

Amtsgericht Rudolstadt

Marktstraße 54, 07407 Rudolstadt

Aktenzeichen

K 101/24

Objektart

Erholungsgrundstück / Garten mit Gartenhaus

Anschrift

Am oberen Watzenbach 26, 07318 Saalfeld



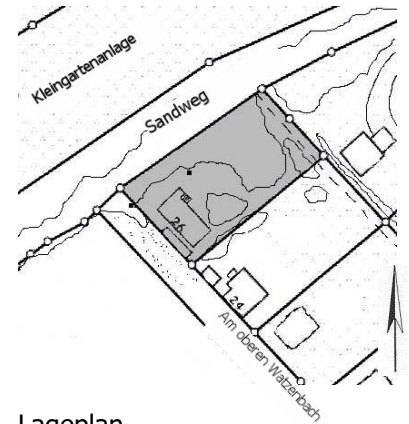
Gartenhaus



Schuppen



Zugang/Zufahrt



Lageplan

Verkehrswert/Marktwert

22.000,00 €

Anmerkung

nur äußere Besichtigung möglich

Zufahrt / Zugang derzeit nur über leicht befestigten Weg

Abwasser vermutlich in Sickergrube

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag

20.01.2025

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lage              | <p>Das Bewertungsobjekt liegt im ortsnahen Außenbereich, westlich von Saalfeld, in einer sogenannten Splittersiedlung. Saalfeld ist Kreisstadt des Landkreises Saalfeld - Rudolstadt im Freistaat Thüringen.</p> <p>Die Lage ist für die Nutzung als Garten bzw. Erholungsgrundstück geeignet.</p>                                                                                                                         |
| Entfernungen      | <p>Der Marktplatz von Saalfeld ist in ca. 3 km, der Bus- und Bahnhof in ca. 4 km erreichbar. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 600 m.</p> <p>Anbindung an das Straßennetz ist über die umliegenden Verkehrswege gegeben (Bundesstraße 281 in ca. 2 km). Die nächste Autobahnauffahrt zur A9 befindet sich in ca. 41 km bei Triptis, zur A 71 in ca. 38 km bei Stadtilm und zur A4 in ca. 43 km bei Jena.</p> |
| Umfeld            | <p>Das Bewertungsgrundstück grenzt im</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Norden an den leicht befestigten, ca. 3 m tiefer liegenden Sandweg</li><li>- Süden an Erholungsfläche (Garten)</li><li>- Osten an ein Einfamilienhaus (Sandweg 29)</li><li>- Westen an landwirtschaftlich genutzte Fläche (bewirtschaftete Ackerfläche).</li></ul>                                                                       |
| Erschließung      | <p>Die Trinkwasserversorgung des Grundstücks erfolgt ggf. über eine private Trinkwasserleitung. Es besteht eine Elektro - Hausanschluß - Freileitung. Das Grundstück gilt abwasserseitig als nicht erschlossen.</p>                                                                                                                                                                                                        |
| Grundstücksfläche | <p>585 m<sup>2</sup></p> <p>Das Bewertungsgrundstück ist annähernd rechteckig geschnitten und von Süd nach Nord fallend (Höhendifferenz von ca. 3 m).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planung und Baurecht    | <p>Laut Flächennutzungsplan der Stadt Saalfeld liegt das Bewertungsobjekt in einem Bereich, der als „landwirtschaftliche Nutzfläche“ ausgewiesen ist.</p> <p>Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für den Bereich des Bewertungsobjektes nicht.</p> <p>Es gelten die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 35 BauGB).</p> |
| Altlasten               | <p>Es bestehen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bzw. Kontaminationen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Denkmalschutz           | <p>Denkmalschutz nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz besteht nicht.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Gebäudekurzbeschreibung | <p>Es handelt sich beim Bewertungsobjekt um ein eingeschossiges, teil unterkellertes Gartenhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoß. Das Baujahr wird mit vermutlich 1933 angegeben. Nach 1990 wurden die Dacheindeckung und -entwässerung, die Fenster an den Giebelseiten und der Fassadenputz erneuert.</p> <p>Die Nutzfläche beträgt ca. 38 m².</p>                                      |
| Konstruktionsart        | <p>Massivbau (Mauerwerk) mit Holzfachwerkanteil</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Innenwände              | <p>dito</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Decken                  | <p>Holzbalken, über Keller vermutlich Massivdecke</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Hauseingangsstufen      | <p>massiv</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Fußböden                | <p>unbekannt</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Fenster                 | <p>Kunststoff, 2- fach verglast bzw. Holz, 1- fach verglast</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Türen                   | <p>unbekannt</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Haustechnik             | <p>vermutlich einfache Ausstattung und Qualität</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| - Elektroinstallation   | <p>einfach</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Sanitärinstallation | unbekannt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| - Heizung             | vermutlich Einzelofenheizung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| - Warmwasserversg.    | unbekannt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Fassade               | Putz, Anstrich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Dach                  | Satteldach, Dachziegeleindeckung<br>Dachentwässerung - Zinkblech                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Grundrißgestaltung    | einfach                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Barrierefreiheit      | nicht gegeben                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| baulicher Zustand     | derzeitig vermutlich nicht nutzungsfähig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Allgemeinbeurteilung  | <p>Das äußere Erscheinungsbild ist einfach. Unter den gegebenen Umständen ist eine Nutzung als Gartenhaus nach Instandsetzung bedingt möglich. In einem aus dem Jahre 2007 vorliegenden Schreiben des Zweckverbandes geht hervor, dass bei einer dauerhaften wohnbaulichen Nutzung, kostensintensive Maßnahmen zur Abwasserentsorgung zu erwarten sind.</p> <p>Die Grundsubstanz wird von mir als noch befriedigend beurteilt. Ich gehe davon aus, daß vorhandene Baumängel und Bauschäden im Wesentlichen beseitigt werden können. Um eine nachhaltige Nutzung zu ermöglichen, bedarf es weiterer Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsarbeiten.</p> <p>Lage und Anordnung des Schuppens lassen eine nachhaltige Nutzung nicht erwarten.</p> <p>Ein Energieausweis für Gartenhäuser ist nicht notwendig.</p> |
| Hinweis               | Die vollständige Wertermittlung kann innerhalb der Geschäftszeiten beim Amtsgericht eingesehen werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |