

GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

OBJEKT:



Wohngrundstück mit Einfamilienhaus und
Nebengebäuden
Hauptstraße 9, 98530 Oberstadt
Gemarkung Oberstadt, Flur 1,
Flurstück Nr. 213/ 47

AUFTRAGGEBER:

Amtsgericht Sonneberg
Untere Marktstraße 2
96515 Sonneberg

IM ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN ZUR AUFHEBUNG DER GEMEINSCHAFT GESCHÄFTSZEICHEN K 45/ 25

BEWERTUNGSTICHTAG: 23. Januar 2026

VERKEHRSWERT: 87.000 EURO

AUSGEFERTIGT AM 24.02.2026 VON

DIPL.-ING. FRANK RASSMANN



VON DER IHK – SÜDTHÜRINGEN-SUHL
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN
ZUSTÄNDIG: INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER ERFURT

BRUNNENPLATZ 8
98634 WASUNGEN

FON 036941/ 72065

FAX 036941/ 72066

bauplanung-rassmann@t-online.de
www.bauplanung-rassmann.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	3
1.1	Auftrag	3
1.2	Verkehrswert	3
1.3	Auftraggeber	3
1.4	Bewertungsobjekt	3
1.4.1	Kurzbeschreibung	3
1.5	Ortsbesichtigung und Wertermittlungsstichtag	4
1.5.1	Ortsbesichtigung	4
1.5.2	Wertermittlungsstichtag	4
1.6	Nutzungsverhältnisse	4
1.7	Grundbucheintragungen	4
2.	Lage	5
2.1	Erläuterungen zur Makrolage	5
2.2	Erläuterungen zur Mikrolage	7
3.	Objekt	8
3.1	Erläuterungen zum Grundstück	8
3.2	Erschließung	12
3.3	Rechtliche Gegebenheiten	13
3.3.1	Abgabenrechtlicher Zustand	13
3.3.2	Planungs- und Bauordnungsrecht	13
3.4	Sonstige Rechte und Belastungen am Grundstück	14
3.5	Schutzgebiete	14
3.6	Baubeschreibung	14
3.7	Flächenzusammenstellung	23
3.8	Hinweis	24
4.	Bewertung	24
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	24
4.2	Bodenwert	25
4.2.1	Erläuterungen zum Bodenwert	25
4.2.2	Bodenwertermittlung	26
4.3	Sachwertverfahren	27
4.3.1	Berechnungsgrundlagen	27
4.3.2	Allgemeine Marktanpassung – Sachwertfaktoren	31
4.3.3	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	32
4.3.4	Berechnung Sachwert	35
4.4	Ertragswertverfahren	36
5.	Verkehrswert	39
	Unterlagenübersicht	41
	Literatur	42
	Anlagen	43

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist wegen der Anordnung des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft durch das Amtsgericht Sonneberg zu ermitteln.

1.2 Verkehrswert

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

Der Sachverständige führt die Wertermittlung in Anlehnung an die Regularien der ImmoWertV21 durch.

Entsprechend der Verordnung § 53 Übergangsregelungen hinsichtlich sonstiger erforderlicher Daten als auch in Verbindung mit § 10 (2) Grundsatz der Modellkonformität liegen bis dato die für die Wertermittlung erforderlichen modellkonformen Daten, welche nach der aktuellen Verordnung zu ermitteln sind, nicht vor. Bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlicher Daten wird insofern der Grundsatz der Modellkonformität (siehe § 10 ImmoWertV21) nach bisherigen zur Verfügung stehenden Modellansätzen berücksichtigt.

Die Verkehrswertermittlung wird mit Unterstützung der Software LORA Connect ausgeführt.

1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Sonneberg

Untere Marktstraße 2

96515 Sonneberg

Geschäftsnummer: K 45/ 25

Beschluss vom: 03.12.2025

Auftrag vom: 04.12.2025

1.4 Bewertungsobjekt

Wohngrundstück mit Einfamilienhaus

und Nebengebäude

Hauptstraße 9

98530 Oberstadt

Gemarkung Oberstadt

Flur 1, Flurstück Nr. 213/ 47

1.4.1 Kurzbeschreibung

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Westen der Ortslage von Oberstadt unmittelbar nördlich an die durchführende Hauptstraße angrenzend.

Die Grundstücksbebauung besteht aus einem, unterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus mit Mansarddach. Das Wohnhaus wurde giebelständig zur Straße errichtet, an der östlichen Traufseite wurde ein erdgeschossiger Vorbau als Hauszugang und Windfang angeordnet. An der Gebäuderückseite befindet sich ein nicht unterkellertes ebenfalls zweigeschossiger Anbau in Anlehnung an die Kubatur des Vorderhauses.

Die Wohnräume befinden sich, mit Ausnahme von Nebennutzungen als Vor- und Abstellraum im EG-Bereich des Anbaus, im Erd- und Obergeschoss sowie wurde der Spitzboden ebenfalls als Wohnraum teilausgebaut. Der Keller wird als Abstell- und Technikraum genutzt.

Das Wohnhaus wurde Mitte der 1930er Jahre errichtet, bauliche Erweiterungen in den 1980er Jahren sowie nachwendezeitlich Teilmodernisierungen und der Spitzbodenausbau ausgeführt.

Weiterhin befinden sich im Grundstücksbereich ein eingeschossiges Garagen- und Schuppengebäude, welches Mitte der 1990er Jahre unmittelbar angrenzend an das Wohnhaus errichtet wurde. Hofangrenzend befindet sich ein weiteres eingeschossiges, vorwendezeitlich errichtetes Garagengebäude mit Satteldach.

Der Objektbereich befindet sich in einem gebrauchsfähigen Zustand, weist jedoch in Teilbereichen Instandhaltungsschäden auf.

Angrenzend an den Bebauungsbereich erstreckt sich in Südhanglage ein langgestreckter Hausgarten bis zu einem angrenzenden asphaltierten Wirtschaftsweg verlaufend.

1.5 Ortsbesichtigung und Wertermittlungsstichtag

1.5.1 Ortsbesichtigung

23.01.2026, in der Zeit von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr

An dem Ortstermin nahmen teil:

- Miteigentümerin/ Antragstellerin
- Miteigentümer/ Antragsgegner
- Prozessbevollmächtigter der Antragstellerin – zeitweise
- Sachverständiger
- Mitarbeiterin Sachverständigenbüro

1.5.2 Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **23.01.2026**

1.6. Nutzungsverhältnisse

Das Einfamilienhaus sowie der Grundstücksbereich wird vom Antragsgegner genutzt. Derzeit werden jedoch im Wohnhaus nur die Räume der unteren Geschossebene bewohnt.

1.7 Grundbucheintragungen

Auszug vom: 29.10.2025, Stand 29.10.2025
Amtsgericht: Hildburghausen
Grundbuch von: Oberstadt
Blatt: 395

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	bish. lfd. Nr. BV	Gemarkung	Wirtschaftsart und Lage	Flur	Flurstück(e)	Fläche m ²
1			Eintrag gelöscht			
2	1	Oberstadt	Erholungsfläche, Gebäude und Freifläche, Hauptstraße 9	1	213/ 47	3312

Abteilung I, Eigentümer

- 1 Eintrag gelöscht
- 2.1 Eintrag Miteigentümerin
- 2.2 Eintrag Miteigentümer
- in Erbengemeinschaft -

Abteilung II, Lasten/ Beschränkungen

Lfd. Nr. Abt II.	Lfd. Nr. BV	Eintragung	Bemerkung
1	2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Sonneberg, AZ: K 45/ 25); eingetragen am 29.10.2025	

2. Lage

2.1 Erläuterungen zur Makrolage

Basisdaten Gemeinde Oberstadt

Bundesland: Thüringen – ca. 2,1 Mio. Einwohner; Landeshauptstadt Erfurt – ca. 215.000 Einwohner
Landkreis: Hildburghausen – ca. 61.000 Einwohner, Kreisstadt Hildburghausen ca. 11.500 Einwohner
Gemeindegliederung: Oberstadt ist eine eigenständige Gemeinde im Landkreis Hildburghausen gelegen und besitzt ca. 320 Einwohner.

Oberstadt ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Feldstein mit Sitz in Themar.

Lage

Allgemein

Oberstadt liegt im Nordwesten des Landkreises Hildburghausen an der Landstraße L 2633 von Marisfeld nach Grub. Die Gemeinde Oberstadt liegt ca. 10 km nördlich des Verwaltungssitzes Themar.

Benachbarte LK sind:

LK Schmalkalden-Meiningen, kreisfreie Stadt Suhl, Ilmkreis, LK Saalfeld-Rudolstadt, LK Sonneberg sowie LK Coburg, Hassberge und der Rhön-Grabfeldkreis in Bayern

Nachbargemeinden

Das Gemeindegebiet von Oberstadt grenzt im Norden an das Stadtgebiet der kreisfreien Stadt Suhl sowie im Weiteren an die VG zugehörigen Gemeinden Grub, Themar, Henfstädt, Marisfeld und Schmeheim.

Geografie

Oberstadt liegt auf einer Plateaufläche südlich des „Kleinen Thüringer Waldes“ am Fuße der Südabdachung des mittleren Thüringer Waldes.

Die Ortslage von Oberstadt erstreckt sich über eine geodätische Höhenlage von ca. 430 ü NHN bis ca. 450 m ü NHN.

Entfernungen

- Landeshauptstadt Erfurt 85 km
- Suhl 15 km
- Hildburghausen 25 km
- Themar 10 km

Verkehrsanbindung

Straßenverkehr:

- Landstraße L 2633 – Verbindung Landstraße Meiningen Suhl/ Richtung Schleusingen
- Bundesautobahn A 71 ASS Meiningen und Suhl ca. 15 km westlich bzw. 15 km nordöstlich
- Bundesautobahn A 73 ASS Suhl ca. 15 km östlich

Schienerverkehr:

- Südthüringenbahn als Regionalbahn mit Bahnhof in Suhl und Hildburghausen
- Fernbahnen und ICE-Anschluss in Erfurt und Coburg

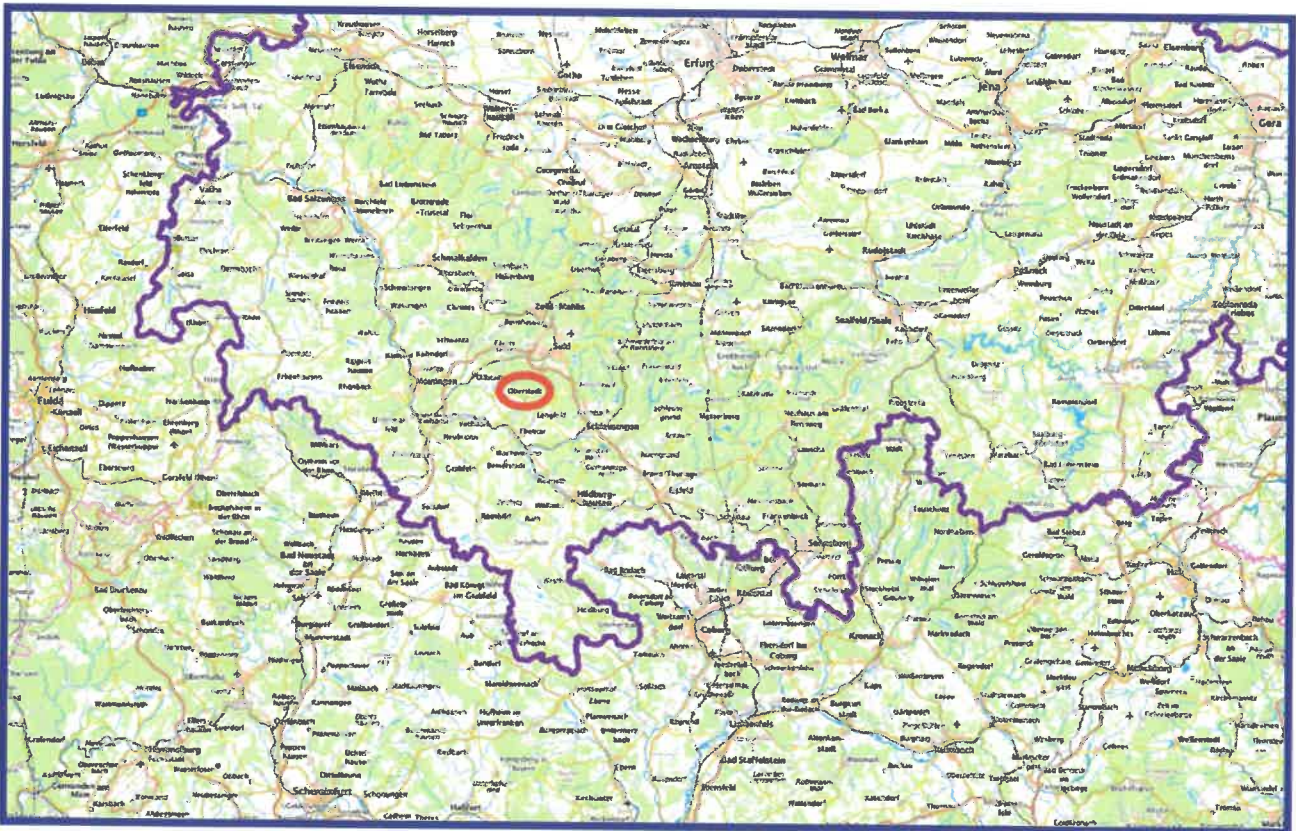
Flugverkehr:

- Flughafen: Landeshauptstadt Erfurt ca. 85 km
- Flughafen: Nürnberg ca. 170 km

ÖPNV:

- Regional- und Linienbusverbindungen mit Haltestellen im Ortsgebiet

Übersichtskarte – regional



Wirtschaft, bauliche und soziale Infrastruktur

Wirtschaft

In der Gemeinde sind ein mittelständisches Unternehmen der Elektronikbranche sowie weitere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe an Einzelstandorten ansässig. Des Weiteren befinden sich im Ortsbereich Landwirtschaftsanlagen regionaler Agrarunternehmen.

Wirtschaftsstandorte mit ausgewiesenen Gewerbegebieten und weiteren gewerblichen Einzelstandorten befinden sich in den Mittelzentren Themar und Schleusingen sowie der kreisfreien Stadt Suhl.

Bebauungsstruktur

Die Gemeinde Oberstadt geht auf eine urkundliche Ersterwähnung aus dem frühen 14. Jahrhundert zurück und stellt ein Straßendorf mit der Ortskernbebauung, im Wesentlichen entlang der durchführenden Landstraße und abzweigender Nebenstraßen dar. Die Kernbebauung besteht hauptsächlich aus einer bäuerlichen Hofstruktur mit zweigeschossigen Wohnhäusern und baulichen Nebenanlagen, überwiegend in fränkisch geprägter Fachwerkbauweise. Eine südlich des zentralen Ortsbereichs gelegene Wasserburg stellt einen architektonischen und ortsbildprägenden Schwerpunkt innerhalb der Gemeinde dar.

Bauliche Erweiterungen mit Ein- und Zweifamilienhäusern erstrecken sich ebenfalls als Straßenbebauung anschließend an den Ortskernbereich. Die Betriebsanlagen des mittelständischen Elektronikunternehmens befinden sich im westlichen Ortsrandbereich.

Soziale Infrastruktur, med. Einrichtungen

Im regionalen Umfeld befinden sich

- Grund- und Regelschule in Themar
- Kindertagesstätten in Oberstadt und Themar
- Allgemeinmediziner/ MVZ in Themar, Zahnärzte in Themar und Marisfeld

Sonstige Versorgungsmöglichkeiten

Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten sind in angrenzenden Unterzentren der Kleinstädte Themar und Schleusingen sowie der nahe gelegenen kreisfreien Stadt Suhl bzw. deren Vororte gegeben. Im Gemeindegebiet von Oberstadt bestehen ggf. begrenzt Versorgungsmöglichkeiten durch fahrende Händler.

Öffentliche Einrichtungen

- Verbandsverwaltung in Themar
- Landratsamt Hildburghausen
- Amtsgericht in Hildburghausen

2.2 Erläuterungen zur Mikrolage

Örtliche Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich an der ortsdurchführenden Landstraße im Westen der Ortslage. Das Grundstück erstreckt sich unmittelbar nördlich der Hauptstraße mit straßenangrenzender Wohn- und Nebenbebauung sowie hinterliegenden, sich in den Außenbereich erstreckenden Hausgarten in Südhanglage.

Die geodätische Höhenlage beträgt auf Straßenniveau ca. 432 m ü NHN sowie im Bereich des gartenangrenzenden Weges ca. 450 m ü NHN.

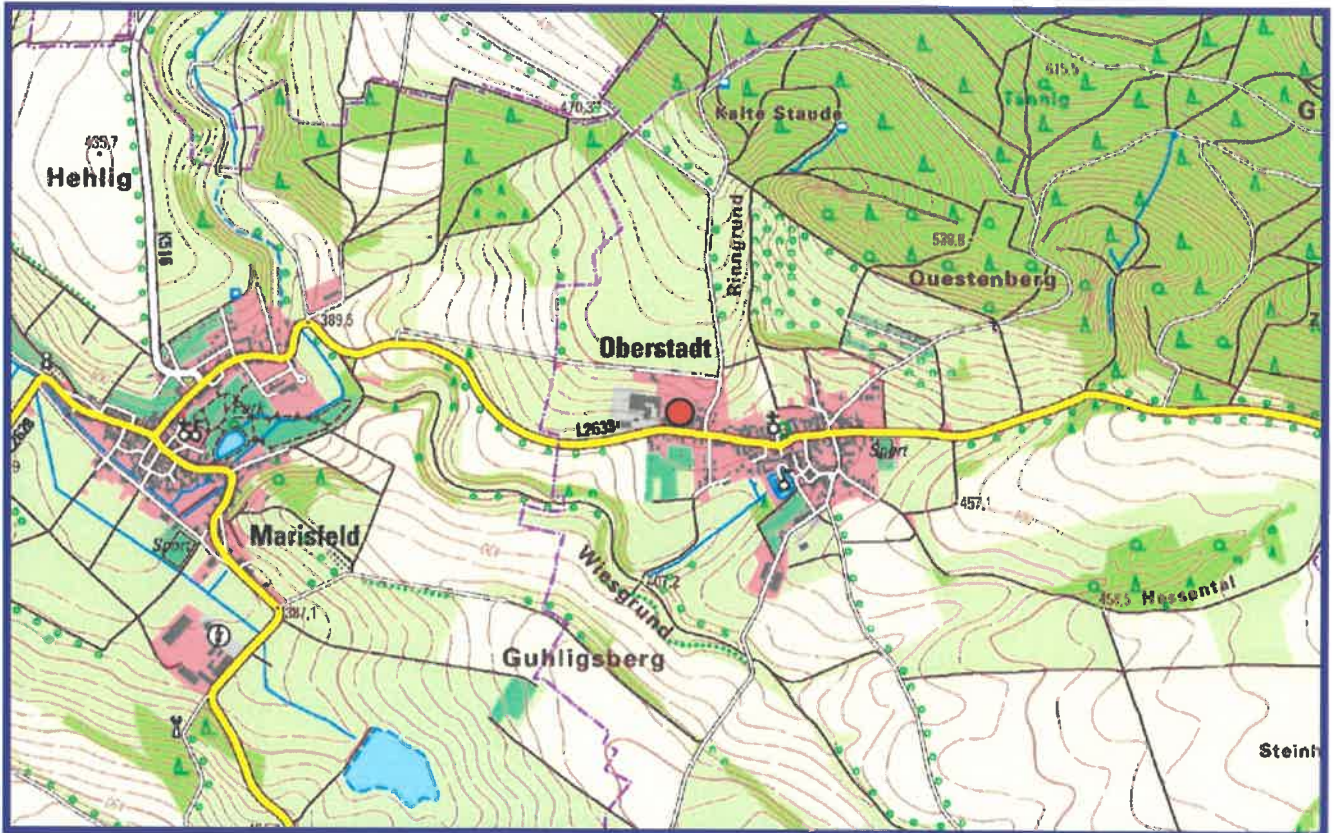
Entfernungen

- Ortskern mit Dorfplatz und Umfeld ca. 350 m östlich

Demografische Entwicklung

Die demografische Entwicklung der Gemeinde Oberstadt weist gemäß dem statistischen Bericht für Bevölkerungsentwicklung des Thüringer Landesamts für Statistik im Untersuchungszeitraum ab 2020 bis 2040 mit ca. 32 % eine für den Landkreis überdurchschnittlich bzw. stark rückläufige Tendenz, mit einer überalterten Bevölkerungsstruktur auf. Für den Durchschnitt des Landkreises Hildburghausen wird ebenfalls eine rückläufige Tendenz jedoch in einer geringeren Größenordnung von ca. 15 % prognostiziert.

Übersichtskarte örtlich



Umgebungsbebauung/Umgebungsbereich

Der Umgebungsbereich wird von einer einzeiligen Straßenbebauung mit meist zweigeschossigen Wohnbauten analog des Bewertungsgrundstücks sowie zugehörigen baulichen Nebenanlagen geprägt. Der rückwärtige Grundstücksbereich besteht aus großflächigen meist lang gestreckten Gartenanlagen überwiegend mit einem Bestand an Streuobstgehölzen, wobei die Gärten bereits dem Außenbereich zuzuordnen sind. Hieran anschließend erstrecken sich landwirtschaftliche Nutzflächen mit Grün- und Ackerland.

Im westlichen Ortsrandbereich befinden sich die Gewerbeanlagen des Elektronikbetriebes, in östlicher Richtung erfolgt allmählich der Übergang zur Ortskernbebauung mit der Bebauungsstruktur der ehemals landwirtschaftlichen Hofanlagen.

3. Objekt

3.1 Erläuterungen zum Grundstück

Allgemeine Grundstückslage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich an der Ortsdurchfahrtstraße als regionale Haupt- und Verbindungsstraße der überwiegend kleinstrukturierten ländlichen Ortslagen des Thüringer Waldvorlandes. Unabhängig hiervon befindet sich die Ortslage von Oberstadt abseits der Hauptverkehrsstrassen der Bundesstraße sowie Landstraßen mit überörtlicher Verkehrsbedeutung. Insofern dürften infolge der Verkehrsbelastung Immissionen aus Straßenverkehr auftreten, welche jedoch auch hinsichtlich einer gemischten baulichen Nutzung, auch als dörfliches Wohngebiet keine merklichen Einschränkungen der Nutzungsqualität hervorrufen dürften.

Infolge der Grundstücksausrichtung nach Süden wirkt sich die Besonnung allgemein positiv auf die Grundstücksgegebenheiten aus.

Vorhandene Grundstücksbebauung

Die Grundstücksbebauung besteht aus einem zweigeschossigen, unterkellerten Einfamilienhaus mit Mansarddach und teilausgebautem Spitzboden. Das Wohnhaus wurde giebelständig zur Straße in teilmassiver Bauweise errichtet und besitzt traufseitig nach Osten einen erdgeschossigen Windfang. Ein rückseitig angeordneter, ehemals als Stallung und sonstigen Nebenzwecken genutzter, nicht unterkellertes Anbau wurde bisweilen überwiegend in die Wohnnutzung integriert.

Rückseitig an das Wohnhaus angrenzend befindet sich ein eingeschossiges Garagen- und Schuppengebäude mit Pultdach sowie zur Gartenseite ein weiteres Garagengebäude mit Satteldach.

Die Grundstückszufahrt erfolgt von der Straße östlich der Bebauung in einem von den Gebäuden begrenzten Hof.

Anschließend an die Bebauung erstreckt sich ein langgestreckter Hausgarten in Südhanglage bis zu einer rückseitig den Grundstücksbereich begrenzenden Wegeparzelle.

Im Weiteren befinden sich angrenzend an die Hauptbebauung kleinere eingeschossige Schuppenbauten als Hundezwinger, ehemaliger Kleintierstall, Geräteschuppen, u. a.

Angrenzende Grundstücksbereiche

- Süden: Hauptstraße als Ortsdurchfahrt, anschließend gegenüberliegende Ortsbebauung mit Hausgärten
- Westen: Wohngrundstück mit Einfamilienhaus und Hausgarten
- Norden: Wegeparzelle mit asphaltiertem Anlieger- und Wirtschaftsweg, anschließend landwirtschaftliche Nutzflächen
- Osten: Wohngrundstück mit Einfamilienhaus, baulichen Nebenanlagen und Hausgarten

Katasterplan



Luftbild



Grundstücksgestalt:

Das Bewertungsobjekt besitzt einen langgestreckten, in Süd-Nordrichtung verlaufenden, rechteckigen Zuschnitt.

Grundstücksabmessungen:

- Anliegerbreite zur Straße/ Süden ca. 20 m
- Grundstückstiefe ca. 163 m, hiervon Bebauungstiefe ca. 35 m
- Anliegerbreite zum Weg/ Norden ca. 20 m

Maßangaben nach Abgriff Katasterkarte

Topografische Lage/ Höhenlage zur Straße:

Das Bewertungsgrundstück ist in nördlicher Richtung, im Hof- bzw. Bebauungsbereich zunächst mit ca. 5 % leicht sowie im Gartenbereich mit > 10 % merklich ansteigend.

Die geodätische Höhenlage beträgt auf Straßenniveau Höhe Grundstückszufahrt ca. 432 m ü NHN sowie im nördlichen Grenzbereich in Höhe des Wirtschaftsweges ca. 450 m ü NHN.

(Höhendaten aus Google Earth).

Das Erdgeschoss befindet sich straßenseitig ca. 1,0 m oberhalb Gelände/ Zufahrtniveau bzw. Vorgarten und ist an der Gebäuderückseite zum Hof niveaugleich auslaufend.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Bewertungsgrundstück:

Die Grundstücksbebauung wurde im mittleren bis westlichen Grundstücksbereich in Straßennähe ausgeführt. Das Wohnhaus mit Anbau besitzt rückseitig v. b. Garagen- und Schuppenanbau und ist ansonsten freistehend. Der Grenzabstand zum Nachbargrundstück im Westen beträgt ca. 2,5 m, zur Straße ca. 1,5 m.

Der Garagenanbau wurde zum Wohnhaus rückseitig versetzt angeordnet und besitzt einen Grenzabstand von ca. 1,0 m.

Das weitere Garagengebäude im hinteren Hofbereich ist freistehend, wurde jedoch im Eckbereich zum vorderstehenden Garagengebäude unmittelbar nebenstehend angeordnet.

Nachbarseitig:

nach Westen: Keine Grenzbebauungen bzw. grenznahen Bebauungen vorhanden

nach Osten: Wohnhaus grenzständig mit ca. 12 m Gebäudelänge

(Abstandsangaben nach Abgriff Katasterkarte)

Baugrund/ Grundwasser (soweit ersichtlich):

Bindige bis grobkörnige Bodenschichten, auf Grund Hangsituation ggf. oberflächennah Festgestein, Grundwasser im Bebauungsbereich augenscheinlich nicht anstehend, jedoch ist von Schichtenwasser infolge der Geländesituation auszugehen.

Beurteilung der Bodenbeschaffenheit und Grundwasserverhältnisse nach baugrundtechnischer Begutachtung.

3.2 Erschließung

1. Versorgungstechnische Erschließung

- Trinkwasser: Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Suhl „Mittlerer Rennsteig“ (ZWAS), Angaben lt. Mitteilung Zweckverband ZWAS vom 16.12.2025
- Abwasser: Anschluss an das öffentliche Abwasserkanalnetz (Mischwasser DN 300) mit vorgeschalteter vollbiologischer Grundstückskläranlage, lt. Mitteilung ZWAS vom 16.12.2025
- ELT-Anschluss über Luftkabel an der Außenwand, Ortsversorgung über Freileitungen mit Maststandorten
- Telekomanschluss über Luftkabel mit Freileitungsmaste

2. Verkehrstechnische Erschließung

- dörfliche Hauptstraße als Landstraße L 2633

Fahrbahn asphaltiert mit beidseitiger Bord- und Entwässerungsführung, beidseitig Gehwege mit asphaltierter Oberfläche

Oberflächen im Wesentlichen geschlossen, jedoch geringfügige Einzelschäden mit Rissbildung und Setzungen vorhanden

Straßenbeleuchtung mittels Anbauleuchten an Freileitungsmasten

- Wegeparzelle nördlich des Bewertungsgrundstücks

Anlieger- und Wirtschaftsweg mit asphaltierter Oberfläche, talseitiger Entwässerungsführung mit Bordstein und Rinnenplatten, Bankettstreifen geschottert,

Mastaufsatzleuchten, einfache Ausstattung

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

3.3.1 Abgabenrechtlicher Zustand

Verkehrsrechtlicher Zustand

- Frei nach BauGB und KAG

- künftig keine Beitragserhebung, da Abschaffung durch Landesgesetzgeber zum 01.01.2019

Versorgungsrechtlicher Zustand

Der Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl „Mittlerer Rennsteig“ (ZWAS) erhebt lt. Mitteilung vom 16.12.2025 keine Herstellungsbeiträge.

3.3.2 Planungs- und Bauordnungsrecht

Bauleitplanung:

- Ein Flächennutzungsplan für die Gemeinde Oberstadt liegt gemäß Mitteilung der VG Feldstein nicht vor.

- Ebenso liegt für den betreffenden Ortsbereich mit Bewertungsgrundstück kein Bebauungsplan vor.

- Gemäß Mitteilung der VG Feldstein sowie Katasterausdruck Thüringen Viewer/ Bauleitplanung als auch Darstellung lt. Bodenrichtwertinformation ist das Bewertungsgrundstück sowohl dem planungsrechtlichen Innen- als auch Außenbereich zugeordnet.

- Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt insofern

- für den Bebauungsbereich, gemäß Plandarstellung mit ca. 35 m Grundstückstiefe ab Hauptstraße, nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bzw.

- für den Gartenbereich, hinterliegend bis Wegeparzelle, nach § 35 BauGB für Vorhaben im Außenbereich.

- Städtebauliche Satzungen bestehen lt. Angaben der VG Feldstein nicht.

Angaben lt. Mitteilung/ Zuarbeit Bauamt der VG „Feldstein“ vom 16.12.2025

Bauordnungsrecht:

Dem Sachverständigen konnten seitens der Verfahrensbeteiligten keine Planunterlagen zum Bewertungsobjekt zur Verfügung gestellt werden, lediglich wurden über das Kreisarchiv Hildburghausen Unterlagen zur Baugenehmigung zum Neubau einer Garage aus 1997 übermittelt.

Unabhängig vom Vorhandensein entsprechender Plan- und Genehmigungsunterlagen geht der Sachverständige von einer genehmigungsrechtlich ordnungsgemäßen Bebauung aus. Die Nutzung des Wohnhauses sowie der baulichen Nebenanlagen entspricht den gebietstypischen Nutzungsanforderungen des Umgebungsbereichs bzw. der Ortslage im Allgemeinen.

Der Sachverständige geht somit von einer bauordnungsrechtlich nicht zu beanstandenden Gebäudesubstanz aus. Insofern wird die Legalität der baulichen Anlagen sowie der Nutzung unterstellt.

3.4. Sonstige Rechte und Belastungen am Grundstück

a) Grundbuchrecht

Lasten und Beschränkungen: kein weiterer Eintrag

b) Baulastenverzeichnis

Gemäß Zuarbeit des LRA Hildburghausen/ Untere Bauaufsichtsbehörde vom 21.11.2025 bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

c) Denkmalschutz

Gemäß Zuarbeit des LRA Hildburghausen/ Untere Denkmalschutzbehörde vom 11.11.2025 bestehen für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen im Denkmalbuch.

d) Flurbereinigung

Gemäß Zuarbeit Th. LA für Bodenmanagement und Geoinformation Flurbereinigungsgebiet Südwestthüringen/ Meiningen vom 30.10.2025 ist für das Gebiet im Umgebungsbereich des Bewertungsgrundstücks kein Flurbereinigungsverfahren anhängig.

e) Altlasten/Kontaminierung

Aus der Lage und Nutzung des Bewertungsobjekts lässt sich kein Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten ableiten.

3.5 Schutzgebiete

Eine Schutzgebietslage für das Bewertungsgrundstück sowie dem unmittelbaren Umgebungsbereich wurde nicht festgestellt.

3.6 Baubeschreibung

Allgemeiner Hinweis:

Bestandsunterlagen standen dem Sachverständigen wie v. b. lediglich für die Errichtung des Garagen- und Schuppenbaus aus dem Jahre 1997, bestehend aus

- Bauantragsformular 18.04.1997
- Baugenehmigung vom 28.10.1997
- Planzeichnungen mit Lageplan, Grundriss, Schnitt und Ansichten mit Genehmigungsvermerk zur Verfügung.

Die Unterlagen wurden dem Sachverständigen auf Anfrage durch das Kreisarchiv zugesandt.

Für das Wohnhaus sowie die Altbaugarage liegen keine Bestandsunterlagen vor.

Der Sachverständige war insofern gehalten, soweit im Rahmen einer Verkehrswertermittlung möglich, einfache Bestandsaufnahmen vorzunehmen und skizzenhafte Darstellungen zur Bebauung zu fertigen.

Für die Bewertung erforderliche Angaben zu Flächen und Kubatur wurden aus v. g. Bestandsunterlagen nebst Ergänzungen ermittelt. Die hieraus erstellten Bestandsunterlagen sowie Berechnungsangaben dienen ausschließlich zur Bearbeitung des Gutachtens und können nicht zu anderweitigen Zwecken verwendet werden.

Gebäudebeschreibung/ Wohnhaus mit Anbauten

Das Wohnhaus wurde Mitte der 1930er Jahre in zweigeschossiger, unterkellierter teilmassiver Bauweise mit Mansarddach giebelständig zur Straße und einem rückseitigen erdgeschossigen Anbau als Stallgebäude mit Futterboden errichtet.

An der östlichen Traufseite befindet sich ein, lt. Mitteilung Mitte der 1980er Jahre errichteter eingeschossiger Windfang mit Schleppdach.

Der rückseitige Anbau wurde gemäß Mitteilung ebenfalls in den 1980er Jahren, mit Ausnahme eines Abstellraums im EG zu Wohn- bzw. Wohnnebenzwecken ausgebaut, der Teilausbau des Spitzbodens erfolgte hiernach in den 1990er Jahren.

Nachwendezeitlich wurden Teilerneuerungen der Heizungsanlage, Fenster, Bad- und Sanitärbereich sowie ggf. geringfügig Einzelmaßnahmen im Ausbaubereich vorgenommen.

Der Wohnhauszugang erfolgt über den traufseitig angeordneten Windfang in den Hausflur bzw. rückseitig über einen Vorraum des Anbaus.

Im Erdgeschoss befinden sich hofseitig der Hausflur und ein Bad, im Weiteren Wohn- und Esszimmer zur Straße sowie Küche mit Speisekammer im westlichen Gebäudebereich.

Im EG des Anbaus befinden sich der Vorraum mit Außenzugang und Zugang zum Hausflur sowie ein Abstellraum/ ehem. Stall, welcher über das Garagengebäude zugänglich ist.

Das Ober- bzw. Mansardgeschoss ist über die Geschosstreppe vom Hausflur zugänglich, hier befinden sich im Haupthaus straßenseitig ein Kinder- und Schlafzimmer sowie ein Gästezimmer mit Abstellraum und zur Hofseite ein weiteres Bad mit Dusche. Über den Hausflur sind zwei weitere Wohn- bzw. Schlafräume im OG des Anbaus zugänglich.

Der Teilausbau des Spitzbodens befindet sich im nördlichen Objektbereich einschließlich des Anbaus, der straßenseitige Bereich ist nicht ausgebaut und stellt einen Bodenraum dar.

Gebäudeabmessungen:

Maße aus Bestandsaufnahme und Katasterplan, Grundmaße als Zirka Maße

- Haupthaus mit Anbau L/ B = ca. 13,20 m x 7,60 m
 - Hiervon
 - Haupthaus L/ B = ca. 8,80 m x 7,60 m
 - Anbau L/ B = ca. 4,40 m x 7,60 m
- Vorbau L/ B = ca. 6,70 m x 1,50 m

Höhenmaße

- KG Geschosshöhe ca. 2,15 m/ Raumhöhe ca. 1,90 m
- EG Geschosshöhe ca. 2,80 m/ Raumhöhe ca. 2,55 m
- OG Geschosshöhe ca. 2,80 m/ Raumhöhe ca. 2,55 m
- Spitzboden Firsthöhe ca. 3,00 m/ Ausbauhöhe ca. 2,40 m

Gebäudechronologie - Annahmen gemäß Angabe Verfahrensbeteiligte:

Baujahr:

1936 - Wohnhaus mit Anbau

Umbaumaßnahmen, bauliche Erweiterungen:

1985 - Errichtung Vorbau
1985 - Um- Ausbau Anbau

Objektmodernisierung:

- ~ 1991 - Einbau Ölheizungsanlage
- ~ 1995 - Spitzbodenausbau
- ~ 2000 - Erneuerung Fenster/ Einbau Rollläden/ Außentür Anbau
- ~ 2005 - Teilerneuerung Ausbau OG/ Anbau
- ~ 2005 - geringfügig Teilerneuerung Ausbau, wie einzelne Innentüren, Deckenbekleidungen, Treppenbelag EG, Natursteinbelag Vorbau und Teilausbau Anbau OG
- ~ 2010 - Einbau Bäder EG/ OG mit Sanitär/ Fliesen/ Elektro/ Trockenbau/ Innentür EG

Bauteilbeschreibung

a) Rohbau und Außenbauteile

Bauteil	Gebäudeabschnitt	Bauausführung/Ausstattung
Fundamente	Gründung	Bruchstein bzw. Betonstreifenfundamente
Wände/ Decken	Außenwände	Keller: Bruchstein mit Blockziegelhintermauerung EG/ DG: 24er Ziegel- bzw. Hohlblockmauerwerk
	Innenwände	Keller: Ziegelmauerwerk EG/ DG: Trennwand Haupthaus/ Anbau 24er Ziegelmauerwerk, sonst Fachwerk
	Decken	Keller: Trägerdecken mit Ziegelfüllung EG/ OG: Anbaubereich/ Abstellraum mit Trägerdecke und Ziegeleinschub, sonst Holzbalkendecken
Sonstiges	Schornsteine	Gemauerter Hausschornstein, Heizung mit Rauchrohrsanie rung
Dach		Haupthaus: zimmermannsmäßig abgebundenes Mansarddach, Spitzboden mit Krüppelwalm, beidseits Schleppdacherker Tondachziegel mit urspr. Eindeckung, Vorbau als Pultdach mit Tonziegel nachwendeztl. Eindeckung, Rinnen Haupthaus aus verzinktem Stahlblech, Rinnen Vorbau und Fallrohre aus Zink, Dacherker mit Eternitverkleidung
Fassade		Mineral. Rauputz, Bruchsteinsockel bzw. Glattputz am Vorbau
Fenster/ Außentüren	Fenster	EG/ OG Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im Haupthaus mit Aufbaurollläden, sonst ohne Speisekammer und Keller mit Holzeinfachfenster urspr. Ausstattung, Spitzboden mit Wohndachfenster Fensterbänke außen aus Beton, Innen Werzalith, Terrazzo und Naturstein (Bad) Dachausstiegsfenster im Dachboden
	Außentüren	Vorbau vorwendeztl. Holzrahmentür mit Sprelacart-Verkleidung und Teilverglasung Anbau nachwendeztl. Holzrahmentür mit Stabbrettfüllung und Iso teilverglasung
Außentreppen		Eingangspodest und Stufe mit Betonsteinplatten
Hausanschlussanlagen	Wasser	TW-Anschluss, HA im Waschraum/ Keller
	Abwasser	Vorwendezeitl. Grundleitungssystem, biolog. Kleinkläranlage im Hof mit Schaltanlagentechnik im Fassadenbereich Vorbau

	Strom	Freileitung, HA an Hausgiebel Straßenseite
	Telekom	Freileitung, HA an Hausgiebel Straßenseite

b) Ausbau

Geschoss Bereich	Bauteil	Bauausführung/Ausstattung
KG	Wände/ Decken	Putz/ Schlämmputz/ Anstrich, Waschraum mit Vorwandkonstruktion und Fliesen, ehem. Rübenkeller ohne Wandbekleidung
	Böden	Betonboden, Flur, Vorratskeller, Heizung und Waschraum gefliest
	Türen	vorwendeztl. Bretter- und Blendrahmentüren, Heizungstür mit Blechbeschlag
	Treppen	Betonblockstufentreppe, mit Anstrich und Sockelfliesen
	Elektro	Heizung und Waschraum nachwendeztl. Ausstattung, sonst vorwendeztl. Aufputzinstallation
	Heizung	Ölzentralheizung mit nebenstehendem Warmwasserspeicher, Pumpenanlagen und teilweise ungedämmte Verteilungsleitungen im Heizungsraum, sonst Verteilungsleitungen unter Decke überwiegend gedämmt, Waschraum mit Raumheizkörper
	Sanitär	HA-Trinkwasser im Waschraum unter Vorwand, Warmwasserbereitung über Heizungsanlage mit Warmwasserspeicher, Verteilungsleitungen TW/ AW unter Decke Waschraum mit gemauertem Waschkessel, Kaltwasserzapfstelle, Speicher, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasseranschluss, Dusche mit Duschwanne und Kabine, Bodeneinlauf
EG/ OG/ Spitzboden	Wände/ Decken	Wände: Putz/ Tapete, Speisekammer Putz/ Anstrich, Bad EG/ OG mit Vorwandkonstruktion und Fliesen raumhoch gefliest Anbaubereich EG Putz/ Anstrich bzw. Vorraum teilw. gefliest, Vorbau und Ausbau Anbau OG mit Strukturputz, Dachschrägen mit HWL-Plattenunterkonstruktion Spitzbodenausbau Dachschrägen/ Wände/ Decken mit Trockenbau/ Tapete bzw. Paneel- und Stabbrettbekleidung Decken: Putz/ Tapete, Speisekammer Putz/ Anstrich, Bad EG/ OG mit Unterdecken und Struktur bzw. Paneelbekleidung Anbaubereich EG Sperrholzplattenbekleidung bzw. Schlämmputz/ Anstrich Dachschrägen mit HWL-Platten, Putz/ Tapete bzw. Paneelbekleidung, im Spitzboden mit Zwischensparrendämmung

Böden	mit versch. Altbelägen, Vorbau Massivboden mit Natursteinbelag, Bäder Trockenestrich und Fliesenbeleg Anbau Vorraum Betonboden Fliesenbeleg, Anbau Abstellraum Ziegelpflaster/ ehem. Stallboden
Türen	ursprüngl. bzw. vorwendezeitliche einf. Futter- und Füllungstüren auch mit Teilverglasung Bad EG, Küche/ Esszimmer sowie OG Gästezimmer/ Kinderzimmer und Anbau nachwendeztl. einf. Futtertüren
Treppen	Vorbau Betonblockstufen mit Natursteinbelag Geschosstreppen als Holzwangentreppen, im EG mit erneuertem Stufenbelag
Elektro	überwiegend vorwendeztl. Installation, Verteilung- und Zählerkasten im Flur OG sowie Unterverteilung im Flur EG nachwendezeitl. erneuert, teilweise Leitungen als Aufputzinstallation im Flur und Vorraum, Bäder nachwendeztl. Installation mit Strahlerleuchten, Abstellraum EG- Anbau nachwendeztl. Installation als Aufputzverlegung mit Unterverteilung und Kraftstromanschluss
Heizung	Raumheizung mit Plattenheizkörper, Verteilungsleitungen auf Putz als Sockelverlegung, im Bad unter Putzverlegung
Sanitär	Vorraum Anbau mit Doppelspüle und Elektroboiler Küche mit Spüleanschluss Warm- und Kaltwasser Bad EG mit Einbau-Eckwanne, wandhängendes WC und Waschtisch Bad OG mit Stand-WC, Eckdusche mit Duschtasse und Kabine, Waschtisch
Dachboden	Bodenraum straßenseitig ohne gesonderten Ausbau

Fazit

Der Objektbereich weist im Wesentlichen vorwendezeitliche Beschaffenheitsmerkmale mit einem Ausstattungsstandard im Zustandsbereich einfach bis unteres Mittel auf.

Hierbei ist dem Ausbaubereich EG Haupthaus, OG Anbau sowie den Bädern ein allgemein besserer Ausbauzustand beizumessen. Der Anbaubereich EG, Wohnbereich OG sowie Spitzboden weist demgegenüber bereits deutlich höhere alters- und gebrauchsbedingte Abnutzungen auf, welche bereits eine Grundrenovierung rechtfertigen.

Im Allgemeinen befindet sich der Objektbereich jedoch in einem nutzungs- bzw. gebrauchsfähigen Zustand.

Unabhängig vom alters- und nutzungsbedingten Allgemeinzustand wurden bauliche Mängel und Schäden bzw. Instandhaltungstau festgestellt, welche der Sachverständige ohne Gewähr auf Vollständigkeit wie folgt aufführt:

Rohbau und Außenbauteile:

- Außenwand und Innenwände Keller: vorhandene Feuchteschäden im unteren Wandbereich mit Putzausbrüchen und Ausblühungen

- Außenwandbereich EG/ OG:

Umlaufend bereits deutlich sichtbare Rissbildungen an Oberfläche und Mauerwerksgefüge, Schwerpunkt Bauteilanschluss Vorbau/ Wohnhaus, Vorbau zwischen Alt- und Neubausubstanz sowie im Brüstungs- und Sturzbereich der Fenster

- Keller: Bodenbauteile mit Fliesenbelag ebenfalls Feuchteschäden analog Vorbeschrieb mit Ausblühungen im Fugenbereich
- Dach: Ausblühungen und Absandungen an Ziegelunterseite im Dachboden sichtbar/ Verschleißgrenze erreicht, Dachschalungen an Ortsgang und Traufe mit Verwitterungs- und beginnenden Oberflächenbeschäden der Holzbauteile
- Fassade: analoge Risschäden an Außenwänden, hier jedoch die Fassadenoberfläche betreffend
- Fenster:
Kellerfenster bzw. Holzfenster Speisekammer Verwitterungsschäden an Holzoberflächen der Rahmenbauteile

Ausbau/ Installationen:

- Allgemeinverschleiß im Ausbaubereich der Wände/ Decken/ Böden und Innentüren, insbesondere Wohnbereich OG und Vorraum Anbau EG
- Raumheizkörper mit Oberflächenschäden, teilw. Korrosionsschäden in Waschraum Keller, Vorraum, u. a.

Zur Herstellung einer geordneten Nutzungsfähigkeit ist die Beseitigung des Instandhaltungszustands vorzunehmen sowie bedarf es zumindest einer Teilrenovierung des Objektbereichs.

Energetische Verhältnisse

Energetische Aufwertungen im Objektbereich wurden durch den

- Einbau von Isolierglasfenstern sowie
- dem Einbau der Heizungsanlage

ausgeführt, welche jedoch altersbedingt keinen zeitgemäßen, den heutigen Anforderungen entsprechenden Ausstattungsstandards mehr aufweisen.

Die Außenwandkonstruktionen befinden sich noch im ursprünglichen Zustand, ebenfalls ist davon auszugehen, dass Bodenkonstruktionen im EG gegenüber dem unbeheizten Keller bzw. als erdbehrte Bauteile sowie Dachbauteile unzureichend gedämmte Aufbauten besitzen, wobei im Rahmen des Spitzbodenausbaus gemäß Mitteilung bereits in Teilbereichen Zwischensparrendämmungen vorgesehen wurden.

Unabhängig hiervon dürfte der Objektzustand den Anforderungen an geltende rechtliche Bestimmungen des GEG nicht genügen.

Dem Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor.

Beschreibung bauliche Nebenanlagen

1. Garagen- und Schuppengebäude

Das Garagen- und Schuppengebäude wurde rückseitig als Anbau an das Wohnhaus angeordnet und in Massivbauweise mit Pultdach errichtet. Das Gebäude wurde mit einem rückwärtigen Wandversatz von Schuppen zu Garage ausgeführt. Die Raumaufteilung besteht aus einem Garagenraum und einem Schuppenraum, welche jeweils von der Hofseite zugänglich sind.

Über die Garage erfolgt der Zugang zum Abstellraum im Anbaubereich des Vorderhauses.

Für die Folgebeschreibung sowie Darstellung der Flächen und Kubatur nimmt der Sachverständige Bezug auf vorliegende Objektunterlagen aus dem Bauantrag aus 1997, siehe hierzu Ausführungen zu Vorbeschrieb.

Gebäudeabmessungen:

Grundabmessungen L/ B = ca. 7,10 m x 5,60 m/ 3,00 m

Höhenmaße

- Traufe ca. 2,20 m
- Pult ca. 2,70 m

Gebäudechronologie Annahmen gemäß Angabe Verfahrensbeteiligte:

Baujahr:

1997 - lt. Bauantrag

Bauteilbeschreibung

Bauteil	Gebäudeabschnitt	Bauausführung/Ausstattung
Fundamente	Gründung	Betonstreifenfundamente
Wände/ Decken	Außenwände	24 cm Hohlblockstein und Poroton
	Innenwände	Trennwand 24 cm Poroton
	Decken	keine, Ausführung als Dachdecke
Dach		Pultdach mit Vollschalung und Bitumenbahndeckung, Rinne und Fallrohr in Zink
Fassade		Mineral. Putz, feinkörnige Kratzputzstruktur, Sockel als Glattputz
Fenster/ Außentüren	Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung, Alufensterbank
	Außentüren/ Tor	jeweils Blechzargentür Deckensektionaltor mit elektromotorischem Antrieb (Antrieb defekt)
Ausbau	Garage	Wand: Putz/ Anstrich Decke/ Dach: Trockenbauplatte/ Anstrich Boden: Beton
	Schuppen	Wände/ Decken: kein Ausbau Boden: Beton
Installationen	Garage	Elektro: Schalter/ Steckdosen, Leuchtstoffröhrenlampe Heizung/ Sanitär: keine Installation
	Schuppen	keine Installation

Fazit

Der Objektbereich befindet sich in einem dem Nutzungszweck entsprechenden, gebrauchsfähigen Zustand. Wertbeeinflussende bauliche Mängel und Schäden wurden augenscheinlich nicht festgestellt.

2. Altbaugarage

Die Garage wurde in eingeschossiger teilmassiver Bauweise mit Satteldach giebelständig zum Hof errichtet. Die Garagenzufahrt erfolgt hofseitig, eine innere Raumabgrenzung ist nicht vorhanden. Der Dachbereich ist über eine Maueröffnung an der Gebäuderückseite zugänglich und wird vermutlich für Lagerzwecke genutzt.

Gebäudeabmessungen:

Grundabmessungen: L/ B = ca. 8,00 m x 4,20 m

Höhenmaße

- EG Geschosshöhe ca. 2,00 m/ Raumhöhe ca. 1,80 m
- DG Firsthöhe ca. 2,45 m

Gebäudechronologie Annahmen gemäß Angabe Verfahrensbeteiligte:
Baujahr: ca. 1985

Bauteilbeschreibung

Bauteil	Gebäudeabschnitt	Bauausführung/Ausstattung
Fundamente	Gründung	Betonstreifenfundamente
Wände/ Decken	Außenwände	30 cm Hohlblockstein
	Innenwände	keine
	Decken	Holzbalkendecke
Dach		Satteldach, Tondachziegeldeckung Rinne verz. Stahlblech, Fallrohr aus Kunststoff
Fassade		Mineral. Rauputz/ Anstrich, Rückseite ohne Putzbekleidung
Fenster/ Außentüren	Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
	Tor	Zweiflügl. Holzrahmentor mit Stabbrettfüllung
Ausbau	Garage	Wand: Putz/ Anstrich Decke: Putz auf HWL-Platte und Anstrich Boden: Beton
	Bodenraum	kein Ausbau
Installationen	Garage	Elektro: Schalter/ Steckdosen, Kraftstromanschluss, Leuchtstoffröhrenlampe Heizung/ Sanitär: keine Installation
	Bodenraum	keine Installation

Fazit

Der Objektbereich weist alters- und nutzungsbedingt teils erhebliche Gebraucherscheinungen sowie Bauteilschäden auf.

Hierbei sind im Wesentlichen folgende Schadensmerkmale aufzuführen:

- Feuchteschäden im Wand- und Sockelbereich, Materialausbrüche am Außenputz, Rückseite ohne Fassadenputz
- Verwitterungsschäden an Holzbauteilen des Daches und des Garagentores, fehlender Brettläden an Giebelöffnung Rückseite
- Oberflächenschäden am Garagenboden, Absandungen und Abrieb, Materialausbruch

- Innenwände Putzausbrüche und einzelne Oberflächenschäden
- Decke – stark durchhängend, Längsrissbildung an Deckenunterseite

Außenanlagen

Die Außenanlagen bestehen im Wesentlichen aus den bereits erwähnten Hausanschlüssen mit den zugehörigen Grundstücksver- und Entsorgungseinrichtungen, den Freianlagen sowie weiteren Anlagen im Freibereich.

Hausanschlüsse: wie v. g. mit

- Trinkwasser
- Abwasser, Grundleitungssysteme sowie vollbiologische Kläranlage
- Stromanschluss sowie
- Telekomanschluss

Freianlagen:

- Grundstückszufahrt zum Hof als Spurbahn mit Betonplatten und Wabengitterstein
- Hoffläche im Bereich Zugang Wohnhausanbau und Garagenzufahrten Befestigung mit Betonsteinpflaster
- angrenzend an die Zufahrt und Hofbefestigung Grünfläche, Abgrenzung mit Rabattstein sowie Pergola als Metallständerkonstruktion mit gepflasterter Standfläche
- Grundstückseinfriedung zur Straße mit Betonsockel und Holzlattenzaun, schmiedeeisernes Metalltor und Hoftürchen, Zugang zum Wohnhaus mit Gehwegplattenbelag
- Grünfläche im Hofbereich und Hausvorgarten mit einzelnen Strauch- und Koniferengewächsen
- Brauchwasserzisterne im Gartenbereich westlich der Altbaugarage mit Einspeisung des Regenwassers über Garagendach
- angrenzend an Bebauung beginnender Hausgarten, zunächst mit Teileinfriedung für ehemalige Kleintierhaltung mit Streuobstgehölzen, Einfriedung zum Hof und Hauptgarten mit Maschendrahtzaun
- Hausgarten angrenzend in Südhanglage bis zur Wegeparzelle durchlaufend als Grünfläche mit augenscheinlicher Nutzung als Weideland, Teileinfriedung mit Maschendrahtzaun, Einzelgehölze, im grenznahen Bereich zur Wegeparzelle Reihenpflanzung aus jungwüchsigen Fichtengehölzen, Einfriedung zum Weg mit Maschendrahtzaun

Weitere Anlagen:

Im Bereich der Garteneinfriedung zur ehemaligen Kleintierhaltung befinden sich

- ein Hundezwinger mit Ummauerung und Pultdach
- ein ehemaliger Hühnerstall
- eine Überdachung in Leichtbauweise als Unterstand für Kaninchenhaltung
- zwei weitere Schuppengebäude bzw. offene Unterstände in Holzständer- und teilmassiver Bauweise.

Es handelt sich hierbei jeweils um eingeschossige kleinere schuppenartige Anlagen mit Pultdach und Asbestplattendeckung, der Hundezwinger wurde mit Trapezblech eingedeckt.

Die Außenanlagen hinterlassen im Allgemeinen einen ordentlichen und gebrauchsfähigen Eindruck. Hinsichtlich der Schuppenanlagen misst der Sachverständige den Unterständen sowie dem Kleintierstall auf Grund des Allgemeinzustandes keine weitere Gebrauchsfähigkeit mehr bei. Der Hundezwinger sowie ein weiterer Schuppen befinden sich hingegen in einem weiterhin nutzungsfähigen Gebrauchszustand.

Eine gesonderte wertermittlungstechnische Betrachtung soll in Bezug auf diese baulichen Anlagen nicht vorgenommen, sondern im Rahmen der Betrachtung der Außenanlagen als angemessen berücksichtigt werden.

Stellplätze

Stellplatznutzungen bestehen im Bereich der beiden Garagen sowie der Hofzufahrt und der Hoffläche selbst.

3.7 Flächenzusammenstellung

Der Sachverständige stützt sich zur Ermittlung der Berechnungsdaten auf eigenständig ermittelte Daten ausgeführter Bestandsaufnahmen. Zur Vermeidung der Vortäuschung nicht vorhandener Genauigkeiten wurden die Berechnungsergebnisse gerundet.

Die ermittelten Angaben dienen nur zum Zwecke der Wertermittlung.

Zusammenstellung der Berechnungsdaten gemäß Anlage 5 sowie Angaben unter 3.7.

1. Wohnhaus		
1. Bruttogrundfläche		326 m²
- KG	71 m ²	
- EG	111 m ²	
o Haupthaus	71 m ²	
o Anbau	33 m ²	
o Windfang	7 m ²	
- OG	93 m ²	
o Haupthaus	62 m ²	
o Anbau	31 m ²	
- SPB	51 m ²	
o Haupthaus ohne Ausbau	18 m ²	
o Haupthaus mit Ausbau	18 m ²	
o Anbau mit Ausbau	15 m ²	
2. Wohn- und Nutzfläche		236 m²
- KG	48 m ²	
- EG	86 m ²	
o Wohnfl.	72 m ²	
o Nutzfl.	14 m ²	
- OG	73 m ²	
- SPB	29 m ²	
o Wohnfl.	19 m ²	
o Nutzfl.	10 m ²	
Hiervon:		
- Wohnfläche	164 m ²	
- Nutzfläche	72 m ²	

2. Bauliche Nebenanlagen		
2.1 Garagen und Schuppengebäude		
- BGF		33 m ²
- Nutzfläche		28 m ²
- BRI		87 m ³
2.2 Altbaugarage		
- BGF		34 m ²
- Nutzfläche, nur EG		27 m ²
- BRI		116 m ³