amtliche Bekanntmachung 1

Gutachten



99869 Hörsel OT Ebenheim

Hauptstraße 17

Az.: 16 K 35/25

Arens GmbH
Sachverständigenbüro

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN
Grund und Boden, Gebäude,
Industrie-Gewerbeanlagen, Mieten und Pachten,
Hotel- und Gaststättenbetriebe

Geschäftsführerin:

Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider
von der IHK Erfurt
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten, Hotel- und Gaststättenbetrieben

Arens GmbH
Johannesstraße 39
99084 Erfurt
Tel.: (0361) 2 11 51 18
Fax: (0361) 2 11 51 23

Arens GmbH
Mainzer Landstraße 49
60329 Frankfurt a. M.
Tel.: (069) 308 55 010
Fax: (069) 308 55 100

e-mail: info@arens-gutachten.de

Dieses Gutachten enthält 30 Seiten und 8 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten. Es wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 108/2026

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 16 K 35/25 Unser Zeichen: GZ 108/26

PLZ: 99869 Ort: Hörsel OT Ebenheim
Straße: Hauptstraße 17

Gemarkung: Ebenheim
Flur: 1
Flurstücke: 89
Größe: 5.500 m²



Kurzbeschreibung: **ehemalige bäuerliche Hofstelle mit zweigeschossigem Wohn- und Bürogebäude in dörflicher Lage**

befindet sich innerhalb der Dorflage von Ebenheim, einem Ortsteil der Gemeinde Hörsel, Grundstück ist bebaut mit einem Wohn-/Bürogebäude, Anbauten mit ehemaligen Großgaragen und Reihengaragen

ehemaliges Wohn-/Bürogebäude:
Baujahr vermutlich Ende des 19./Anfang des 20. Jh., geringfügige Teilsanierung nach 1990, Außenwände überwiegend Fachwerk, geringfügig Mauerwerksbau, zweigeschossig, nicht ausgebaute Dachgeschosse

Raumstruktur:
EG/1.OG: Tordurchfahrt, diverse ehemalige Wohn- und Büroräume, Sanitäranlage

ehemalige Großgaragen und Reihengaragen:
Baujahr vermutlich 50er/70er Baujahre, Mischmauerwerk, Wellasbesteindeckungen, eingeschossig

rückwärtige Freiflächen:
tlw. befestigt, tlw. Fundamentreste von ehemaligen Stallgebäuden

Zustand: sehr schlecht
tlw. Hausschwammbefall

Bewertungsstichtag: 02.03.2026

Verkehrswert: 1,00 €

a) Altlastenverdachtsflächen sind, entsprechend der schriftlichen Stellungnahme des Landratsamtes Gotha vom 09.03.2026 nicht eingetragen.

b) Zuständiger Schornsteinfeger: Herr
Tim Schwappach
Tonnaer Str. 13
99947 Bad Langensalza

c) entfällt

d) Die Gebäude sind nicht vermietet oder verpachtet.

e) Es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.

f) Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

g) Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.

h) Es besteht kein Energieausweis.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	**Vorbemerkungen**	1
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung, Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung/Wertermittlungsstichtag	1
2.	**Wertermittlungsgrundlagen**	2
3.	**Grundstücksbeschreibung**	4
3.1	Makrostandort	4
3.2	Mikrostandort, öffentliche Anbindung	4
3.3.	Grundbuchrechtliche Angaben	5
3.4	Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand in Anlehnung an § 4 und § 6 ImmoWertV	6
3.4.1	Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete	6
3.4.2	Baurecht	6
3.4.3	Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten	6
3.5	Gebäudebeschreibung	8
3.5.1	Ehemaliges Wohn- und Bürogebäude	10
3.5.2	Ehemalige Großgaragen	15
3.5.3	Anbau Reihengaragen	15
3.6	Wohn- und Nutzflächen	16
3.7	Außenanlagen	16
4.	**Wertermittlung**	17
4.1	Definition des Verkehrswertes	17
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	17
4.3	Restnutzungsdauer	17
4.4	Bodenwert	18
4.4.1	Entwicklungszustand	18
4.4.2	Bodenwertermittlung	18
4.5	Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Verkehrswertes	20
4.5.1	Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmalen	20
4.5.2	Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	21
5.	**Verkehrswert**	24

Anlagen
Landkarte
Stadtplan
Flurkarte
Luftbild
Bodenrichtwertinformation
Leitungsverläufe
Flächennutzungsplan
Historische Bauunterlagen und tlw. Lagepläne mit ehemaliger Bebauung

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Gotha, Az.: 16 K 35/25
- Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung, Zweck des Gutachtens

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 99869 Hörsel Ortsteil Ebenheim, Hauptstraße 17 einschließlich der aufstehenden Gebäude und Außenanlagen im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die Feststellung des Verkehrswertes dient zur Information und Entscheidungsfindung.

Ein Verkehrswert-/Marktwertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrs-/Marktwert des zu bewertenden Objektes.

Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Bewertungsobjekt erzielbaren Preises.

Anmerkung:
Entsprechend dem Qualitäts- bzw. Wertermittlungsstichtag, in Verbindung mit den Vorgaben der aktuellen ImmoWertV 2021 sowie den Übergangsregelungen dieser Verordnung (§§ 10 (1) und 53 ImmoWertV) und den bisherigen Auswertungen der zuständigen Gutachterausschüsse, erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes auch in Anlehnung an die ImmoWertV 2010.

1.3 Besichtigung/ Wertermittlungsstichtag

Die für das Gutachten grundlegenden, wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden am Bewertungstag anhand von Planunterlagen bei der Ortsbesichtigung ermittelt.

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der in der Kopfleiste angegebene Tag der Ortsbesichtigung.

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 11.02.2026 über den Besichtigungstermin am 02.03.2026, 15.00 Uhr in Kenntnis gesetzt. Die Besichtigung des Objektes konnte zu diesem Termin stattfinden.

Zum Ortstermin waren anwesend: Ortsteilbürgermeister
Frau Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider - Gutachterin

2. Wertermittlungsgrundlagen

Die Bewertung erfolgt nach den geltenden Bestimmungen zum Zwecke der Verkehrswertermittlung sowie auf der Grundlage folgender Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und maßgeblichen Veröffentlichungen.

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) v. 18.08.1896 in der jeweils geltenden Fassung

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, Stand 10/2022

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in allen 5 Fassungen:
  BauNVO 62 vom 26.06.1962
  BauNVO 68 vom 26.11.1968
  BauNVO 77 vom 15.09.1977
  BauNVO 86 vom 30.12.1986
  BauNVO 90 vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021, rechtsverbindlich ab 01.01.2022

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010

- Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011

- Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012

- Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014

- Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015

- der DIN 276 „Kosten im Hochbau“, Juni 1993 und DIN 277, in den aktuellen Fassungen

- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Bundesministerium für Verkehr-, Bau und Stadtentwicklung, Sachwertrichtlinie (SW RL) vom 05.09.2012

- Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 01.04.2004

- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis nach Zweiter Berechnungsverordnung) ab 01.03.2006, Aktualisierung vom 01.01.2026

- Bewertungsliteratur/sonstige Unterlagen

Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln 10. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflage 2023
Schmitz/Krings/Dahlhaus/ Meisel	Baukosten 2024/2025 Instandsetzung/Sanierung Modernisierung/Umnutzung Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen Essen
Dröge	Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage, Verlag: Luchterhand 2005
Pohnert/Ehrenberg/Haase/Joeris	Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 8. Auflage, IZ Immobilienzeitung 2015
Kröll/Hausmann/Rolf	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag 2015
	Auftrag vom 08.01.2026, Beschluss vom 04.12.2025
	Grundbuchauszug von Gotha/Ebenheim/Blatt 211
	IVD Immobilienmarktbericht Thüringen 2025/2026
	Geoproxy Kartenauszüge (Flurkarte/Luftbilder)
	Bodenrichtwertinformation durch den Gutachter-ausschuss Landkreis Gotha zum Stichtag 01.01.2026
	Marktberichte 2020 bis 2025 Gutachterausschuss Landkreis Gotha, Wartburgkreis
	Marktberichte 2023 Gutachterausschuss Schmalkalden-Meiningen, Hildburghausen und Suhl
	Marktberichte 2024 Gutachterausschuss Nordhausen/ Kyffhäuserkreis
	sonstige Unterlagen und Auskünfte: - Internetseite der Stadt - Landratsamt Gotha vom 10.02.2026 und 09.03.2026 - Wasser- und Abwasserzweckverband Mittleres Nessetal vom 31.03.2026 - Gemeinde Hörsel vom 29.05.2026

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrostandort

- Hörsel ist eine Landgemeinde im Nordwesten des Landkreises Gotha in Thüringen
- Sitz der Verwaltungsgemeinschaft ist in Hörselgau
- Gemeinde Hörsel hat 4.552 Einwohner zum 31.12.2025 (Thüringer Landesamt für Statistik vom 29.05.2026)
- Ortsteile der Gemeinde sind Aspach, Ebenheim, Fröttstädt, Hörselgau, Laucha, Mechterstädt, Metebach, Teutleben, Trügleben und Weingarten
- Entfernungen: Gotha (Kreisstadt) ca. 16 km, Eisenach ca. 25 km, Erfurt ca. 50 km
- Straßenverkehr: Bundesautobahn 4 (Kirchheimer Dreieck - Görlitz) ca. 5 km entfernt
- Flugverkehr: Flughafen Erfurt/Weimar ca. 50 km entfernt
- Schienenverkehr/ÖPNV: Bahnstrecke Gotha - Eisenach

3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb der Dorflage von Ebenheim, einem Ortsteil der Gemeinde Hörsel
- die unmittelbare Umgebungsbebauung ist überwiegend dörfliche Mischbebauung bzw. giebelseitig angeordnete freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Ebenheim hat ca. 195 Einwohner Stand Mai 2026 der Internetseite der Gemeinde Hörsel vom 29.05.2026

- Anbindung an den ÖPNV bietet eine ca. 450 m entfernte Bushaltestelle (Richtung Gotha und Mechterstädt)
- Einkaufsmöglichkeiten stehen erst in Mechterstädt zur Verfügung (ca. 7,5 km)
- Kindertagesstätten können in Haina (ca. 3 km) oder Friedrichswerth (ca. 5 km) besucht werden
- Grund- und Regelschulen befinden sich in Mechterstädt (ca. 7,5 km) oder Hörselgau (ca. 10 km)
- die ärztliche Versorgung besteht ebenfalls erst in Hörselgau oder Mechterstädt

- Topographie
straßenseitig eben, rückwärtig leicht ansteigendes Grundstück

- verkehrstechnische Erschließung
dörfliche Anliegerstraße, rückwärtig südlich Feldweg (nicht öffentlich gewidmet)

- innere Erschließung
Durchfahrt zum rückwärtigen Grundstücksbereich vorhanden

- Versorgung/Entsorgung
Strom, Wasser, alte Klärgrube auf dem Grundstück, das Grundstück ist an die Zentrale Verbandskläranlage angeschlossen (bis zur Grundstücksgrenze, siehe Lageplan), offensichtlich erfolgte aber die weitere notwendige Einbindung innerhalb des Grundstückes nicht

3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Gemarkung: Ebenheim
Grundbuchband Blatt 211

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m²
3	1	89	Hauptstraße 17		5.500 m²

Grundbuch:
Abteilung I
Eigentümer: -

Abteilung II
Lasten und Beschränkungen: Zwangsversteigerungsvermerk

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine bekannt

Es lag die Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 08.01.2026 vor.

3.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand (§§ 2; 5 und 11 der ImmoWertV)

3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete

Gemäß der Internetseite der Gemeinde Hörsel ist das Grundstück im Flächennutzungsplanentwurf (Stand: August 2015) als Mischgebiet dargestellt.

Durch die Verwaltungsgemeinschaft Hörsel wurde am 09.06.2026 (Antrag vom 10.02.2026) schriftlich mitgeteilt, dass es aktuell keinen neuen Flächennutzungsplan gibt. Weitere Angaben wurden nicht erteilt, insbesondere zur weiteren Nutzung des Grundstückes wurden nicht erteilt.

3.4.2 Baurecht

Das Grundstück wurde ursprünglich als bäuerliche Hofstelle genutzt. Entsprechend den Angaben des zuständigen Bauarchivs erfolgten in den 30er Jahren des 20. Jh. diverse Um- und Ausbauarbeiten an den Gebäuden.

Ab den 50er Jahren bis Anfang der 90er Jahre wurde das Grundstück von der ehemaligen LPG in Sonneborn genutzt. Dabei befanden sich im südlichen Bereich des Grundstückes diverse weitere Unterstellhallen/Güllegruben bzw. Kuh- und Schweineställe. Diese wurden offensichtlich in den 90er Jahren des 20. Jh. abgerissen bzw. bis Oberkante Grundstücksniveau zurückgebaut.

Die straßenseitig aufstehenden Gebäude wurden tlw. als Wohnungen und tlw. als Büros genutzt. Die Räumlichkeiten stehen offensichtlich seit vielen Jahren leer (lt. Angaben des Ortsteilbürgermeisters mindestens 15 Jahre) und sind aufgrund des desolaten Zustandes auch nicht vermietbar.

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird die materielle und formelle Legalität auch aufgrund des Alters der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Gotha vom 10.02.2026 nicht.

Stellplatzverpflichtungen bestehen nicht, auf dem weitläufigen Gelände sind ausreichend Stellplatzflächen darstellbar.

Die Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz (Quelle: Thüringer Landesamt für Denkmalpfelge und Archäologie, Stand: 28.04.2026).

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten

Abgabenrechtliche Situation
Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Der zuständige Wasser- und Abwasserzweckverband teilte am 31.03.2026 mit, dass das Grundstück an die zentrale Verbandskläranlage angeschlossen ist. Insgesamt stehen 3.417,00 € Herstellungsbeiträge sowie 2.538,00 € Mahn- und Säumniskosten.

Aufgrund der verfahrenstechnischen Besonderheiten eines Zwangsversteigerungsverfahrens erfolgt keine Berücksichtigung des noch zu zahlenden Abwasseranschlussbeitrages sowie den weiteren Kosten.

Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.
Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigem Baugrund ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind, entsprechend der schriftlichen Stellungnahme des Landratsamtes Gotha vom 09.03.2026 nicht eingetragen.

Hausschwammbefall
Verdacht auf Hausschwammbefall besteht. Diverse offensichtliche Schadstellen wurden an der Fassade zum Ortstermin festgestellt.

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

Energieausweis
Ein Energieausweis liegt nicht vor.

3.5 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist wie folgt bebaut:

- unmittelbar an der Hauptstraße errichtetes zweigeschossiges ehemaliges Wohn-/Bürogebäude (Um- und Ausbauten von Scheunengebäuden) mit zwei separaten Hauseingängen und einer seitlichen Tordurchfahrt
- an diesen Gebäudekomplex rückwärtig angebaute eingeschossige Großgaragen bzw. Reihengaragen
- rückwärtig aufstehender ehemaliger Schafstall (überwiegend zusammengefallen in Holzkonstruktion)
- diverse offensichtliche Fundament- und tlw. Mauerreste von ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Gebäuden (Ställen)



Straßenansicht



Straßenansicht



rückwärtige Ansicht der Gebäude



Freiflächen



Freiflächen

3.5.1 Ehemaliges Wohn- und Bürogebäude

- Baujahr:	nicht genau bekannt, vermutlich Ende des 19./Anfang des 20. Jh.
- Sanierung:	überwiegend ohne, geringfügige nicht wertrelevante Teilsanierung nach 1990
- Konstruktionsmerkmale:	tlw. unterkellert (Natursteinmauerwerk), Außenwände tlw. Mauerwerk, überwiegend ausgemauertes Fachwerk (16er)
- Geschossigkeit:	zweigeschossig, nicht ausgebaute Dachgeschossebenen
- Fassade:	verputzt, sehr schadhaft, tlw. Natursteinsockel
- Decken:	KG massiv, G Holzbalkendecken
- Treppen:	zwei Treppenhäuser, Holztreppen, tlw. gewendelt, überwiegend abgängig, tlw. Treppenhauswände erhebliche Nässeschäden
- Dach:	Holzkonstruktion, Satteldach, Betondachsteine, vermutlich in den 80er/90er Jahren erneuert, nicht gedämmt, Unterspannbahn, Schornsteinköpfe nach 1990 offensichtlich erneuert



Dachboden




Dachböden

- **KG:**

Raumaufteilung:	konnte aufgrund von erheblichem Unrat überwiegend nicht besichtigt werden
Ausstattung:	
Boden:	Estrich, tlw. Nässeschäden
Wände/Decken:	Natursteinmauerwerk, tlw. Scheitelhöhe ca. 1,60 m
Fenster:	abgängig
E-Installation:	abgängig




Kellergewölbe

- EG/1.OG:

Raumaufteilung: Tordurchfahrt, diverse ehemalige Wohn- und Büroräume, zwei Treppenhäuser

Ausstattung:

Boden:	überwiegend uralte Dielung, tlw. Belag, tlw. gefliest, abgängig, unterschiedliche Niveaus in den Ebenen durch Stufen ausgeglichen, abgängig
Wände:	verputzt, tapeziert, im OG in Teilbereichen Hausschwammbefall sichtbar
Decken:	verputzt, tlw. geringfügig Paneele, Deckenhöhen zwischen ca. 2,20 m bis ca. 2,80 m
Türen:	Holz, uralt
Fenster:	Holz, abgängig, tlw. PVC-Fenster aus den 90er Jahren
Verglasung:	Einfachverglasung, Isolierverglasung
E-Installation:	abgängig
Sanitär:	tlw. WC, tlw. Duschen, Standard Anfang bis Mitte der 90er Jahre
Heizung:	tlw. alte Umluftöfen, tlw. Plattenheizkörper, tlw. alte Gastherme

- Gesamtzustand: abgängig



Diele/TH



Zimmeransicht





Zimmeransichten



ehemalige Küche



Wohnungsflur



Bad



sichtbarer Hausschwammbefall



Zimmer



Flur



WC

3.5.2 Ehemalige Großgaragen

- Baujahr:	nicht genau bekannt, vermutlich 50er/70er Jahre
- Sanierung:	offensichtlich ohne
- Konstruktionsmerkmale:	Mischmauerwerk, nicht unterkellert
- Geschossigkeit:	eingeschossig
- Fassade:	verputzt, Altbestand
- Tore:	Holz, Altbestand
- Dach:	Pultdach, Wellasbesteindeckung
Gesamtzustand:	schlecht



Großgaragen

3.5.3 Anbau Reihengaragen

- Baujahr:	nicht genau bekannt, vermutlich 50er/70er Jahre
- Sanierung:	offensichtlich ohne
- Konstruktionsmerkmale:	Mischmauerwerk, nicht unterkellert
- Geschossigkeit:	eingeschossig
- Fassade:	verputzt, Altbestand
- Tore:	Holz, Altbestand
- Dach:	Pultdach, Wellasbesteindeckung
Gesamtzustand:	schlecht



Reihengaragen

Hinweis: Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen die Angaben über sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

3.6 Wohn-/Nutzflächen/Bruttogrundfläche

Bauunterlagen waren für das Wohngebäude nicht vorhanden.
Aufgrund des desolaten Zustandes der Gebäude wurde auf eine aufwendige Wohn- und Nutzflächenberechnung/Bruttogrundfläche verzichtet.

Unter Berücksichtigung von üblichen umrechnungskoeffizienten zwischen Wohn- und Bruttogrundfläche kann folgende Wohn-/Nutzfläche grobüberschläglich eingeschätzt werden:

Bruttogrundfläche EG + 1.OG	ca. 44 m x 10 x 2	= 880 m²
Verhältnis Wohn-/Nutzfläche zu Bruttogrundfläche ca. 70%		= rd. 600 m²

3.7 Außenanlagen

Einfriedung: straßenseitig und tlw. rückwärtige Grenzbebauung, überwiegend ohne, innerhalb des Grundstückes Bauzäune

Freiflächen: tlw. befestigt (alte Betonplatten), tlw. unbefestigt, diverse Mauer- und Fundamentreste vorhanden, ehemaliger Schafstall, Holzkonstruktion abgängig

4. Wertermittlung

4.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wurde nach § 194 BauGB ermittelt.

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

Die Feststellung des Verkehrswertes dient zur Information und Entscheidungsfindung.

4.2 Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens

In Anlehnung an § 6 (1) ImmoWertV ist das Bewertungsverfahren nach der Art des Grundstücks und der im gewöhnlicher Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Das Grundstück ist mit diversen Gebäuden bebaut, die aufgrund des Bauzustandes und der Lage nicht als sanierungswürdig einzustufen sind.

Ein potenzieller Käufer wird daher bei seiner Kaufpreisbildung nur das Vergleichswertverfahren (Bodenwert) in seine Kalkulation einbeziehen.

Bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise ist im Bewertungsfalle der Verkehrswert auf der Basis des Ertragswertes und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

4.3 Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie entspricht dabei regelmäßig dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) und dem Alter der baulichen Anlagen. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen bzw. unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen.

Aufgrund der desolaten und schlechten Bauzustände kann für die aufstehenden Gebäude keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr eingeschätzt werden.

Insgesamt haben Berücksichtigung gefunden:
- Baujahr/Alter s. oben
- Bauweise, Konstruktionsmerkmale
- durchgeführte oder unterlassene Instandhaltungen
- Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen
- Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnissen
- wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser

4.4 Bodenwert

4.4.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Entscheidend für die "Qualität" eines Grundstückes ist die "von der Natur der Sache" her gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstücks bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet.

Aufgrund der Grundstücksbeschreibung, der Lage im dörflichen Umfeld und der tatsächlichen Nutzung, ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies ortsüblich erschlossenes Bauland (Mischgebiet) einzustufen.

Definition:
Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht.

4.4.2 Bodenwertermittlung (§§ 13 bis 16 ImmoWertV i.V.m §§ 26,40 und 41 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist vorbehaltlich erheblicher Abweichungen der zulässigen von der tatsächlichen Nutzung sowie Besonderheiten von Grundstücken im Außenbereich und Liquidationsobjekten und ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten ermittelt werden. Diese sind bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts entsprechend § 9 ImmoWertV anzupassen (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Im vorliegenden Fall liegen keine ausreichenden Vergleichspreise vor, es wird daher auf die Bodenrichtwerte Bezug genommen.

Der, lt. Internetangaben des zuständigen Gutachterausschusses Landkreis Gotha ausgewiesene zonale Bodenrichtwert weist dabei folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	674141
Bodenrichtwert:	25,00 €/m²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart:	Mischgebiet
ergänzende Nutzungsangabe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Bauweise:	offene Bauweise
Geschosszahl:	2
Grundstückstiefe:	35 m
Fläche:	700 m²
Stichtag:	01.01.2026

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfront:	ca. 44 m
Tiefe:	ca. 130 m

Aufgrund der Übertiefe des Grundstückes erfolgt eine Unterteilung in zwei Bodenwertzonen.

Bodenwertzone 1, Bauland:

Entsprechend dem Lageplan in Verbindung mit den Angaben des Flächennutzungsplanentwurfes wird bis zu einer Tiefe von ca. 45 m das Grundstück formal als Bauland eingeordnet.

Diese anteilige Fläche beträgt somit ca. 2.000 m².

Weitere Zu- oder Abschläge auf die Prämissen des Bodenrichtwertes erfolgen nicht.

ca. 2.000 m²	x	25,00 €/m²	=	50.000,00 €

Bodenwertzone 2, Hinterland

Für diese Fläche, die lediglich als untergeordnete Arrondierungsfläche nutzbar ist, wird auch aufgrund der absoluten Größe von ca. 3.500 m² ein üblicher Ansatz von 10 % des vergleichbaren Baulandwertes berücksichtigt (in Anlehnung an die Auswertung des Gutachterausschusses Landkreis Gotha und Wartburgkreis über Kaufpreisrelationen von Arrondierungsflächen).

Weitere Zu- oder Abschläge auf die Prämissen des Bodenrichtwertes erfolgen nicht.

ca. 3.500 m²	x	25,00 €/m² x 0,10	=	8.750,00 €

Anmerkung: Der südöstlich grenzständig errichteten Garagenanbau wurde geringfügig (lt. Katasterplan ca. 20 m² auf das Grundstück 87/2 überbaut. Aufgrund dieser Geringfügigkeit, in Verbindung mit dem abrisswürdigen Gebäudeteil erfolgt keine Berücksichtigung dieses Überbaus.

4.5 Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Verkehrswertes

4.5.1 Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmalen

Die allgemeinen preisbildenden Faktoren für das unmittelbare immobilienwirtschaftliche Umfeld sind als mäßig einzuschätzen. Die strukturellen Prognosen für den Bereich Kaufkraft, Arbeitsmarkt und Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis Gotha weisen befriedigende bis tlw. mäßige Tendenzen auf.

- Arbeitslosenquote im Arbeitsamtsbezirk Gotha, Stichtag April 2026 ca. 6,7 %

- einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennzifferindex ca. 88,0 % je Einwohner (Stichtag 2025)

- Bevölkerungsentwicklung für den gesamten Landkreis Gotha (Quelle: Landesamt für Statistik, Gebietsstand 31.12.2024):

- Entwicklung 2024 bis 2045 - 12,8 %

- Bevölkerungsentwicklung für die Gemeinde Hörsel (Quelle: Landesamt für Statistik, Gebietsstand 31.12.2024):

- Entwicklung 2024 bis 2045 - 13,3 %

Gemäß Zukunftsatlas 2025 für Deutschland, herausgegeben durch das Schweizer Forschungsinstitut Prognos im Juli 2025 wird der Landkreis Gotha wie folgt eingestuft:

- Gesamtindex Platz 344 von 400 Städten und Landkreisen

- es bestehen leichte Risiken hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung

- hervorzuheben ist dabei der Teilbereich Wohlstand & Soziale Lage auf Platz 230

- alle weiteren Teilbereich befinden sich im letzten Drittel der Platzierungen

4.5.2 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)

Nachfolgend aufgeführte Grundstücksmerkmale sind, soweit diese dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen:

- wirtschaftliche Überalterung
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Baumängel/Bauschäden
- abweichende Erträge von den marktüblich erzielbaren Erträgen
- erhebliche Abweichung der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung

Das seit Februar 2022 deutlich veränderte Marktgeschehen (Ukraine-Krieg, Energiekrise, hohe Kerninflation sowie insbesondere hohe Finanzierungskosten, aktuell Iran Krieg), hat das Kaufpreis- und Nachfragegeschehen in den letzten Jahren deutlich verändert.

Im Ergebnis der vorhandenen Unsicherheiten sowie insbesondere den gestiegenen Finanzierungskosten, ist das Transaktionsvolumen, speziell seit dem 2. Halbjahr 2022 deutlich rückläufig bzw. tlw. stark eingebrochen.

Es besteht dabei ein linearer Zusammenhang zwischen sinkendem Transaktionsvolumen und fallenden Immobilienpreisen.

In den letzten Jahren hat es einen erheblichen Reallohnverlust gegeben, so dass die Nachfrage nach Immobilieninvestitionen stark eingebrochen ist, da eine Finanzierbarkeit nur noch bedingt umsetzbar ist.

Darüber hinaus zeichnet sich Deutschland durch eine Rezession aus und bis ca. 2028 wird ein schwaches Wirtschaftswachstum prognostiziert.

Die steil angestiegenen Bau- und Sanierungskosten (auch aufgrund der gesetzlichen Vorgaben in Bezug auf die Klimaneutralität) wurden überwiegend aufgrund des sehr niedrigen Zinsumfeldes bisher tlw. wieder abgefedert. Dies hat sich grundlegend geändert. Es besteht eine erhebliche Unsicherheit aufgrund der wirtschaftlichen negativen Prognosen (weitere hohe Abgabenlast der Bürger, bleibende Kerninflation, Unsicherheit des wirtschaftlichen Standortes). Durch die gestiegenen Finanzierungskosten, in Verbindung mit der Verschärfung der Kreditvergaberichtlinie sowie dieser wirtschaftlichen Unsicherheit, haben viele Kaufwillige nicht mehr die Voraussetzungen eine Immobilie zu erwerben bzw. diese nach dem Erwerb entsprechend sanieren zu können.

Beim zuständigen Gutachterausschuss der Landkreise Gotha und des Wartburgkreises wurde ein Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung gestellt.

Durch die Geschäftsstelle dieser Gutachterausschüsse konnten keine mittelbar vergleichbaren Kauffälle ermittelt werden.

Es wurde daher auf die Auswertungen und Analysen anderer Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in diversen Landkreisen Bezug genommen.

Der Gutachterausschuss der Landkreise Schmalkalden-Meiningen, Hildburghausen und der Stadt Suhl hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 bezogen auf die Jahre 2018 bis 01/2023, die Kauffälle von Grundstücken mit verbrauchten Mehrfamilienhäusern/oder Wohn- und Geschäftshäusern untersucht.

Danach wurden folgende Prämissen vorgegeben:

- Kaufpreis bis 130 % des Bodenwertes und über 0
- Grundfläche 100 m² bis 1.500 m²
- gemischte Baufläche und Wohnbauflächen
- bis zu 15.000,00 € als Anteil für die baulichen Anlagen

Der Gutachterausschuss hat danach den Quotient von Bodenwert zum Grundstuck mit verbrauchten Mehrfamilienhäusern/Geschäftshäusern in einer Bandbreite von ca. 61 % bis 87 % des Bodenwertes festgestellt. Dieser Untersuchung lagen 29 Datensätze zu Grunde.

Diese Werte haben sich gegenüber einer früheren Untersuchung nicht signifikant geändert.

Durch den Gutachterausschuss Nordhausen und den Kyffhäuserkreis wurde ebenfalls eine Untersuchung über Kaufpreise von wirtschaftlich überalterten Immobilien durchgeführt (Grundstücksmarktbericht 2024).

Bezogen auf ein Bodenwertniveau ab 23,00 €/m² bis unter 60,00 €/m², wurde dabei für den Zeitraum 2020 bis 2023 ein Quotient zwischen Kaufpreis und Bodenwert von rd. 61 % bis 88 % empirisch abgeleitet.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem desolaten Wohn- und Bürogebäude sowie rückwärtiger ehemaligen Garagenanbauten bebaut und verfügt über eine große Grundstücksfreifläche. Bezogen auf den desolaten Zustand der Gebäude, in Verbindung mit der dörflichen Lage ohne nennenswerte Infrastruktur, ist eine notwendige Sanierung wirtschaftlich unsinnig.

Für derartige Grundstücke mit diesen überwiegend negativen Gegebenheiten, bewegen sich die Kaufpreisvorstellungen von potenziellen Käufern somit auf einem sehr niedrigen Niveau bzw. gegen Null.

Die grob überschlägliche mögliche Wohn- und Nutzfläche für das traufseitig zur Straße aufstehende ehemalige Wohn- und Bürogebäude beträgt anhand der üblichen Umrechnungskoeffizienten zwischen Wohn- und Bruttogrundfläche (ca. 880 m² Bruttogrundfläche bezogen auf Erd- und 1.OG, davon ca. 70 % Wohn- und Nutzfläche) rd. 600 m².

Bei üblichen Sanierungsaufwendungen (untere Bandbreite) von rd. 3.000 €/m² Wohnfläche ergäbe dies einen Finanzierungsaufwand von rd. 1,80 Mio Euro. Eine „schwarze“ Null bezogen auf diese Sanierungsaufwendungen wäre eine Nettokaltmiete von 15,00 €/m² über die Dauer von ca. 40 Jahren. Dies ist aufgrund der Lage, der fehlenden Infrastruktur sowie der negativen demogratischen Prognose nicht darstellbar.

Ein üblicher Investor würde daher die Gebäude abreißen und ggf. zwei bis drei Bauplätze für Neubauten schaffen.

In der Bewertungsliteratur werden Abrisskosten in Bezug auf Wohn- und Nutzflächen zwischen 80,00 €/m² bis 150,00 €/m² angegeben. Dies entspräche bei einem Ansatz von 100,00 €/m² einen Aufwand von rd. (100,00 €/m² x 600 m²) 60.000,00 €. Dazu kommen die Rückbaukosten für die beiden rückwärtigen Anbauten inklusive Asbestentsorgung sowie die rückwärtige Entsorgung der alten Betonschwellen und ggf. die Fundamentreste der Stallgebäude auf dem Grundstück.

Diese Aufwendungen würden daher deutlich 100.000,00 € übersteigen und somit ist eine wirtschaftliche Nachnutzung unter normalen wirtschaftlichen Bedingungen nicht gegeben.

Für das Grundstück kann daher kein positiver Verkehrswert mehr eingeschätzt werden.

5. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfalle auf der Basis des Vergleichswertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln.

Der Verkehrswert des Grundstückes in 99869 Hörsel Ortsteil Ebenheim, Hauptstraße 17, Flur 1, Flurstück 89 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit:

1,00 €

Anmerkung:
Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der ImmoWertV vom 14.07.2021 durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z. B. Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen, Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz) wird eine Haftung unsererseits ausgeschlossen. Es wurde sich nur auf die wesentlichen, wertrelevanten Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale bezogen. Der Verkehrswert in diesem Gutachten wurde überschlägig ermittelt. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung wichtig sind.

Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Dorothea Schneider

Öffentlich bestellt und vereidigt von
der Industrie- und Handelskammer
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten,
Hotel- und Gaststättenbetriebe

Erfurt, den 12.06.2026



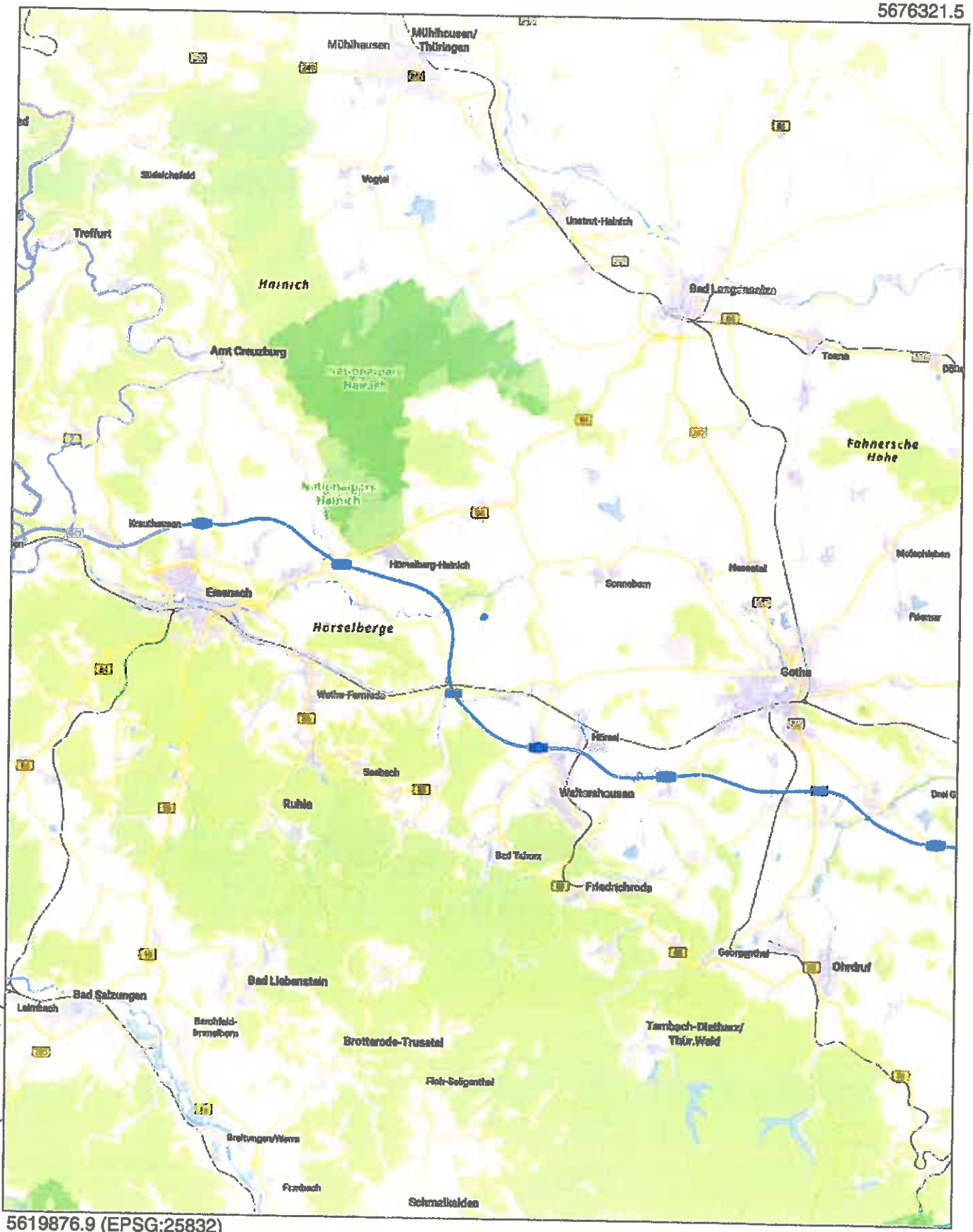
GDI-Th
Thüringen

Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur

Geoproxy Kartenauszug | Ca. 1 : 250000 | 10.02.2026

Mein Titel

5676321.5



583815.1 (EPSG:25832)

5619876.9 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2-0

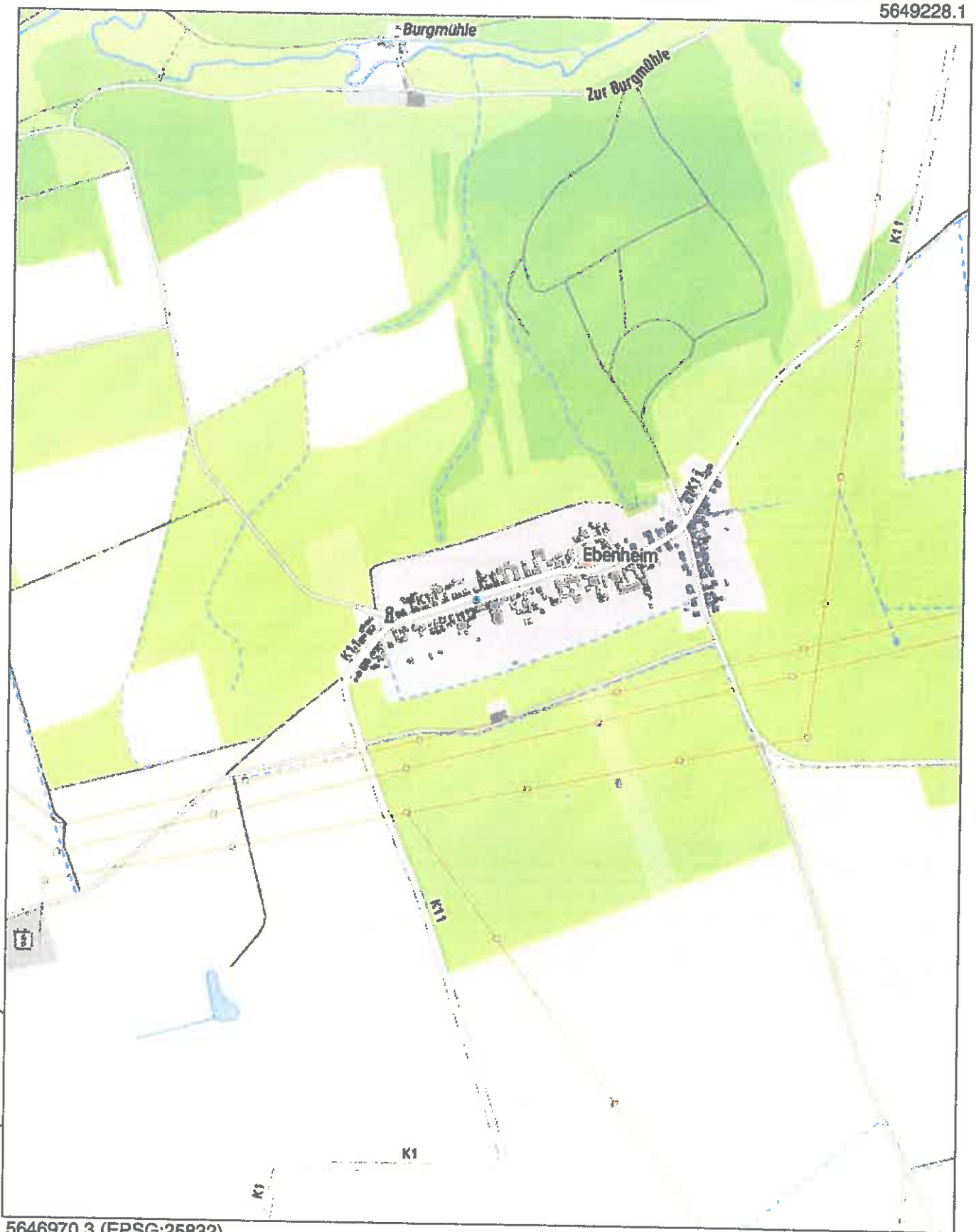
GDI-Th Thüringen

Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur

Geoproxy Kartenauszug | Ca. 1 : 10000 | 10.02.2026

Mein Titel

5649228.1



605151.2 (EPSG:25832)

5646970.3 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2-0

Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur

GDI-Th Thüringen

Geoproxy Kartenauszug | Ca. 1 : 1000 | 10.02.2026

Mein Titel



Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt.
Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2-0

Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur

Geoproxy Kartenauszug | Ca. 1 : 1000 | 10.02.2026

Mein Titel

5648212.1



605951.3 (EPSG:25832)

5647986.3 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und GeoInformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2-0

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises

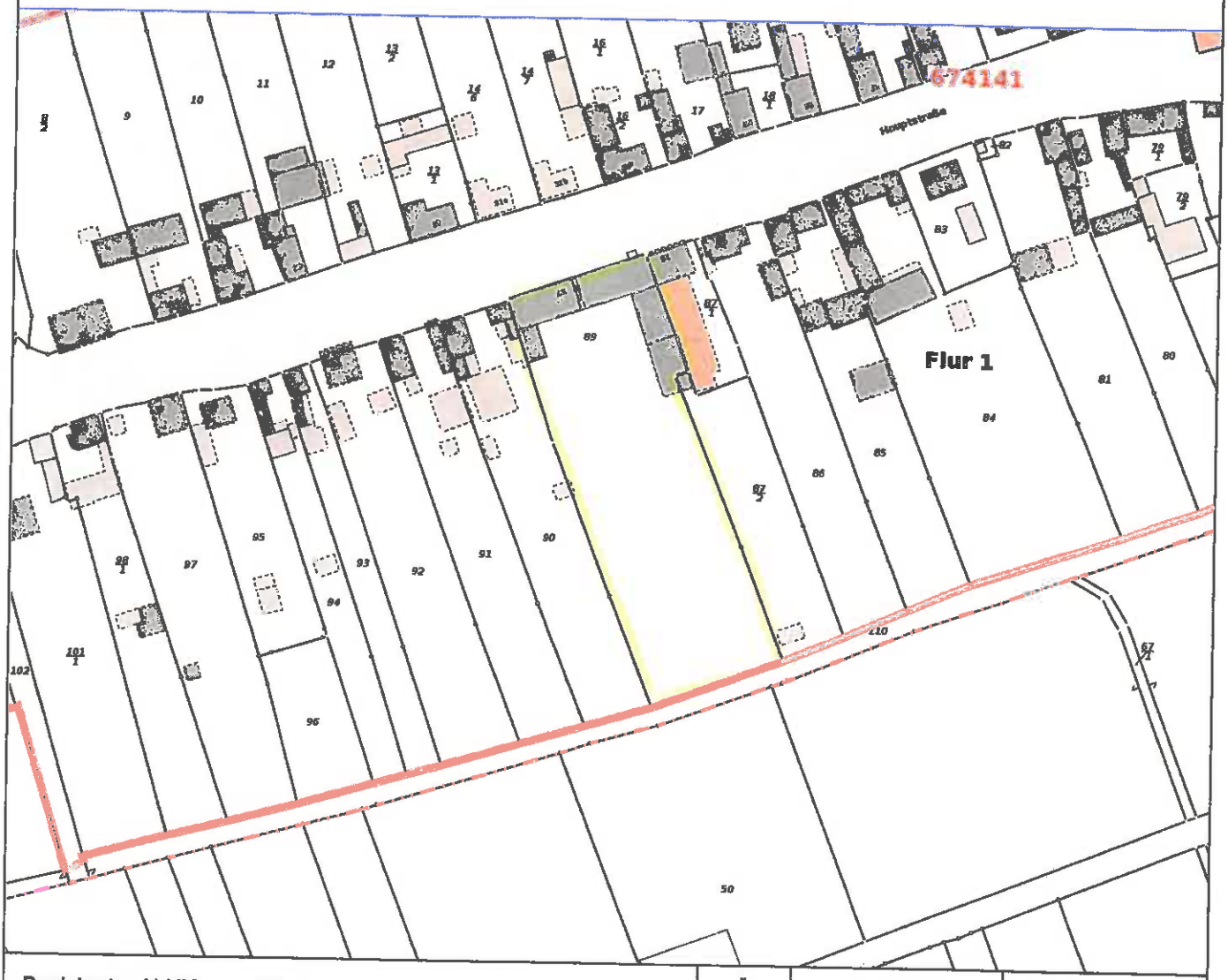
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Schloßberg 1, 99867 Gotha
Telefon: 0361 57 4016-330, E-Mail: gutachter.gotha@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Hörsel
Gemarkung	Ebenheim
Bodenrichtwertnummer	674141
Bodenrichtwert [€/m²]	**25**
Stichtag	01.01.2026
Entwicklungszustand	Baureifes Land (B)
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei (frei)
Art der Nutzung	Mischgebiet (MI)
Ergänzung zur Art der Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH)
Bauweise	offene Bauweise (o)
Vollgeschosszahl	2
Tiefe [m]	35 m
Fläche [m²]	700 m²

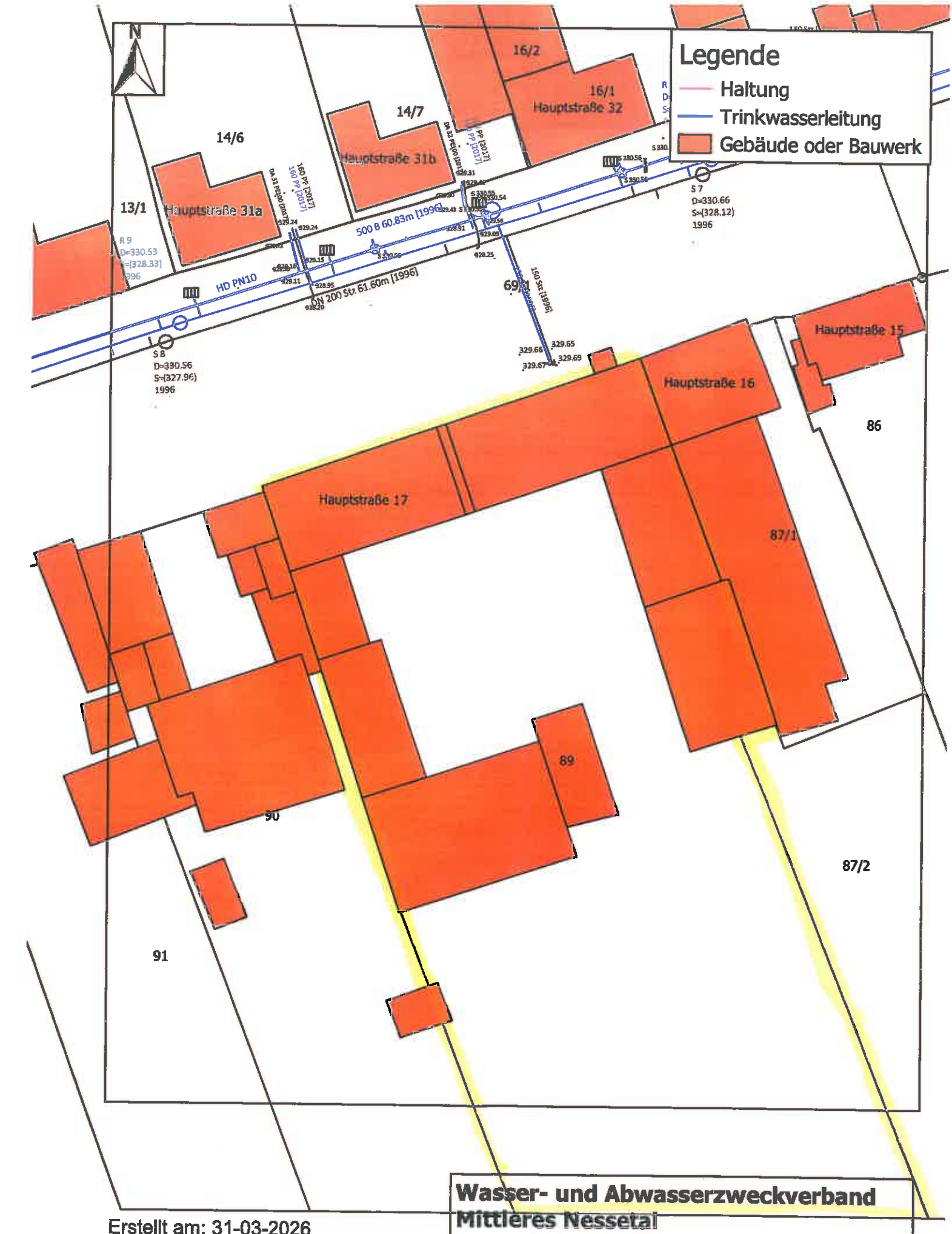


Basiskarte: ALKIS zum Stichtag
www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de

Maßstab: 1 : 2000

erstellt am: 24.05.2026

Leitungsverläufe



Erstellt am: 31-03-2026

Wasser- und Abwasserzweckverband Mittleres Nessetal

Ortsteil: Ebenheim
Hauptstraße 17



Nur gültig im Zusammenhang mit den Nutzungsbedingungen und der Zeichenerklärung

Vorgang 26-13266-TEN

Anfragender
Arens GmbH
Dorothea Schneider

Vor Ort
Arens GmbH
Dorothea Schneider

N

Thüringer Energienetze

	Datum	Name
bearb.	02.06.2026	siehe Schreiben

Schutzklasse: intern

Mittelpunkt-Koordinaten (X/Y): 606086,1/5648142,7

1:1000
Maßstab

Bezeichnung
Stellungnahme (Planungsmaßnahme)

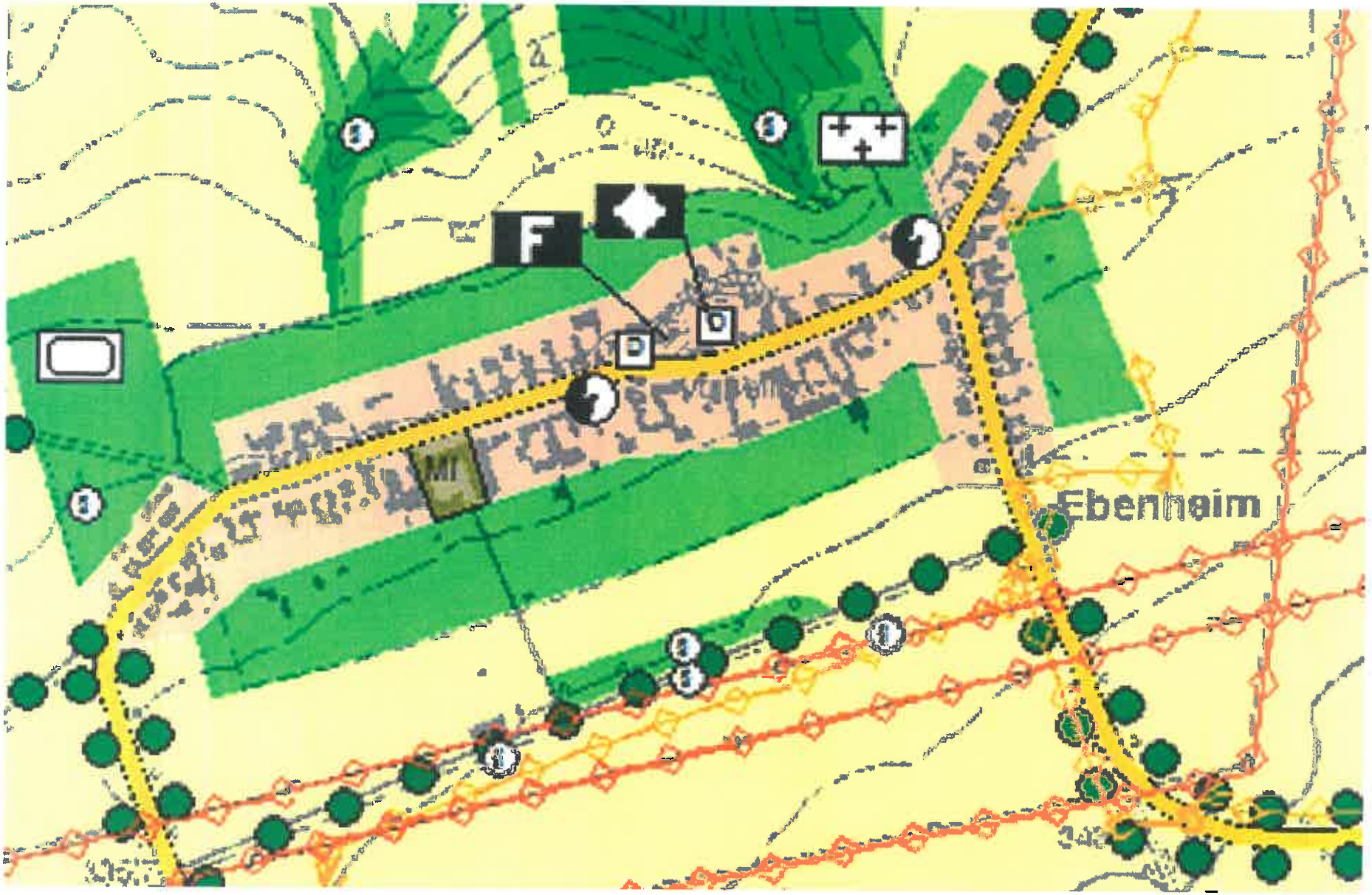
Planart
Strom

Format
A3 Quer

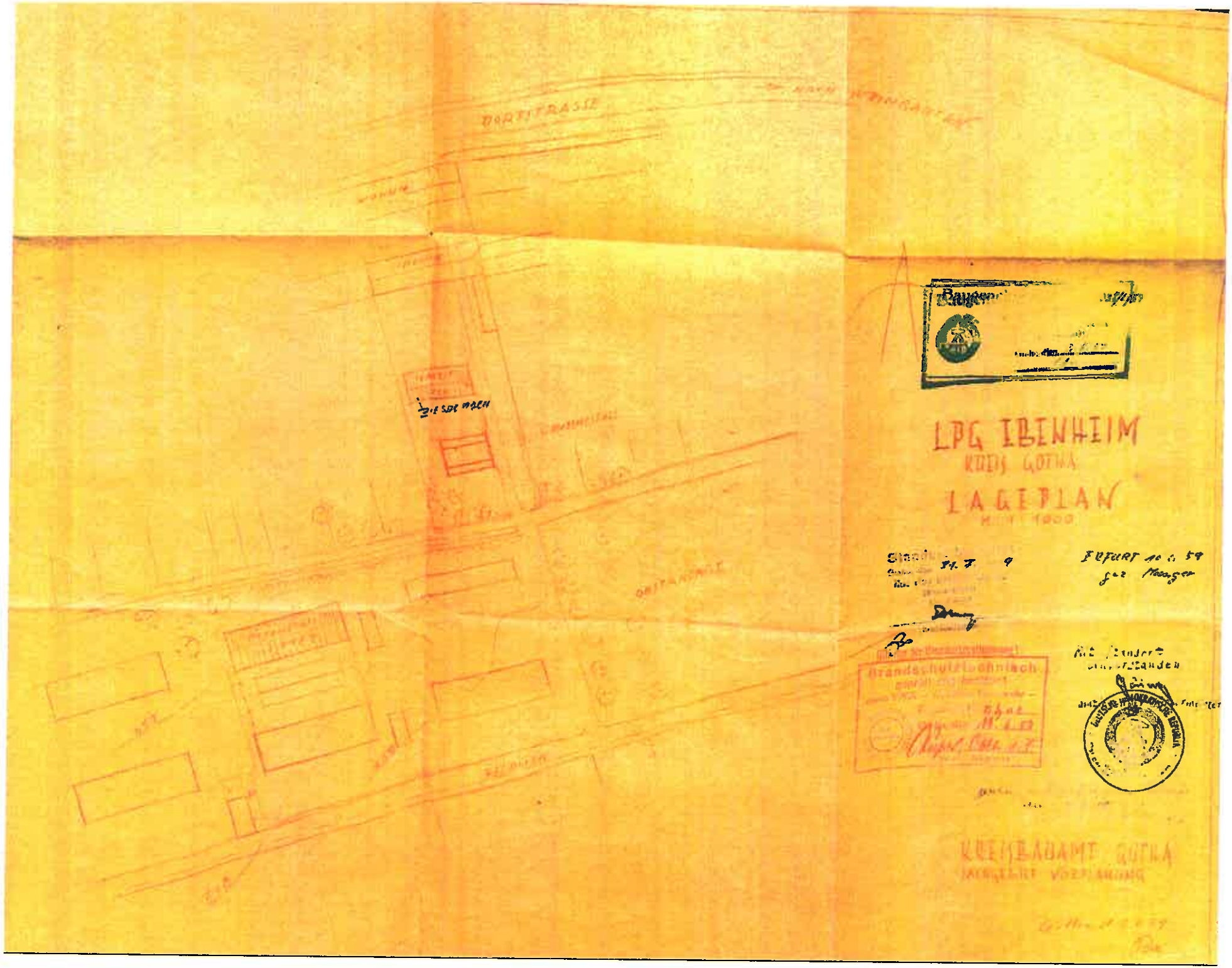
Bezug
Gutachten, nur zur info
Hauptstraße
Ebenheim

Plan-Nr. 1 von 1

Flächennutzungsplan


F
D
D
MI
Ebenheim

Historische Bauunterlagen und tlw. Lagepläne mit ehemaliger Bebauung


LPG IBENHEIM
KREIS GOTHA
LAGEPLAN
Brandschutztechnisch
KREISBAUAMT GOTHA

ZEICHNUNG

zum Bau einer Dungstätte für den Erbhof Lieselotte Kobold Ebenheim KNr. 55

M. 1:100

Schnitt G-H

Schnitt E-F



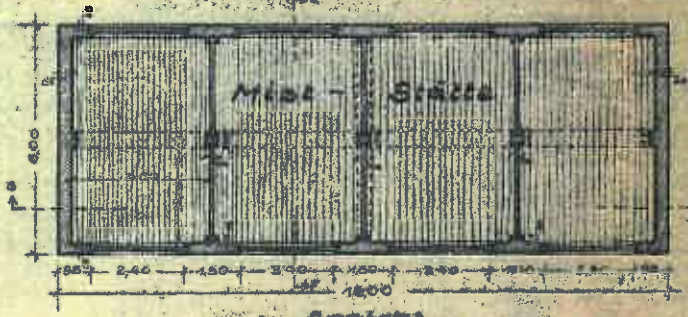
Lageplan M. 1:1000



Grundriss A-B



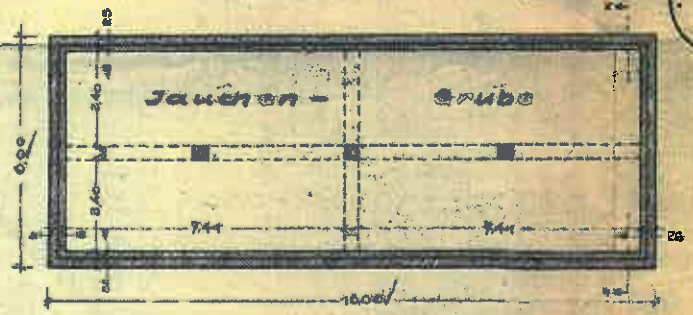
Einzelheit M. 1:20



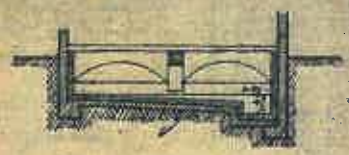


Mist - Stätte

Ansicht



Grundriss C-D



Jauchen - Grube

Schnitt J-K

Ansicht



Baupolizeilich genehmigt

Der Landrat,

Der Bauherr:

Der Gemeindevorsteher:

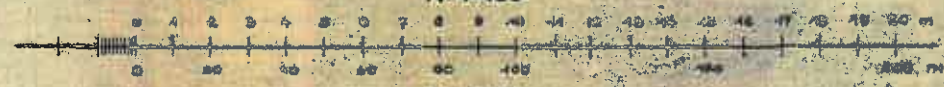
Der Bauleiter:

Willi Matthieß

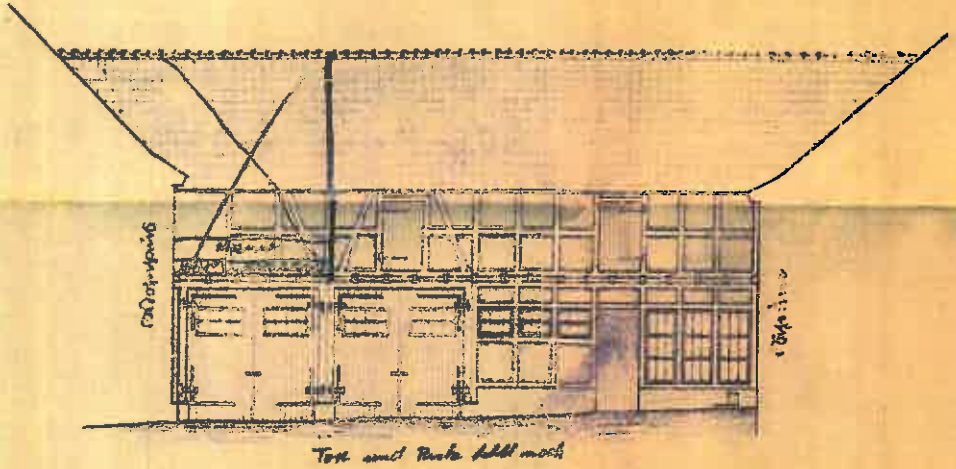
Haina

„Befreiung v. d. Zugeh. zur RdbK beantragt"

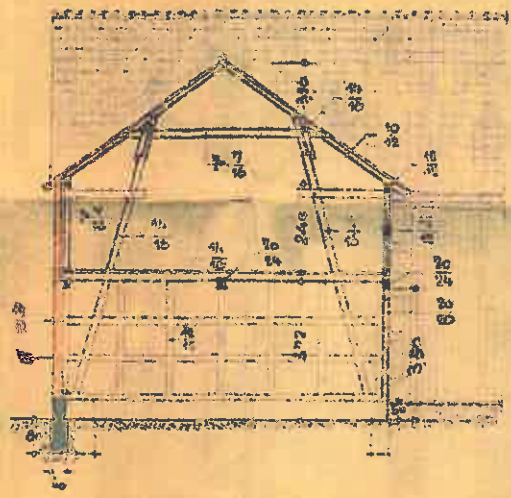
M. 1:400



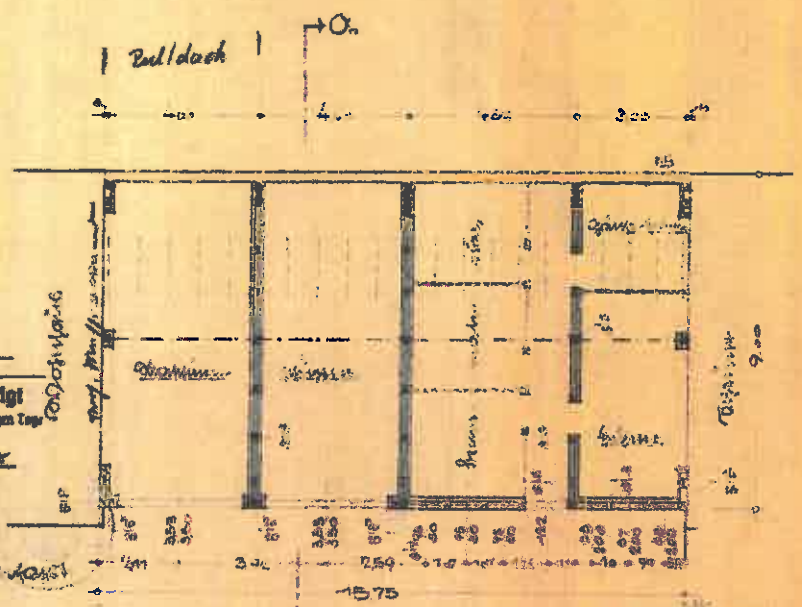
M. 1:1000



Ansicht.



Schnitt A-B.



Grundriß.



Lageplan 1:1000.

Tagebuch Nr. 3[illegible]
Bauvorgang Nr. [illegible]
Bauplatzeilich genehmigt
unter den in der Verfügung vom heutigen Tage angegebenen Bedingungen.
Gotha, den 14.2.1950
Amtsbauamt
des Landkreises Gotha

Zeichnung

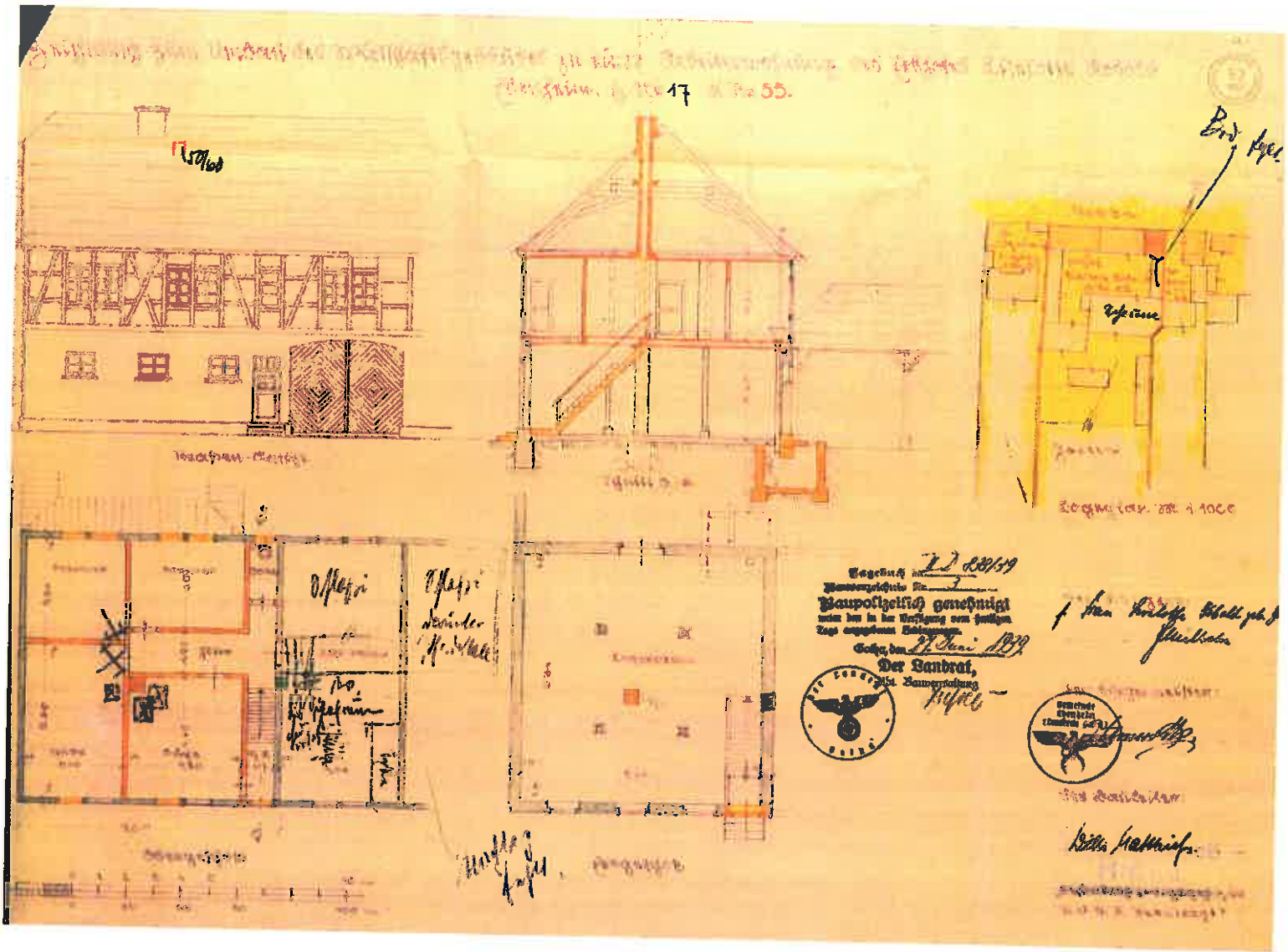
zum Neubau eines Arbeitsgebäudes für Frau Lieselotte Kobold Ebenheim, Hauptstraße 17.

Maßstab: 1:100.

Ebenheim, den 30.4.1950.
Die Bauherrin:
Josef Schenk
Für die Zeichnung:
Paul Wald
Architekt
Dangelstedt
Gemeinde

Die Richtigkeit des Lageplans bestätigt:
Ebenheim, den 30.4.1950.
Bürgermeister.

4.3.50


Baupolizeilich genehmigt
Der Landrat,