GUTACHTEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

OBJEKT:



Wohngrundstück mit Einfamilienhaus
und Nebengebäuden
Dorfstraße 35, 98630 Römhild,
Gemarkung Eicha, Flur 0,
Flurstück Nr. 23/2

AUFTRAGGEBER:

Amtsgericht Sonneberg
Untere Marktstraße 2
96515 Sonneberg

IM ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN

GESCHÄFTSZEICHEN

K 10/ 26

BEWERTUNGSSTICHTAG: 2. Juli 2026

VERKEHRSWERT: **63.000 EURO**

AUSGEFERTIGT AM 20.07.2026 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	11
3.3	Rechtliche Gegebenheiten	11
3.3.1	Abgabenrechtlicher Zustand	11
3.3.2	Planungs- und Bauordnungsrecht	12
3.4	Sonstige Rechte und Belastungen am Grundstück	12
3.5	Beurteilung der Rechte und Belastungen	12
3.6	Schutzgebiete	12
3.7	Baubeschreibung	13
3.8	Flächenzusammenstellung	21
3.9	Hinweis	22
4.	**Bewertung**	**23**
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	23
4.2	Bodenwert	23
4.2.1	Erläuterungen zum Bodenwert	23
4.2.2	Bodenwertermittlung	24
4.3	Sachwertverfahren	24
4.3.1	Berechnungsgrundlagen	24
4.3.2	Allgemeine Marktanpassung – Sachwertfaktoren	28
4.3.3	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	29
4.3.4	Berechnung Sachwert	32
4.4	Ertragswertverfahren	32
5.	**Verkehrswert**	**36**
	Unterlagenübersicht	38
	Literatur	39
	Anlagen	40

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist wegen der Anordnung des Zwangsversteigerungsverfahrens 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 10/ 26
Beschluss vom:	21.05.2026
Auftrag vom:	09.06.2026

1.4 Bewertungsobjekt

Wohngrundstück mit
Einfamilienhaus und Nebengebäuden
Dorfstraße 35
98630 Römhild
Gemarkung Eicha
Flurstück Nr. 23/ 2

1.4.1 Kurzbeschreibung

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in zentraler Ortslage von Eicha, westlich der durchführenden Landstraße. Eicha ist ein Ortsteil der Kleinstadt Römhild im thüringischen Grabfeld.
Das Bewertungsgrundstück ist analog der übrigen zentralörtlichen Bebauung schmal geschnitten und in nord-südlicher Richtung verlaufend, die Bebauung wurde hierbei einseitig, nach Westen grenzständig und mit eingangsseitig angeordneter Hofzufahrt von der Dorfstraße angeordnet.
Es handelt sich um ein ehemaliges bäuerliches Hofgrundstück mit zweigeschossigem in Fachwerkbauweise errichtetem Wohnhaus, in Gebäudeflucht angrenzenden ein- und zweigeschossigen Anbauten sowie ein im hinteren Hofbereich befindlichen Nebengebäude.
Das Wohnhaus befindet sich derzeit noch im Bauzustand und ist im Ober- und Dachgeschoss mangels Ausbaus nicht nutzbar. Straßenseitig besitzt das Wohnhaus eine Teilunterkellerung, wobei jedoch infolge niedriger Raumhöhe sowie eingelagerten Bauschuttes aus Deckenabbruch keine Nutzungsfähigkeit gegeben ist.
Wohnhaus angrenzende Gebäudebereiche werden als Wohnneben- und Technikraum sowie Garage genutzt.

Bei dem Nebengebäude handelt es sich um einen eingeschossigen Ersatzbau anstelle eines ehemaligen Scheunengebäudes, welches als Durchfahrt zum Hausgarten sowie Abstell- und Fitnessraum genutzt wird.

Die Hoffläche wird von der Grundstücksbebauung sowie der grenzständigen Nachbarbebauung umschlossen. Angrenzend an das Wirtschaftsgebäude befindet sich der Hausgarten welcher im Norden von der hier befindlichen Nachbarbebauung begrenzt wird.

1.5 Ortsbesichtigung und Wertermittlungsstichtag

1.5.1 Ortsbesichtigung

02.07.2026, in der Zeit von 10.00 Uhr bis 11.30 Uhr
An dem Ortstermin nahmen teil:
- Eigentümer
- Sachverständiger
- Mitarbeiterin Sachverständigenbüro

1.5.2 Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **02.07.2026**

1.6. Nutzungsverhältnisse

Das Bewertungsgrundstück mit Wohnhaus und baulichen Nebenanlagen wird eigen genutzt. Hierbei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass infolge des derzeit noch bestehenden unfertigen Ausbauzustandes die oberen Geschossbereiche des Wohnhauses sich in keinem nutzungsfähigen Zustand befinden.

1.7 Grundbucheintragungen

Auszug vom:	06.05.2026, Stand 06.05.2026
Amtsgericht:	Hildburghausen
Grundbuch von:	Eicha
Blatt:	684

Bestandsverzeichnis

bish. lfd. Nr. BV	Gemarkung	Wirtschaftsart und Lage	Flur	Flur-stück(e)	Fläche m²
1	Eicha	Gebäude und Freifläche, Dorfstraße 35		23/ 2	1.080

Abteilung I, Eigentümer

Lfd. Nr. Abt II.	Lfd. Nr. BV	Eintragung	Bemerkung
1	1	Eintrag Eigentümer	

Abteilung II, Lasten/ Beschränkungen

Lfd. Nr. Abt II.	Lfd. Nr. BV	Eintragung	Bemerkung
1		Eintrag gelöscht	
2	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Sonneberg, AZ: K 10/ 26); eingetragen am 06.05.2026	

2. Lage

2.1 Erläuterungen zur Makrolage

Basisdaten Stadt Römhild/ OT Eicha
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: Die Kleinstadt Römhild gliedert sich in die Kernstadt und weitere 13 Ortsteile und besitzt ca. 6.400 Einwohner
Eicha ist ein Ortsteil von Römhild und besitzt ca. 260 Einwohner

Lage
Allgemein
Römhild liegt im Westen des Landkreises Hildburghausen unmittelbar an der Landesgrenze zu Bayern. Der Ortsteil Eicha befindet sich im Süden des Stadtgebiets von Römhild.
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 der Kleinstadt Römhild
Das Stadtgebiet von Römhild grenzt im Norden an die Gemeinde Grabfeld im LK Schmalkalden-Meiningen, an die Gemeinden der VG Feldstein mit Sitz in Themar sowie die Kreisstadt Hildburghausen, im Osten und Süden an die Gemeinde Straufhain sowie im Südwesten an die Gemeinden Trappstadt, Herbstadt und Höchheim im Landkreis Rhön-Grabfeld in Bayern und im Westen ebenfalls an die Gemeinde Grabfeld.

Geografie
Römhild liegt im Schutze der bis ca. 670 m hohen Gleichberge in der Region Grabfeld im Henneberger Land, direkt an der Landesgrenze zu Bayern. Römhild befindet sich zum größten Teil im Einzugsgebiet der Milz, dem oberen Teil des Einzugsgebietes der Fränkischen Saale und somit im Einzugsgebiet des Mains.
Der Ortsteil Eicha liegt südlich des Großen Gleichberges unmittelbar an der Landesgrenze zu Bayern auf einer geodätischen Höhenlage von ca. 305 m ü NHN.

Entfernungen
- Landeshauptstadt Erfurt 120 km
- Hildburghausen 20 km
- Coburg 35 km
- Kernort Römhild 6 km

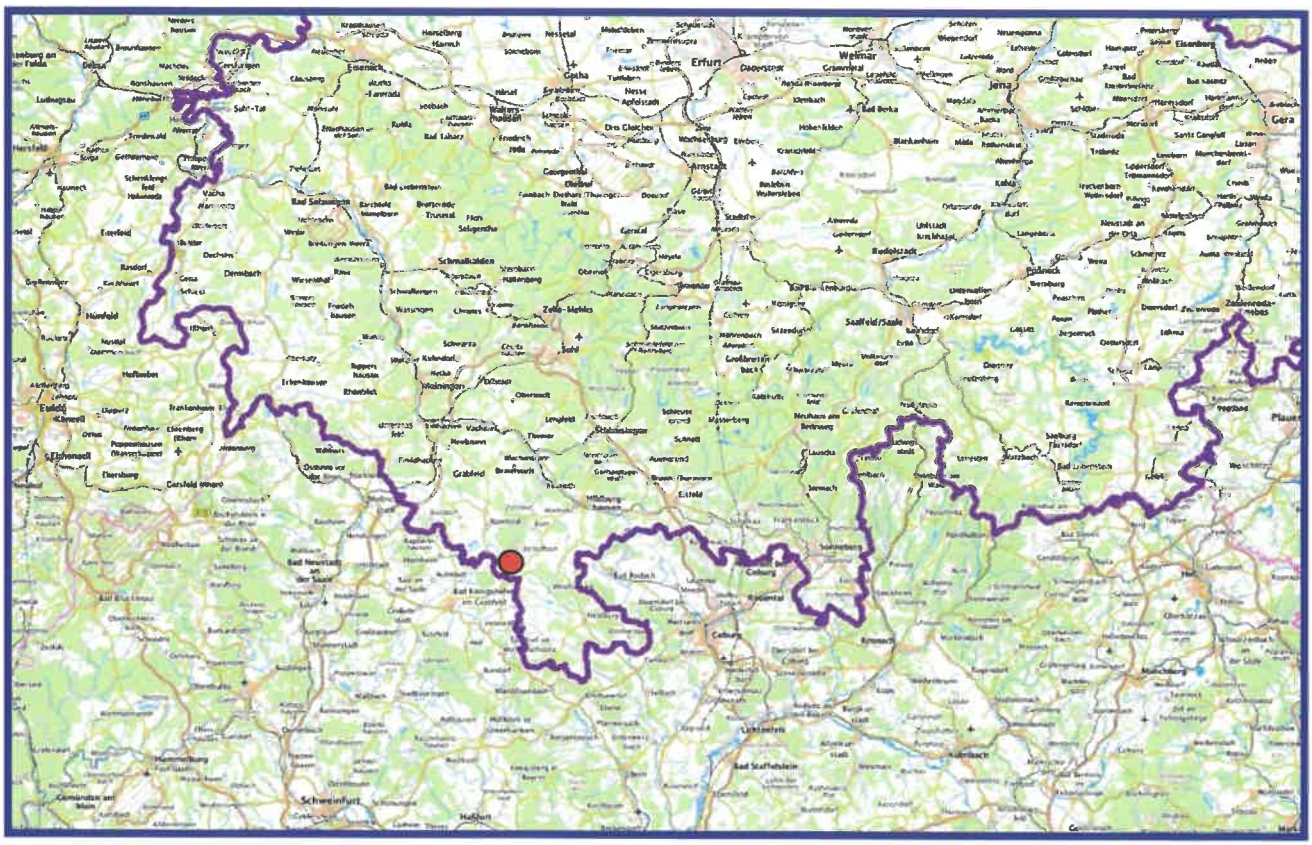
Verkehrsanbindung
Straßenverkehr:
- Landstraße L 1131 – Verbindung Römhild/ Bad Königshofen in Bayern, unmittelbar ortsdurchführend
- Bundesautobahn A 71 ASS Rentwertshausen ca. 20 km in nordwestlicher Richtung
- Bundesautobahn A 73 ASS Eisfeld ca. 25 km in nordöstlicher Richtung

Schienenverkehr:
- Südthüringenbahn als Regionalbahn mit Bahnhof in Hildburghausen und Rentwertshausen
- Fernbahnen und ICE-Anschluss in Erfurt und Coburg

Flugverkehr:
- Flughafen: Landeshauptstadt Erfurt ca. 120 km
- Flughafen: Nürnberg ca. 120 km

ÖPNV:
- Regional- und Linienbusverbindungen mit Haltestelle im Ortsgebiet

Übersichtskarte – regional



Wirtschaft, bauliche und soziale Infrastruktur

Wirtschaft
Das Gewerbe und Industrie in der Kleinstadt Römhild wird heute meist von kleinen mittelständischen Betrieben geprägt. Größte Arbeitgeber sind MCR Marmor-Center GmbH, ELIOG Industrieofenbau GmbH und ein Standort der AHG-Klinik. Das Töpfergewerbe ist auch heute noch präsent.
Ausgewiesene Gewerbegebiete befinden sich in Römhild sowie angrenzend das Industriegebiet Thüringer Tor im Gemeindegebiet Grabfeld.
In den zu Römhild gehörigen Umlandgemeinden und Ortsteilen dominiert die Landwirtschaft bzw. einzelne Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe.

Bebauungsstruktur
Die Kernstadt Römhild besitzt einen historischen Ortskern mit einer weitgehend intakten umgebenden Stadtmauer, einem ehemaligen Residenzschloss mit Sitz der Stadtverwaltung, Marktplatz, etc.
Der Ortsteil Eicha stellt ein in Ost-Westrichtung verlaufendes ausgeprägtes Straßendorf mit Angercharakter dar und geht auf eine urkundliche Ersterwähnung Ende des 12. Jahrhunderts zurück. Die bauliche Struktur der Altortlage mit zweigeschossigen Bauernhäusern und baulichen Nebenanlagen ist weitgehend intakt. Der Altort befindet sich entlang der Dorfstraße beidseitig der ortsdurchführenden Landstraße. Bauliche Ortserweiterungen befinden sich im Wesentlichen nördlich des Altortes entlang der Landstraße sowie an der östlichen Ortsperipherie.

Soziale Infrastruktur, med. Einrichtungen
Im regionalen Umfeld befinden sich
- Grundschule im Ortsteil Milz
- Regelschule in Römhild
- Kindertagesstätten in Römhild, Milz und Gleichamberg
- Allgemeinmediziner/ MVZ in Römhild sowie
- Median Rehaklinik in Römhild (Außenstelle AHG-Klinik)

Sonstige Versorgungsmöglichkeiten
Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten sind in Römhild sowie angrenzendem Unterzentrum der Kleinstadt Bad Königshofen im bayrischen Grabfeld und der Kreisstadt Hildburghausen gegeben.

Öffentliche Einrichtungen
- Stadtverwaltung in Römhild
- Landratsamt Hildburghausen
- Amtsgericht in Hildburghausen

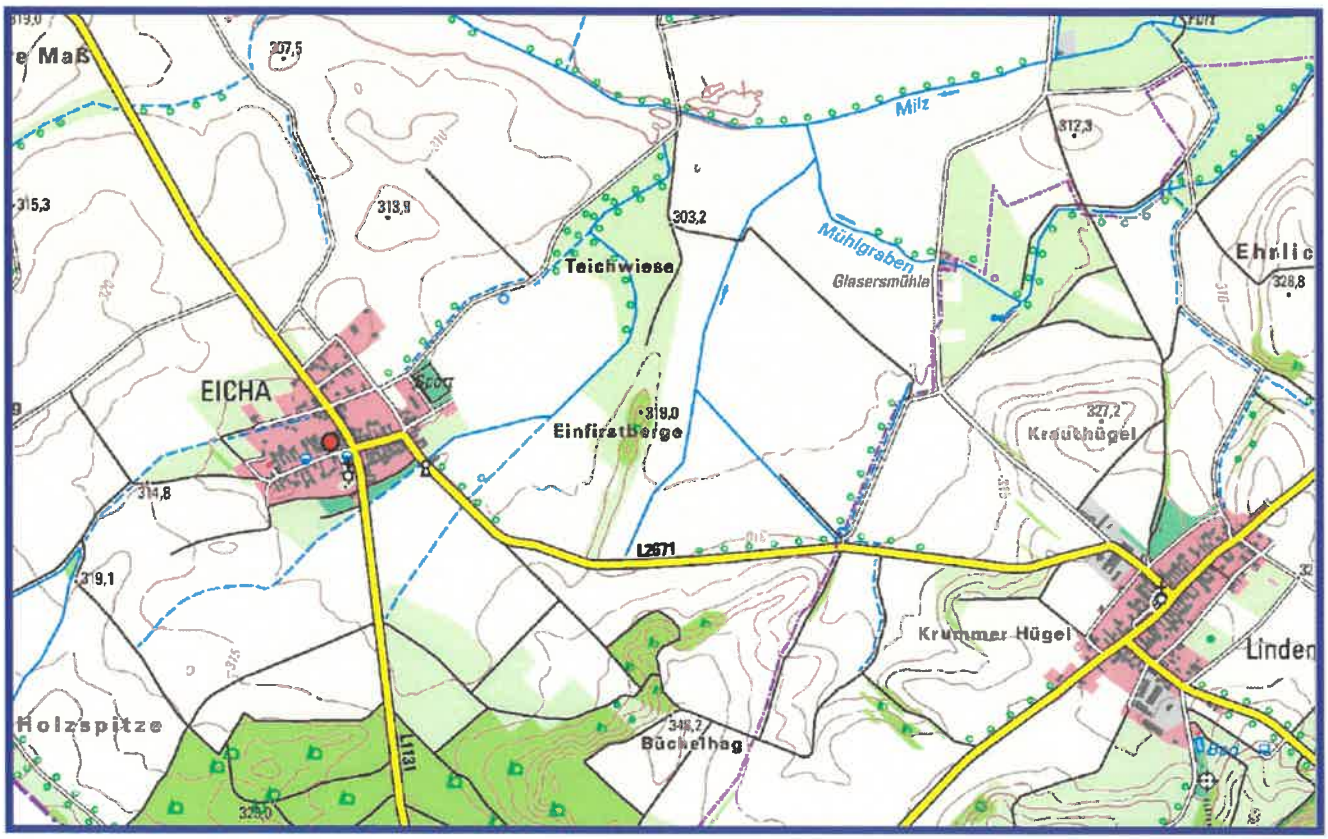
2.2 Erläuterungen zur Mikrolage

Örtliche Lage
Das Bewertungsobjekt befindet sich in zentraler Ortslage westlich der durchführenden Landstraße sowie nördlich an die Dorfstraße angrenzend.

Entfernungen
- Ortskern mit Dorfplatz und Umfeld unmittelbar gegenüber liegend südlich der Dorfstraße

Demografische Entwicklung
Die demografische Entwicklung der Kleinstadt Römhild weist gemäß dem statistischen Bericht für Bevölkerungsentwicklung des Thüringer Landesamts für Statistik im Untersuchungszeitraum ab 2020 bis 2040 mit ca. 11 % eine für den Landkreis unterdurchschnittlich, jedoch rückläufige Tendenz, mit einer überalterten Bevölkerungsstruktur auf. Für den Durchschnitt des Landkreises Hildburghausen wird ebenfalls eine rückläufige Tendenz jedoch in einer deutlich höheren Größenordnung von ca. 15 % prognostiziert.

Übersichtskarte örtlich



Umgebungsbebauung/Umgebungsbereich
Der Umgebungsbereich des Bewertungsobjekts wird in östlicher und westlicher Richtung von der Bebauungsstruktur des Straßendorfes mit einer adäquaten grenzständigen Hofbebauung mit Wohnhaus und baulichen Nebenanlagen geprägt.
In östlicher Richtung befindet sich in ca. 30 m Entfernung die Landstraße. Der Dorfstraße gegenüberliegend befindet sich der Dorfplatz mit Gemeindehaus und Kirche.

3. Objekt

3.1 Erläuterungen zum Grundstück

Allgemeine Grundstückslage
Das Bewertungsgrundstück befindet sich in dörflicher zentralörtlicher Lage, leicht abseits der durchführenden Landstraße. Immissionen aus Verkehrslärm dürften insofern festzustellen sein, welche jedoch hinsichtlich einer gemischten baulichen Nutzung, als dörfliches Wohngebiet keine wesentlichen Einschränkungen der Nutzungsqualität hervorrufen.
Infolge des schmalen Grundstückszuschnittes mit grenzständiger Bebauung dürften Einschränkungen hinsichtlich der Besonnung feststellbar sein.
Allgemein hinterlässt jedoch die intakte Bebauungsstruktur mit weitgehend erhaltener historischer Bebauung ein positives Erscheinungsbild.

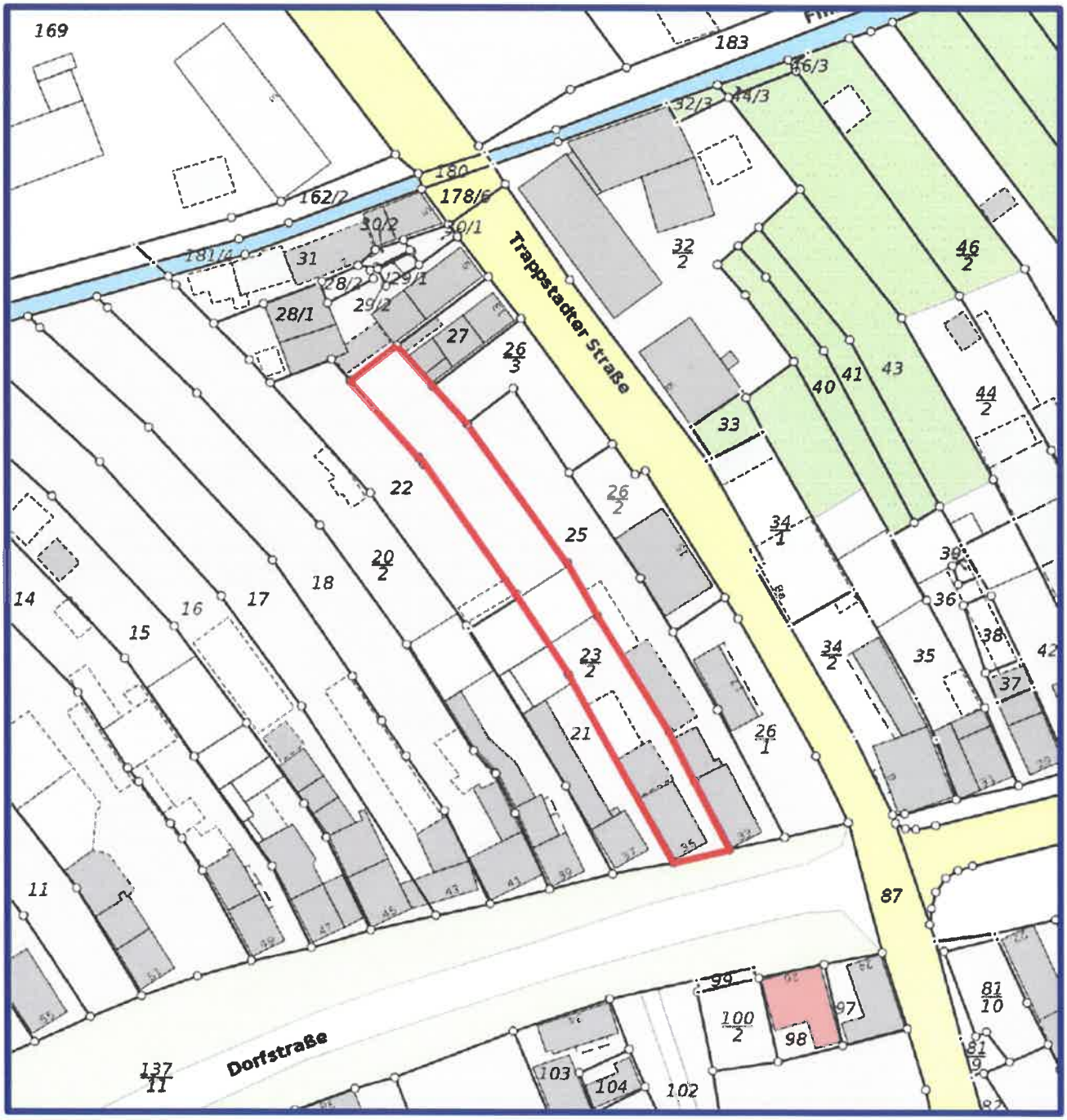
Vorhandene Grundstücksbebauung
Die Grundstücksbebauung besteht aus der giebelseitig zur Straße angeordneten Hauptbebauung mit Wohnhaus und hieran angrenzender, in Vorderhausflucht und grenzständig errichteter baulicher Nebenanlagen mit Zwischenbau und abschließendem Garagengebäude.
Hofabschließend befindet sich das über den Grundstücksbereich verlaufende, traufständig zum Hof und Garten errichtete Nebengebäude.
1. Hauptbebauung
- zweigeschossiges Wohnhaus in Fachwerkbauweise mit Satteldach, das Wohnhaus ist straßenseitig teilunterkellert, das Ober- und Dachgeschoss derzeit mangels fertiggestellten Ausbau nicht nutzungsfähig

2. Anbauten
- Zwischenbau in eingeschossiger Bauweise mit einhüftigen Satteldach mit Nutzung als Wohnnebenraum und Technikraum, im OG zum Hof mit Fremdenzimmer und überdachtem Balkon
- Garage als baulicher Abschluss in eingeschossiger teilmassiver Bauweise mit Pultdach

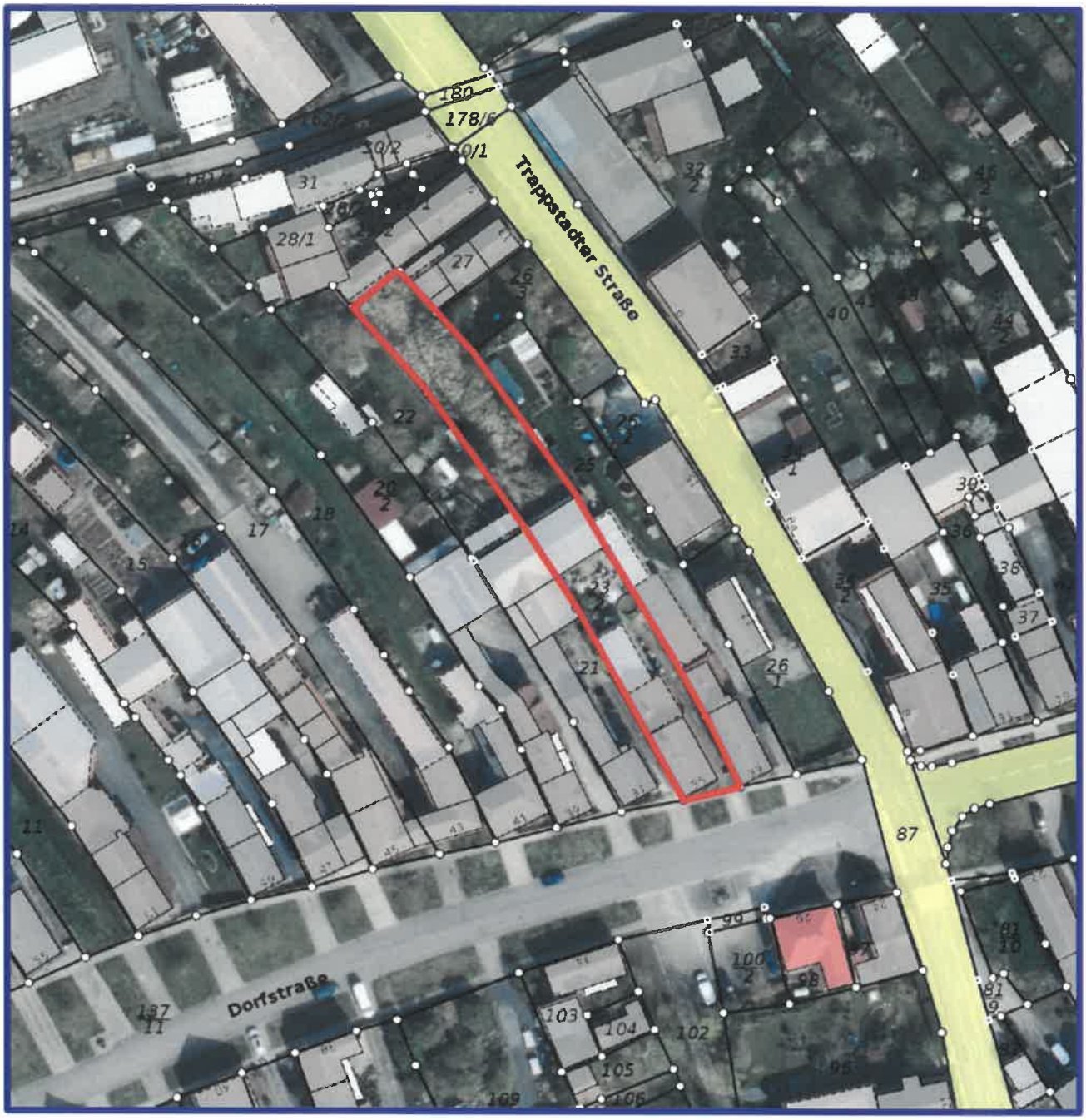
3. Nebengebäude
Hofabschließend traufständige zum Hof errichtet in eingeschossiger Massivbauweise mit flachgeneigtem Binderdach
4. Sonstiges
Zwischen Nebengebäude und Garage nach Westen grenzständiger Mauerabschluss,
der Hof wurde in Betonbauweise befestigt und wird von der grundstückseitigen Bebauung und der Nachbarbebauung sowie zur Straße durch den Hoftorabschluss umgrenzt.
5. Garten
Nördlich des Nebengebäudes anschließender Hausgarten als Grünfläche mit Baumbestand

Angrenzende Grundstücksbereiche
- Süden: Dorfstraße/ Dorfanger gegenüberliegend Dorfplatz mit Gemeindehaus
- Westen: Hofgrundstück mit Wohnhaus, bauliche Nebenanlagen und Gartenfläche analog Bewertungsgrundstück
- Norden: Nebengebäude eines angrenzenden Wohngrundstücks, nach Nordosten Wohngrundstück mit zweigeschossigem Wohnhaus, beide Grundstücke sind zur Landstraße angrenzend
- Osten: Wohngrundstück bzw. Hofgrundstück mit Wohnhaus, baulichen Nebenanlagen und Gartenfläche analog Bewertungsgrundstück

Katasterplan



Luftbild



Grundstücksgestalt:
Das Bewertungsobjekt besitzt einen annähernd rechteckigen, jedoch leicht gekrümmten, in Süd-Nordrichtung verlaufenden, schmalen Grundstücksschnitt
Grundstücksabmessungen:
- Anliegerbreite zur Straße ca. 10 m
- Grundstückstiefe ca. 105 m

Maßangaben nach Abgriff Katasterkarte

Topografische Lage/ Höhenlage zur Straße:
Das Bewertungsgrundstück ist in nördlicher Richtung mit ca. 2 % leicht ansteigend, die geodätische Höhenlage beträgt im Bebauungsbereich des Wohnhauses ca. 307 m ü NHN.
(Höhendaten aus Google Earth).

Die Erdgeschossebene des Wohnhauses beträgt ca. 1,20 m Gelände im Bereich der Teilunterkellerung bzw. 0,50 m über Gelände im Bereich der Hauszugangs.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:
Bewertungsgrundstück:
Das Wohnhaus mit Nebengebäuden und anschließender Hofmauer wurden nach Westen auf einer Länge von ca. 44 m grenzständig errichtet, mit
- Wohnhaus ca. 12 m
- Zwischenbau ca. 8 m
- Garage ca. 11 m sowie
- Hofmauer ca. 13 m.

Das hofabschließende Nebengebäude wurde zweiseitig nach Westen und Osten grenzständig auf einer Länge von ca. 10 m errichtet.

Nachbarseitig:
nach Westen: Grenzbebauung der Hofscheune im hinteren Hofbereich angrenzend an das Nebengebäude auf einer Länge von ca. 18 m.
nach Osten: Grenzbebauung beginnend im vorderen Grundstücksbereich zur Straße aus Wohnhaus und Nebengebäuden auf einer Länge von ca. 52 m.
nach Norden: Grenzbebauung aus Nebengebäude auf Anliegerbreite mit ca. 10 m sowie
im Nordosten: Grenzbebauung aus Wohnhaus mit Anbau auf ca. 10 m Anliegerlänge.
(Abstandsangaben nach Abgriff Katasterkarte)

Baugrund/ Grundwasser (soweit ersichtlich):
Bindige muschelkalkhaltige Bodenschichten, vermutlich Grundwasseranfall im oberflächennahen Bereich
Beurteilung der Bodenbeschaffenheit und Grundwasserverhältnisse nach baugrundtechnischer Begutachtung.

3.2 Erschließung

1. Versorgungstechnische Erschließung
- Trinkwasser: Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz des Wasser- und Abwasserverbandes Hildburghausen, Angaben lt. Mitteilung WAVH vom 15.06.2026
- Abwasser: Anschluss an das öffentliche Abwasserkanalnetz im Trennsystem durch den Regiebetrieb Abwasser der Stadt Römhild mit Schmutzwasseranschluss an die zentrale Kläranlage Milz, lt. Mitteilung Stadt Römhild vom 06.07.2026
- ELT-Anschluss über Erdkabel
- Telekomanschluss über Erdkabel

2. Verkehrstechnische Erschließung
- Dorfstraße unmittelbar angrenzend
  Ortsdurchfahrt L-Straße in östlicher Richtung ca. 30 m
  Dorfstraße im Charakter eines angerartigen Ausbaus mit bis ca. 8 m breitem Straßenausbau sowie den Grundstücken vorgelagerten bis ca. 5 m breiten Grünstreifen und Hofzufahrten und alleeartiger Baumpflanzung.
  Straßenausbau mit asphaltierter geschlossener Oberfläche und beidseitiger Natursteinrinne, Hofzufahrten und Seitenbefestigungen mit Betonsteinpflaster, Platzbereich mit Brunnenanlage.
  Straßenbeleuchtung mittels Anbauhängeleuchten.

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
Gemäß Mitteilung seitens des Regiebetriebes Abwasser der Stadt Römhild wurden bisherige Abwasserbeiträge beglichen, ausstehende Beitragsforderungen bestehen nicht.

3.3.2 Planungs- und Bauordnungsrecht

Bauleitplanung:
- Ein Flächennutzungsplan für den Ortsteil Eicha liegt gemäß Mitteilung der Stadt Römhild nicht vor.
- Ebenso bestehen für den betreffenden Ortsbereich mit Bewertungsgrundstück kein Bebauungsplan bzw. Ortssatzungen
- Das Bewertungsgrundstück mit aufstehender Bebauung ist in den baulichen Umgebungsbereich integriert und somit dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen.
- Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt insofern für den Grundstücksbereich nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Angaben lt. Mitteilung/ Zuarbeit Stadt Römhild vom 17.06.2026

Bauordnungsrecht:
Dem Sachverständigen konnten seitens des Schuldners keine Planunterlagen zur Bebauung zur Verfügung gestellt werden.
Unabhängig hiervon geht der Sachverständige von einer genehmigungsrechtlich ordnungsgemäßen Bestandsbebauung bzw. historischen Bestandsbebauung aus. Die Nutzung des Wohnhauses sowie der baulichen Nebenanlagen entspricht den gebietstypischen Nutzungsanforderungen des Umgebungsbereichs bzw. der Ortslage im Allgemeinen.
Der Sachverständige setzt somit eine bauordnungsrechtlich nicht zu beanstandende Gebäudesubstanz voraus. 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 13.05.2026 bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

c) Denkmalschutz
Gemäß Zuarbeit des LRA Hildburghausen/ Untere Denkmalschutzbehörde vom 08.05.2026 bestehen für das Bewertungsobjekt Eintragungen im Denkmalbuch. Hiernach ist das Bewertungsgrundstück Bestandteil des Dorfensembles „Dorfanlage Eicha", siehe Anlage 6.

d) Flurbereinigung
Gemäß Zuarbeit Th. LA für Bodenmanagement und Geoinformation Flurbereinigungsbereich Südwestthüringen/ Meiningen vom 05.05.2026 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 Beurteilung der Rechte und Belastungen

Lage innerhalb des Denkmalensembles „Dorfanlage Eicha"
Das Bewertungsobjekt befindet sich gemäß Vorbeschrieb im denkmalgeschützten Ensemblebereich „Dorfanlage Eicha", der Status als Einzeldenkmal ist nicht gegeben. Insofern sind keine besonderen, bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigenden Vorschriften anzuwenden. Gleichwohl sind im Rahmen von Bauvorhaben die Vorgaben sowie Hinweise der Denkmalbehörden sowie, der für den historischen Ortskern geltenden Satzungen zu beachten.

3.6 Schutzgebiete

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Bereich ausgewiesener Schutzgebiete, wie Naturschutz, Trinkwasserschutz, Überschwemmungsgebiet, u. a.

3.7 Baubeschreibung

Allgemeiner Hinweis:
Dem Sachverständigen lagen zum Ortstermin keine Plan- bzw. sonstige Unterlagen zur Grundstücksbebauung vor, noch konnten diese über den Eigentümer bzw. Stadt- und Kreisarchive beschafft werden. 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. Bestandsaufnahmen nebst Skizzendarstellungen ermittelt. Die hieraus erstellten Bestandsunterlagen sowie Berechnungsangaben dienen ausschließlich zur Bearbeitung des Gutachtens und können nicht zu anderweitigen Zwecken verwendet werden.

1. Gebäudebeschreibung/ Wohnhaus mit Zwischenbau
Gemäß Mitteilung des Eigentümers geht die Ursprungsbebauung des Wohnhauses auf den Anfang des 20. Jahrhunderts zurück, wobei der Sachverständige infolge der Bauweise das Gebäude auch einem früheren Baujahr zuordnen könnte. In Bezug auf den Zwischenbau geht der Sachverständige von einem späteren vermutlich 1920er Baujahr aus sowie tendiert der Sachverständige hinsichtlich des Garagenanbaus entsprechend Bauweise auf ein vorwendezeitliches Baujahr in den 1970er Jahren.
Das Wohnhaus wurde in zweigeschossiger Fachwerkbauweise, ggf. nachbarseitig mit massiver Außenwand mit Satteldach bzw. mit Krüppelwalm errichtet. Das Wohnhaus wurde straßenseitig teilunterkellert und besitzt hier eine Sockelgeschosshöhe von ca. 1,20 m über Gelände. Das EG-Niveau wurde dementsprechend mit abweichenden Geschosshöhen zwischen Vorder- und Mittel- bzw. Hinterhaus angeordnet, welche lediglich ein EG-Niveau bis 50 cm über Hof aufweisen.
Der Hauszugang befindet sich von der Hofseite über eine Blockstufentreppe zum mittig angeordneten Hausflur mit Treppenanlagen zum Obergeschoss sowie zur Teilunterkellerung. Vom Flur ist das straßenseitig höher gelegte Wohnzimmer sowie ein Abstellraum mit Durchgang zum Zwischenbau als auch die Küche im westlichen Gebäudebereich zugänglich, über welches zudem ein weiterer Abstellraum bzw. Speisekammer erreichbar ist.
Im Obergeschoss befinden sich ein adäquat angeordneter Flur sowie straßen- und nachbarseitig ein offener Raumbereich, zum Zwischenbau angrenzend ein weiterer Raum sowie hofseitig ein Bad.
Das DG besteht ebenfalls als, über die gesamte Haustiefe, offener ggf. mit Fachwerkkonstruktion abgestellter Raumbereich.
Die OG-Deckenebene wurde durchgängig angeordnet, so dass infolge der erdgeschossseitigen Niveauunterschiede hier abweichende Raumhöhen zu verzeichnen sind.
Die Geschossbereiche OG und DG befinden sich in einem rohbauähnlichen Zustand mit freiliegenden Wand- und Deckenkonstruktionen sowie ohne jegliche Oberflächenbekleidungen, ggf. wurden einzelne Rohinstallationen ausgeführt. Jedoch wurden im DG Dämmlagen im Bereich der Dachschrägen, Decken und Drempel eingebaut.

Eine Raumnutzung im Ober- und Dachgeschoss des Wohnhauses ist derzeit nicht gegeben, analoge Ausbauzustände sind teilweise im EG Hausflur anzutreffen.
Eine Nutzungsfähigkeit der Teilunterkellerung ist infolge geringer Raumhöhe sowie Ablagerung von Bauschutt aus Abbruchmaßnahmen nicht gewährleistet.
Der Zwischenbau wurde in eineinhalbgeschossiger Fachwerkbauweise mit nachbarseitig angeordneter massiver Außenwand errichtet, das DG wurde mit einhüftigen Satteldach geschoss- bzw. drempelhoch ausgeführt.
Die hofseitige Außenwand ist gegenüber dem Wohnhaus rückgestellt angeordnet und mittels im Obergeschoss befindlichen Balkon überbaut. Der Objektzugang befindet sich vom Hof als auch über den Abstellraum des Vorderhauses in den Technik- bzw. Heizungsraum. Hierrüber sind das Bad an der Nachbarseite, ein WC zur Hofseite sowie der Treppenaufgang zum DG zugänglich.

Im DG befindet sich ein Gästezimmer, welches vom vorgelagerten Flur zugänglich ist. Hofseitig befindet sich v. b. überdachter Balkon mit Zugang vom Gästezimmer.
Der Garagenanbau wurde als eigenständiger Gebäudeteil unmittelbar angrenzend an den Zwischenbau als eingeschossiges Gebäude in erdgeschossiger Massivbauweise mit Fachwerkdrempel und Pultdach ausgeführt.
Im Erdgeschoss befinden sich zwei Raumbereiche mit Abstell- und nachträglich abgetrennten Öllagerraum sowie der Garage an der Giebelseite zum Hof. Beide Raumbereiche sind vom Hof jeweils trauf- als auch giebelseitig über Toranlagen zugänglich. Ein Zugang zum Drempelboden ist derzeit nicht gegeben bzw. wurde dieser im Rahmen des Einbaus des Öllagerraumes geschlossen.

1.1. Vorder- bzw. Haupthaus

Gebäudeabmessungen:
Maße aus Bestandsaufnahme und Katasterplan, Grundmaße als Zirka Maße

- Grundmaße L/ B = ca. 12,0 m x 6,5 m
  Hiervon
  - Vorderhaus/ unterkellert L/ B = ca. 5,5 m x 6,5 m
  - Hinterhaus L/ B = ca. 6,5 m x 6,5 m

Höhenmaße

- KG Geschosshöhe ca. 1,90 m/ Raumhöhe ca. 1,70 m
- EG Geschosshöhe/ Vorderhaus ca. 2,35 m/ Raumhöhe ca. 2,10 m
- EG Geschosshöhe/ Hinterhaus ca. 3,30 m/ Raumhöhe ca. 3,10 m
- OG Geschosshöhe ca. 2,25 m/ Raumhöhe ca. 2,05 m
- DG Geschosshöhe/ Firsthöhe ca. 2,10 m/ Raumhöhe ca. 1,90 m/ Firsthöhe ca. 2,70 m

Gebäudechronologie – Angaben von Eigentümer und Annahmen gemäß Schätzung Sachverständiger:
Baujahr:
1912 - Wohnhaus, lt. Mitteilung Eigentümer
1995 - Teilmodernisierung durch Voreigentümer/ Annahme lt. Jahresaufdruck Fenster, mit
- Dacheindeckung
- Fassadenerneuerung
- Einbau Fenster/ Außentür
- Einbau Heizungsanalage und Bad

2019/ 2021 - Teilmodernisierung bzw. derzeit unvollendete bauliche Maßnahmen durch Eigentümer
- Ausbau Wohnzimmer EG einschließlich Erneuerung KG-Decke
- Teilerneuerung Heizung (Brenner, Warmwasserspeicher, Verteilungsleitungen, teilw. Rohinstallation), Thermosolaranlage mit Einspeisung in Heizungsanlage
- Teilerneuerung Rohinstallation Elektro
- Entkernung Geschossbereich OG/ DG
- Einbau Dachdämmungen
- Einbau Fertigteilschornstein, nicht in Betrieb
- Teilern. Fenster DG-Hofseite und Wohndachfenster

Bauteilbeschreibung

a) Rohbau und Außenbauteile

Bauteil	Gebäude-abschnitt	Bauausführung/Ausstattung
Fundamente	Gründung	Bruchstein
Wände/ Decken	Außenwände	Keller und Haussockel: Bruchsteinmauerwerk/ Sandstein EG/ OG/ DG: Holzfachwerk, Rückseite Mauerwerk aus Ziegel oder Hohlblockstein
	Innenwände	Holzfachwerk
	Decken	Holzbalkendecken, Kellerdecke erneuert
Sonstiges	Schornstein	Fertigsteilschornstein mehrschalig
Dach		Kehlbalkendach, Tondachziegel, Rinnen und Fallrohre in Kupfer, Vordach über Hauseingang
Fassade		Hof- und straßenseitig Sichtfachwerk, Rückseite Rauputz Sockel Bruchsteinmauerwerk, überstrichen, teilw. verputzt

Fenster/ Außentüren	Fenster Außentüren	Holzfenster mit Iso-Verglasung Holzrahmentür mit Kassettenfüllung
Außentreppen		dreistufige, zweiläufige Podesttreppe mit Terrazzobelag
Hausanschluss-anlagen	Wasser Abwasser	TW-Anschluss, HA im Keller Anschluss im Trennsystem
	Strom Telekom	Erdkabel, HA im Keller Erdkabel, HA an Außenwand zur Straße

b) Ausbau

Geschoss Bereich	**Bauteil**	**Bauausführung/Ausstattung**
Wohnhaus/ Haupthaus	Wände/ Decken	Wände: Keller: Bruchsteinmauerwerk, Wandabschlüsse zur Decke unvollständig Küche, Speisekammer: Putz und Strukturputz/ Anstrich, Abstellraum Altputz Wohnzimmer: Holzweichfaserplatten an Außenwänden/ Lehmputz, Innenwände als Sichtfachwerk Gefachputz und Holzanstrich Flur EG und OG/ DG: Fachwerkrohwände, teils ohne Ausfachung/ Fachwerk freiliegend, Bad OG gefliest jedoch erhebliche Bauteilschäden, keine Gebrauchsfähigkeit mehr gegeben Decken: Keller: ohne Deckenbekleidung Küche: Holzbekleidung, Speisekammer und Abstellraum: Altputz auf Putzträger mit Oberflächenschäden, ehem. Unterhangdecke in Speisekammer ausgebaut Wohnzimmer: Sichtkonstruktion, Deckenbalken gestrichen, Deckengefach ausgeputzt Flur EG: Altputz, teilweise Paneelbekleidung Geschossbereich OG: schadhafte Altputze, Rohdecke mit sichtbarem Lehmgefach, bzw. Rohdecke ohne Deckenfüllung/ nur Balkenkonstruktion Geschossbereich DG: Drempel/ Dachschräge und Kehlkalkendecke mit Mineralfaserdämmlage, ohne Oberflächenbekleidung
	Böden	Keller: Lehmboden EG: Küche/ Flur Fliesenboden, Speisekammer und Abstellraum Betonboden, Wohnzimmer OSB-Platten ohne Oberbelag OG: Dielenboden mit Altbeläge, Bad Fliesenbelag DG: Dielenboden mit Altbelag
	Türen	Vorwendeztl. Holzwerkstoff-Futter- und Blendrahmentüren
	Treppen	Keller: viertelgewendelte, halbgeschossige Blockstufentreppe, gefliest Geschosstreppen bis DG: viertelgewendelte Stahltreppe mit Holztrittstufen und Metallgeländer
	Elektro	Zählerkasten mit Verteilung im Flur OG, Küche/ Wohnzimmer Installation 1990er Jahre, Rohinstallation teilweise vorinstalliert, offen verlegt,

		sonst Altinstallation
	Heizung	Heizkessel im Zwischenbau, Leitungen teilweise im Geschossbereich ab 2019 vorinstalliert mit Verlegung auf Wand bzw. unter Decke, Thermosolaranlage mit Dreierpaneele Plattenraumheizkörper in Wohnzimmer und Küche, sonst keine Raumheizung vorhanden OG/ DG Leitungsvorinstallation, im DG Plattenheizkörper an Rohwand Giebelseite
	Sanitär	HA im Keller, WW-Bereitung über Heizung im Zwischenbau, Küche mit Anschluss für Spüle, Altinstallation im Bad OG mit Wanne, Waschbecken und WC – nicht mehr funktionsfähig, Ableitungen aus Altinstallation im Abstellraum EG auf Putz- und unter Decke

2. Zwischenbau
Gebäudeabmessungen:
Maße aus Bestandsaufnahme und Katasterplan, Grundmaße als Zirka Maße
- Grundmaße L/ B = ca. 6,8 m x 6,5 m

Höhenmaße
- EG Geschosshöhe/ Hinterhaus ca. 2,70 m/ Raumhöhe ca. 2,30 m
- OG Geschosshöhe ca. 2,70 m/ Raumhöhe ca. 2,30 m
- OG Drempelhöhe West/ Firsthöhe ca. 3,00 m/ Raumhöhe ca. 2,85 m

Gebäudechronologie – Angaben von Eigentümer und Annahmen gemäß Schätzung Sachverständiger:
Baujahr:
~ 1925 - lt. Schätzung Sachverständiger
1995 - Teilmodernisierung durch Voreigentümer/ Annahme lt. Jahresaufdruck Fenster, mit
- Dacheindeckung
- Fassadenerneuerung
- Einbau Fenster/ Außentür
- Einbau Heizungsanlage, Bad und WC
- Ausbau Gästezimmer im OG

2019/ 2021 - Teilmodernisierung
- Teilerneuerung Heizkesselanlage mit Brennertechnik, Pumpen- und Verteilungsanlagen

Bauteilbeschreibung

a) Rohbau und Außenbauteile

Bauteil	Gebäude-abschnitt	Bauausführung/Ausstattung
Fundamente	Gründung	Bruchstein, Betonstreifenfundament
Wände/ Decken	Außenwände	EG Mauerwerk aus Ziegel oder Hohlblockstein, sonst Holzfachwerk, Balkontragwerk als Holzstützenkonstruktion
	Innenwände	Holzfachwerk
	Decken	Holzbalkendecken
Sonstiges	Schornstein	gemauerter Hausschornstein mit Rauchrohrsanierung,
	Balkon	Holzkonstruktion mit Stützen/ Unterzug und Deckenbalken

		Bretterbelag, Holzgeländer
Dach		Einhüftiges Sparrendach, Ziegeldeckung, Rinnen und Fallrohre in Kupfer
Fassade		Erdgeschoss Rau- und Reibeputz, Obergeschoss Sichtfachwerk bzw. Rückseite mit Brettschalung
Fenster/ Außentüren	Fenster Außentüren	Holz- und Kunststofffenster mit Iso-Verglasung Holzrahmentür mit Kassettenfüllung
Außentreppen		Blockstufe
Hausanschluss-anlagen		Anschluss über Vorderhaus

b) Ausbau

Geschoss Bereich	**Bauteil**	**Bauausführung/Ausstattung**
Zwischenbau	Wände/ Decken	Wände: EG: Altputz, teilweise Trockenbau, Bad und WC raumhoch gefliest OG: teilw. Vorwandkonstruktion, Strukturputz Decken: EG: Altputz, Bad und WC mit Paneelbkleidungen OG: Trockenbau/ Putz, Gästezimmer mit Paneelbekleidungen
	Böden	EG: Fliesenboden OG: Dielenboden, Korkbelag
	Türen	Nachwendeztl. einf. Holzwerkstofffuttertüren
	Treppen	Halbgewendelte Stahlholmtreppe mit Stufenbelag aus Holzwerkstoffplatten
	Elektro	Unterverteilung, einf. nachwendeztl. Installation, Stand 1990er Jahre
	Heizung	Buderus Ölheizkesselanlage mit Unterstellspeicher, Pumpen.- und Verteilungsanlagen, Öltankanlage in Garagengebäude Leitungen auf Putz verlegt Plattenheizkörper in Bad, WC und Gästezimmer
	Sanitär	Warmwasserspeicher im Heizungsraum, Toilette mit Vorwand- und Waschbecken, Bad mit Einbauwanne, Waschbecken und Dusche, einfache Ausstattung

3. Garagenanbau
Gebäudeabmessungen:
Maße aus Bestandsaufnahme und Katasterplan, Grundmaße als Zirka Maße
- Grundmaße L/ B = ca. 11,2 m x 5,1 m

Höhenmaße
- EG Geschosshöhe ca. 2,70 m/ Raumhöhe ca. 2,30 m
- Drempelgeschoss/ Pulthöhe

Gebäudechronologie – Angaben von Eigentümer und Annahmen gemäß Schätzung Sachverständiger:
Baujahr:
~ 1975 - lt. Schätzung Sachverständiger

1995 - Teilmodernisierung durch Voreigentümer/ Annahme lt. Schätzung Sachverständiger, mit
- Einbau Öllagerraum
- Ausbau Garage mit Innenbekleidung Wand und Decke, Elektro, Fußboden, Tür und Garagentor

Bauteilbeschreibung

Bauteil	Gebäude-abschnitt	Bauausführung/Ausstattung
Fundamente	Gründung	Streifenfundamente aus Beton
Wände/ Decken	Außenwände	Hohlblocksteinmauerwerk 30 cm, Drempelfachwerk
	Innenwände	Ziegel bzw. Hohlblockstein
	Decken	Holzbalkendecke
Dach		Pultdach, Eindeckung mit Wellasbestplatten, verzinkte Rinnen
Fassade		EG: Rauputz/ Anstrich, Drempel mit Asbestplattenbeschlag und Trapezblech
Fenster/ Außentüren	Fenster Außentüren	Drempel mit Holzeinfachfenster Zweiflügl. Blechtor zum Abstellraum, Garage: Deckensektionaltor mit elektromotorischem Antrieb sowie mehrschalige beschichtete Metalltür
Ausbau	Wände/ Decken	Wände: Abstellraum/ Öllager : Putz/ Anstrich, Trennwand zum Abstellraum außenseitig ohne Putz, Öllager auf Sockelhöhe mit ölfesten Anstrich Garage: Sandwichplattenelemente Decken: Abstellraum: Asbestplattenbeschlag, Öllager Putz- bzw. Trockenbau mit Anstrich Garage: Sandwichplattenelemente
	Boden	Abstellraum: Betonboden Öllager: Estrich mit Ölanstrich Garage: Betonsteinpflaster
	Türen	Brandschutzklappe zum Öllager
Installationen	Elektro	Abstellraum/ Öllager: vorwendezeitl. Ausstattung, Schalter, Steckdosen, Schiffsarmaturen Garage: Schalter/ Steckdose, Deckenstrahler
	Heizung	Konvektorheizkörper in Öllager
	Sanitär	keine Installation

4. Beschaffenheit

a) Haupthaus mit Zwischenbau

Hierbei handelt es sich um ein historisches Fachwerkhaus, welches in den 1990er Jahren entsprechend Gebäudechronologie teilweise modernisiert wurde, jedoch weiterhin vorwendezeitliche Beschaffenheitsmerkmale im Ausbaubereich aufweist. Mit Übernahme des Bewertungsgrundstücks durch den derzeitigen Eigentümer wurden im Zeitraum ab 2019 bis 2021 wiederum Modernisierungsmaßnahmen angestrengt, jedoch nicht abschließend ausgeführt.

Insbesondere befinden sich derzeit der Ausbaubereich Küche im Haupthaus sowie Bad, WC, Technikraum und Gästezimmer im Zwischenbau im Ausbauzustand der 1990er Jahre, wobei hier bereits erhebliche Gebrauchs- und Verschleißerscheinungen festzustellen sind. Speisekammer und Abstellraum befinden sich in einem vorwendezeitlichen Zustand mit teils erheblichen Schäden an Bauteiloberflächen der Wände und Decken, wie Putzausbrüche, Rissbildungen, etc., ebenso sind die Bodenbeläge verschlissen, die Installationen im Wesentlichen veraltet.

Decken- und Wanddurchgänge nachträglich eingebauter Leitungen sowie im Bereich der Schornsteindurchführungen sind bisweilen offen bzw. nicht verschlossen.

Lediglich weist der Ausbau im Bereich des Wohnzimmers EG zur Straßenseite einen gebrauchsfähigen Zustand mit fertiggestellten Wand- und Deckenoberflächen auf, die Installationen wurden erneuert. Jedoch wurden ebenfalls einzelne Bauteile bzw. Bauteilanschlüsse, z. B. im Fensterlaibungs- und Brüstungsbereich nicht endfertiggestellt, die OSB-Bodenoberflächen wurden ohne Fußbodenbelag ausgeführt.

Der OG-Bereich befindet sich in einem rohbauähnlichen Zustand, Wand-, Decken- und Bodenoberflächen besitzen keine Bekleidungen bzw. weisen Teile der Deckenkonstruktion keine Deckenfüllungen auf. Ebenso sind an freiliegenden Fachwerkkonstruktionen, z. B. Wohnbereich OG Schäden wegen tierischem Schädlingsbefall festzustellen.

Vorhandene ehemalige Badausstattungen sind gebrauchsunfähig, Wandbauteile wurden teilweise demontiert. Im Installationsbereich wurden teilweise neue Leitungsstränge der Rohinstallation vorverlegt.

Der DG-Bereich weist analoge Beschaffenheitsmerkmale auf, jedoch wurden hier bereits Dämmlagen im Bereich der Decken, Drempelwände und Dachschrägen ausgeführt.

Zur Herstellung einer gebrauchsfähigen Wohnnutzung sind im Bereich des Haupthauses

- erforderliche Instandsetzungsarbeiten bzw. Fertigstellung und Ertüchtigung der Rohbaukonstruktionen der Innenwände, Decken/ Deckenfüllungen, etc. sowie
- Fortführung des Innenausbaus und Installationen im Bereich OG, DG sowie Speisekammer und Abstellraum EG

auszuführen und abzuschließen.

In Bezug auf vorhanden Geschosshöhen mit ca. 2,25 m bis 2,35 m im hinteren Objektbereich EG bzw. OG sowie mit ca. 2,10 m im Dachgeschoss ist von einer Minderung der zeitgemäßen Nutzbarkeit auszugehen, zumal hieraus Raumhöhen zwischen 2,05 m bis 2,15 m bzw. im DG ca. 1,90 m resultieren.

Der Bereich des Zwischenbaus weist nutzungs- und altersbedingt allgemein hohe Gebrauchserscheinungen sowie Instandhaltungsschäden auf. Insbesondere sind Schäden an Bodenfliesen im EG, wie Abplatzungen, Rissbildungen sowie Oberflächenschäden an Wandbekleidungen mit Ausblühungen und Ausbrüchen an Putzoberflächen, u. a. festzustellen. Die Deckenoberflächen im Erdgeschoss weisen Rissbildungen auf.

Die Elektroinstallation des Technikraumes hinterlässt einen eher behelfsmäßigen Eindruck mit offen liegender, ungeordneter Leitungsführung und offener Leitungsdurchgänge im Wandbereich.

Die Nutzungsfähigkeit ist hier dennoch, jedoch auf einfachem Niveau gegeben.

b) Garage

Der Abstellraum weist baujahresbedingt einfachen Gebrauchszustand auf, Instandhaltungsschäden sind im Bereich des Betonbodens mit entsprechenden Rissbildungen festzustellen, des Weiteren befindet sich die Trennwand zum Öllager im Rohzustand ohne Oberflächenbekleidung.

Das Öllager befindet sich allgemeinen in einem guten gebrauchsfähigen Zustand, Ebenso sind im Bereich der Garage keine offensichtlichen Mängel bzw. Schäden festzustellen, unabhängig hiervon kann seitens des Sachverständigen der baulichen Zustand unterhalb der Wand- und Deckenbekleidungen, insbesondere hinsichtlich ggf. noch vorhandener Asbestbekleidungen, u. a. nicht beurteilt werden.

Die Fassadenbekleidungen sowie Dachdeckungen weisen noch die ursprünglichen baujahresbedingten Beschaffenheitsmerkmale mit asbesthaltigen Baustoffen auf.

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 Ausstattungsstandard mehr aufweisen.
Die Außenwandkonstruktionen, mit Ausnahme dünnschichtiger Innendämmungen im Bereich des Wohnzimmers, befinden sich noch im ursprünglichen Zustand, ebenfalls wurden im Objektbereich, u. a. infolge des unfertigen Bauzustandes keine weiteren energetischen Aufwertungen an Bauteilen der Bodenkonstruktionen im EG vorgenommen. Inwieweit eingebaute Dachdämmungen den derzeitigen energetischen Anforderungen entsprechen, kann seitens des Sachverständigen nicht beurteilt werden.
Dem Sachverständigen liegt für das Objekt kein Energieausweis vor.

5. Nebengebäude
Das Nebengebäude bildet den hinteren Hofabschluss und wurde traufständig zum Hof über die gesamte Grundstücksbreite errichtet. Es handelt sich um einen Ersatzneubau, welcher voraussichtlich Anfang der 1980er Jahre in Massivbauweise mit flach geneigtem Binderdach errichtet wurde.
Die Ursprungsbebauung wurde zunächst im Wesentlichen ohne gesonderte innere Einbauten ausgeführt. Durch den Eigentümer wurde um 2020 der Einbau einer Trennwand östlich der Hofzufahrt vorgenommen und ein Studio und Fitnessraum hergerichtet.
Ansonsten wird das Gebäude als Abstell- und Geräteraum sowie für einen Hundezwingereinbau genutzt.
Das Gebäude besitzt jeweils hof- als auch gartenseitig eine Zufahrt.

Gebäudeabmessungen, alles Zirkamaße:
L/ B = ca. 8,80 m x 8,50 m

Höhenmaße
- Traufe Nebengebäude = Deckenhöhe/ Binderuntergurt ca. 3,50 m, First ca. 8,50 m
- First ca. 8,50 m

Gebäudechronologie Annahmen gemäß Angabe Verfahrensbeteiligte:
Baujahr:
~ 1980 - lt. Schätzung Sachverständiger
~ 2020 - Einbau Trennwand und Herrichtung Fitnessraum

Bauteilbeschreibung

Bauteil	Gebäude-abschnitt	Bauausführung/Ausstattung
Fundamente	Gründung	Betonstreifenfundamente
Wände/ Decken	Außenwände	24 cm Hohlblockstein
	Innenwände	24 cm Hohlblockstein
	Decken	keine/ Binderuntergurt
Dach		Binderdach, flach geneigt Wellasbestdeckung, Rinne und Fallrohr in Zink
Fassade		Rohmauerwerk, ohne Außenputz
Fenster/ Außentüren	Fenster	Fitnessraum- Kunststoff-Isofenster, auch zum Innenraum sonst einfaches Holzfenster bzw. ohne
	Außentüren/ Tor	zum Hof Plattenverschlag mit Türöffnung, zum Garten Gitterverschlag mit Türöffnung

Ausbau	Wand/ Decke	Fitnessraum: dreiseitiger Wandputz, Decke mit Putzträger und Putz sonst Rohwände ohne Verputz, freiliegende Binderuntergurte ohne Deckenbekleidung
	Boden	Betonboden
	Türen	Kunststofftür zum Fitnessraum
Installationen	Elektro	Fitnessraum: vorinstalliert, sonst keine Installation, Objektbereich ohne E-Anschluss
	Heizung/ Sanitär	keine gesonderte Installation

Fazit
Der Objektbereich besitzt ebenfalls einen einfachen Ausstattungsstandard und weist alters- und nutzungsbedingt herkömmliche Gebrauchs- und Verschleißerscheinungen auf. Die, dem Nutzungszweck entsprechende Gebrauchsfähigkeit ist gegeben.

6. 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 mit Anschluss an die Ortskanalisation im Trennsystem
- Stromanschluss sowie
- Telekomanschluss

Freianlagen:
- Hoffläche betoniert als Ortbetonbefestigung mit zwischenliegenden Fugen
- Hohlblocksteinmauer ca. 2 m hoch als Grundstücksabtrennung nach Westen zwischen Garage und Nebengebäude
- zweiflügliges Hoftor als Holzkonstruktion mit Brettbekleidung
- Hausgarten rückseitig an Nebengebäude angrenzend, die Gartenzufahrt erfolgt über das Nebengebäude mit mittig angeordneter Durchfahrt

Die Hausanschlussanlagen wurden im Wesentlichen neu hergestellt und dürften sich somit in einem guten und gebrauchsfähigen Zustand befinden.
Die Freianlagen hinterlassen einen stark vernachlässigten Eindruck, sowohl weist der Hofbereich zwischen Betonbefestigungen als auch der Hausgarten flächig erheblichen Wildwuchs auf. Eine Bewirtschaftung der Freiflächen ist augenscheinlich bereits über einen längeren Zeitraum nicht erfolgt.
Zudem sind im Freibereich der Hoffläche Ansammlungen von Schrott, Sperrmüll und Bauschutt festzustellen.

Stellplätze
Stellplatznutzungen bestehen im Freibereich des Hofes, sowie nach entsprechender Herrichtung von Zufahrtsmöglichkeiten im Bereich der Garage und des Nebengebäudes.

3.8 Flächenzusammenstellung

Der Sachverständige stützt sich zur Ermittlung der Berechnungsdaten auf Vorgaben lt. Bestandsaufnahme und hieraus eigenständig ermittelte Daten bzw. Abgriff nach Katasterkarte. 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 3.6.

1. Wohnhaus mit Zwischenbau				
1. Bruttogrundfläche				350 m²
1.1 Haupthaus			270 m²	
- Teil-KG		36 m²	234 m² ohne Keller	
- EG		78 m²		
hiervon				
Vorderhaus	36 m²			
Hinterhaus	42 m²			
- OG		78 m²		
- DG		78 m²		
1.2 Zwischenbau			80 m²	
- EG 44 m², Ansatz wegen Überbau Balkon		40 m²		
- OG 44 m², Ansatz wegen Überbau Balkon		40 m²		
2. Wohn- und Nutzfläche				212 m²
EG				
- EG	92 m²			
o Wohnfl.	69 m²			
o Nutzfl.	23 m²			
- OG	90 m²			
o Wohnfl.	65 m²			
o Wohnfl.	25 m² (Gäste)			
- DG				
o Wohnfl.	30 m²	30 m²		
Hiervon:				
- Wohnfläche	164 m²			
- Nutzfläche	48 m²			

2. Bauliche Nebenanlagen, alles Zirkaangaben	
2.1 Garage/ Öllager	
BGF nur EG	57 m²
NF	48 m²
2.2 Nebengebäude	
BGF	95 m²
NF	84 m²

3.9 Hinweis

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten.
Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, Funktionsproben der technischen Anlagen und Installationen nicht vorgenommen, nicht alle Gebäudeteile wurden besichtigt bzw. untersucht.
Die Beschreibung der Bauteile, Beschaffenheit sowie Ausstattung erfolgt ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Abweichungen im Detail sind möglich. Eine umfassende und verbindliche Beschreibung würde eine spezielle Bauaufnahme voraussetzen, die jedoch den Rahmen einer Verkehrswertermittlung überschreiten würde.