und Beleuchtung

- Höhenlage zur Straße** : niveaugleiche Lage und Anbindung
- Straßenfrontlänge**
- . **Südwestseite** : ca. 15 m
  - . **Südostseite** : ca. 26 m
- Versorgungsleitungen** : - Trinkwasser  
- Elektroenergie  
- Telekommunikation
- Grundstücksentwässerung** : nach Angaben der Eigentümerin Einleitung in eigene Sammelgrube
- 2.2.4 Grenzverhältnisse** : - allseitig grenzständige Bebauung  
- nordwestseitig und nordostseitig geschlossene Bebauung  
- keine unmittelbaren Hinweise auf Grenzüberbauung
- 2.3 Rechtliche Gegebenheiten**
- 2.3.1 Baurechtlicher Zustand und Nutzung**
- Qualitätszustand** : baureifes Land, entsprechend § 3 Abs. 4 ImmoWertV nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar
- zulässige Nutzung / Planungsgrundlagen** : - keine Lage im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (gemäß § 30 BauGB)  
- kein Vorliegen eines Flächennutzungsplanes  
- Gebiet nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)  
- entsprechend Lage im Umfeld, regionaler und städtebaulicher Situation: gemischte Baufläche

- tatsächliche Nutzung** : - Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Wohnhaus und einem ländlich strukturierten Nebengebäudekomplex bebaut.  
- Zum Wertermittlungsstichtag besteht Leerstand nach Eigennutzung.
- Legalität** : Das Vorliegen von Baugenehmigungen und gegebenenfalls die vollumfängliche Übereinstimmung der aufgeführten baulichen Anlagen mit der Baugenehmigung sowie mit bauordnungsrechtlichen Gegebenheiten wurden nicht überprüft.  
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb von der formellen und materiellen Legalität der baulichen Anlagen ausgegangen.

### **2.3.2 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen**

- Grundbuchlich gesicherte Belastungen** : **Eintragungen in Abt. II:**  
Zwangsversteigerungsvermerk, in Bezug auf Anlass und die Aufgabenstellung des Gutachtens ohne wertbeeinflussende Auswirkung
- Baulasten** : keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis entsprechend schriftlicher Auskunft der Bauaufsichtsbehörde beim Landratsamt Ilm-Kreis
- Denkmalschutz** : keine Eintragungen im Denkmalbuch für die auf dem bewertenden Grundstück befindliche Bebauung zu entsprechend schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ilm-Kreis
- nicht eingetragene Belastungen und Rechte** : Sonstige, nicht eingetragene Belastungen und Rechte sind nicht bekannt.

**Miet-, Pacht- und sonstige  
Nutzungsverhältnisse**

- : - Das zu bewertende Grundstück wurde eigen-  
genutzt.  
- Diesbezügliche Nutzungsverhältnisse beste-  
hen nach Angaben der Eigentümerin nicht.

**2.3.3 Abgabenrechtlicher Zustand**

- Das vorhandene Erschließungsniveau ist, soweit die Erschließungsanlagen erst-  
malig bereits vor dem 03.10.1990 hergestellt waren, entsprechend § 242 Abs. 9  
BauGB erschließungsbeitragsfrei.
- Nach Auskunft der Eigentümerin bestehen für das zu bewertende Grundstück keine  
rückständigen Beiträge für den Ausbau von Erschließungsanlagen Wasser / Ab-  
wasser.
- Nach Auskunft der Eigentümerin bestehen für das zu bewertende Grundstück keine  
rückständigen Zahlungen für Straßenausbaubeiträge.
- Zu sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren liegen mir  
keine Informationen vor.
- Es wird im Rahmen der Wertermittlung deshalb davon ausgegangen, dass sonstige  
wertbeeinflussende Abgaben, Beiträge und Gebühren, falls entstanden, erhoben  
und beglichen sind.

### 3 Beschreibung der Bebauung

#### 3.1 Gebäudebestand und Art der Bebauung (Kurzbeschreibung)

Bezeichnung	Merkmale
<b>Wohnhaus mit Zwischenbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- einseitig angebautes, nicht unterkellertes, zweigeschossiges Fachwerkgebäude mit Satteldach und nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie eingeschossigem Mauerwerksanbau mit Pultdach und nicht ausgebautem Dachgeschoss</li> <li>- Baujahr: nicht bekannt, wahrscheinlich vor 1900</li> <li>- Teilsanierung: 1995/96, 2008</li> <li>- Wohnfläche: 188,38 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Scheune</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- eingeschossiger Fachwerkbau mit Satteldach Drempelgeschoss sowie eingeschossigem Pultdachanbau</li> <li>- Baujahr: nicht bekannt, vor 1900</li> <li>- Teilsanierung: um 1985</li> <li>- Nutzfläche: 37,75 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Stallanbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- eingeschossiger Massivbau mit Pultdach</li> <li>- Baujahr: nicht bekannt, wahrscheinlich vor 1900</li> <li>- Nutzfläche: 35,54 m<sup>2</sup></li> </ul>

### 3.2 Raumaufteilung und Funktion

#### Wohnhaus mit Zwischenbau

<b>Geschoss</b>	<b>Räume und Ausrichtung</b>	<b>Fläche<sup>1</sup></b>
<b>Erdgeschoss</b> (lichte Raumhöhe: ca. 2,30 ... 2,69 m)	- Ein- und Durchgangsflur / Treppenhaus (Südwest, Nordost)	16,10 m <sup>2</sup>
	- Wohnzimmer 1 (Südwest)	18,73 m <sup>2</sup>
	- Wirtschaftsraum (Südost)	10,41 m <sup>2</sup>
	- Wohnzimmer, zweiteilig (Südwest)	27,74 m <sup>2</sup>
	- Nebenzimmer (Südwest)	6,22 m <sup>2</sup>
	- Küche (Nordost)	12,29 m <sup>2</sup>
	- Eingangsvorbau (Südost)	2,67 m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss</b> (lichte Raumhöhe: ca. 2,18 ... 2,22 m)	- Esszimmer (Zwischenbau, Südost)	16,16 m <sup>2</sup>
	- Flur (Zwischenbau)	1,28 m <sup>2</sup>
	- Bad (Zwischenbau)	4,72 m <sup>2</sup>
	- WC (Zwischenbau, Südost)	1,45 m <sup>2</sup>
	- Heizung / Öllager (Zwischenbau, Südost)	
	- Dusche (Zwischenbau / Scheune)	
<b>Obergeschoss</b> (lichte Raumhöhe: ca. 1,90 ... 2,17 m)	- Flur / Treppenhaus (Nordost)	10,12 m <sup>3</sup>
	- Büro (Südwest)	5,85 m <sup>2</sup>
	- Kinderzimmer (Südwest)	19,36 m <sup>2</sup>
	- Zimmer (Südost)	5,69 m <sup>2</sup>
	- Kammer (Nordost)	3,78 m <sup>2</sup>
	- Kinderzimmer (Südwest)	10,14 m <sup>2</sup>
	- Ehem. Sattelkammer (Nordost)	8,20 m <sup>2</sup>
	- Wirtschaftsraum (zum Dachgeschoss Zwischenbau, Nordost)	6,90 m <sup>2</sup>
	- Zimmer (Südwest)	6,57 m <sup>2</sup>
	- nicht ausgebauter Dachraum (Zwischenbau)	
<b>Dachgeschoss</b>	- nicht ausgebauter Dachraum (Vorderhaus)	

<sup>1</sup> Flächenermittlung vgl. 4.3.1

**Scheune**

<b>Geschoss</b>	<b>Räume und Ausrichtung</b>	<b>Fläche</b>
<b>Erdgeschoss</b> (lichte Raumhöhe: ca. 3,50 m)	- Stall - Provisorischer Stieg (Hühnerleiter) zum Dachgeschoss - Duscheinbau (zum Zwischenbau Wohnhaus)	37,75 m <sup>2</sup>
<b>Dachgeschoss</b> (auf Drempel)	- Futterboden / Bretterverschläge	

**Stallanbau**

<b>Geschoss</b>	<b>Räume und Ausrichtung</b>	<b>Fläche</b>
<b>Erdgeschoss</b> (lichte Raumhöhe: ca. 2,50 m)	- 2 offene Stallboxen - Schuppen	35,54 m <sup>2</sup>

**3.3 Bauweise und Gebäudeausstattung****3.3.1 Wohnhaus mit Zwischenbau**

<b>Umfassungswände</b>	: - Holzfachwerk mit Lehmausfachung bzw. Schwemmstein- und Ziegelausmauerung - Mauerwerk
<b>Innenwände</b>	: - überwiegend Holzfachwerk mit Ausfachung bzw. Ausmauerung - auch Ziegelmauerwerk
<b>Bauwerksabdichtung</b>	: - Lage, Art und Ausführung nicht feststellbar - bauzeitbedingt wahrscheinlich nicht vorhanden
<b>Decken</b>	: Holzbalkendecken

## **Treppen**

- . zum Obergeschoss** : - viertelgewendelte, halbgestemmte Holzwan-  
gentreppe mit einfachem Holzgeländer  
- klar lackiert  
- Steigung: ca. 40°  
- Laufbreite: ca. 90 cm
- . zum Dachboden** : Holzeinschubtreppe

## **Dachkonstruktion**

- . Vorderhaus** : - Satteldach, zweiteilige Holz-Pfettendachkon-  
struktion mit zweifach stehendem bzw. zwei-  
fach liegendem Stuhl als zimmermannsmässi-  
ger Abbund  
- Dachneigung: ca. 47°
- . Zwischenbau** : Pultdach auf Fachwerkdrempel, Holz-Pfetten-  
dachkonstruktion mit Fußbodenstreben-Last-  
abtragung

## **Dacheindeckung**

- : Tonfalzziegeleindeckung auf einfacher Lattung  
(um 1950)

## **Dachentwässerung**

- : vorgehängte Halbrundrinnen und Fallrohre,  
überwiegend aus Zinkblech (nach 1990)

## **Fenster**

- : - überwiegend Kunststoff-Fenster mit Isolier-  
verglasung (Erdgeschoss um 1996, Oberge-  
schoss um 2008)  
- ein- und zweiflügelig  
- Dreh- / Kippbeschläge

## **Türen**

- . Haustür** : - einflügelige Kunststofftür mit Isolierglas-Licht-  
ausschnitt (um 1996)  
- Fünffach-Verriegelung
- . sonstige Außentüren** : - Hinterausgang: einfache Holzfüllungstür mit  
oberseitigem Glasausschnitt (um 1950)  
- Zwischenbau: Brettertüren

- . Innentüren** : - überwiegend einfache Holzwerkstoff-Typentüren (DDR-Standard)  
- mit Futter und Bekleidung  
- mit Anstrich bzw. Folienbeklebung
- Heizung** : - Warmwasser-Zentralheizung  
- ölgefeuerte Kesselanlage, Standgerät (2018)  
- mit Warmwasser-Bereitung (Speicher)  
- Plattenheizkörperinstallation mit Thermostatventilen  
- auch Einzelofenheizungen
- Be- und Entwässerung** : - zentrale Kalt- und Warmwasserinstallation (um 1995)  
- Kunststoff-Entwässerungsleitungen
- sanitäre Einrichtungen** : - in einfachem bis mittlerem Standard (um 1995)  
- **Bad im Erdgeschoss Zwischenbau** (innenliegend) mit:  
. Einbaubadewanne  
. Duschecke  
. Waschtisch  
- **separates WC im Erdgeschoss Zwischenbau**, mit:  
. Stand-WC  
- **Duscheinbau im Erdgeschoss Scheune**
- Elektroinstallation** : - Elektro-Unterputz- bzw. -Aufputz- / Kanalinstallation  
- einfacher (DDR-), zum Teil auch provisorischer Standard  
- Unterverteilung im Obergeschoss in zeitgemäßem Standard (um 1995)
- Fußböden**  
**. Erdgeschoss** : - Flur, Sanitär, Heizung: Fliesenbeläge (um 1995)  
- Nebenräume: Steinzeugfliesenbelag (vor 1990)

- Zimmer:
    - . Textilbelag auf Spanplatten
    - . Vinylbelag auf Spanplatten bzw. auf Steinzeugfliesenbelag (vor 1990)
  - . Obergeschoss** : - großes Zimmer und nebenliegend: Dielung, lackiert (vor 1990)
    - übrige Zimmer: Laminatbelag auf Altdielung, Textilbelag, Altdielung ohne Belag
  - . Spitzboden** : Abbreterung
  - Innenansichten** : - überwiegend Wand- und Deckenputz bzw. Gipskarton-Vorsatzschalen mit Tapete / Anstrich
    - teilweise Styroporplatten- bzw. MDF-Paneel-Deckenverkleidungen (um 1995)
    - im Obergeschoss auch klar lackierte Sperrholzplatten-Deckenverkleidung (vor 1990)
    - auch Paneel-Wandverkleidungen (um 1995) bzw. Holzlambrien mit Anstrich
    - Wandfliesenbeläge in Sanitärräumen (um 1995)
  - sonstige Einbauten / Bauteile** : nach Angaben der Eigentümerin nicht vorhanden
  - Fassadenausbildung** : einfacher Spritzputz auf Putzträger und Fachwerk bzw. Mauerwerk, mit Anstrich (vor 1990)
- 3.3.2 Scheune**
- Umfassungen** : Holzfachwerk, augenscheinlich mit Lehmziegel- und anderen Ziegelausmauerungen
  - Innenwände** : - Vollziegelmauerwerk (Einbau Erdgeschoss)
    - leichte Holzabtrennungen
  - Decken** : Holzbalkendecken

<b>Treppen</b>	: nicht vorhanden
<b>Dachkonstruktion</b>	: - Satteldach, Holzkonstruktion als zimmermannsmäßiger Abbund - Anbau: Pultdach, mehrteilige Holzkonstruktion
<b>Dacheindeckung</b>	: Betondachsteine auf einfacher Lattung (um 1985)
<b>Dachentwässerung</b>	: vorgehängte Blech-Halbrundrinnen und Fallrohre
<b>Fußböden</b>	
<b>. Erdgeschoss</b>	: wahrscheinlich Abbreterung bzw. Beton
<b>. Dachgeschoss</b>	: Abbreterung
<b>Fenster</b>	: Holzeinfach-Altfenster
<b>Türen</b>	: Brettertor, augenscheinlich nicht funktionsfähig
<b>Elektroinstallation</b>	: Aufputz-Altinstallation (um 1985) in nutzungsentsprechendem geringem Umfang
<b>Be- und Entwässerung / sanitäre Einrichtungen</b>	: nicht vorhanden
<b>Heizung</b>	: nicht vorhanden
<b>Innenansichten</b>	: - Fachwerk ohne Verputz - zum Teil Brettverkleidungen im Dachgeschoss - unverkleidete Holz-Deckenkonstruktion
<b>Fassade (soweit einsehbar)</b>	: - einfacher Spritzputz (vor 1990) - Sichtfachwerk ohne Verputz (Traufseite Nordost) - zum Teil Verbretterung

### 3.3.3 Stallanbau

<b>Umfassungen</b>	:	Vollziegelmauerwerk, verputzt
<b>Innenwände</b>	:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
<b>Decken</b>	:	Holzbalkendecken
<b>Treppen</b>	:	nicht vorhanden
<b>Dachkonstruktion</b>	:	Pultdach
<b>Dacheindeckung</b>	:	überwiegend Wellbitumenplatten auf Holzunterkonstruktion
<b>Dachentwässerung</b>	:	vorgehängte Halbrundrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
<b>Fußböden</b>		
<b>. Erdgeschoss</b>	:	Beton
<b>. Dachgeschoss</b>	:	Abbreterung
<b>Fenster</b>	:	Holzeinfach-Altfenster
<b>Türen</b>	:	nicht vorhanden
<b>Elektroinstallation</b>	:	nutzungsentsprechende Aufputz-Altinstallation (um 1960)
<b>Be- und Entwässerung/ sanitäre Einrichtungen</b>	:	nicht vorhanden
<b>Heizung</b>	:	nicht vorhanden
<b>Innenansichten</b>	:	- Altputz auf Mauerwerk - verbretterte Deckenuntersicht
<b>Fassade (soweit einsehbar)</b>	:	Altputz auf Mauerwerk bzw. Holzfachwerk

### 3.4 Beurteilung der Grundrissgestaltung / funktionelle Gegebenheiten

#### 3.4.1 Wohnhaus mit Zwischenbau

Die ursprüngliche, bauzeittypische Grundrissgestaltung ist durch Umbauten, Erweiterungen und Umnutzungen geprägt.

Als Bestandteil eines Dreiseitenhof ähnlichen Grundstücks entsprechen die funktionellen Gegebenheiten ehem. ländlichen Wirtschaftsstrukturen. Das ursprüngliche Vorderhaus wurde in früheren Jahren offenbar um einen nordwestseitigen Stall- und Wohnanbau erweitert, der später wiederum erdgeschossseitig zum Wohnzwecken umgenutzt wurde.

Die vergleichsweise verschachtelte Grundrissgestaltung entspricht überwiegend nicht heutigen Vorstellungen funktioneller Wohnraumgestaltung.

Im **Erdgeschossbereich** besteht ein typischer Ein- und Durchgangsflur, über welchen gleichsam der südost- und nordwestseitige Wohnbereich sowohl getrennt als auch erschlossen wird sowie der Hof- und Obergeschosszugang erfolgt.

Aufgrund fehlender weiterer Verkehrsflächen resultieren gefangene Räume, welche nur über davorliegende, als Durchgangszimmer fungierende Räume erreichbar sind.

Die natürliche Belichtung des Wohn- / Esszimmers ist aufgrund der hohen Raumtiefe sowie unzureichender Fensteröffnungen sehr eingeschränkt (unzureichend), ebenso die der Küche.

Weitere Einschränkungen sind durch die hofseitigen Überdachungsanbauten und einen Eingangsvorbau bedingt.

Das im Zwischenbau befindliche und nur über das Wohn- / Esszimmer sowie einen Vorflur erreichbare Bad ist fensterlos. Die Dusche befindet sich im Bereich der Scheuengrundfläche.

Die Raumdimensionierung ist mit Zimmerbreiten von zum Teil ca. 2,22 ... 2,31 m zum Teil als beengt zu beurteilen.

Der sich nur auf die Vorderhausgrundfläche erstreckende **Dachgeschoss-Wohnbereich** weist einen vielgliedrigen, verschachtelten Grundaufbau und außer dem Mittelflur / Treppenhaus keine weitere Verkehrsfläche auf. Daraus resultieren lediglich 3 vom Flur aus erschlossene Zimmer. Die übrigen 5 Räume sind gefangen, das heißt nur über ein oder mehrere davorliegende Durchgangszimmer zu begehen.

5 Räume sind mit Raumbreiten zwischen ca. 1,68 ... 2,79 m vergleichsweise beengt dimensioniert.

Darüber hinaus bestehen Nutzungseinschränkungen aufgrund geringer lichter Raumhöhen, unter 2,20 m, davon 2 Zimmer unter 2,00 m sowie zum Teil erheblich unterschiedlicher Fußbodenhöhen (auch Stufen).

Die natürliche Belichtungs- / Belüftungsverhältnisse sind als ausreichend bis gut zu beurteilen.

Ein Balkon ist nicht vorhanden.

### **Barrierefreiheit**

Zugang zum Grundstücks- planum	: gegeben	niveaugleich
Zugang zum Gebäude (Erdgeschoss)	: nicht gegeben	Stufe
Wohngeschossebene Erdgeschoss	: eingeschränkt	- Schwelle zwischen den Räumen - Türsturzhöhe zu gering
Zugang zur Obergeschoss- ebene	: nicht gegeben	Geschosstreppe, ca. 40° Steigung
Obergeschossebene	: nicht gegeben	- Stufen, Absätze - Türsturzhöhen zu gering

### **3.4.2 Scheune, Stallanbau**

Zum Wertermittlungsstichtag liegt ein überwiegender Wegfall der ursprünglichen Zweckbestimmung vor.

Eine Nutzung im Sinne des Immobilienmarktes ist nach Einschätzung zu untergeordneten Abstellzwecken (offenes Kaltlager) gegeben.

Der Dachgeschossbereich der Scheune weist keinen Treppenzugang, sondern lediglich eine Hühnerleiter auf, eine ordnungsgemäße Nutzung ist nicht abzuleiten.

## **3.5 Baulicher Zustand**

### **3.5.1 Wohnhaus mit Zwischenbau**

Das Gebäude wurde in seiner ursprünglichen Form vor 1900 in zeit- und regionaltypischer Fachwerkbauweise errichtet und in späteren Jahren nordwestseitig erweitert.

Nutzungs- und Instandhaltungsgegebenheiten während der bisherigen Standzeit sind nicht umfänglich bekannt.

**Ausbau- und Ausstattungsmerkmale** gehen zum Teil noch auf Maßnahmen um 1950 zurück:

- Dacheindeckung
- Türen (stellenweise)
- Fußböden (teilweise)

bzw. um 1980 bis 1985:

- Elektroinstallation (überwiegend)
- Fußbodendielung Obergeschoss (2 Zimmer)
- Innentüren (überwiegend)
- Wandfliesen (Abstellraum)
- Fußbodenfliesen (Erdgeschoss, teilweise)
- Außenputz

Nach 1990 (überwiegend um 1995/96) wurden folgende **wesentliche Maßnahmen** vorgenommen:

- Erneuerung der Haustür
- Erneuerung der Dachentwässerung
- Erneuerung der Geschosstreppe
- Erneuerung der Heizungsinstallation
- Erneuerung der Sanitärinstallation (einschließlich Bad und WC)
- teilweise Modernisierung der Elektroinstallation
- Wand- und Fußbodenfliesenarbeiten
- Wand- und Deckenverkleidungsarbeiten (Gipskarton, Paneele)
- teilweise Erneuerung der Fußbodenbeläge
- überwiegend Erneuerung der Fenster (1996, 2008)

Zum Wertermittlungsstichtag ist von folgendem weiterem **Bauzustand** auszugehen:

- ungenügende Wärmedämmung der Umhüllungskonstruktion
  - . Außenwände
  - . Erdgeschossfußboden
  - . Obergeschossdecke
  - . Alt-Türen und -Fenster
- Fassadenschäden (v. a. Rissbildungen)

- Schäden der Dachkonstruktion Vorderhaus, v. a. durch tierischen Befall (Insektenfraß)  
Von einer wahrscheinlichen Erneuerungsbedürftigkeit der Dachkonstruktion ist auszugehen. Fachgutachten sind zu empfehlen
- überalterte, schadhafte Dacheindeckung
- überwiegend überalterte, auch schadhafte Innentüren
- schadhafter, sanierungsbedürftiger Geschosstreppenantritt (Erdgeschoss)
- überwiegend überalterte Elektroinstallation; in modernisierten Bereichen auch nicht fachgerecht ausgeführte Kanalinstallation
- aus Sicht des Immobilienmarktes sanierungs- bzw. erneuerungsbedürftige Sanitärbereiche
- teilweise unebene, überalterte Dielen- bzw. Massivfußböden
- teilweise nicht fachgerecht ausgeführte bzw. nicht fertiggestellte Gipskartonverkleidungen
- sonstige Wand- und Deckenputz- sowie Verkleidungsschäden
- Wanddurchfeuchtungen im Innen-Eckbereich Zimmer Erdgeschoss Südecke (gegebenenfalls durch Schornstein)
- überwiegend erforderliche malermäßige Instandsetzung
- Innenverkleidungen, wie MDF-Paneele, Sperrholzdeckenverkleidungen entsprechend in der Regel nicht heutigem Nachfragegeschmack

### 3.5.2 Scheune

Das Gebäude wurde wahrscheinlich vor 1900 in regional- und zeittypischer Fachwerkbauweise errichtet.

Nutzungs- und Instandhaltungsgegebenheiten während der bisherigen Standzeit sind nicht umfänglich bekannt.

Wahrscheinlich **um 1985** erfolgten die:

- Erneuerung der Dacheindeckung
- Teilerneuerung der Elektroinstallation

Nach 1990 wurden leichte Brettverschläge im Dachgeschoss, offenbar zur Kleintierhaltung hergestellt.

Zum Wertermittlungsstichtag ist von folgendem weiterem **Bauzustand** auszugehen:

- nicht funktionsfähiges Außentor
- mögliche Fachwerkschäden (durch Ablagerungen bzw. vorgestellte Wandplatten verdeckt)
- fehlende Geschosstreppe
- provisorisch vorgenommene weiße Plattenverkleidungen unbekannter Art der südlichen Giebelseite
- augenscheinlich nicht ordnungsgemäß funktionsfähige Elektroinstallation

### **3.5.3 Stallanbau**

Das Gebäude wurde wahrscheinlich vor 1900 in Mauerwerksbauweise, wahrscheinlich als Stall, errichtet.

Wesentliche Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen während der letzten 50 Jahre sind nicht erkennbar.

Es sind keine Tore vorhanden.

Der Zustand der Dachkonstruktion sowie des Fußbodens konnte nicht besichtigt werden.

## 4 Wertermittlung

### 4.1 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstückes vom Richtwertgrundstück hinsichtlich wertbeeinflussender Merkmale wie:

- spezielle Lage
- Bodenbeschaffenheit
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Erschließungszustand
- Grundstückgröße
- und Grundstücksgestalt

können objektspezifische Abweichungen vom Bodenrichtwert bedingen.

Für dieses Gebiet wurde vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises zum Stichtag 01.01.2022 ein Bodenrichtwert von **16,00 EUR/m<sup>2</sup>** ausgewiesen, für ein Richtwertgrundstück mit folgenden Merkmalen:

- Entwicklungszustand : baureifes Land
- Beitragsrechtlicher Zustand : erschließungsbeitragsfrei (nach BauGB und ThürKAG<sup>2</sup>)
- Nutzungsart : gemischte Baufläche
- Grundstückstiefe : 30 m

Entsprechend Grundbuchauszug wird von einer Größe des zu bewertenden Grundstücks, Flurstück 29/2 von 420 m<sup>2</sup> ausgegangen

Das zu bewertende Grundstück ist ortsüblich, der bestehenden baulichen Nutzung entsprechend erschlossen.

Es besteht eine hinreichende Übereinstimmung mit den wesentlichen wertbeeinflussenden Lage- und Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks bzw. mit den ortsüblichen, lagetypischen Gegebenheiten, sodass o. g. Bodenrichtwert als Ausgangswert heranzuziehen ist.

---

<sup>2</sup> Thüringer Kommunalabgabengesetz

Wesentliche Abweichungen sind durch **Anpassungen** zu berücksichtigen:

**a) Grundstücksgröße und Erschließung**

Das zu bewertende Grundstück weist im Vergleich zum Maß der baulichen Nutzung eine unterdurchschnittliche Grundstücksgröße auf.

Weitere Nutzungsvorteile sind durch die Ecklage, das heißt die Erschließung an 2 Seiten, gegeben.

Nach Einschätzung ist den genannten Nutzungsvorteilen ein resultierender Anpassungsfaktor von **1,10** beizumessen.

**b) Erschließungsausbausituation**

Bestehende Abweichungen des kommunalen Erschließungsausbaus

- Wasser / Abwasser
- Straßenausbau

sind bereits im angesetzten Bodenrichtwert erfasst.

**c) Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag**

Eine Anpassung an die Wertverhältnisse zum aktuellen Wertermittlungsstichtag wird mit dem Faktor 1,0 vorgenommen, da nach Einschätzung davon auszugehen ist, dass im Zeitraum zwischen der Ausweisung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag keine signifikante Änderung der örtlichen Wertverhältnisse zu verzeichnen ist.

Weitere Zu- bzw. Abschläge werden nicht vorgenommen.

**Es resultiert folgender Bodenwert für das zu bewertende Grundstück, Flurstück 29/2:**

420 m <sup>2</sup> x 16,00 EUR/m <sup>2</sup> x 1,10 x 1,00	7.392,00 EUR
<b>gerundet</b>	<b>7.400,00 EUR</b>

## 4.2 Grundstückssachwert

### 4.2.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgt in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02.

Grundlage: örtliche Aufmaßerstellung am Tag der Besichtigung

#### Wohnhaus mit Zwischenbau

Erdgeschoss	15,10 x 7,40 + 10,35 x 4,30 + 2,11 x 1,77	159,98 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	15,10 x 7,40	111,74 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	15,10 x 7,40 + 10,35 x 4,30	156,24 m <sup>2</sup>
<b>Bruttogrundfläche</b>		<b>427,96 m<sup>2</sup></b>

#### Scheune

Erdgeschoss	8,85 x 5,75	50,89 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	8,85 x 5,75	50,89 m <sup>2</sup>
<b>Bruttogrundfläche</b>		<b>101,78 m<sup>2</sup></b>

#### Stallanbau

Erdgeschoss	7,50 x 5,75	<b>43,12 m<sup>2</sup></b>
-------------	-------------	----------------------------

### 4.2.2 Gebäudeherstellungskosten / Normalherstellungskosten

#### Wohnhaus mit Zwischenbau

Die Ermittlung der Gebäudeherstellungskosten erfolgt auf Grundlage der Bruttogrundfläche nach DIN 277-1: 2005-02 sowie der Normalherstellungskosten von Gebäuden auf der Preisbasis 2010 (NHK 2010) entsprechend Anlage 4 ImmoWertV unter Berücksichtigung der Gebäudeart und Gebäudeausstattung.

**Überwiegender Gebäudetyp: 2.3.2**

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- einseitig angebaut
- nicht unterkellert
- Erdgeschoss
- Obergeschoss
- Dachgeschoss nicht ausgebaut

	<b>Bauteil</b>	<b>Standard Stufe</b>	<b>Wägungsanteil v. H.</b>	<b>Kostenkennwert EUR/m<sup>2</sup> BGF</b>	<b>Normalherstellungskosten, anteilig EUR/m<sup>2</sup> BGF</b>
1	Außenwände	1	24	580,00	139,20 EUR/m <sup>2</sup>
2	Dächer	2	14	645,00	90,30 EUR/m <sup>2</sup>
3	Fenster, Außentüren	2 – 3	11	695,00	76,45 EUR/m <sup>2</sup>
4	Innenwände und -türen	1 – 2	11	612,00	67,32 EUR/m <sup>2</sup>
5	Deckenkonstruktion, Treppen	2	11	645,00	70,95 EUR/m <sup>2</sup>
6	Fußböden	1 – 2	5	612,00	30,60 EUR/m <sup>2</sup>
7	Sanitäreinrichtungen	2	9	645,00	58,05 EUR/m <sup>2</sup>
8	Heizung	2 – 3	9	695,00	62,55 EUR/m <sup>2</sup>
9	Sonstige technische Ausstattung	1 – 2	6	612,00	36,72 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Gebäude-Normalherstellungskosten incl. Baunebenkosten, vorläufig</b>					<b>632,14 EUR/m<sup>2</sup></b>
Anpassungsfaktor für - überdurchschnittliche Wohnflächengröße und unterdurchschnittlichen Ausbaufaktor Anbau					0,90
<b>objektspezifisch angepasste Gebäude-Normalherstellungskosten incl. Baunebenkosten:</b> 632,14 EUR/m <sup>2</sup> BGF x 0,90					568,93 EUR/m <sup>2</sup> BGF
<b>gerundet</b>					<b>569,00 EUR/m<sup>2</sup> BGF</b>

### 4.2.3 Gebäudeherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag

Die Anpassung des Herstellungswertes auf Preisbasis 2010 an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels: Preisindex des Statistischen Bundesamtes für Bauarbeiten (Hochbau) einschließlich Umsatzsteuer auf Basis 2015, (2015 = 100):

#### Wohngebäude

Index Basisjahr 2010 (Durchschnitt)		90,0
Zum Wertermittlungsstichtag letztveröffentlichter Index (2023, November)		161,3
Resultierender, angepasster Index	$\frac{161,3}{90,0} \times 100 =$	<b>179,2</b>

#### Gewerbliche Betriebsgebäude

Index Basisjahr 2010 (Durchschnitt)		89,7
Zum Wertermittlungsstichtag letztveröffentlichter Index (2023, November)		163,6
Resultierender, angepasster Index	$\frac{163,6}{89,7} \times 100 =$	<b>182,4</b>

### 4.2.4 Restnutzungsdauer

#### Wohnhaus

Gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV ist die Restnutzungsdauer die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV wird die Restnutzungsdauer zunächst grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am Wertermittlungsstichtag ermittelt.

Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann danach von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ausgegangen werden.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das zu bewertende Objekt setzt sich somit aus

- der objektspezifischen Gesamtnutzungsdauer
- dem Gebäudealter
- dem Zeitpunkt wesentlicher Teilsanierungsmaßnahmen vor dem Wertermittlungsstichtag

zusammen.

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer erfolgt in Anlehnung an das Modell der Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 2 ImmoWertV.

Dabei werden Maßnahmen, die am Wertermittlungsstichtag länger zurückliegen oder unvollständig erfolgten, geringer als der Maximalwert berücksichtigt.

Ebenso werden Maßnahmen im Sinne einer Schadensbeseitigung unterstellt.

#### **Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades zum Zeitpunkt der Sanierung / Umnutzung**

<b>Modernisierungselemente</b>	<b>max. Punkte</b>	<b>Bewertungsobjekt incl. durchgeführter Baumaßnahmen</b>
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	-
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	-
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	-
Modernisierung von Bädern	2	0,5
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	-
	<b>20</b>	<b>3</b>



#### **4.2.7 Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen**

Bauliche Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche, mit dem Grundstück verbundene bauliche Anlagen (v. a. befestigte Flächen, Einfriedungen, Baukonstruktionen, Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen, technische Anlagen).

Sonstige Anlagen sind im Wesentlichen Schutz- und Gestaltungsgrün, Nutzgärten und sonstige Anpflanzungen bzw. Aufwuchs, sofern sie nicht bereits üblicherweise im Bodenwert erfasst sind.

Bei dem zu bewertenden Grundstück ist ein einfacher bzw. üblicher Umfang der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen festzustellen.

Nach Veröffentlichungen des zuständigen Gutachterausschusses beim Katasterbereich Saalfeld ist mit den vorliegenden Sachwertfaktoren (2023<sup>4</sup>) der Umfang der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im üblichen Umfang erfasst.

Der so ermittelte Sachwert enthält demnach somit auch den Wertanteil der üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, sodass kein gesonderter Ansatz erfolgt.

#### **4.2.8 Marktanpassung (gem. §§ 6 und 21 ImmoWertV)**

Ziel der lt. ImmoWertV beschriebenen und in § 6 Abs. 1 zusammengestellten Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (am wahrscheinlichsten) erzielbaren Preis zu ermitteln.

Das an den Herstellungskosten orientierte Verfahrensergebnis „vorläufiger Grundstücksachwert“, das den Substanzwert des Grundstücks wiedergibt, entspricht im Allgemeinen nicht dem realisierbaren Kaufpreis (Verkehrswert) und bedarf daher einer Anpassung.

Lt. § 6 Abs. 3 ImmoWertV sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch eine Marktanpassung zu berücksichtigen.

Nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV ist dies durch Sachwertfaktoren vorzunehmen. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach §§ 35 - 38 ImmoWertV auf Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet.

Sie sind im Wesentlichen von der regionalen Situation (Wirtschaftsstruktur in Korrelation zum Bodenwertniveau) und von der Objektart (z. B. Einfamilienhausgrundstück) abhängig.

---

<sup>4</sup> Sachwertfaktoren 2023 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg

Vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises und der kreisfreien Stadt Suhl wurden in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertniveaus objektspezifische Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) abgeleitet.

Danach liegen Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke bei vorliegendem Niveau des vorläufigen Sachwertes und des zutreffenden Bodenwertes rd. 5 v. H. unter dem ermittelten vorläufigen Sachwert.

Das entspricht einem Anpassungsfaktor von **0,95.**

#### **4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gem. § 8 ImmoWertV)**

##### **4.2.9.1 Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden**

Baumängel und Bauschäden wirken sich mindernd auf den Verkehrswert aus.

Baumängel beruhen im Allgemeinen auf fehlerhafter Planung oder mangelhafter Bauausführung und sind mit dem Gebäude in der Regel von Beginn an verbunden.

Bauschäden sind Schäden, die im Laufe der Zeit entstehen, u. a. als Folge unterlassener Unterhaltungsaufwendungen, äußerer Einwirkungen bzw. von Baumängeln.

Der Bewertungssachverständige kann in der Regel die Wertminderung bzw. die mit Unwägbarkeiten verbundenen tatsächlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur auf Grundlage von Inaugenscheinnahme (zerstörungsfrei) untersucht wird
- im Rahmen eines Wertermittlungsgutachtens keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (hierzu ist die Beauftragung eines Fachgutachters erforderlich).

Die Ausführungen im Verkehrswertgutachten erfolgen im Wesentlichen entsprechend augenscheinlichen Feststellungen bzw. Angaben Dritter und ohne differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung bzw. Leistungsverzeichnis.

Auf dieser Grundlage wird u. a. unter Heranziehung der Wertanteile einzelner Bauleistungen bzw. Bauteile am Gesamtgebäude nach sachverständigem Ermessen ein substanzorientierter Abschlag in folgender Höhe des Gebäudewertes nach Alterswertminderung vorgenommen:

<b>Bauteil / Gewerk</b>	<b>Wertanteil am Gesamtbau- werk v. H.</b>	<b>Bauteilwert- minderung v. H.</b>	<b>Wertminderung am Gesamt- bauwerk v. H.</b>
<b>Erd-, Maurer-, Fachwerk- und Betonarbeiten</b>	35	10	3,5
<b>Putz / Trockenbau</b>	12	10	1,2
<b>Zimmerer</b>	7	90	6,3
<b>Dachdeckung / Klempner</b>	5	90	4,5
<b>Sanitärinstallation</b>	6	30	1,8
<b>Heizungsinstallation</b>	7	10	0,7
<b>Elektroinstallation</b>	3	25	0,75
<b>Fenster</b>	7	10	0,7
<b>Schreiner</b>	3	30	0,9
<b>Estrich</b>	3	30	0,9
<b>Bodenbeläge</b>	2	30	0,6
<b>Fliesen</b>	2	10	0,2
<b>Maler</b>	4	100	4,0
<b>Treppen</b>	3	10	0,3
<b>Sonstiges</b>	1	30	0,3
			<b>26,65</b>
		<b>gerundet</b>	<b>27 v. H.<sup>5</sup></b>

116.023,00 EUR <sup>6</sup> x 27 v. H.	<b>31.326,00 EUR</b>
--	----------------------

<sup>5</sup> Ansatz für den Gesamtgebäudebestand, da bei Nebengebäuden ein vergleichbares Niveau angenommen werden kann.

<sup>6</sup> Tab. 4.2.10, Zeile 10

#### **4.2.9.2 Funktionelle und individuelle Eigenschaften**

Eine über die Wertminderung wegen Alters sowie Baumängeln und -schäden entsprechend ImmoWertV hinausgehende Wertminderung ergibt sich zwangsläufig aus einem bestimmten Maß an zeit- oder zweckbedingter bzw. individueller Baugestaltung, so dass bei jeder baulichen Anlage ein gewisser Prozentsatz der Baukosten beim Wiederverkauf verloren geht (verlorener Bauaufwand), da sie geschmacklichen, funktionellen und bautechnischen Vorstellungen bzw. Nutzungsanforderungen des nachfolgenden Käufers nicht vollständig entspricht (vgl. auch 3.4).

Dieser Umstand wird mit einem Abschlag von 10 v. H. des Gebäudewertes nach bisheriger Wertminderung berücksichtigt:

(116.023,00 EUR – 31.326,00 EUR) x 10 v. H.	<b>8.470,00 EUR</b>
---	---------------------

## 4.2.10 Sachwertermittlung (in Anlehnung an §§ 35 bis 39 ImmoWertV)

<b>Hofgrundstück mit Wohnhaus und Nebengebäuden Kranichfelder Straße 16, 99310 Witzleben OT Achelstädt Gemarkung Achelstädt, Flst. 29/2</b>			
	<b>Gebäudeart / Gebäudeteil</b>	<b>Wohnhaus mit Zwischenbau</b>	<b>Scheune mit Stall</b>
1	<b>Geschosszahl</b>	2	2 / 1
2	<b>Bruttogrundfläche</b> m <sup>2</sup>	427,96	144,90
3	<b>Normalherstellungskosten 2010</b> EUR/m <sup>2</sup>	569,00	300,00
4	<b>Gebäudeherstellungskosten 2010</b> EUR	243.509,00	43.470,00
5	<b>Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag</b>	179,2	182,4
6	<b>Gebäudeherstellungskosten am Wert- ermittlungsstichtag</b> EUR	436.368,00	79.289,00
7	<b>Gebäudeherstellungskosten am Wert- ermittlungsstichtag, gesamt</b> EUR	515.657,00	
8	<b>Alterswertminderung</b> v. H.	77,5	
9	<b>Alterswertminderung</b> EUR	399.634,00	
10	<b>Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag</b> EUR	116.023,00	
11	<b>Wert der besonderen Bauteile und Einrichtungen</b> EUR	11.000,00	
12	<b>Gebäudesachwert</b> EUR	127.023,00	
13	<b>Sachwert der Außenanlagen</b> EUR	-	
14	<b>Bodenwert</b> EUR	7.400,00	
15	<b>Grundstückssachwert, vorläufig</b> EUR	134.423,00	
16	<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	0,95	
17	<b>Marktangepasster Grundstückssachwert, vorläufig</b> EUR	127.702,00	
18	<b>Besondere objektspezifische Grundstücks- merkmale</b>		
	. Baumängel und Bauschäden EUR	31.326,00	
	. funktionelle u. individuelle Eigenschaften EUR	8.470,00	
19	<b>Marktangepasster Grundstückssachwert</b> EUR	87.906,00	
20	<b>Marktangepasster Grundstückssachwert, gerundet</b> EUR	<b>88.000,00</b>	

### 4.3 Grundstücksertragswert

#### 4.3.1 Wohnfläche

##### Wohnhaus mit Zwischenbau

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt auf Grundlage persönlicher Aufmaßerstellung am Besichtigungstag in Anlehnung an die Vorgaben der Wohnflächenverordnung (WoFIV).

##### Zusammenstellung und Ergebnisse

<b>Erdgeschoss</b>		
Eingangsflur	6,94 x 2,70 - 2,10 x 1,01 - 1,00 x 0,52	16,10 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer 1	4,37 x 4,36 - 0,94 x 0,69 / 2	18,73 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsraum	4,44 x 2,31 + 1,08 x 0,14	10,41 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer, zweiteilig	3,95 x 3,53 + 4,00 x 3,45	27,74 m <sup>2</sup>
Nebenzimmer	2,80 x 2,22	6,22 m <sup>2</sup>
Küche	4,63 x 2,76 - 0,57 x 0,41 - 1,84 x 0,14	12,29 m <sup>2</sup>
Eingangsvorbau	1,78 x 1,50	2,67 m <sup>2</sup>
Esszimmer, Anbau	4,04 x 4,00	16,16 m <sup>2</sup>
Flur, Anbau	1,52 x 0,84	1,28 m <sup>2</sup>
Bad, Anbau	2,28 x 2,07	4,72 m <sup>2</sup>
WC, Anbau	1,51 x 0,96	1,45 m <sup>2</sup>
		<b>111,77 m<sup>2</sup></b>

<b>Obergeschoss</b>		
Flur	4,60 x 2,75 - 2,28 x 1,11	10,12 m <sup>2</sup>
Büro	2,80 x 2,09	5,85 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	4,40 x 4,40	19,36 m <sup>2</sup>
Zimmer	2,55 x 2,23	5,69 m <sup>2</sup>
Kammer	2,25 x 1,68	3,78 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	3,80 x 2,74 - 0,60 x 0,45	10,14 m <sup>2</sup>
Sattelkammer	2,94 x 2,79	8,20 m <sup>2</sup>

Wirtschaftsraum	$(4,15 \times 3,40 - 0,56 \times 0,55) / 2^7$	6,90 m <sup>2</sup>
Zimmer	$3,92 \times 3,35 / 2^7$	6,57 m <sup>2</sup>
		<b>76,61 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtwohnfläche</b>		<b>188,38 m<sup>2</sup></b>

**Scheune**

Erdgeschoss	8,50 x 5,50 - 3,00 x 3,00	<b>37,75 m<sup>2</sup></b>
-------------	---------------------------	----------------------------

**Stallanbau**

Erdgeschoss	6,90 x 5,15	<b>35,54 m<sup>2</sup></b>
-------------	-------------	----------------------------

**4.3.2 Bewirtschaftungskosten**

Entsprechend § 32 Abs. 1 ImmoWertV sind als Bewirtschaftungskosten die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

**Wohnhaus mit Zwischenbau**

Ausgehend von Untersuchungen der Fachliteratur sowie Erfahrungssätzen<sup>8</sup> werden unter Berücksichtigung von Gebäudeart, -alter, -ausstattung und -nutzung entsprechend § 32 Abs. 2 - 4 ImmoWertV nachhaltig entstehende Bewirtschaftungskosten in folgender Höhe angesetzt:

<sup>7</sup> Lichte Raumhöhen unter 2,00 m

<sup>8</sup> In Anlehnung an ImmoWertV Anlage 3 entsprechend II. Berechnungsverordnung, aktuell gültige Sätze

Verwaltungskosten	je Wohneinheit 351,00 1,5 x 351,00 EUR	526,00 EUR
Mietausfallwagnis	2 v. H. des Rohertrages 10.738,00 EUR x 2 v. H.	215,00 EUR
Instandhaltungskosten	13,50 EUR/m <sup>2</sup> (jährlich) 188,38 m <sup>2</sup> x 13,50 EUR/m <sup>2</sup>	2.543,00 EUR
		<b>3.284,00 EUR</b>

Das entspricht einem Anteil von ca. 30,6 v. H. des Rohertrages.

### Scheune, Stallanbau

Auf Grundlage von Erfahrungssätzen erfolgt ein Ansatz in Höhe von **35 v. H. des Rohertrages**.

**4.3.3 Ertragswertermittlung (gem. §§ 31 - 34 ImmoWertV, allgem. Ertragswertverfahren)**

<b>Hofgrundstück mit Wohnhaus und Nebengebäuden Kranichfelder Straße 16, 99310 Witzleben OT Achelstädt Gemarkung Achelstädt, Flst. 29/2</b>				
	<b>Nutzungsart</b>		<b>Wohnen</b>	<b>Nebengebäude</b>
<b>1</b>	<b>Mietfläche / Stellplätze</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	188,38	73,29
<b>2</b>	<b>Miete je m<sup>2</sup></b>	<b>EUR</b>	4,75	1,50
<b>3</b>	<b>Rohertrag je Monat</b>	<b>EUR</b>	894,80	110,00
<b>4</b>	<b>Jahresrohertrag</b>	<b>EUR</b>	10.738,00	1.320,00
<b>5</b>	<b>Bewirtschaftungskosten</b>	<b>v. H.</b>	[30,6]	35
<b>6</b>	<b>Bewirtschaftungskosten</b>	<b>EUR</b>	3.284,00	462,00
<b>7</b>	<b>Jahresreinertrag</b>	<b>EUR</b>	7.454,00	858,00
<b>8</b>	<b>Jahresreinertrag, gesamt</b>	<b>EUR</b>	8.312,00	
<b>9</b>	<b>Bodenwertverzinsung</b>	<b>v. H.</b>	3,0	
<b>10</b>	<b>Bodenwertverzinsungsbetrag</b>	<b>EUR</b>	222,00	
<b>11</b>	<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>EUR</b>	8.090,00	
<b>12</b>	<b>Barwertfaktor (p = 3,0 v. H.; RND = 18 Jahre)</b>		13,75	
<b>13</b>	<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen, vorläufig</b>	<b>EUR</b>	111.238,00	
<b>14</b>	<b>Bodenwert</b>	<b>EUR</b>	7.400,00	
<b>15</b>	<b>Grundstücksertragswert, vorläufig</b>	<b>EUR</b>	118.638,00	
<b>16</b>	<b>Abschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale . Baumängel und -schäden<sup>9</sup></b>	<b>EUR</b>	31.326,00	
<b>17</b>	<b>Grundstücksertragswert</b>	<b>EUR</b>	87.312,00	
<b>18</b>	<b>Grundstücksertragswert, gerundet</b>	<b>EUR</b>	<b>87.000,00</b>	

<sup>9</sup> Aus Sachwertverfahren

## 5 Ergebniszusammenfassung und Verkehrswert

Die ermittelten Werte betragen:

<b>Grundstückssachwert, marktangepasst</b>	<b>:</b>	<b>88.000,00 EUR</b>
<b>Grundstücksertragswert</b>	<b>:</b>	<b>87.000,00 EUR</b>

Dieses Hofgrundstück mit Wohnhaus und Nebengebäuden ist kein Renditeobjekt, da überwiegend die Eigennutzung im Vordergrund stehen wird.

Entsprechend den für die Preisbildung auf dem Grundstücksmarkt bestehenden Gepflogenheiten ist der Verkehrswert für das zu bewertende Grundstück aus dem Sachwert abzuleiten.

Das Ertragswertverfahren wurde zur Plausibilitätsprüfung unterstützend herangezogen.

Der Sachwert wurde mit zum Wertermittlungsstichtag grundstücksmarktorientierten Wertansätzen ermittelt, sodass für eine besondere Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt keine weiteren Zu- oder Abschläge vorgenommen werden.

Der Verkehrswert für das Objekt

**Hofgrundstück mit Wohnhaus und Nebengebäuden**  
**Kranichfelder Straße 16 in 99310 Witzleben OT Achelstädt**  
**Gemarkung Achelstädt, Flurstück 29/2**

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.01.2024 ermittelt mit

**88.000,00 EUR**

in Worten **Achtundachtzigtausend 00/100 EURO**

Der Verkehrswert nach § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Suhl, den 08. Februar 2024

der Sachverständige

## **6 Schlussbemerkungen**

Der vorstehenden Wertermittlung liegen u. a. folgende wesentliche Unterlagen zugrunde:

### **Allgemeine Unterlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 08.08.2023 (BGBl. I S. 214)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der Neufassung durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), letzte Änderung vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR)
- Indizes des Statistischen Bundesamtes
- DIN 277-1:2005-02 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- DIN 283 Wohn- und Nutzflächen
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- Sonstige im Gutachtentext zitierte Quellen

### **Objektbezogene Unterlagen**

- Grundbuchauszug
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auskünfte und Veröffentlichungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Katasterbereich Saalfeld
- Auskünfte des Landratsamtes Ilm-Kreis
- Auskünfte und Veröffentlichungen der Verwaltungsgemeinschaft Riechheimer Berg
- Veröffentlichungen des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation
- Auskünfte der Eigentümerin

- Das vorliegende Gutachten ist kein Substanz- bzw. Bauschadensgutachten, sondern eine Verkehrswertermittlung. Die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel und Bauschäden sowie erforderlicher Investitionen auf den Verkehrswert sind nur pauschal und in dem am Besichtigungstag durch äußere Inaugenscheinnahme offensichtlichen Ausmaß bzw. gemäß den Angaben der Eigentümerin berücksichtigt worden.
- Eine genaue Kostenermittlung ist nur durch Fachgutachten bzw. spezielle Untersuchungen und Aufstellung eines detaillierten Leistungsverzeichnisses möglich und ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.
- Angaben zu Bauweise und Gebäudeausstattung beruhen im Wesentlichen auf einer äußeren Objektbegehung und beziehen sich auf überwiegend bestehende Merkmale. Sie können im Einzelfall abweichen.
- Zerstörende Untersuchungen und Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf erhaltenen Auskünften, Unterlagen bzw. zum Teil auf Vermutungen beruhen können.
- Maßprüfungen (außer Gebäudeinnen- und zum Teil -außenauflänge), Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen wurden nicht ausgeführt.
- Untersuchungen auf Schadstoffbelastungen an Gebäuden bzw. Grund und Boden sowie Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt.
- Die Einhaltung der zum Errichtungs- bzw. Teilsanierungszeitpunkt der baulichen Anlagen geltenden einschlägigen Bestimmungen, Vorschriften und Normen wurde nicht überprüft, jedoch im Rahmen der Wertermittlung vorausgesetzt.
- Das Gutachten beinhaltet keine rechtliche Verbindlichkeit zu Aspekten des Bau- und Planungsrechts, des Denkmalschutzes sowie der abgabenrechtlichen Situation.
- Die beigefügten Anlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Detailtreue. Sie dienen nur zur allgemeinen Information.
- Die Bestimmungen der DSGVO sind zu beachten.
- Dieses Gutachten umfasst 43 Seiten zuzüglich der Anlagen.

### **Anlagen**

- Fotoaufnahmen vom Tag der Besichtigung
- Grundrisse Hofgebäudekomplex Erd-, Ober- und Dachgeschoss (Systemskizzen im Ergebnis eigener Aufmaße)
- Luftaufnahme mit unterlegter Katasterparzelle M 1 : ca. 700
- Auszug aus der Liegenschaftskarte M 1 : 1.000
- Ortsplan M 1 : ca. 5.000
- Landkartenausschnitt M 1 : 50.000
- Landkartenausschnitt M 1 : 250.000



Hofgrundstück mit Wohnhaus und hinterliegenden Nebengebäuden  
Lage und Erschließungssituation, Südansicht

1



Wohnhaus, Eingangsseite  
Südwestansicht

2



Südostansicht

3



Grundstückssostansicht mit Wohnhaus, Zwischenbau und Scheune (v. l. n. r.)  
sowie Hoftor

4



Ostansicht mit Gebäudekomplex

5



Nordostansicht mit Scheune und Stallanbau (rechts neben Nachbargarage)



Wohnhaus mit Überdachungsanbau und Zwischenbau (rechts)  
Hofansicht von Nordosten

7



Zwischenbau, Hofansicht von Südosten

8



Gebäudekomplex, Hofansicht von Südosten, mit Wohnhaus,  
Zwischenbau, Scheune und Stallanbau (v. l. n. r.)

9



Zwischenbau, Scheune und Stallanbau  
Südansicht

10



Scheune mit Stallanbau, Hofansicht von Süden

11



Hof, Nordwestansicht mit Wohnhaus (rechts) und Stall (links)

12



Wohnhaus, Erdgeschoss, Eingangsflur mit Treppe zum Obergeschoss

13



Wohnzimmer 1, Südwest

14



Wohnhaus, Erdgeschoss, Esszimmer mit Fenster zum Hof (links) und davorliegendem, zweiteiligem Wohnzimmer, Blick nach Südwesten

15



Zweiteiliges Wohnzimmer mit Blick zum Esszimmer und zur Küche (rechts)

16



Erdgeschoss, Zwischenbau, Bad

17



Wohnhaus, Obergeschoss, Kinderzimmer (Südwest) mit Tür zum Flur

18



Wohnhaus, Obergeschoss, Kinderzimmer (Südwest)  
mit Blick zum höherliegenden Folgezimmer

13



Ehem. Sattelkammer (Nordost)

20



Wohnhaus, Vorderhaus mit schadhaftem Dachstuhl

21



Dachgeschoss, Zwischenbau

22



Scheune, Erdgeschoss mit Hühnerleiter zum Dachgeschoss

23



Dachgeschoss

24



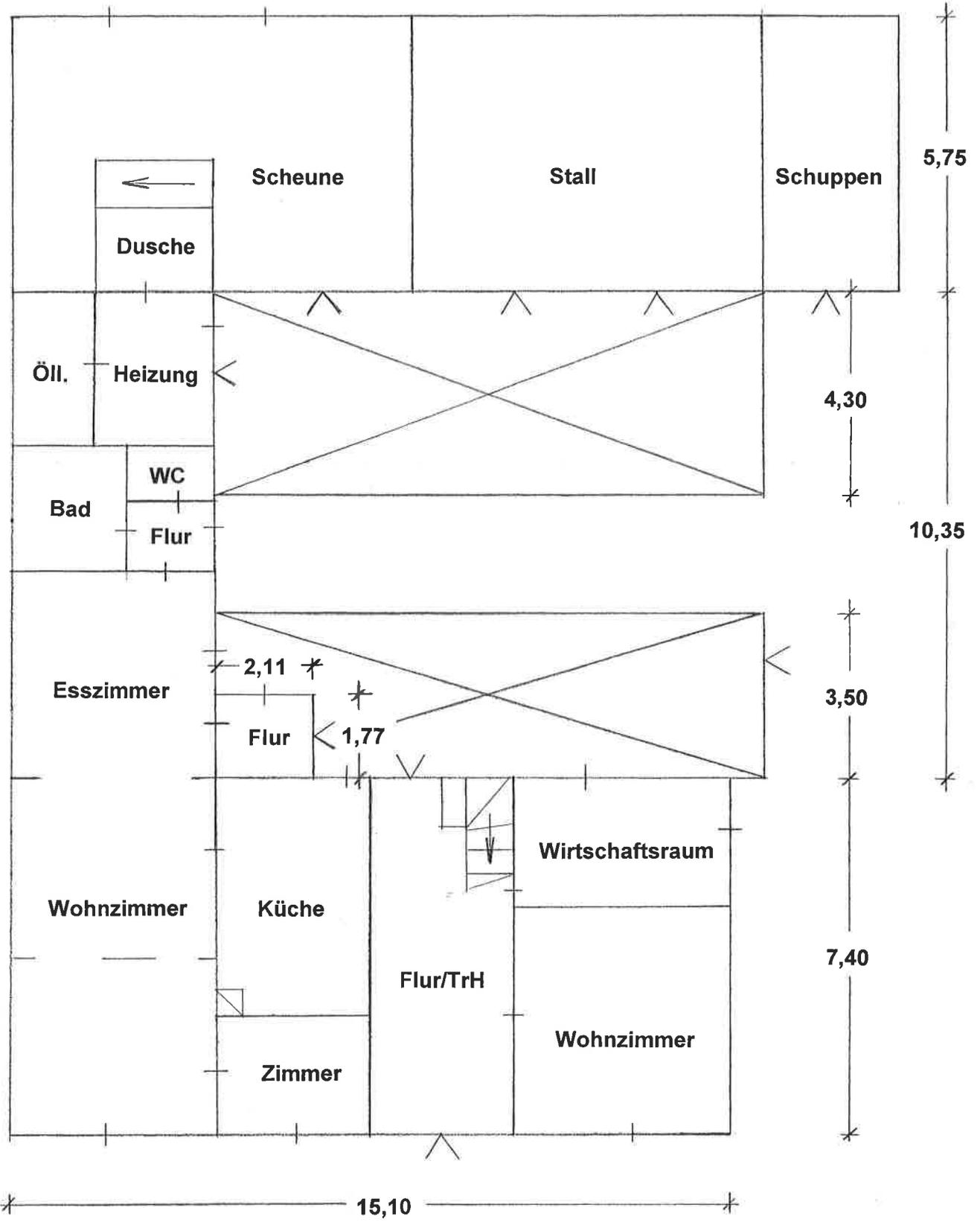
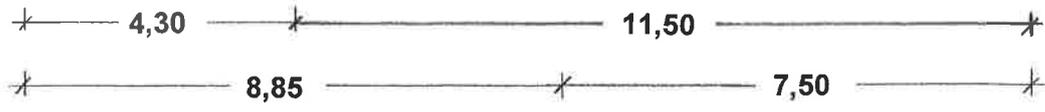
Zwischenbau, Erdgeschoss  
Heizungsanlage

25

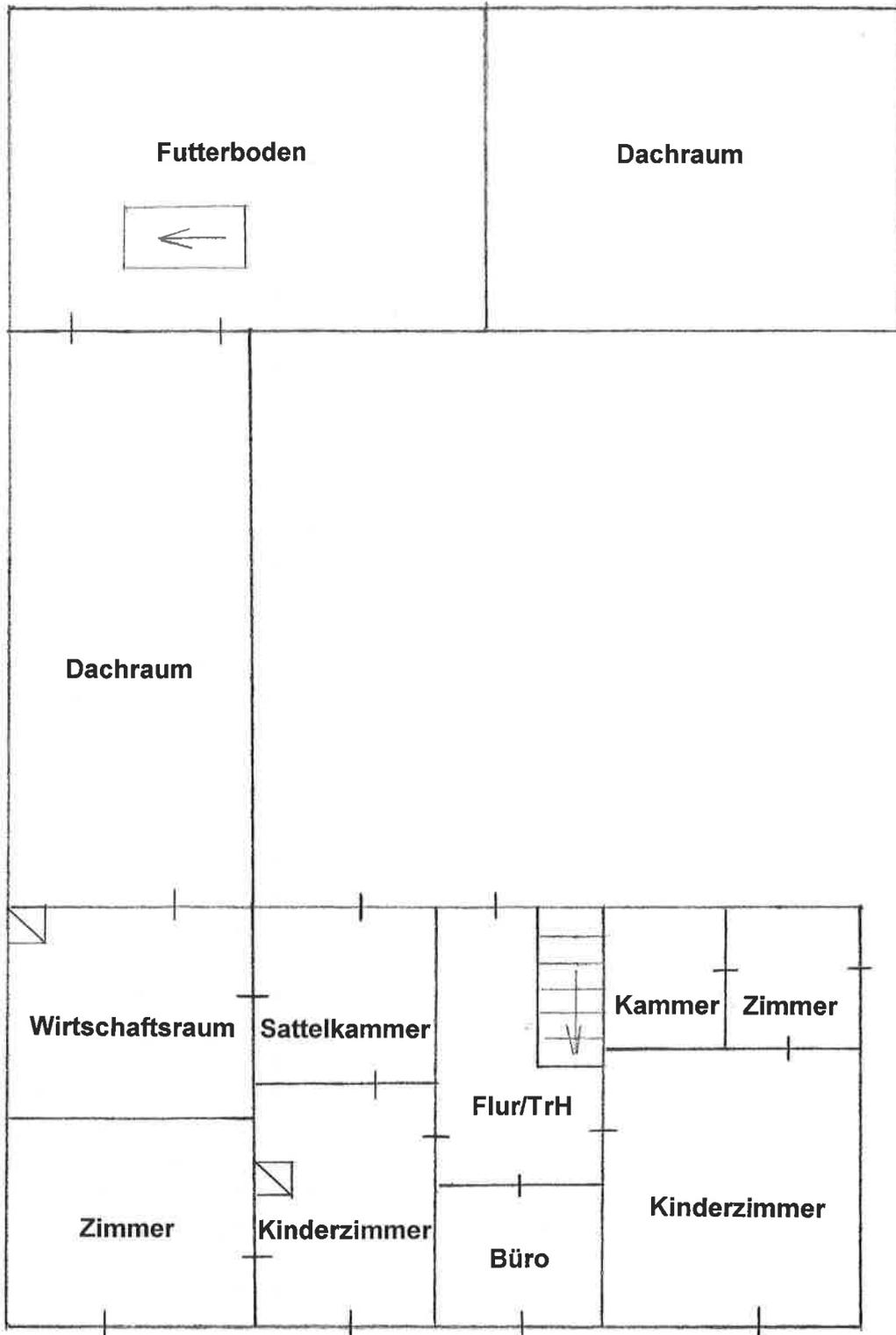


Stallanbau

26



**Systemskizze Hofanlage mit Wohnhaus, Zwischenbau, Scheune und Stall, Kranichfelder Str.16 99310 Witzleben OT Achelstädt Grundriss Erdgeschoss**



**Systemskizze Grundriss Ober-/Dachgeschoss**

5633678.8



32649634

32649509.6 (EPSG:25832)

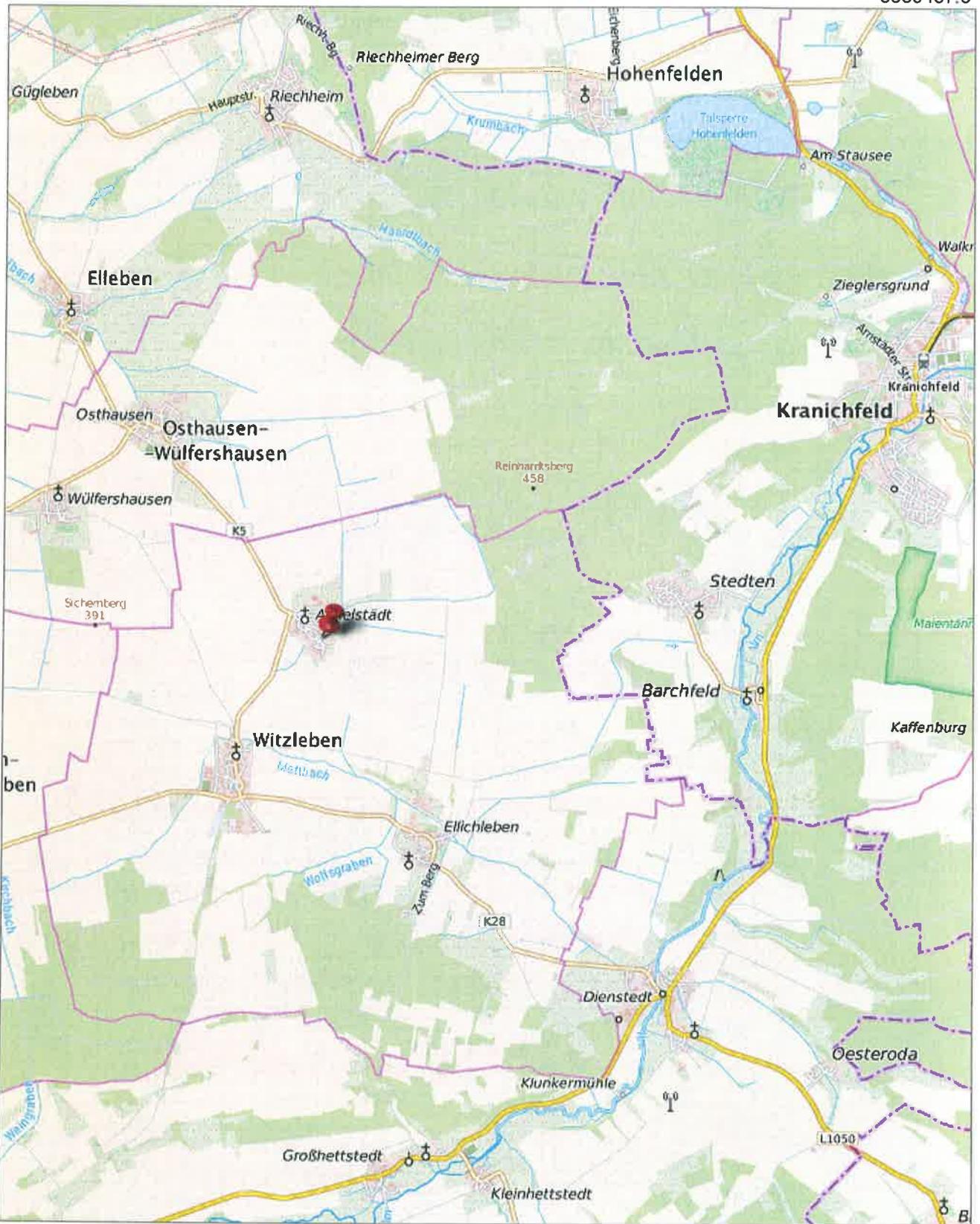
5633520.8 (EPSG:25832)

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. © basemap.de / BKG 2023





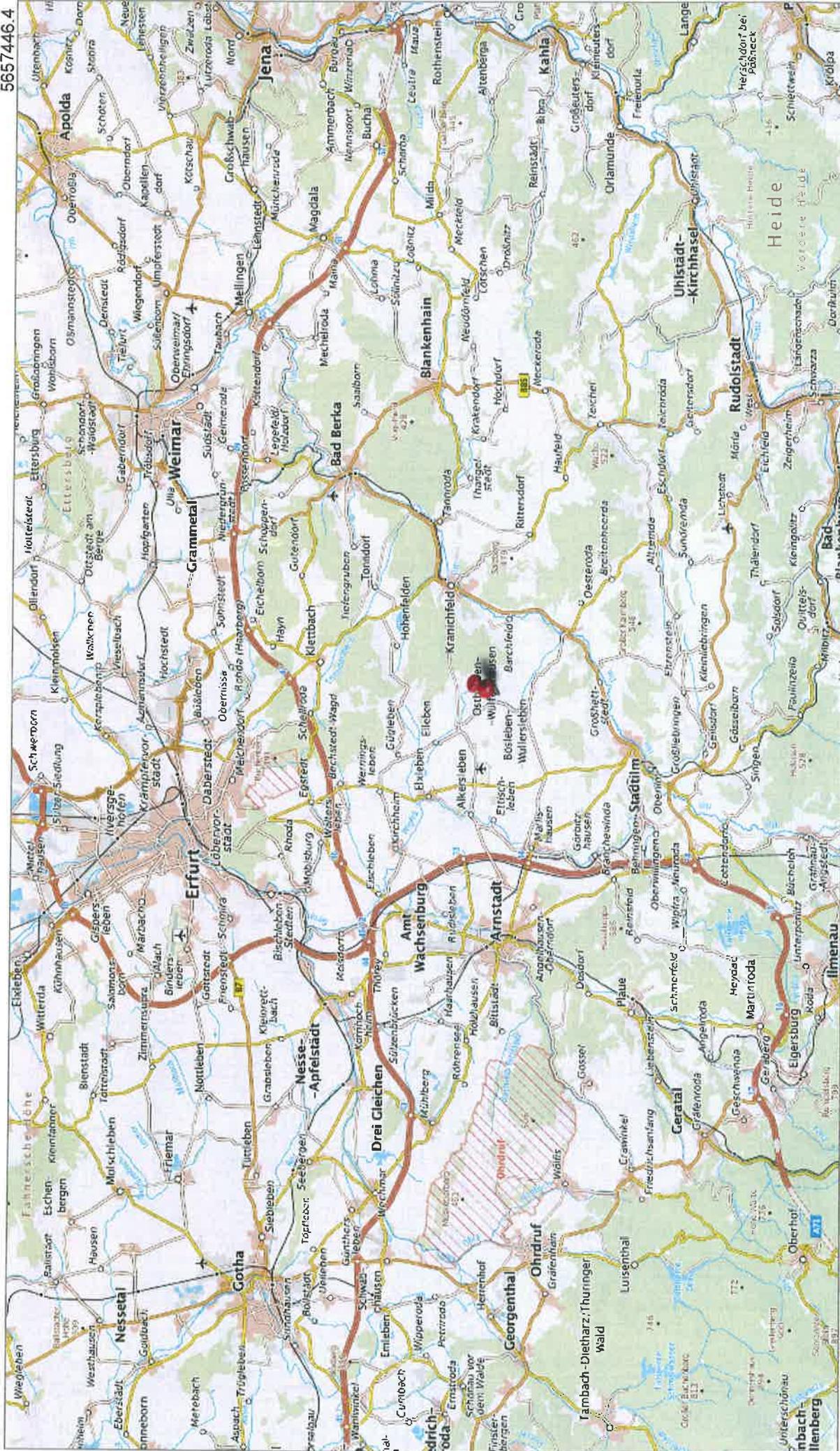
5639437.8



32646647.6 (EPSG:25832)

5628153.8 (EPSG:25832)

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. © basemap.de / BKG 2023



### Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft

Geoproxy Kartenauszug

ca. 1 : 250000

24.07.2023

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbbezogener 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.