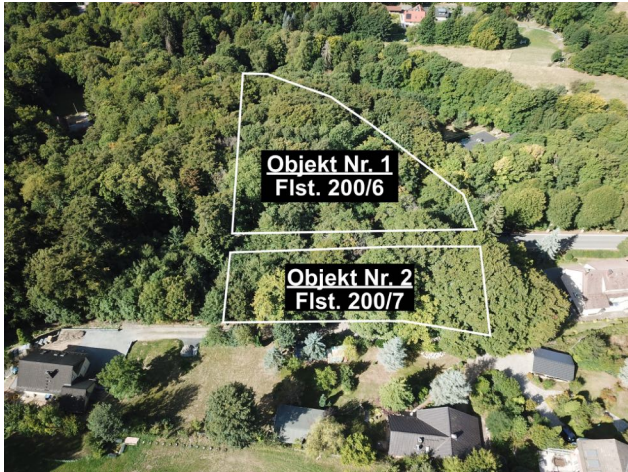


EXPOSÉ

AZ: K 35/21

Amtsgericht Sonneberg
Untere Marktstraße 2
96515 Sonneberg



Objekte

Flächen der Land und Forstwirtschaft

Gemarkung

Neufang

Flur; Flurstück

Flur -, Flurstücke 200/6, 200/7, 453/2, 233/2, 468/3

Wertermittlungstichtag/

26.08.2025

Qualitätstichtag

Verkehrswerte

<u>Objekt 1 – Flst. 200/6:</u>	<u>6.100,00 €</u>
<u>Objekt 2 – Flst. 200/7:</u>	<u>1.000,00 €</u>
<u>Objekt 3 – Flst. 233/2:</u>	<u>9.400,00 €</u>
<u>Objekt 4 – Flst. 453/2:</u>	<u>1.100,00 €</u>
<u>Objekt 5 – Flst. 468/3:</u>	<u>9.900,00 €</u>

1. Zustandsmerkmale von Grundstück Nr. 1 (Flst. 200/6)

1.1. Gestalt und Form, Größe

Gestalt:	unbebautes Grundstück mit Baumbestand		
Form:	<u>Tiefe:</u>	ca. 95 m	
	<u>Breite:</u>	ca. 69 m	
Zuschnitt:	unregelmäßiger Zuschnitt		
Grundstücksgröße:	6.261 m²		
Bewuchs:	Buchenbestand, ca. 50 Bäume, Größe 20 m - 25 m		

1.2. Erschließung

Anbindung an öffentl. Verkehrsfläche:	Flurstück grenzt an gewidmete Verkehrsfläche d. Schönbergstraße
Straßenart:	Verbindungsstraße zw. Kerngebiet Sonneberg und Neufang
Straßenausbau:	• zweispurig ausgebaut in gutem Zustand (Breite ca. 6 m) • Fahrbahn aus Bitumen-Schwarzdecke • Strassenbeleuchtung nicht vorhanden • kein Gehweg angelegt
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	• Grundstück ist nicht angeschlossen • Strom- und Wasserversorgung in Schönbergstraße vorhanden
Abwassersituation:	• Grundstück ist nicht angeschlossen
Gesamteindruck:	Das Grundstück ist eingeschränkt erschlossen .

1.3. Privatrechtliche Situation

- sonstige, nicht dinglich gesicherte Belastungen:
1. **Wegefläche** auf Bewertungsgrundstück dient als alleinige Erschließungsmöglichkeit für das nördlich angrenzende Wohngrundstück Flst. 201/18, Hsnr. 73.
Es existieren keine vertraglichen Vereinbarungen, aus denen ein Recht auf Benutzung abgeleitet werden kann. Da mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen ist, dass zukünftig eine Vereinbarung getroffen wird, die dem Grundstückseigentümer von Flst. 201/18 die dauerhafte Benutzung des Weges gewährt, besitzt der Weg aufgrund des Störpotentials **Werteinfluss** für das zu bewertende Grundstück. Gleichmaßen steht dem Eigentümer von Flst. 200/6 ein Entschädigungsanspruch zu.
 2. **Auf Flst. 200/6 befindet sich** die bauliche Anlage einer **Doppelgarage**, die vermutlich vom Eigentümer des Flst. 201/18, Hsnr. 73 bewirtschaftet und genutzt wird.
Gemäß der geltenden Gesetzeslage handelt es sich um ein Gebäude auf fremden Grund und Boden, das zunächst dem Grundstückseigentümer des Flst. 200/6 zuzuordnen ist und **werterhöhenden Einfluss** hat.

1.4. Beschreibung des Bestandes - Art, Höhe, Alter

Bestandsarten:	Baumbestand an Hainbuchen
Anzahl:	ca. 50 Bäume

Durchmesser:	ca. 60 – 80 cm
Höhe:	ca. 20 – 25 m
Alter:	ca. 80 – 100 Jahre
sonstiger Bestand:	geringe Anzahl an mittelgroßen Buchen, Jungbuchen und sonstigen Strauchgewächsen

2. Zustandsmerkmale von Grundstück Nr. 2 (Flst. 200/7)

2.1. Gestalt und Form, Größe

Gestalt:	unbebautes Grundstück mit Baumbestand an Buchen
Form:	<u>Tiefe:</u> ca. 27 m <u>Breite:</u> ca. 71 m
Zuschnitt:	nahezu rechteckiger Zuschnitt
Grundstücksgröße:	1.915 m²
Bewuchs:	überwiegend Hainbuchenbestand

2.2. Erschließung

Anbindung an öffentl. Verkehrsfläche:	Flurstück grenzt an gewidmete Verkehrsfläche d. Schönbergstraße
Straßenart:	Verbindungsstraße zw. Kerngebiet Sonneberg und Neufang
Straßenausbau:	• zweispurig ausgebaut in gutem Zustand (Breite ca. 6 m) • Fahrbahn aus Bitumen-Schwarzdecke • Strassenbeleuchtung nicht vorhanden • kein Gehweg angelegt
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	• Grundstück ist nicht angeschlossen • Strom- und Wasserversorgung in Schönbergstraße vorhanden
Abwassersituation:	• Grundstück ist nicht angeschlossen
Gesamteindruck:	Das Grundstück ist eingeschränkt erschlossen .

2.3. Privatrechtliche Situation

sonstige, nicht dinglich gesicherte Belastungen:	<u>Besonderheit Wegefläche:</u> • Grundstück wird mittig durchtrennt von asphaltierter Wegefläche (Breite 3,5 m), die das östlich angrenzende Wohngebiet am Buchenweg mit 3 Wohnhäusern erschließt • die Wegefläche stellt keine gewidmete Verkehrsfläche dar, sondern besitzt die Eigenschaft eines Privatweges • es liegen keine vertraglichen Vereinbarungen vor, aus denen sich ein Recht auf Benutzung des Weges ableiten lässt • Dienstbarkeiten zwischen dienenden und herrschenden Grundstücken existieren nicht • die Nutzung des Weges und die damit verbundene Überquerung des Bewertungsgrundstückes wurde bislang von den beteiligten Parteien toleriert
--	--

2.4. Beschreibung des Bestandes - Art, Höhe, Alter

Bestandsarten:	Baumbestand an Hainbuchen
Anzahl:	ca. 20 Bäume
Durchmesser:	ca. 60 – 80 cm
Höhe:	ca. 20 – 25 m
Alter:	ca. 80 – 100 Jahre
sonstiger Bestand:	geringe Anzahl an mittelgroßen Buchen, Jungbuchen und sonstigen Strauchgewächsen

3. Zustandsmerkmale von Grundstück Nr. 3 (Flst. 233/2)

3.1. Gestalt und Form, Größe

Gestalt:	unbebautes Grundstück mit Baumbestand an Buchen, Käferholz und Totholz
Form:	<u>Tiefe:</u> ca. 370 m <u>Breite:</u> ca. 61 m
Zuschnitt:	nahezu rechteckiger Zuschnitt
Grundstücksgröße:	25.186 m² 22.186 m ² 3.000 m ²
Bewuchs:	überwiegend Hainbuchenbestand mit geringen Mengen an Birke, Ahorn, Fichte, Eiche

3.2. Erschließung

Anbindung an öffentl. Verkehrsfläche:	• keine gesicherte Anbindung vorhanden, da gefangenes Grundstück • unbefestigter Feldweg (Breite 3 m), der über Privatgrundstück führt, dient als Erschließungsfläche
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	nicht vorhanden
Abwassersituation:	Grundstück ist nicht angeschlossen
Gesamteindruck:	Das Grundstück ist nicht erschlossen .

3.3. Beschreibung des Bestandes - Art, Höhe, Alter

Bestandsarten:	• Baumbestand an Hainbuchen • Restbestände an Käferholz • Restbestände an Totholz • ca. 2.000 m² Windbruchfläche mit Birken (Anflug)
Durchmesser:	ca. 40 – 70 cm
Höhe:	ca. 15 m
Alter:	ca. 40 – 60 Jahre
Bestandsqualität:	hohe Anzahl an schadhaften und mäßig entwickelten Buchen

4. Zustandsmerkmale von Grundstück Nr. 4 (Flst. 453/2)

4.1. Gestalt und Form, Größe

Gestalt:	unbewirtschaftetes Grundstück ohne Baumbestand		
Form:	<u>Tiefe:</u>	ca. 81 m	
	<u>Breite:</u>	ca. 50 m	
Zuschnitt:	nahezu rechteckiger Zuschnitt		
Grundstücksgröße:	3.971 m²		

4.2. Erschließung

Anbindung an öffentl. Verkehrsfläche:	keine gesicherte Anbindung vorhanden, da lediglich unbefestigter Forstweg (Breite 4 m) an Grundstück angrenzt
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	nicht vorhanden
Abwassersituation:	Grundstück ist nicht angeschlossen
Gesamteindruck:	Das Grundstück ist nicht erschlossen .

5. Zustandsmerkmale von Grundstück Nr. 5 (Flst. 468/3)

5.1. Gestalt und Form, Größe

Gestalt:	- unbewirtschaftetes Grundstück - Baumfällung erfolgte vor ca. 3 Jahren - umfangreicher Bestand an Totholz und Baustümpfen - geringer Bestand an Fichten
Form:	<u>Tiefe:</u> ca. 138 m
	<u>Breite:</u> ca. 95 m
Zuschnitt:	nahezu trapezförmiger Zuschnitt
Grundstücksgröße:	12.508 m²

5.2. Erschließung

Anbindung an öffentl. Verkehrsfläche:	keine gesicherte Anbindung vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	nicht vorhanden
Abwassersituation:	Grundstück ist nicht angeschlossen
Gesamteindruck:	Das Grundstück ist nicht erschlossen .

5.3. Geologische Situation

<u>Vorbemerkung:</u>	Zur Abklärung der geologischen Situation auf der Flurstücksfläche wurde das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz um Auskunft gebeten, die zum 24.11.2025 vorlag und die nachstehenden Ausführungen enthält.
vorhandenes Gesteinsmaterial:	Grauwackenhorizonte aus der stratigrafischen Einheit der Ziegenrück-Formation des Unterkarbons
Lage in Vorranggebieten:	Gemäß Regionalplan Südwestthüringen befindet sich die östliche Grundstückshälfte innerhalb des für die Rohstoffsicherung ausgewiesenen Vorranggebietes „H-9 Hüttengrund“