



Telefon: (037431) 8 61 64
Telefax: (037431) 8 61 65
Mobilfunk: (0152) 54 04 83 09
E-Mail: buero@hahn-pausa.de
Internet: www.hahn-pausa.de

Gutachten

über den Wert nach § 74 a Abs. 5 ZVG

im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
(Gesch.-Nr.: K 74/23 des Amtsgerichts Rudolstadt)



**Wohngebäude mit Anbau und begonnener Modernisierung
und Nebengebäuden**

Grundbuch von Wurzbach, Blatt 375

Gemarkung Wurzbach, Flur ---

lfd. Nr. 2 - Flurstück-Nr. 155/6 zu 3.948 m²

GUTACHTEN

über den Wert nach § 74 a Abs. 5 ZVG

für das mit einem Wohngebäude mit Anbau und Nebengebäuden bebaute Grundstück
in

Lage: 07343 Wurzbach
Haslersbergweg 5

Grundbuch von: Wurzbach

Grundbuchblatt: 375

Gemarkung: Wurzbach

Flur / Blatt: (ohne)

bestehend aus den Grundstücken:	lfd. Nr.	Flurstück-Nr.	Größe
	2	155/6	3.948 m ²

Eigentümer: (s. Beiblatt zum Gutachten)

Nutzung: Wohngebäude zur Eigennutzung oder Vermietung
mit Nebengebäuden

Mieter/Pächter: (s. Beiblatt zum Gutachten)

Insolvenzverwalter: nicht bestellt

Zwangsverwalter: nicht bestellt

Grundstückszubehör: nicht vorhanden, soweit augenscheinlich erkennbar

Wertermittlungstichtag: 13.03.2024

Wert nach § 74a (5) ZVG: 128.000,- €



Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten enthält 26 Seiten und 11 Anlagen mit 26 Seiten. Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben	4
2. Wertermittlung	7
2.1 Grundlagen	7
2.1.1 Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1.2 Baubeschreibung	10
2.2 Ermittlung des Bodenwertes	16
2.3 Vergleichswert	18
2.4 Ertragswert	18
2.5 Sachwert	20
2.6 Marktanpassung	23
2.7 Besondere objektspezifische Merkmale	23
2.8 Wert nach § 74 a Abs. 5 ZVG *	24
3. Anlagen	26

*) Markt-/Verkehrswert ohne Berücksichtigung evtl. vorhandener Rechte in Abt. II des Grundbuches

1. Allgemeine Angaben

1.1 Grundstück

Bundesland: Thüringen

Landkreis: Saale-Orla-Kreis

Gemeinde/Ortsteil: 07343 Wurzbach

Einwohnerentwicklung: 1999 -> 4.079 Einwohner (nach Eingemeindungen)
2022 -> 2.996 Einwohner*

*) Das bedeutet für die Stadt Wurzbach einen
Bevölkerungsrückgang seit 1999 um ca. 27 %.

Straße / Lage: Haslersbergweg 5

Art der Nutzung: Wohngebäude mit Nebengebäuden

Eigentümer: (s. Beiblatt zum Gutachten)

Erbbauberechtigte: keine

Grundbuchamt: Amtsgericht Pößneck Zw Lobenstein

Grundbuch von: Wurzbach

Blatt: 375

Vermessungsamt: Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und
Geoinformation, Katasterbereich Pößneck

Liegenschaftskarte: Gemeinde Wurzbach

Gemarkung: Wurzbach

Flur: ---

Grundbuchgrundstück(e):

lfd. Nr.	Flur	Flurstück-Nr.	Größe
2	---	155/6	3.948 m ²

Finanzamt: Pößneck

Einheitswert: dem Unterzeichner nicht bekannt

Brandversicherungswert: Versicherer ist nach Auskunft der Eigentümer
Die Bayerische Versicherung;
die Versicherungssumme ist dem Unterzeichner nicht
bekannt.

1.2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Grundbuch:

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuches von Wurzbach, Blatt 375 (amtl. Abdruck vom 24.01.2024) sind für das im Bestandsverzeichnis unter lfd. Nr. 2 eingetragene Grundstück folgende Lasten und Beschränkungen aufgeführt:

lfd. Nr. 1 - Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 08.09.2023

Ggf. in Abt. III des Grundbuches vorhandene Eintragungen bleiben bei diesem Gutachten unberücksichtigt. Eintragungen über Grundschulden oder Hypotheken in Abt. III des Grundbuches beeinflussen den Preis, nicht jedoch den Wert eines Grundstücks.

Baulastenverzeichnis:

Nach Auskunft des LRA in Schleiz liegen auf dem Bewertungsobjekt, Flurstück-Nr. 155/6, keine Baulasten (s. Anlage).

Flurbereinigungsverfahren:

Nach Auskunft des Amtes für Landentwicklung und Flurneuordnung in Gera ist das Grundstück in kein Flurbereinigungsverfahren einbezogen.

Sonstige:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Pacht- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) konnten nach Recherche des Sachverständigen nicht ermittelt werden, bzw. bleiben diese bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

1.3 Werterhöhende Investitionen Dritter, sonstige wertbeeinflussende Umstände

keine, nach Befragung der Eigentümer

1.4 Baujahr, Erwerbs- oder Gestehungskosten (soweit feststellbar)

Erwerbsjahr/Baujahr: Eine amtliche Bauakte zum Objekt ist, nach Auskunft, weder bei der Stadt Wurzbach noch im Kreisarchiv beim LRA in Schleiz vorhanden.

Durch die Eigentümer wurden Bauzeichnungen übergeben, die auf das Baujahr 1936 datiert sind. 1960 und 1975 erfolgten dann An- und Umbauten am Wohngebäude.

Erwerbspreis bzw.
Gestehungskosten: dem Unterzeichner nicht bekannt

1.5 Zweck der Wertermittlung

Zuarbeit zum Zwangsversteigerungsverfahren gem. § 74 a Abs. 5 ZVG

1.6 Tag der Ortsbesichtigung/Teilnehmer am Ortstermin

Ortstermin: 13.03.2024, von 10:00 – 11:30 Uhr

Teilnehmer im OT: Herr P., R.W. (Eigentümer)
Herr P., H.-D. (Eigentümer)
Frau P., A.R. (Ehefrau des Eigentümers)
Herr Peter F. Hahn (Sachverständigenbüro HAHN)

1.7 Wertermittlungstichtag 13.03.2024 (gilt gleichzeitig als Qualitätsstichtag)

1.8 Rohertrag/Nettokaltemiete und Bewirtschaftungskosten im Kalenderjahr

Einer der Eigentümer nutzt das Grundstück und tlw. das Wohngebäude mit seiner Familie zu Wohnzwecken.
Die Wohnräume im Erdgeschoss sind im Ortstermin ungenutzt.

1.9 Mieter

keine, nach Auskunft der Eigentümer

1.10 Insolvenz-/Zwangs-/Hausverwalter

nicht bestellt

2. Wertermittlung

2.1 Grundlagen

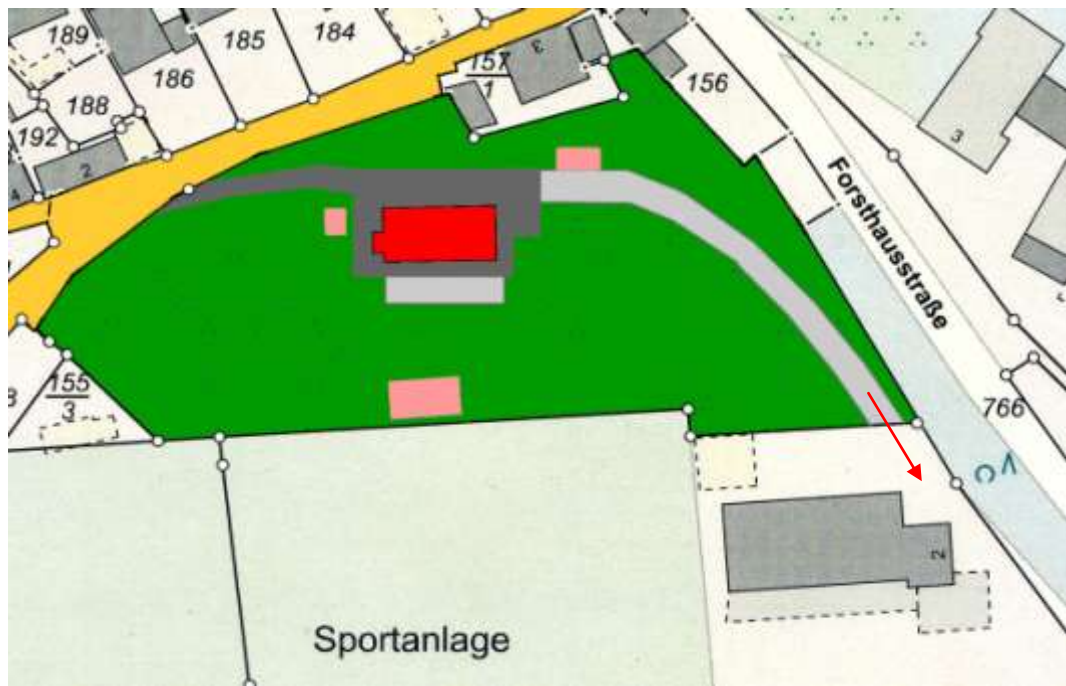
2.1.1 Grund- und Bodenbeschreibung

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

laut Auskunft der Stadt Wurzbach

- Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung



Das unregelmäßig geformte Grundstück in tlw. steiler Hanglage ist zu ca. 4 % überbaut.

Das Grundstück grenzt südlich an den öffentlich gewidmeten Haslersbergweg (ocker hinterlegt) an; östlich führt die Forsthausstraße an dem Bewertungsobjekt vorbei.

Die Bebauung des Grundstücks besteht aus dem Wohngebäude (rot hinterlegt), einem Nebengebäude-I an der südlichen Grundstücksgrenze, einem Nebengebäude-II westlich des Wohngebäudes und einem Nebengebäude-III im nordwestlichen Grundstücksteil (jeweils rosa hinterlegt).

Die nicht überbaute Grundstücksfläche wurde als Zuwegung vom Haslersbergweg und um das Wohngebäude mit Naturstein- und Betonpflaster befestigt (dunkelgrau hinterlegt).

Südlich, hinter dem Wohngebäude, wurde der Standort der ehemaligen Scheune als Terrasse bzw. Freisitz mit Natursteinplatten befestigt (hellgrau hinterlegt). Weiterhin wurde eine Zufahrt (s. roter Pfeil) von der südlichen Grundstücksgrenze mit einer Fahrspur aus Betonwabenplatten angelegt (hellgrau hinterlegt). Weitere Unterstellungen und kleine Gewächshäuser sind auf dem Grundstück verteilt. Die nicht überbaute Fläche ist als Wiese oder Rasenfläche mit Baum- und Buschwerk belassen oder tlw. gärtnerisch angelegt (grün hinterlegt). Das Grundstück ist, der Geländetopographie folgend, tlw. mit unterschiedlichen Zäunen umfriedet.

tatsächliche Nutzung:	Wohnhaus mit Nebengebäuden
zulässige Nutzung:	Mischgebiet (MI) nach § 6 <i>BauNVO</i> in unbeplanter Innenbereichslage nach § 34 <i>BauGB</i>
Darstellung im Flächennutzungsplan:	ein Flächennutzungsplan existiert nach Auskunft der Stadtverwaltung Wurzbach nicht
Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan:	nicht vorhanden, die Bebauung richtet sich nach § 34 <i>BauGB</i>
Denkmalschutz:	nicht vorhanden, nach Auskunft der Denkmalbehörde beim Landratsamt in Schleiz
besonderes Städtebaurecht:	nicht vorhanden, nach Auskunft der Stadt Wurzbach
Sonstiges:	- Lage im Bereich einer Straßenausbaubeitragsatzung

Grund- und gebäudebezogene Rechte und Belastungen (s. Nr. 1.2)

Erschließungszustand

Das Grundstück ist durch seine Lage an dem öffentlich gewidmeten Haslersbergweg im Sinne des *BauGB* erschlossen.

Art der Straßen:	innerörtliche Erschließungsstraße als Sackstraße, vorwiegend mit Anliegerverkehr, Fahrbahn nach Tiefbauarbeiten im Ausbau, ohne Gehweg, Straßenbeleuchtung an Energieversorgungsmasten
Ver-/Entsorgungsanlagen:	- Trinkwasseranschluss - Elektroanschluss (240 V) über Freileitung - Telefonanschluss - Abwasseranschluss über kommunales Mischkanal

Beitrags- und Abgabepflichten:	bestehen nach Auskunft der Stadtverwaltung Wurzbach derzeit nicht; Sonstige Forderungen sind in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
--------------------------------	---

Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt

Oberfläche:	nach Nordwesten tlw. stark abfallendes Gelände; das Grundstück ist über ein Nachbargrundstück befahrbar
Aufwuchs:	Wiese/Rasen, Baum- und Buschwerk
Baugrund:	wahrscheinlich normal gewachsener Baugrund
Zuschnitt:	unregelmäßige Grundstücksform - ca. 105 m mittlere Grundstücksbreite in W-O-Richtung - ca. 37 m mittlere Grundstückstiefe in N-S-Richtung
Bodenverunreinigungen, Immissionen:	nach Auskunft der Stadt Wurzbach nicht bekannt

Anmerkung:

Beeinträchtigungen hinsichtlich Bodenkondamination bzw. Altablagerungen sind nach dem äußeren Anschein nicht feststellbar. Diesbezüglich wird das Grundstück in diesem Gutachten als fiktiv lastenfrei bewertet.

Lage

Wurzbach liegt am Schnittpunkt der Bundesstraße B 90 mit den nach Süden (L 2373) und Westen (L 1096) führenden Landstraßen.

Baugebiet:	unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB => MI
Ortslage:	südöstlich des Marktes/Ortszentrums gelegen
topographische Lage:	ca. 525 m über NHN
Tourismus:	am NW-Rand des Frankenwaldes und unweit des „Naturpark Thüringer Schiefergebirge – Obere Saale“ gelegen
Verkehrslage:	gute Verkehrslage, ca. 8 km nach Bad Lobenstein, ca. 30 km bis zur Kreisstadt Schleiz, Bahnanschluss nach Saalfeld bzw. Blankenstein (Saale)

Verbindungen bestehen über die Landstraße B 90 zur Bundesautobahn A 9/Anschlussstelle 29 Bad Lobenstein

Wohn-/Geschäftslage:	als Wohnlage geeignet, als Geschäftslage eher weniger geeignet; Soweit Schulen, Kindertagesstätten, med. Einrichtungen und Lebensmitteldiscounter nicht selbst im Ort vorhanden sind, befinden sich diese in den umliegenden Orten Bad Lobenstein, Schleiz, Saalfeld, Naila, Selbitz etc.
Himmelsrichtung:	Durch die relativ offene Bebauung in Verbindung mit der Hanglage kaum Beeinträchtigungen hinsichtlich Aussicht und Besonnung.
Beeinträchtigungen:	evtl. durch den Spielbetrieb auf dem südlich angrenzenden Sportplatz zu erwarten
Benachbarte, störende Betriebe und Gebäude:	keine, soweit nach dem äußeren Anschein erkennbar

2.1.2 Baubeschreibungen

Vorbemerkung:

Die Baubeschreibung stützt sich ausschließlich auf die zerstörungsfreie Inaugenscheinnahme des Bewertungsobjektes. Da weder bei der Stadt Wurzbach, noch im Kreisarchiv beim Landratsamt in Schleiz eine amtliche Bauakte zum Bewertungsobjekt vorliegt, wurden Rückschlüsse auf die Gebäudekubatur der vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen nach Auskunft der Eigentümer bzw. aus den durch diese vorgelegten Pläne gezogen.

Folgende Gebäude bzw. Bauwerke waren zum Ortstermin auf dem Bewertungsgrundstück, bestehend aus Flurstück-Nr. 155/6, vorhanden (s. Lageplan auf Seite 7):

- a) Wohngebäude mit Anbau
- b) Nebengebäude-I
- c) Nebengebäude-II
- d) Nebengebäude-III

Anmerkung:

Im Gutachten wird die bauordnungsrechtliche Legalität der im Ortstermin vorgefundenen Bausubstanz vorausgesetzt.

a) Wohngebäude mit Anbau

Bezeichnung/Art:	frei stehendes, unterkellertes, mehrgeschossiges massiv errichtetes Gebäude mit Keller-, Erd-, Dachgeschoss und Dachboden
------------------	---

Zweckbestimmung: als Wohngebäude errichtet und später angebaut

Brutto-Grundfläche (BGF):* ca. 394 m² BGF

Wohn-/Nutzfläche (WFl./NFl.):* ca. 312 m² WFl./NFl.

*) alle Werte u.a. aus vorgelegten Bauplänen und dem amtlichen Liegenschaftskataster abgeleitet (s. Anlage)

Baujahr: 1936 errichtet, 1960 und 1975 erweitert

Damit hat das Gebäude zum Wertermittlungsstichtag ein Alter von ca. 88 Jahren und der Anbau ein Alter von ca. 64 bzw. 49 Jahren erreicht.

(wirtschaftliche)
Gesamtnutzungsdauer: - 80 Jahre nach *ImmoWertV (2021)*, *Anlage 1*
- 60 bis 80 Jahre nach *SW-RL*, *Anlage 3*

Modernisierungen: nach Auskunft des Eigentümers und, soweit aus der zerstörungsfreien Inaugenscheinnahme erkennbar, wurden am gesamten Wohngebäude ab 1990 folgende Modernisierungen durchgeführt:

- Einbau einer Warmwasserzentralheizung mit Gas-Niedertemperaturkessel
- Einbau von isolierverglasten Kunststoffrahmenfenstern, tlw. mit Außenjalousien
- Modernisierung der Sanitär- und Elektroinstallation,
- Erneuerung der Wohnraumfußböden

(wirtschaftliche)
Restnutzungsdauer:* ca. 25 Jahre

*) Bei nachträglich erfolgten Modernisierungen an Gebäuden errechnet sich die modifizierte Restnutzungsdauer nach *Anl. 2 der ImmoWertV (2021)*.
Im vorliegenden Fall soll aufgrund der bekannten Modernisierungsmaßnahmen von Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung ausgegangen werden (s. u.).

Modernisierungselemente	max. Punkte	Ist- Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1,5
Modernisierung des Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)	2	0,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
	20	5,5

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) errechnet sich nach *ImmoWertV, Anl. 2* bei einem Gebäudealter von ca. 88 Jahren, einer vorgegebenen GND von 80 Jahren und 5,5 Modernisierungspunkten zu rd. 25 Jahren.

Konstruktion: (soweit augenscheinlich erkennbar)

Fundamente:	wahrscheinlich Streifenfundamente aus Beton
Kellerwände:	wahrscheinlich hintermaueres Bruchsteinmauerwerk; Anbau wahrscheinlich mit Betonschalsteinen
Außenwände:	Bimssteinmauerwerk im Erdgeschoss (nach Auskunft der Eigentümer), ausgemauertes Holzfachwerk im Dachgeschoss und Giebel; Anbau als Mischmauerwerk mit Betonhohlblocksteinen und Ziegeln
Isolierungen:	Eine evtl. vorhandene Isolierung des aufgehenden Mauerwerkes gegen aufsteigende Mauerfeuchte gemäß <i>DIN 18195</i> bzw. <i>DIN 18531 ff.</i> war nicht offensichtlich.
Innenwände:	wahrscheinlich Ziegel- bzw. Bimssteinmauerwerk im Erdgeschoss, im Dachgeschoss ausgemauertes Holzfachwerk; Anbau mit Gasbetonsteinen
Decken:	verputzte Betondecken zwischen Stahlträgern im Keller, Holzbalkendecken in den Obergeschossen; Anbau wahrscheinlich ähnlich
Treppen:	5-stufige Eingangstreppe aus Natursteinplatten zum Windfang, geradläufige Betonblockstufen zum Kellergeschoss, zweiläufige gestemmte Holzwangentreppen mit Podest und Holzgeländer zum Dachgeschoss, Einschubtreppe zum Dachboden
Dach:	steiles Satteldach als Holzkonstruktion mit Schleppgauben auf beiden Seiten, Naturschiefereindeckung, zwei verschieferte Essenköpfe, Regenentwässerung; Anbau mit flachem Satteldach als Holzkonstruktion, ohne Aufbauten, Bitumenschindeleindeckung, Regenentwässerung, zwei Satellitenantennen
Außenansichten:	Sockel mit Natursteinmauerwerk, darüber mineralischer Putz mit Anstrich, Windfangvorbau mit Glastür an westlicher Giebelseite; Anbau im Keller- und Erdgeschoss mit mineralischem Putz mit Anstrich, Dachgeschoss auf Nordseite verschiefert, Giebel mit Trapezblechen verkleidet und Südseite mit mineralischem Putz mit Anstrich

Ausbau: (soweit augenscheinlich erkennbar)

Wasser-, Abwasser- leitungen:	erneuerter Trinkwasseranschluss im Kellergeschoss, Abwässer als Direkteinleiter in örtliches Kanalsystem
sanitäre Einrichtungen:	im Erd- und Dachgeschoss jeweils ein Bad mit WC, Waschtisch und Dusche
Elektroleitungen:	Zählerschrank und Hauptverteilung tlw. erneuert
Heizung:	Warmwasserzentralheizung mit Plattenheizkörpern und Thermostatventilen, Niedertemperaturheizkessel mit Erdgasbetrieb; zusätzlich im Erd- und Dachgeschoss je ein Kachel- bzw. Warmluftofen mit Holz-/Kohlefeuerung
Warmwasser:	über zentrale Heizungsanlage
Fußböden:	im Kellergeschoss tlw. Beton bzw. Zementestrich, tlw. Fliesen- oder Natursteinbelag; tlw. Steinzeug- und Natursteinplatten in Erdgeschossflur, in den Wohnräumen unterschiedliche Bodenbeläge (Kunst- stoff-, Textil- oder Laminatbeläge; Fliesen in Sanitärräu- men und tlw. in Küchen; im Erdgeschoss tlw. OSB-Platten ohne Belag
Trink- und Ab- wasserinstallation:	in Küchen und Bädern Entnahmestellen, jeweils Vorwand- installation
Innenansichten:	Fliesen in Sanitärräumen, sonst Wände und Decken tlw. verputzt mit Anstrich, tlw. Tapeten, tlw. Holzverkleidungen und tlw. mit Paneelen verkleidet
Türen / Tore:	Windfang mit Glastür, aufgearbeitete einflügelige Haustür aus Holz mit Glaseinsatz, Kunststofftür mit Glaseinsatz als Kellerausgangs- und Hoftür, zweiflügeliges Holztür zur Garage auf östlicher Giebelseite, erneuerte Innentüren als Futtertüren im Erd- und Dachgeschoss
Fenster:	erneuerte ein- und zweiflügelige Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung und tlw. Außenjalousien

Anmerkung:

*Die Funktionstüchtigkeit der vorhandenen haustechnischen Anlagen konnte im Orts-
termin nicht überprüft werden. Nach Auskunft der Eigentümer bestehen aber keine
wesentlichen Mängel an diesen Anlagen.*

Energieeffizienzklasse:

Ein Energieausweis zum Beschlagsnahmeobjekt liegt nach Auskunft der Eigentümer nicht vor.

Hinsichtlich der Energieeffizienzklasse des Gebäudes kann in diesem Gutachten, ohne bauteilöffnende Untersuchungen zur Gebäudesubstanz, keine Einschätzung getroffen werden.

Bau- und Unterhaltungszustand:*

Soweit durch die zerstörungsfreie Inaugenscheinnahme der besichtigten Teile des Wohngebäudes erkennbar, weist die Gebäudesubstanz, dem Alter entsprechend, keine wesentlichen Mängel auf.

Im Kellergeschoss ist an den hangseitigen Außenwänden tlw. Mauerdurchfeuchtung erkennbar; die Dacheindeckung ist an einer Stelle undicht.

Vorbehaltlich evtl. vorhandener weiterer, von außen nicht sichtbarer Baumängel bzw. Bauschäden, ist das Gebäude bei Weiterführung der Modernisierung und Instandhaltung weiterhin nutzbar.

**) Anmerkung:*

Der genaue Gebäudezustand bzw. der Umfang der evtl. notwendigen Instandsetzungsaufwendungen kann im Detail jeweils nur im Rahmen eines Bauschadengutachtens festgestellt werden.

b) Nebengebäude-I

An der südlichen Grundstücksgrenze in Holzkonstruktion auf Mauersockel errichtetes eingeschossiges Nebengebäude in den Abmessungen von ca. 8 m x 4 m; Pultdach mit Bitumenbahnendeckung; einflügliges Fenster; einflüglige Eingangstür; großes Rolltor. Im Ortstermin als Lagergebäude genutzt.

c) Nebengebäude-II

Westlich des Wohngebäudes auf einer geebneten und mit Natursteinplatten befestigten Fläche errichtetes Nebengebäude in den Abmessungen von ca. 3 m x 2 m; eingeschossige Holzkonstruktion mit Fenstern nach Westen, Norden und Osten. Darüber wurde ein mehrfach abgestütztes flaches Pultdach mit Bitumenbahneneindeckung und großem Dachüberstand errichtet. Nach Auskunft der Eigentümer handelt es sich um einen ehemaligen Verkaufskiosk.

Im Ortstermin wahrscheinlich als überdachter Freisitz bzw. Gartenlaube genutzt.

d) Nebengebäude-III

Nordöstlich des Wohngebäudes errichtetes eingeschossiges Nebengebäude, bestehend

aus mehreren Holzkonstruktion in den Abmessungen von ca. 5 m x 4 m; flaches Pultdach mit unterschiedlicher Eindeckung (Bitumenbahnen, Wellasbestplatten, Planen). Nach Auskunft der Eigentümer als weiteres Lager- oder Stallgebäude genutzt.

Anmerkung:

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich weitere Nebengebäude, die als Gewächshaus, Schuppen, Unterstellungen oder Kinderspielgerät genutzt werden.

Bei den vorab beschriebenen Nebengebäuden-I bis –III handelt es sich um die in der amtlichen Liegenschaftskarte dargestellten Gebäude.

Sonstiges:

ungesicherte Grundstückszufahrt über ein Nachbargrundstück (s. Nr. 2.7)

Außenanlagen: (soweit augenscheinlich erkennbar)

- mit Granit- und Betonpflaster befestigte Wege
- mit Naturschieferplatten befestigte Terrassen bzw. Freisitze
- Stützmauern und Treppen aus Naturstein
- mit Betonwabenplatten befestigte Grundstückszufahrt
- verschiedene Grundstücksapplikationen, die eher einen ideellen Wert darstellen

besondere Betriebseinrichtungen:

- nicht vorhanden, soweit augenscheinlich erkennbar

besonders zu veranschlagende Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen:

- nicht vorhanden, soweit augenscheinlich erkennbar

sonstige Anlagen:

- nicht vorhanden, soweit augenscheinlich erkennbar

werterhöhende Investitionen Dritter:

- keine, nach Auskunft der Eigentümer

2.2 Ermittlung des Bodenwertes nach § 40 ff. ImmoWertV (2021)

Nach *ImmoWertV* ist der Bodenwert vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Hilfsweise können auch die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Vergleichspreise mit Angaben über wertbestimmende Merkmale:

(ausreichend statistisch hinterlegte Werte liegen nicht vor)

Bodenrichtwerte: (s. Anlage)

Der Bodenrichtwert beträgt nach Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstücks-
werte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreis-
freien Stadt Jena

in der Gemeinde	Wurzbach
Gemarkung	Wurzbach
Bodenrichtwertnummer	274011
zum Stichtag	01.01.2022
einheitlich	20,00 €/m ²

Die genaue Auszeichnung in der Bodenrichtwertkarte zur betreffenden Lagezone lautet:

20,00 €/m ²
B – MI – o – II

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigen-
schaften auf:

Grundstücksqualität	= baureifes Land (frei nach <i>BauGB</i> u. <i>ThürKAG</i>)
Baufläche/Baugebiet	= Mischgebiet
Bauweise	= offen
Geschosszahl	= II
Fläche	= k.A.

Berücksichtigung von Abweichungen:

Das Bewertungsgrundstück stimmt im Wesentlichen mit den Vorgaben des Boden-
richtwertgrundstücks und den in Mischgebieten zulässigen baulichen Nutzungen
überein.

Laut Flurstücksnachweis des amtlichen Liegenschaftskatasters ist des Bewertungsgrundstück (Flurstück-Nr. 155/6) mit einer Gesamtgröße von 3.948 m² in folgende Nutzungsarten unterteilt (s. Anlage):

3.202 m ²	Gartenfläche
746 m ²	Fläche gemischter Nutzung
3.948 m ²	Gesamtfläche

Wertanteil der Fläche gemischter Nutzung:

Der anzusetzende Bodenwert für diese Fläche errechnet sich damit zu

$$746 \text{ m}^2 \times 20,00 \text{ €/m}^2 = 14.920,00 \text{ €}$$

Wertanteil der Gartenfläche:

In den Immobilieninformationen (ehem. Immobilienmarktbericht) des zuständigen Gutachterausschusses werden nur Arrondierungsflächen zu bebauten Grundstücken im Innenbereich für Garten- und Hinterland mit 6 % bis 245 % (Ø 63 %) des Bodenrichtwertes des Baulandes veröffentlicht.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um den klassischen Fall des hausnahen Gartenlandes. Dies wird regelmäßig mit Ø 25 % des Baulandwertes berücksichtigt.

Der anzusetzende Bodenwert für diese Fläche errechnet sich damit zu

$$3.202 \text{ m}^2 \times 20,00 \text{ €/m}^2 \times 0,25 = 16.010,00 \text{ €}$$

Auswirkungen grundstücksbezogener Rechte und Belastungen:

Auftragsgemäß sind die Auswirkungen evtl. vorhandener Rechte aus dem Grundbuch, Abt. II in diesem Gutachten nicht zu berücksichtigen.

Berücksichtigung des örtlichen Grundstücksmarktes:

Der zum 01.01.2022 durch den zuständigen Gutachterausschuss für diese Zone beschlossene aktuelle Bodenrichtwert, weist eine geringe Steigerung zu dem 2020 veröffentlichten Wert mit 19,00 €/m² aus.

Dies ist sicherlich auch dem neuen Verfahren der Grundsteuerbemessung durch die Finanzämter zuzuschreiben. Aus diesem Grund sollen keine weiteren Anpassungen vorgenommen werden.

Damit errechnet sich der Bodenwert für das Flurstück-Nr. 155/6 mit 3.948 m² zu

davon	- ortsüblich erschlossenes Bauland	=>	14.920,00 €
	- hausnahes Gartenland	=>	16.010,00 €
	- weitere Zu- bzw. Abschläge		-
	Bodenwert - Flurstück 155/6	=	30.930,00 €

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens für die Gebäude und baulichen Anlagen:

Obwohl in der Regel zur Bewertung dem Vergleichswertverfahren die größere Marktnähe zugesprochen wird, besteht im Allgemeinen ein Dilemma darin, dass eine ausreichende und statistische gesicherte Anzahl von Vergleichswerten wegen der geringen Zahl der Kauffälle nur schwer nachvollziehbar darzustellen ist.

In der Regel weicht man deshalb auf das nach *ImmoWertV* anerkannte Ertragswert- oder Sachwertverfahren aus.

Die Auswahl richtet sich nach der überwiegenden Nutzung des Bewertungsobjektes, also, ob regelmäßig die Erzielung von Erträgen aus dem Objekt (Ertragswert) oder die Eigennutzung ohne Ertragserzielung (Sachwert) im Vordergrund steht.

Im vorliegenden Fall handelt es sich bei dem Flurstück-Nr. 155/6 um ein zu eigenen Wohnzwecken und evtl. zur tlw. Vermietung genutztes Wohngrundstück.

Nach herrschender Meinung leitet sich der Marktwert bzw. Wert nach § 74 a Abs. 5 ZVG für derartige Objekte regelmäßig aus dem Sachwert ab.

Zur Kontrolle soll zusätzlich ein möglicher Ertragswert ermittelt werden.

2.3 Vergleichswert nach § 24 ff. ImmoWertV (2021)

Ausreichend statistisch gesicherte regionale Vergleichswerte für Grundstücke mit einer entsprechenden Nutzung liegen nach Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses nicht vor; somit lässt sich kein entsprechender Vergleichswert für das Objekt ableiten.

2.4 Ertragswert nach § 27 ff. ImmoWertV (2021) bzw. EW-RL

Wertermittlungstichtag 13.03.2024

Liegenschaftszinssatz * 3,8 v.H.

*) Durch den zuständigen Gutachterausschuss werden nur Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser mit einem geringen gewerblichen Anteil $\leq 20\%$ veröffentlicht, die Spanne liegt zwischen $3,55\%$ und $9,55\%$ ($\emptyset 6,6\%$).

Der Gutachterausschuss des angrenzenden Vogtlandkreises hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht; diese liegen bei einer Restnutzungsdauer < 49 Jahren je nach Lageklasse mit einer Spanne zwischen $1,6\%$ und 6% ($\emptyset 3,8\%$).

Aufgrund des relativ geringen Bodenwertes, der rückläufigen Einwohnerentwicklung und des weiteren Modernisierungsbedarfes soll hier ein Liegenschaftszins von $3,8\%$ zum Ansatz kommen.

wirtschaftliche
Restnutzungsdauer (s. Nr. 2.1.2)

ca. 25 Jahre

Jährlicher Rohertrag/Nettokaltmiete

vermietbare Wohn-/Nutzfläche (s. Anlage)

~ 174 m^2 Wohnfläche im Wohngebäude mit Anbau

sonstige Mietsache nicht vorhanden, nach Auskunft der Eigentümer

* tatsächliche Miete (s. Nr. 1.8)

Nach Auskunft der Eigentümer bestehen keine Miet- oder Pachtverträge zum Bewertungsobjekt.

Nach *ImmoWertV* bzw. *EW-RL* ist bei der Ermittlung des Ertragswertes baulicher Anlagen von marktüblich erzielbaren Erträgen auszugehen; insofern können die tatsächlich vorhandenen Erträge von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen.

* Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

Für die vorhandene Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss soll eine vergleichbare, marktüblich erzielbare, Miete mit Hilfe des durch den Saale-Orla-Kreis veröffentlichten aktuellen Mietpreisspiegels berechnet werden.

Für die ausgewiesenen Baujahresklassen lassen sich je nach Wohnungsgrößen und Wohnungsqualität folgende Vergleichsmieten ableiten:

Bei Wohnungsgrößen $> 70\text{ m}^2$ liegen die durchschnittlichen Nettokaltmieten nach diesem Mietspiegel für die Baujahresklassen

bis 1949	1950 bis 1991
5,24 €/m ²	5,03 €/m ²

Die marktüblich erzielbare Miete berechnet sich damit für die

- vor 1949 errichteten Wohnräume zu	571,16 €
(109 m ² x 5,24 €/m ²)	
- 1950 bis 1991 errichteten Wohnräume zu	<u>326,95 €</u>
(65 m ² x 5,03 €/m ²)	
	898,11 €/Monat

Damit errechnet sich der Jahresrohertrag zu 10.777,32 €
(898,11 €/Monat x 12 Monate)

* Bewirtschaftungskosten	-	<u>3.190,35 €</u>
- Verwaltungskosten	678,00 €	
(339,00 €/WE x 2 WE)		
- Instandhaltungskosten	2.296,80 €	
(13,20 €/m ² x 174 m ²)		
- Mietausfallkosten	<u>215,55 €</u>	
(10.777,32 € x 2 %)		
	3.190,35 €	

* jährlicher Reinertrag 7.586,97 €

* Reinertrag des Bodenanteils - 1.175,34 €
(30.930,00 € x 3,8 %)

* Ertrag der baulichen Anlagen 6.411,63 €

* Barwertfaktor einschl. Abschreibung x 15,964
bei 25 Jahren wirtsch. Restnutzungsdauer
und 3,8 % Liegenschaftszinssatz

* vorläufiger Ertragswert 102.355,26 €

* Bodenwert (s. Nr. 2.2) + 30.930,00 €

Grundstücksertragswert nach Marktmiete und = **133.285,26 €**
ohne Berücksichtigung besonderer objektspezi-
fischer Merkmale **rd. 133.300,- €**

2.5 Sachwert nach § 35 ff. ImmoWertV (2021) bzw. SW-RL

Wertermittlungstichtag 13.03.2024

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (2010 = 100) 179,22

a) Wohngebäude mit Anbau

* Gebäudetyp nach SW-RL, Anl. 1 bzw. ImmoWertV (2021), Anl. 4

- Typ 1.01 (Ein-/Zweifamilienhäuser, freistehend, Keller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss)

* Standardstufe nach SW-RL, Anl. 2, Tab. 1 bzw. ImmoWertV (2021), Anl. 4

Konstruktionseinheit	Wägungsanteil	Kostenkennwert
Außenwände	23 % =>	166,75 €/m² BGF
Dächer	15 % =>	108,75 €/m² BGF
A-Türen/Fenster	11 % =>	91,85 €/m² BGF
I-Türen/Wände	11 % =>	75,90 €/m² BGF
Decken/Treppen	11 % =>	85,80 €/m² BGF
Fußböden	5 % =>	41,75 €/m² BGF
Sanitäreinrichtung	9 % =>	70,20 €/m² BGF
Heizung	9 % =>	75,15 €/m² BGF
sonst. techn. Ausstattung	6 % =>	50,10 €/m² BGF
		766,25 €/m² BGF

Dies würde der Standardstufe II bis III entsprechen.

* objektbezogener Kostenkennwert am WE-Stichtag

$$766,25 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,7922 = 1.373,27 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \sim 1.373,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

* Brutto-Grundfläche (BGF) 393,57 m²
(s. Nr. 2.1.2 u. Anlage)

* Herstellungskennwert am Wertermittlungstichtag

$$1.373,- \text{ €/m}^2 \times 393,57 \text{ m}^2 = 540.371,61 \text{ €}$$

* Alterswertminderung (linear) 77,88 v.H. - 420.841,41 €

Gesamtnutzungsdauer (88 + 25) => 113 Jahre
Restnutzungsdauer 25 Jahre

Zwischensumme – Wohngebäude mit Anbau nach Kostenkennwerten = 119.530,20 €

b) Nebengebäude-I

* Gebäudetyp nach SW-RL, Anl. 1 bzw. ImmoWertV (2021), Anl. 4

- Typ 18.5 (Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen))

* Standardstufe nach SW-RL, Anl. 2, Tab. 1 bzw. ImmoWertV (2021), Anl. 4

Standardstufe III mit 245 €/m² BGF

* objektbezogener Kostenkennwert am WE-Stichtag

$$245,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,7922 = 439,09 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \quad \sim \quad 432,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

* Brutto-Grundfläche (BGF) ~ 32 m²
(s. Nr. 2.1.2)

* Herstellungskennwert am Wertermittlungstichtag

$$439,00 \text{ €/m}^2 \times 32 \text{ m}^2 = 14.048,00 \text{ €}$$

* Alterswertminderung (linear) 50 v.H. - 7.024,00 €

Gesamtnutzungsdauer 30 Jahre
(nach ImmoWertV, Anl.1)
Restnutzungsdauer 15 Jahre
(geschätzt)

Zwischensumme – Nebengebäude-I = **7.024,00 €**
nach Kostenkennwerten

c) Nebengebäude-II

Das Nebengebäude-II schätze ich auf einen Zeitwert von **500,00 €**

c) Nebengebäude-III

Das Nebengebäude-III schätze ich auf einen Zeitwert von **1,00 €**

* Zusammenstellung der Zwischensummen

a) Wohngebäude mit Anbau	119.530,20 €	
b) Nebengebäude-I	7.024,00 €	
c) Nebengebäude-II	500,00 €	
d) Nebengebäude-III	<u>1,00 €</u>	
		127.055,20 €

* Außenanlagen

Die Außenanlagen sind im üblichen Umfang bereits
in den NHK₂₀₁₀ enthalten.

* Bodenwert (s. Nr. 2.1.2) + 30.930,00 €

vorläufiger Grundstückssachwert = **157.985,20 €**
nach Kostenkennwerten

2.6 Marktanpassung des vorläufigen Grundstückssachwertes nach § 39 ImmoWertV

Der so errechnete, vorläufige Sachwert entspricht nur in den seltensten Fällen dem tatsächlichen Markt- bzw. Verkehrswert.

Durch den zuständigen Gutachterausschuss werden regionale Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke veröffentlicht, die auf der Basis der NHK₂₀₁₀ abgeleitet wurden.

Mit Hilfe der veröffentlichten Konstanten lässt sich der Sachwertfaktor k bei einem Bodenrichtwertniveau von 20,- €/m² zu

$$\begin{aligned}k &= a \times vSW^b \\k &= 0,6884 \times 0,15798520^{-0,11725} \\k &= 0,8547 \\k &\sim 0,85\end{aligned}$$

ableiten.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert errechnet sich somit zu

$$157.985,20 \text{ €} \times 0,85 = 134.287,42 \text{ €}$$

marktangepasster Sachwert ohne	=	134.287,42 €
Berücksichtigung besonderer objekt-		
spezifischer Merkmale	rd.	134.300,- €

2.7 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale nach § 8 ImmoWertV

2.7.1 Wie unter Nr. 2.1.2 beschrieben weisen Teile des Bewertungsobjektes tlw. einen Reparatur- bzw. Instandsetzungsrückstau auf; hierzu sind nach überschlägiger Schätzung (nach *Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel*) folgende Aufwendungen notwendig:

- Erneuerung der Fußbodenbeläge im Wohngebäude-EG (ca. 50 m ² x 49,- €/m ²)	2.450,00 €
- Reparatur der Dacheindeckung (lt. Angebot)	2.500,00 €
- Unvorherzusehendes (pauschal)	<u>1.000,00 €</u>

Aufwendungen für Reparatur und Instandhaltung 5.950,00 € *

Anmerkung:*)

An dieser Stelle kann nur eine grobe Erfassung des Umfanges der Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwendungen erfolgen. Der genaue Umfang der Aufwendungen ist nur im Rahmen eines gesonderten Bauschadensgutachtens festzustellen.

2.7.2 Zufahrt über Nachbargrundstück

Das Bewertungsobjekt kann im vorgefundenen Zustand nur über das südlich angrenzende Grundstück (Flurstück-Nr. 154/1) befahren werden.

Auf diesem Grundstück befindet sich der örtliche Sportplatz und die Sport- bzw. Turnhalle. Grundstückseigentümer ist die Stadt Wurzbach.

Nach Auskunft der Eigentümer ist die Zufahrt „...genehmigt...“.

Nach Recherche des Unterzeichners und Auskunft der Stadt Wurzbach ist diese Zufahrt aber weder im Grundbuch als Überfahrtsrecht, noch nach *ThürBO* im Baulastenverzeichnis gesichert.

Im Gutachten wird diese Zufahrt als geduldet bewertet.

2.7.3 BImSchV - Feuerstättenschau durch den zuständigen Schornsteinfeger

Im Wohngebäude befindet sich eine Warmwasserzentralheizung, die mit einem Niedertemperatur-Gaskessel befeuert wird. Nach Auskunft des zuständigen Schornsteinfegers hat dieser Heizkessel Bestandsschutz.

Nach gleicher Auskunft läuft eine Übergangsfrist zum Betrieb der beiden Kachel- bzw. Warmluftöfen zum 31.12.2024 aus. Der zuständige Schornsteinfeger überprüft dann die Öfen auf Einhaltung der Grenzwerte nach BImSchV und entscheidet im Ergebnis, ob die Feuerstellen weiter betrieben oder ausgetauscht werden müssen.

Dies ist zu beachten, da aufgrund der Gaspreisentwicklung derartige Feuerstätten wieder vermehrt zum Einsatz kommen.

Damit reduziert sich der unter Nr. 2.4 und Nr. 2.6 ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale berechnete Wert zu

Ertragswert nach Nr. 2.4		133.285,26 €
Aufwendungen nach Nr. 2.7.1	-	<u>5.950,00 €</u>
objektspezifischer Ertragswert		127.335,26 €
		rd. 127.300,- €
Sachwert nach Nr. 2.6		134.287,42 €
Aufwendungen nach Nr. 2.7.1	-	<u>5.950,00 €</u>
objektspezifischer Sachwert		128.337,42 €
		rd. 128.300,- €

2.8 Nach § 74 a Abs. 5 ZVG festzusetzender Wert abgeleitet aus

Vergleichswert (s. Nr. 2.3)	nicht ermittelt
Ertragswert (s. Nr. 2.4 / 2.7)	rd. 127.300,- €
Sachwert (s. Nr. 2.6/2.7)	rd. 128.300,- €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichs- bzw. Sachwert orientieren.

Da entsprechende Vergleichswerte in ausreichender Anzahl nicht zur Verfügung stehen, soll der nach § 74 a Abs. 5 ZVG festzusetzende Wert unter Abwägung aller bekannten wertbeeinflussenden Umstände mittels des Sachwertes und unter Berücksichtigung eines möglichen Ertrages wie folgt abgeleitet werden:

$$128.242,22 \text{ €} \times 2/3 + 127.335,26 \text{ €} \times 1/3 = 128.003,37 \text{ €}$$

Der nach § 74 a Abs. 5 ZVG festzusetzende Wert für das **Flurstück-Nr. 155/6** wird unter Abwägung aller bekannten wertbeeinflussenden Umstände und unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale auf

rd. 128.000 €

(i.W. Einhundertachtundzwanzigtausend EURO)

geschätzt.

Die Zusammenfassung des Bewertungsergebnisses stellt sich in tabellarischer Form zum **Wertermittlungstichtag 13.03.2024** wie folgt dar:

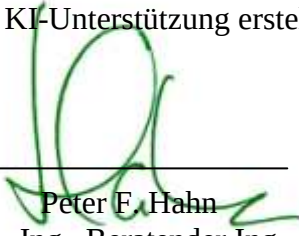
Bewertungsobjekt:	Wohnhaus mit Anbau und Nebengebäuden
Grundbuch von:	Wurzbach
Grundbuchblatt:	375
Gemarkung:	Wurzbach
Flur	---
Flurstück-Nr.:	155/6
Lage:	Haslersbergweg 5
Grundstücksgröße:	3.948 m²
Wertermittlungstichtag:	13.03.2024
Wert nach § 74 a Abs. 5 ZVG:	128.000,- €

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Hinweise der Eigentümer zum Bewertungsobjekt wurden berücksichtigt.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und ohne KI-Unterstützung erstellt.

Rosenbach/Vogtl., den 27.03.2024



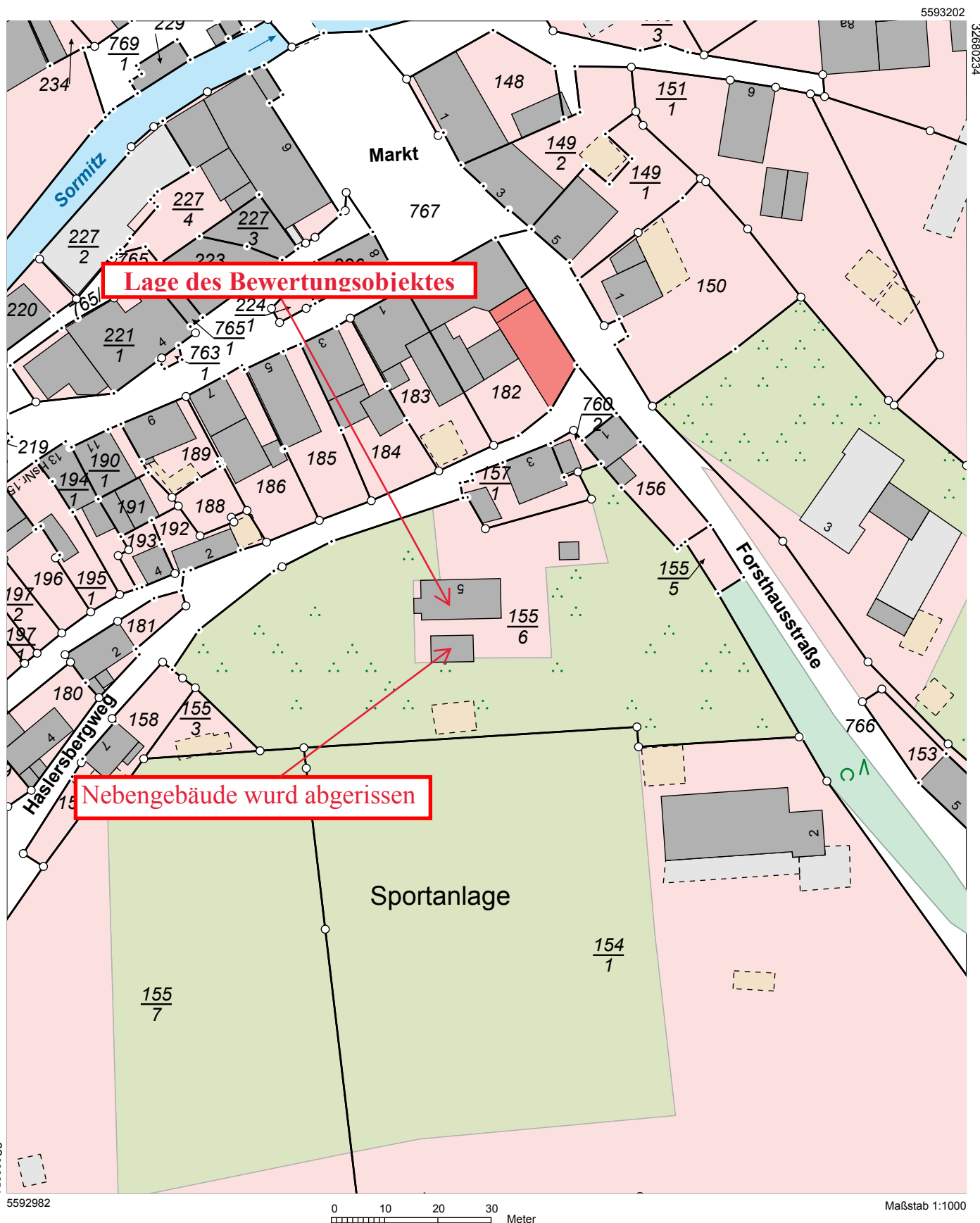
Peter F. Hahn
Dipl.-Ing., Beratender Ing.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber, die im Verfahren Beteiligten, die mit ihnen verbundenen Unternehmen, sowie den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte (auch in Kopie oder Auszug) unterliegt der Kompetenz des Gerichtes. Eine Haftung gegenüber Dritten besteht nicht.

3. Anlagen

- Übersichtsplan (M 1 : 300.000)
- Auszug aus GEOPROXY (M 1 : 10.000)
- Auszug aus GEOPROXY/Luftbild (M 1 : 1.000)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (M 1 : 1.000)
- Flurstücksnachweis
- Auszug aus der Bodenrichtwertinformation Nr. 274011 (M 1 : 1.000)
- Baulastauskunft des LRA Saale-Orla-Kreis
- Berechnungen zu Gebäude- und Wohn-/Nutzflächen
- vom Eigentümer zur Verfügung gestellte Baupläne
- Fotodokumentation
- Literaturverzeichnis

Weiteres Arbeitsmaterial (Handrisse, weitere Fotodokumente, etc.) verbleibt beim Unterzeichner und kann bei Bedarf eingesehen werden.





Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich Pößneck
Rosa-Luxemburg-Straße 7
07381 Pößneck

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücksnachweis

Erstellt am 02.02.2024

Flurstück 155/6, Gemarkung Wurzbach

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Wurzbach Kreis Saale-Orla-Kreis
Lage:	Haslersbergweg 5
Fläche:	3 948 m ²
Tatsächliche Nutzung:	3 202 m ² Garten 746 m ² Fläche gemischter Nutzung
Gebäude:	Wohngebäude, Haslersbergweg 5
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Amtsgericht Pößneck/Zweigstelle Bad Lobenstein Grundbuchbezirk Wurzbach Grundbuchblatt 375 Laufende Nummer 2

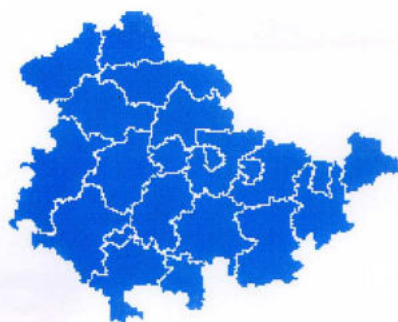


Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena

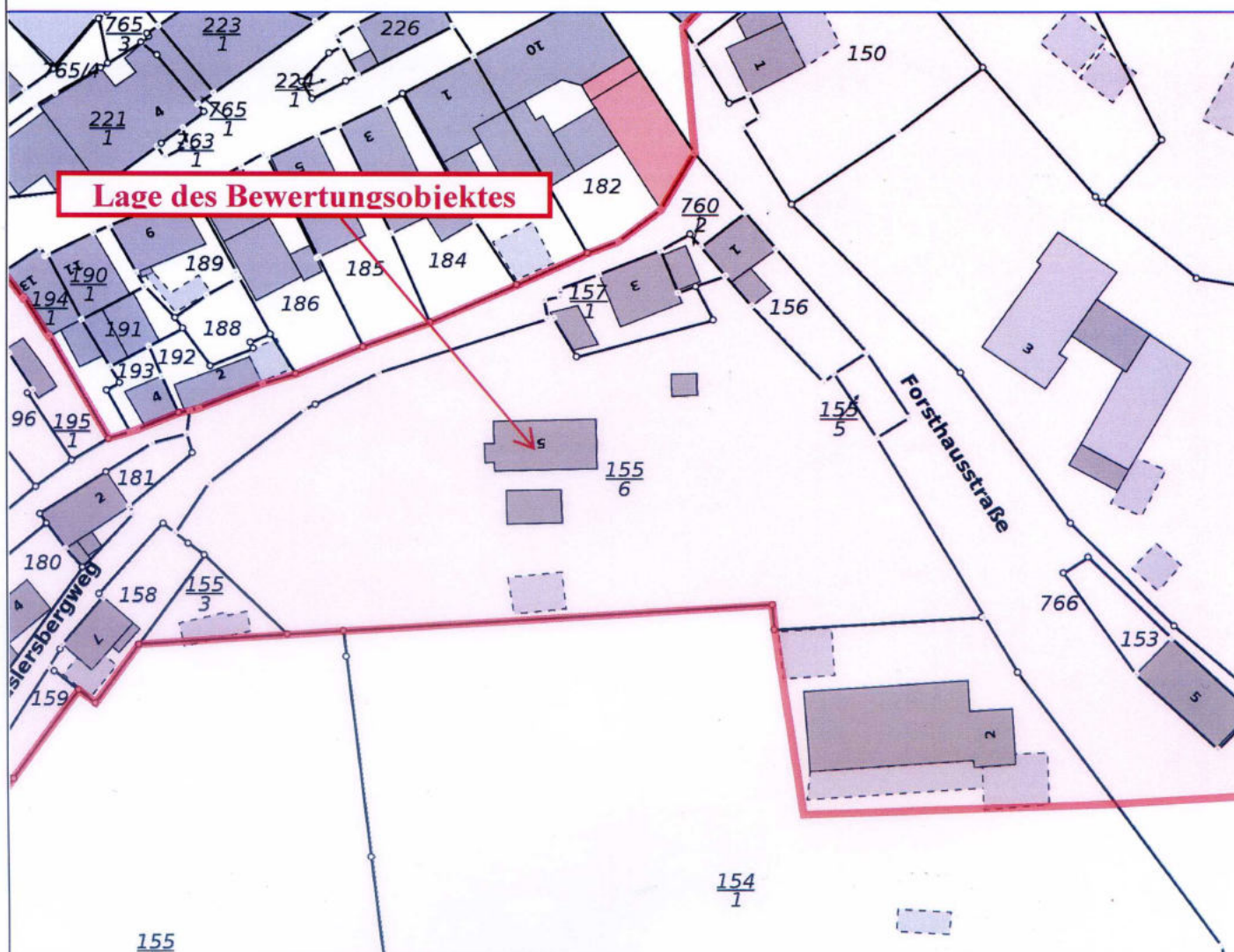
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Rosa-Luxemburg-Straße 7, 07381 Pößneck
Telefon: 0361 57 4167-100, E-Mail: gutachter.poesneck@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Wurzbach
Gemarkung	Wurzbach
Bodenrichtwertnummer	274011
Bodenrichtwert [Euro/m²]	20
Stichtag	01.01.2022
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	Mischgebiet
Bauweise	offen
Geschosszahl	II



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



Maßstab:
1 : 1000

erstellt am:
28.01.2024

Überschlägige Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) und der Wohn-/Nutzflächen (WFl./NFl.)

(Maße/Flächen tlw. nach Unterlagen des Eigentümers und tlw. dem Liegenschaftskataster bzw. Thüringen Viewer entnommen)

a) Wohngebäude-1936

BGF:	KG	9,56 m x 7,56 m	=	72,27 m ²
	EG	9,50 m x 7,50 m	=	71,25 m ²
	DG	wie EG	=	71,25 m ²
	DB	3,00 m x 9,50 m	=	<u>28,50 m²</u>
				gesamt 243,27 m² BGF

WFl./NFl.:	KG	=>	51,10 m ²	~ 51 m ² NFl.
	EG	=>	57,19 m ²	~ 57 m ² WFl./NFl.
	DG	=>	52,12 m ²	~ 52 m ² WFl./NFl.
	DB	=>	24,75 m ²	<u>~ 25 m² NFl.</u>
				gesamt ~ 185 m² WFl./NFl.

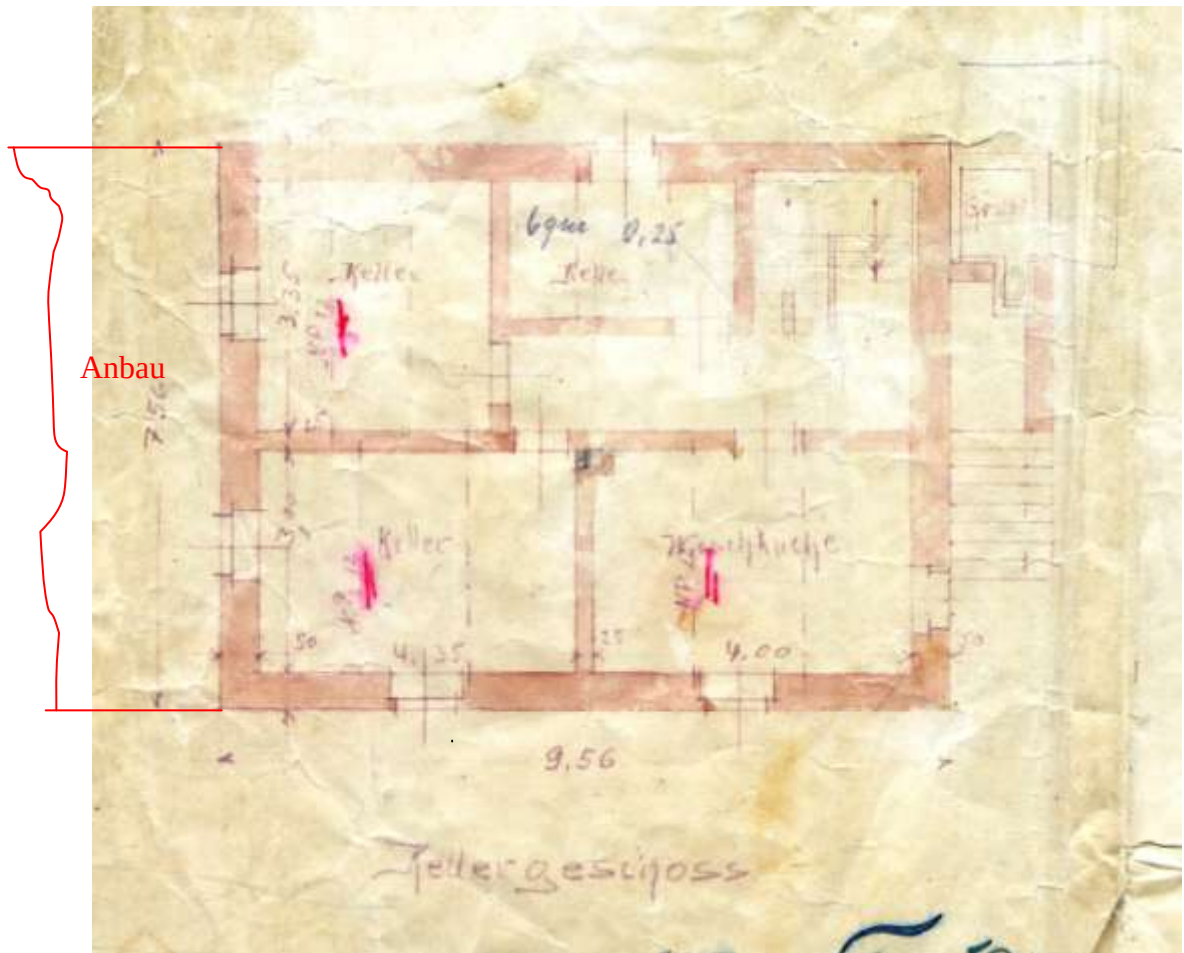
b) Wohngebäudeanbau-1960/75

BGF:	KG	5,00 m x 7,56 m	=	37,80 m ²
	EG	5,00 m x 7,50 m	=	37,50 m ²
	DG	wie EG	=	37,50 m ²
	DB	wie DG	=	<u>37,50 m²</u>
				gesamt 150,30 m² BGF

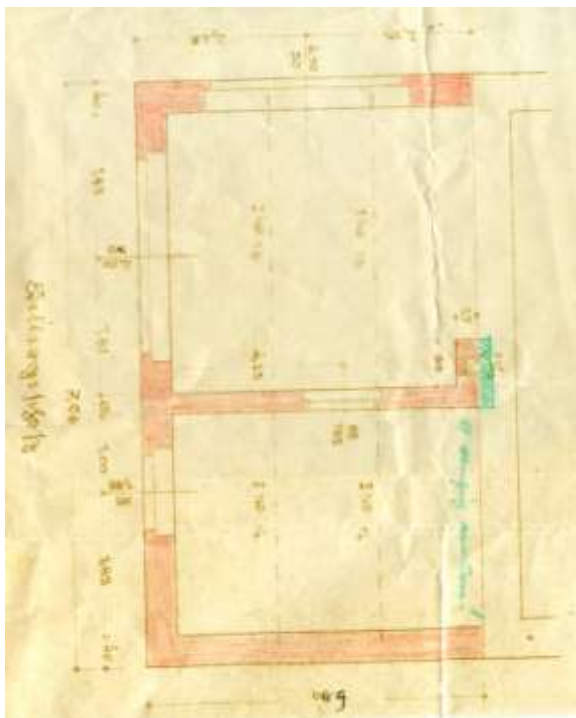
WFl./NFl.:	KG	=>	29,95 m ²	~ 30 m ² NFl.
	EG	=>	30,68 m ²	~ 31 m ² WFl./NFl.
	DG	=>	33,98 m ²	~ 34 m ² WFl./NFl.
	DB	=>	32,09 m ²	<u>~ 32 m² NFl.</u>
				gesamt ~ 127 m² WFl./NFl.

Anmerkung

Bei den Flächenermittlungen handelt es sich um eine überschlägige Erfassung und nicht um eine Berechnung nach DIN 277 bzw. DIN 283.



Grundriss 1936

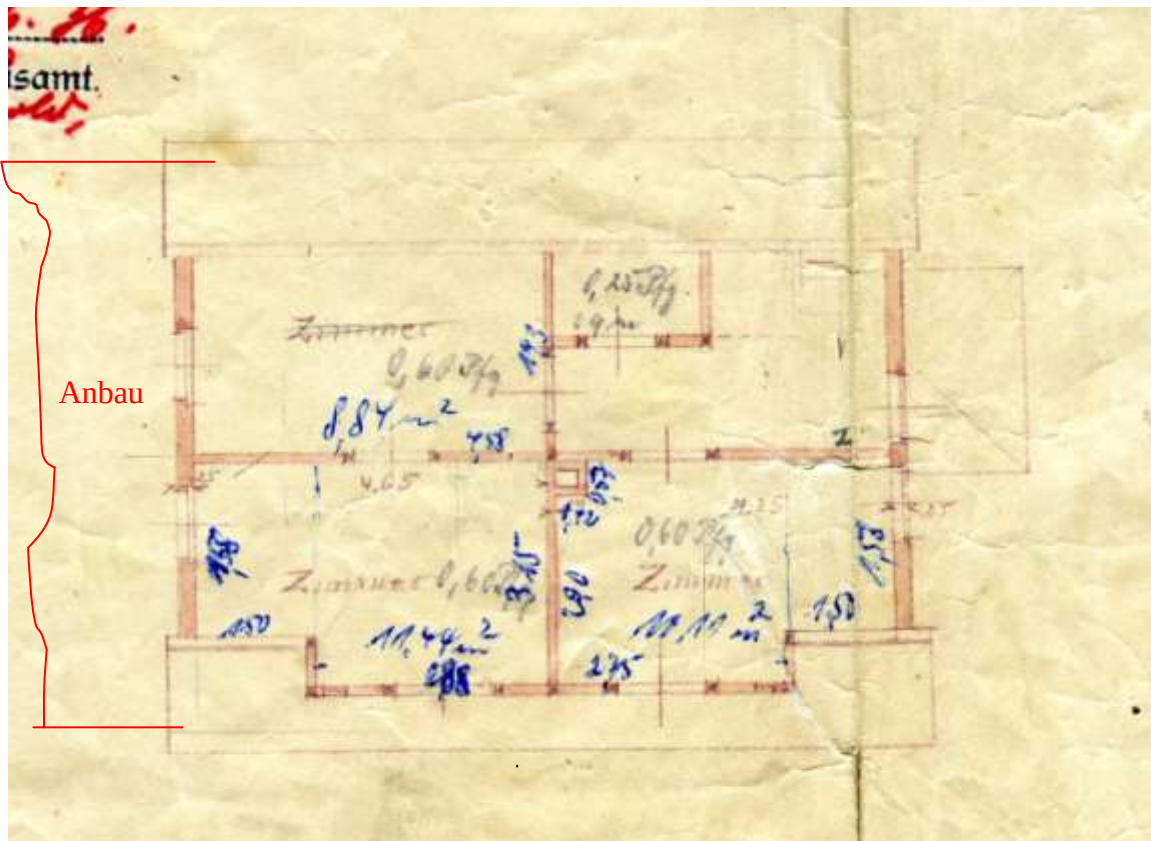


giebelseitiger Anbau 1960

vom Eigentümer zur Verfügung gestellte Baupläne
Grundriss-Kellergeschoss
(mit eigenen Roteintragungen)
M (verkleinert)

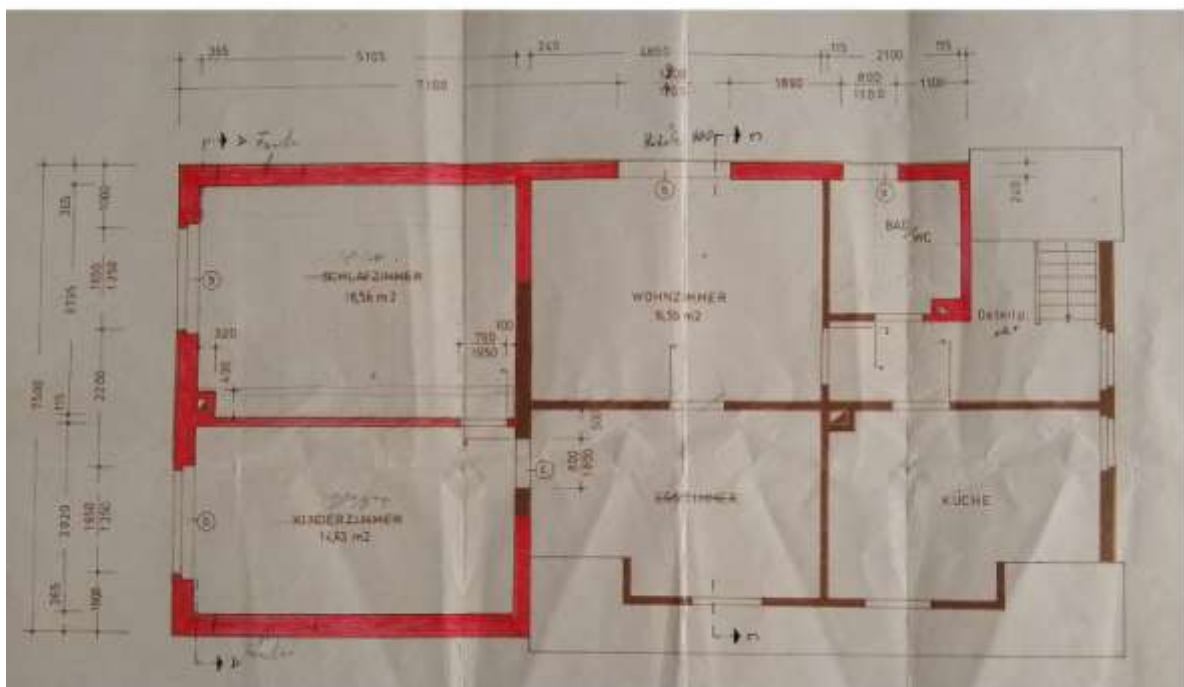
A hand-drawn floor plan of a rectangular building. The plan shows a central rectangular area divided into four smaller rectangular rooms by a horizontal and a vertical wall. The outer boundary is a thick red line. Dimensions are written in feet and inches around the perimeter: top (5'0" and 5'0"), right (10'0" and 10'0"), bottom (5'0" and 5'0"), and left (5'0" and 5'0"). The central area is divided into four rooms, each labeled with a number: 1, 2, 3, and 4. The plan also shows a central corridor and a small square area in the center. The drawing is on aged, yellowed paper.

vom Eigentümer zur Verfügung gestellte Baupläne
Grundriss-Erdgeschoss
 (mit eigenen Roteintragungen)
M (verkleinert)

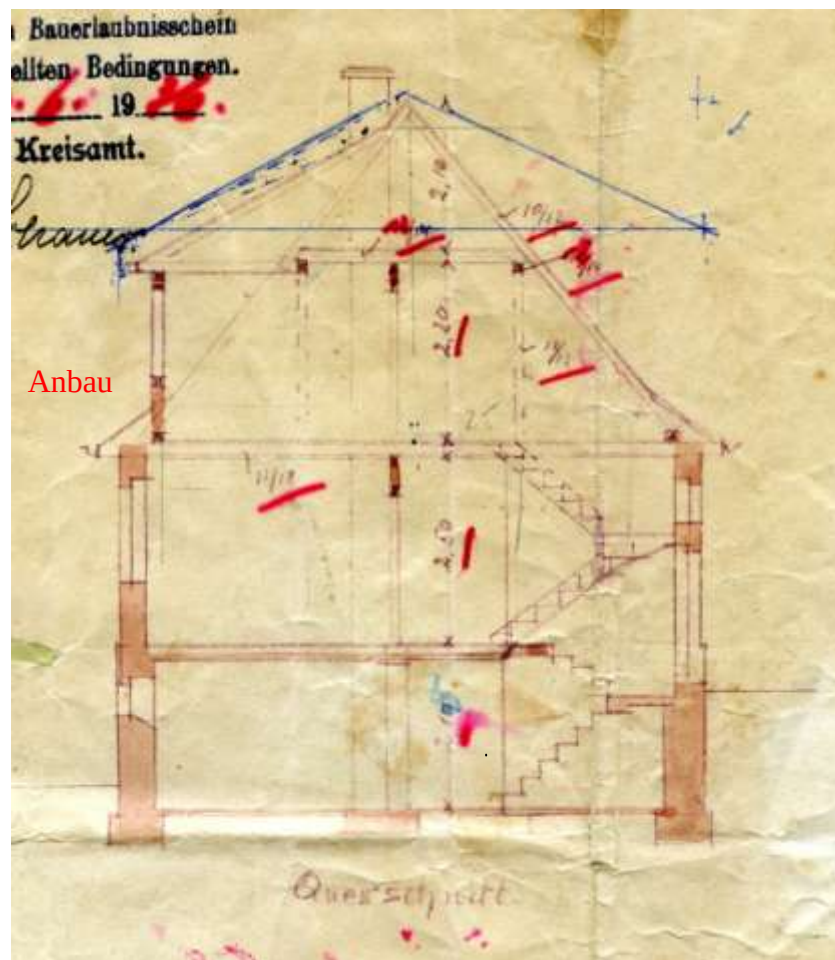


Grundriss 1936

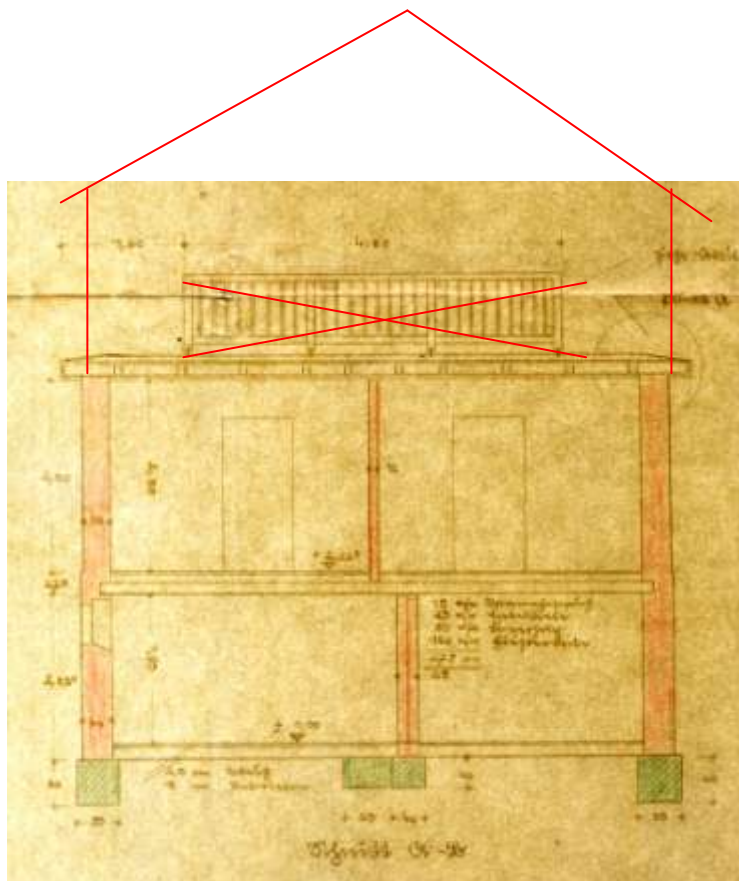
Grundriss 1975



vom Eigentümer zur Verfügung gestellte Baupläne
Grundriss-Dachgeschoss
(mit eigenen Roteintragungen)
M (verkleinert)



Gebäudeschnitt 1936



Aufstockung/Anbau 1975

Gebäudeschnitt/Anbau 1960

Gebäudeschnitt
(mit eigenen Roteintragungen)
M (verkleinert)
vom Eigentümer zur Verfügung gestellte Baupläne

Fotodokumentation



Bild 1: Westansicht des Bewertungsobjektes mit Zugang vom Haslersbergweg; die Stützmauer gehört nach Auskunft der Eigentümer zum Grundstück



Bild 2: Westansicht des Wohngebäudes mit Hauseingang und vorgebautem Windfang



Bild 3: Ostansicht des Wohngebäudes mit dem 1960/75 erfolgten Anbau



Bild 4: Süd- bzw. hintere Traufseite des Wohngebäudes mit Zugang zum Keller; rechts am ehemaligen Standort der Scheune wurde eine Terrasse errichtet



Bild 5: Wohngebäude mit Ausgang
zum Hof bzw. Garten und
Zugang zum Keller



Bild 6: Kellerraum im Wohngebäude mit weiterem Aus-/Zugang zum Garten
(s. Pfeil)



Bild 7: Warmwasserzentralheizung
mit Gas-Niedertemperatur-
kessel im Keller des Wohn-
gebäudes



Bild 8: zentraler Warmwasserspei-
cher im Keller des Wohn-
gebäudes



Bild 9: Blick vom Treppenhaus in
den Flur der Wohnräume
im Erdgeschoss



Bild 10: Wohnraum im Erdgeschoss mit zusätzlichen Kachel- bzw. Warmluftofen



Bild 11: Wohnraum/Küche im Erdgeschoss



Bild 12: Bad mit Dusche, WC
und Waschtisch im
Erdgeschoss



Bild 13: Treppenhaus zum Ober- bzw. Dachgeschoss



Bild 14: Flur zu den Wohnräumen
im Ober- bzw. Dachge-
schoss



Bild 15: Bad mit Dusche, WC
und Waschtisch im Ober-
bzw. Dachgeschoss



Bild 16: tlw. erneuerte Elektrover-
teilung im Flur der Wohn-
räume im Ober- bzw.
Dachgeschoss



Bild 17: Dachboden im Bereich
des 1936 errichteten
Wohngebäudes



Bild 18: Dachboden im Bereich des 1960/75 erfolgten Wohngebäudeanbaus



Bild 19: Blick von der südlichen Grundstücksgrenze auf das Wohngebäude



Bild 20: westlich vor dem Wohngebäude errichtete Terrasse mit dem ehemaligen Kiosk als Gartenlaube (Nebengebäude-II)



Bild 21: an der südlichen Grundstücksgrenze errichteter Lagerschuppen
(Nebengebäude-I)



Bild 22: Blick aus dem Fenster im
Erdgeschoss auf den Zu-
gang vom Haslersbergweg



Bild 23: Ansicht des Wohngebäudeanbaus aus östlicher Richtung; rechts das Nebengebäude-III; an die gepflasterte Fläche um das Wohngebäude schließt sich eine mit Betonwabenplatten befestigte Fahrspur an, die bis an die südliche Grundstücksgrenze führt



Bild 24: befestigte Fahrspur zur südlichen Grundstücksgrenze; die Zufahrt führt dann unbefestigt weiter über ein Nachbargrundstück zur Forsthausstraße