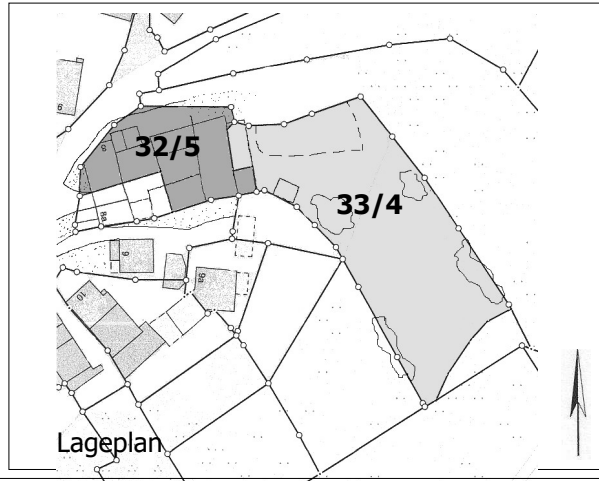


|                        |                                      |
|------------------------|--------------------------------------|
| Amtsgericht Rudolstadt | Marktstraße 54 in 07407 Rudolstadt   |
| Aktenzeichen           | K 64/23                              |
| Objektart              | Zweifamilienhaus und Nebengebäude    |
| Anschrift              | Wittmannsgereuth 8 in 07318 Saalfeld |



Wohnhaus mit Anbauten



Flurstück 32/5

Innenhof



Flurstück 33/4

|                        |                                                                                                                  |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Verkehrswert/Marktwert | unter Berücksichtigung der besonderen Bedingung des<br>Zwangsversteigerungsgesetzes (Aufhebung der Gemeinschaft) |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Flurstück 32/5

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Wittmannsgereuth 8 | <b>185.000,00 €</b> |
|--------------------|---------------------|

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Flurstück 33/4 (Im Dorfe) | <b>12.000,00 €</b> |
|---------------------------|--------------------|

|           |                                                                                                                                                                                               |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anmerkung | - zwei nebeneinander liegende Flurstücke<br>- Wegerecht für Flurstück 32/5 über 32/6 dinglich gesichert<br>- Flurstück 33/4 über 32/5 und 207/5 erreichbar jedoch<br>ohne dingliche Sicherung |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                        |            |
|----------------------------------------|------------|
| Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag | 09.01.2024 |
|----------------------------------------|------------|

### Bewertungsgrundstück

- Flurstück 32/5      Das Grundstück ist mit Wohnbebauung, Hof- und Gartenbereich sowie Nebengebäuden (ehemals Bestandteil, ca. 3/4 eines Vierseithofes) bebaut. Das Bewertungsgrundstück ist ungleichmäßig geschnitten.

*Grundstücksgröße*      862 m<sup>2</sup>

*Wohnfläche, gesamt*      ca. 211 m<sup>2</sup>

- Flurstück 33/4      Das Grundstück ist ebenfalls ungleichmäßig geschnitten und von West nach Ost leicht fallend.

Die derzeitige ersichtliche Nutzung ist überwiegend landwirtschaftlich (Wiese/Garten).

*Grundstücksgröße*      2.594 m<sup>2</sup>

### Entfernungen

Wittmannsgereuth ist ein Ortsteil der Kreisstadt Saalfeld im Landkreis Saalfeld - Rudolstadt, Freistaat Thüringen.

Die Grundschule in Braunsdorf liegt ca. 5 km entfernt, ein Hotel ist in ca. 1,5 km erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Dienstleistungseinrichtungen, Kinder- und ärztliche Einrichtungen sind entsprechend der regionalen Bedeutung in den v.g. naheliegenden Städten vorhanden. Das Bewertungsobjekt liegt ca. 14 km von Bad Blankenburg, ca. 11 km von Saalfeld und ca. 21 km von Rudolstadt entfernt.

Die Anbindung an das Fernstraßennetz ist über die anliegende Straße möglich. In ca. 4 km (bei Arnsgereuth) ist ein Anschluß an die Bundesstraße (B281) gegeben. Die nächste Autobahnauffahrt zur A 71 (bei Stadtilm) befindet sich in ca. 41 km, in ca. 46 km zur A4 (bei Jena) und zur A 9 in ca. 47 km (bei Triptis).

### Umgebung

- Flurstück 32/5      Das Bewertungsgrundstück grenzt im Norden an die Orts-

straße bzw. landwirtschaftliche Nutzfläche, im Süden an ehemals zum Vierseithof zugehörige Bebauung (Wohnhaus und Nebengebäude), im Osten an die Ortsstraße und im Westen an Flurstück 33/4.

- Flurstück 33/4

Das Umfeld wird überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche (Weide, Wiese, Grünland, Koppel etc.) genutzt.

#### Lage/Standort

- Flurstück 32/5

Das Flurstück befindet sich in einer Randlage von Wittmannsgereuth. Akustische Emissionen waren zum Ortstermin nicht wahrnehmbar. Positiv zu bewerten ist die ruhige Lage, negativ dagegen die Verquickungen mit angrenzenden Flurstücken. Die ländliche Lage wird für eine wohnbauliche Nutzung als einfach eingeschätzt.

- Flurstück 33/4

Das Flurstück wird nach Auskunft des Antragstellers als Wiese genutzt, die sich im Außenbereich befindet. Landwirtschaftlich genutzten Flächen sind unmittelbar angrenzend. Akustische Emissionen waren zum Ortstermin ebenfalls nicht wahrnehmbar.

#### Erschließung

- Flurstück 32/5

Das Bewertungsobjekt wird durch die Ortsstraße erschlossen. Die Straße ist bituminiert, grundstücksseitig verläuft ein Gehweg oder Grünfläche (aufgrund der Schneelage nicht genau erkennbar). Straßenbeleuchtung ist vorhanden.

Ortsübliche Versorgungsleitungen (Elektro, Wasser und Telefon) sind vorhanden bzw. liegen am Grundstück an. Anfallende Abwässer werden seit 1981 in die örtliche Kanalisation und von dort in die vorhandene Kläranlage geleitet.

- Flurstück 33/4

Eine Erschließung im Sinne des BauGB besteht nicht und ist auch nicht vorgesehen (landwirtschaftliche Nutzfläche /

Gartenland). Ver- und Entsorgungsanschlüsse sind nicht vorhanden bzw. konnten nicht festgestellt werden. Der Zugang zum Grundstück besteht über Flurstück 32/5 im Westen (gleiche Eigentümer) bzw. über angrenzende Grünflächen (Eigentümer unbekannt). Das Flurstück liegt ca. 30 m von der Ortsstraße entfernt.

### Planung und Baurecht

#### *- Flurstück 32/5*

Das Flurstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB). Das Grundstück wird als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen in der „Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten“.

#### *- Flurstück 33/4*

Für das Flurstück gelten Regelungen für den der Bebauung zuordenbaren Bereich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) und darüber hinaus § 35 BauGB (Außenbereich). Das Grundstück wird als Grünfläche mit dem Hinweis „Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.“

### Altlasten

Es bestehen derzeit keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bzw. Kontaminationen.

### Denkmalschutz

Denkmalschutz nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz besteht nicht.

### Naturschutz

Das Bewertungsobjekt liegt im Naturpark „Thüringer Schiefergebirge / Obere Saale“ und laut sachlichen Teilplan der Windenergie Ostthüringen in der ausgewiesenen Tabuzone Natur- und Landschaftsschutz.



### Allgemeinbeurteilung

#### *wohnbaulich genutzten Gebäude*

Der bauliche Zustand wird unter Berücksichtigung des Baujahres und der Bauweise insgesamt als befriedigend beurteilt. Es besteht teilweise Fertigstellungsbedarf. Eine Nutzung im derzeitigen Zustand ist bedingt gegeben (u.a. Abgeschlossenheit der Wohnungen nicht gegeben). Die nach 1990 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (u.a. Einbau einer Zentralheizung, Erneuerung der Dacheindeckung und Fenster, Einbau von Bädern) sind im Wesentlichen als nachhaltig zu beurteilen.

Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß Energieeinsparverordnung (EnEv, seit 01.11.2020 Gebäudeenergiegesetz - GEG) zum Energieverbrauch liegt nicht vor.

#### *Nebengebäude*

Die Nebengebäude befinden sich ebenfalls in einem befriedigenden Zustand und sind als überwiegend nutzungsfähig zu beurteilen. Instandsetzungsmaßnahmen sind erforderlich.

#### *Allgemein*

Aktiver Befall mit pflanzlichen oder tierischen Holzschädlingen wurde in den zur Besichtigung zugänglichen Bereichen bis auf den Fußboden der oberen Geschoßebene in der Scheune nicht festgestellt. Befall mit Hausschwamm ist nicht erkennbar und auch nicht bekannt.

#### *Hinweis*

Die vollständige Wertermittlung kann innerhalb der Geschäftszeiten beim Amtsgericht eingesehen werden.