Mitglied der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für die Bereiche
der kreisfreien Stadt Jena, des Saale - Holzland - Kreises und des Saale - Orla - Kreises

Mitglied im Bundesverband der öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Dipl. – Bauing. oec.
HILMAR MATZ

öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

07749 Jena, Karl – Liebknecht – Str. 17
07751 Löberschütz/b. Jena, Nr. 31
www.hilmar-matz.de

Tel.: 03641 2423525
Tel.: 036427 70433
Tel.: 0175 52 86 354

WERTGUTACHTEN

WG Nr. 037 - J - 2026 / AZ: 10 K 10/26

über den Verkehrswert/ Marktwert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für
das Reihenendhaus (Sondereigentum) bebaute Grundstück in

07749 Jena, Klopffleischstraße 12

Wertermittlungsstichtag 07. Juli 2026



Sachverständigenbüro
Dipl. - Bauing. oec. Hilmar Matz
Öffentlich bestellter u. vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

e - mail: info@hilmar-matz.de
www.hilmar-matz.de
Tel. 03641/2423525
Handy: 0175/5286354
Büro 07751 Löberschütz, Dorfstraße 31
Büro 07749 Jena, Karl - Liebknecht - Str. 17

WERTGUTACHTEN

Nr. 037 - J - 26
über den Verkehrswert/Marktwert
(AZ: 10 K 10/26)
des Reihenendhauses
Sondereigentum
im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet,

in
07749 Jena
Knopffleischstraße 12
Bundesland Thüringen

Amtsgericht Jena, Grundbuch von Wenigenjena
Wohnungsgrundbuch 5432
¼ Miteigentumsanteil an den Grundstücken
Gemarkung Wenigenjena, Flur 14, Flurstück 182/3, Klopffleischstraße 6, Größe 310 m²
Gemarkung Wenigenjena, Flur 14, Flurstück 182/4, Klopffleischstraße 8, Größe 187 m²
Gemarkung Wenigenjena, Flur 14, Flurstück 182/5, Klopffleischstraße 10, Größe 182 m²
Gemarkung Wenigenjena, Flur 14, Flurstück 182/6, Klopffleischstraße 12, Größe 290 m²

Auftraggeber:	**Amtsgericht Jena**
Grund der Gutachtenerstellung:	**Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren**
Tag der Ortsbesichtigung:	**07. Juli 2026**
Wertermittlungsstichtag:	**07. Juli 2026**
Qualitätsstichtag:	**07. Juli 2026**
E R G E B N I S	**293.000, - EUR**
Umfang:	**Das Wertgutachten umfasst 22 Textseiten sowie 05 Anlagen und wurde in 02 Ausführungen in Papierform gefertigt. Gleichzeitig erhielt der AG das Gutachten per Mail als PDF-Datei und zusätzlich ein Exposé.**

1.VORBEMERKUNGEN 4
1.1 Sachverhaltsdarstellung 4
1.2 Pflichtinformationen gemäß Artikel 13 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) 5
1.3 Unterlagen, Objektbesichtigung, Literatur 5
2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG 6
2.1 Standortbeschreibung/Makrolage/Mikrolage 6
2.2 Wirtschaftsstandort Jena 7
2.3 Verkehrsinfrastruktur – Makrolage 8
2.4 Mikrolage des Bewertungsgrundstückes, sonstige wertrelevante Angaben 9
2.3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen) 10
3. GEBÄUDEBESCHREIBUNG 12
3.1 Allgemeine Beschreibung 12
3.2 Ausführung und Ausstattung 13
4. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES 15
4.1 Ermittlung des Bodenwertanteils 15
4.2 Sachwertermittlung 17
5. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES 21
5.1 Zusammenstellung 21

Anlagen:
1 - Fotodokumentation
2 - Bauzeichnungen
3 - Bodenrichtwertinformation
4 - Ermittlung der Normalherstellungskosten gem. Anlage 4 ImmoWertV
5 - Ermittlung der RND bei Modernisierungen gem. Anlage 2 ImmoWertV

Anmerkung: Entsprechende Kartenausschnitte sind bei Bedarf dem Internet bzw. Stadt- u. Kartenplänen zu entnehmen.

Abkürzungen:

GAA	Gutachterausschuss	WF	Wohnfläche
SO	Sondereigentum	AG	Auftraggeber
MA	Miteigentumsanteil	AN	Auftragnehmer
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr		
EG	Erdgeschoss	OG	Obergeschoss
DG	Dachgeschoss	REH	Reihenendhaus

Anmerkung:

Zur besseren Veranschaulichung wurden in der Anlage 1 Fotos beigefügt. Im Textteil wird mit dem Zeichen # jeweils darauf Bezug genommen.

1.VORBEMERKUNGEN

1.1 Sachverhaltsdarstellung

Der Unterzeichnende wurde durch das Amtsgericht Jena, Abteilung Zwangsversteigerung, mit der Erstellung eines Wertgutachtens als wertmäßige Grundlage zum Zweck der Zwangsversteigerung beauftragt.
Gegenstand vorliegender Wertermittlung ist das Sondereigentum, das Reihenendhaus Klopffleischstraße 12 in Jena, verbunden mit dem ¼ Miteigentumsanteil an den auf Seite 2 genannten Grundstücken.
Das Sondereigentum, über das der Eigentümer ausschließlich allein verfügen kann beinhaltet sämtliche Räume, den Keller sowie den Spitzboden des Hauses Klopffleischstraße 12.
Das Reihenendhaus wurde 1938 erbaut. (Bauerlaubnisschein Nr. 578/37)
Nach 1990 wurde es modernisiert.
Im Jahr 2002 wurde es geteilt in Wohnungseigentum. (Anlage 2)
Es verfügt über zwei abgeschossene Wohnungen, die sich im EG und OG/DG befinden und zum Wertermittlungsstichtag vermietet waren. Der Zugang in die Wohnung im EG war nicht möglich.

Auf dem Flurstück 182/6, das dem Reihenendhaus zugeordnet ist, wurde giebelseitig eine Garage errichtet. # 3 Weiterhin sind gebäuderückseitig sowohl im EG als auch im OG Terrassen für die jeweiligen Wohnungen vorhanden. # 3,4,5
Bauzeichnungen sowie weitere wertrelevante Unterlagen wurden von dem Unterzeichnenden bei der Einsicht in die Bauakte im Bauarchiv Jena beschafft. (Anlage 2)
Die Haustechnik (Heizung, Strom, Wasser, Abwasser) konnte nicht auf Funktionstüchtigkeit geprüft werden. Gemäß Auskunft der Mieter und soweit visuell bei der Objektbesichtigung nachvollziehbar, ist diese funktionstüchtig. Die Prüfung der Bauteile erfolgte, wie bei Verkehrswertermittlungen vorgeschrieben, nur soweit dies zerstörungsfrei, visuell möglich war.
Spezielle Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall - und Wärmeschutz, Brandschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Baustoffe, Bodenverunreinigungen, Verlauf von Ver- und Entsorgungsleitungen u.a. wurden, wie bei Verkehrswertermittlungen üblich, nicht vorgenommen. Augenscheinliche oder sich aus der Nutzung ergebende Anhaltspunkte diesbezüglich notwendiger Untersuchungen waren nicht erkennbar. Für verdeckte, bzw. im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht erkennbare Mängel wird vom Unterzeichnenden keine Haftung übernommen.

1.2 Pflichtinformationen gemäß Artikel 13 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)

Unser Sachverständigenbüro erhebt Ihre Daten ausschließlich zum Zweck der Erstattung von Gutachten und andere Sachverständigenleistungen, wie Beratung, Überwachung, Prüfung, Erteilung von Bescheinigungen oder schiedsgutachterliche und schiedsrichterliche Tätigkeiten. Die Datenerhebung ist zur Erfüllung der vertraglichen und rechtlichen Pflichten erforderlich und beruht auf Artikel 6 Abs. 1 Buchst. b) und c) DSGVO.
Eine Weitergabe der Daten an Dritte findet nicht statt. Ihre personenbezogenen Daten werden gelöscht, sobald sie für die Erfüllung des Zwecks nicht mehr erforderlich sind und gesetzliche Aufbewahrungspflichten (in der Regel 10 Jahre) dem nicht entgegenstehen.

1.3 Unterlagen, Objektbesichtigung, Literatur

Dem Gutachten liegen zugrunde:

Erhaltene Unterlagen:

- Auftrag – Schätzungsanordnung vom AG Jena
- Grundbuchauszug vom AG
- Mitteilung vom Bauordnungsamt, dass keine Baulasten vorhanden sind

Beschaffte Unterlagen/Konsultationen:

- Einsicht in die Bauakte beim Bauaktenarchiv in Jena und Kopie der:
  Bauzeichnungen (Aufteilungspläne) und der
  Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Teilungserklärung
- Bodenrichtwertinformation (Anlage 3)
- IVD Preisspiegel Thüringen 2025/26
- Rücksprache mit dem GAA bezüglich Kaufpreissammlung des GAA zu
  Verkäufen vergleichbarer Reihenendhäuser

Die Angaben zum Grundstück, wie Eigentümer, Flur, Flurstück und Grundstücksgröße entnahm der Unterzeichnende dem zur Verfügung gestellten Grundbuchauszug. Die Richtigkeit dieser Angaben wird in diesem Wertgutachten vorausgesetzt.

Die Besichtigung erfolgte am 07. Juli 2026.
Daran teilgenommen haben:
die Mieter der Wohnung im OG/DG
Frau Dipl.- Ing. (FH) Kirstin Matz (vom Europäischen Institut für postgraduale Bildung GmbH (EIPOS) zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung im SV-Büro Matz
sowie der Unterzeichnende

Literatur:

- Grundlagen für die Ermittlung des Verkehrswertes sind die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 01.01.2022
- Anweisungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anweisungshinweise-ImmoWertA vom 20. 09.2023
- Bernhard Bischoff: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland Die Praxis der Immobilienbewertung nach ImmoWertV
- Kleiber /Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2025
- Diverse weitere Fachliteratur

2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

2.1 Standortbeschreibung/Makrolage/Mikrolage

Ort und Einwohnerzahl: 07749 Jena (ca. 108.000 Einwohner)

Demographische Entwicklung/Einwohnerzahlenentwicklung

Prognose 2030 = 112.388 (Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH)

31.12.1990	102.518	31.12.2015	109.527
31.12.1995	101.061	31.12.2018	111.407
31.12.2000	99.893	31.12.2020	108.353
31.12.2005	102.532	31.12.2022	108.857
31.12.2010	105.129	31.12.2024	108.239

Zukunftsaussichten

Jena zählt zu den wenigen Städten in Thüringen in denen die Einwohnerzahl nach 1990 gestiegen ist. Im Jahr 2020 ging die Einwohnerzahl erstmals nach dem Jahr 2000 zurück.

Jena - Ranking der deutschen Großstädte:

Im Standort Ranking 2023 hat der Verlag „Die deutsche Wirtschaft" 3.807 deutsche Städte einem Standortranking unterzogen. Das Standortranking misst deutschlandweit den Stellenwert der Städte für Unternehmen, Investoren und dem Mittelstand.

Das Ranking wird auf Basis der Anzahl wichtiger Unternehmen sowie auf einer individuellen Benotung einzelner Faktoren ermittelt. Jena landet auf Platz 78 und gehört zu den Top – Wirtschaftsorten in Deutschland und nimmt eine Vorreiterrolle in Thüringen ein.
Im Auftrag von Wirtschaftswoche und Immobilienscout 24 hat das Institut der deutschen Wirtschaft Köln 2020 einen umfangreichen Leistungscheck durchgeführt. Unter die Lupe genommen wurden 71 kreisfreie Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern. Über 100 Indikatoren aus den Bereichen Wirtschaftsstruktur, Arbeitsmarkt, Immobilienmarkt, Lebensqualität und Nachhaltigkeit gingen in die Bewertung ein.

Im Niveauranking der Wirtschaftswoche und Immobilienscout 24, das die Wirtschaftskraft der Städte abbildet, belegt als beste ostdeutsche Stadt Potsdam Rang 19. Jena kommt in dieser Kategorie auf Platz 28. Damit liegen beide Städte noch vor Dresden (Rang 32) Berlin (Rang 38) aber auch vor den westdeutschen Großstädten Hannover, Leverkusen, Aachen, Bremen, Dortmund. Platz 1 belegt in dieser Kategorie München.

Im Nachhaltigkeitsranking, bei der die ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeit der Städte untersucht wurde, sieht Jena sehr gut aus, wenn es um die Zahl der Forschungsinstitute gemessen pro Kopf der Bevölkerung geht. Fünfmal mehr als der Durchschnittswert der Vergleichsstädte erreicht hier Jena. Auch bei der Zahl der Patente liegt die Kommune beim Dreifachen des Durchschnitts. Die Zahl der in Forschung und Entwicklung Beschäftigten ist doppelt so hoch wie der Mittelwert.

Bei der Produktivität gemessen in Euro/Erwerbstätiger kommt Jena auf rund 65.000,-Euro. Der Durchschnitt aller Kommunen liegt bei 75.000,- Euro/Erwerbstätiger.
Vordere Plätze unter den ersten zehn Kommunen belegt Jena in Sachen Kinderbetreuung Bildungsabschlüsse und Beschäftigungsquote älterer Arbeitnehmer.

2.2 Wirtschaftsstandort Jena

Jena ist ein Standort von internationalen Technologieunternehmen und Forschungseinrichtungen. Namen wie ZEISS, Jenoptik, SCHOTT, Analytik Jena, Dotsource GmbH, Intershop oder Alere Technologies GmbH, zwei Hochschulen und elf international renommierte wissenschaftliche Einrichtungen der Leibnitz- und Helmholtz-Gemeinschaften sowie der Fraunhofer- und Max-Planck-Gesellschaften prägen das Profil. Sie forschen an Zukunftsthemen und entwickeln wissensbasierte Produkte und Leistungen für wachsende, globale Märkte. Handwerk und Handel sowie wissensintensive und gesundheitliche Dienstleistungen runden den Wirtschaftsstandort Jena ab. Die Kombination aus Technologie,

Wissenschaft und Lehre, Gründergeist, Kultur und Leben im Grünen machen Jena zu einer einzigartigen Stadt.
Zu den Top 3 Unternehmen in Jena gehören Carl – Zeiss Meditec, Jenoptik und Büromarkt Böttcher. Die Jenoptik AG ist mit 4.500 Arbeitnehmern der größte Arbeitgeber am Standort.

Universitätsstadt Jena

Die Universitätsstadt Jena ist, nach Erfurt, die zweitgrößte Stadt im Freistaat Thüringen. Sie wird geographisch Ostthüringen zugeordnet, liegt aber von der Landeshauptstadt Erfurt, im Zentrum Thüringens, nur ca. 50 km entfernt. Mit dem Oberlandesgericht und der Thüringer Landesanstalt für Umwelt ist Jena Sitz bedeutender Einrichtungen auf Landesebene. Jena ist Oberzentrum und das Gebietszentrum des mittleren Saaletals. Zu der nur 20 km entfernten Stadt Weimar, der Kulturstadt Europas 1999, bestehen enge Beziehungen. Die Hauptentwicklungsachse Thüringens verläuft entlang der BAB 4 von Eisenach im Westen nach Gera im Osten - Jena ist das High-Tech-Zentrum an dieser Achse.

Durch die Friedrich-Schiller-Universität (FSU) und der Ansiedlung von Behörden, wie z.B. des Oberlandesgerichtes als auch von modernen Forschungseinrichtungen (u.a. Max-Planck-Institut, Fraunhofer Institut, Institut für Physikalische Hochtechnologie e.V., Hans-Knöll-Institut für Naturstoff - Forschung e.V., Institut für Molekulare Biotechnologie e.V. Jena, Institut für Fügetechnik und Werkstattprüfung GmbH), wächst die Kaufkraft der Region.
Die breit gefächerte Wissenschafts- und Forschungslandschaft mit der Friedrich-Schiller-Universität, der Fachhochschule und einer Reihe namhafter Institute sind für die wirtschaftliche Entwicklung von herausragender Bedeutung. Mit ca. 30 % hat Jena die zweithöchste Quote an hochqualifizierten Arbeitnehmern in ganz Deutschland.

Standortvorteile: (Quelle – „Plötz Immobilienführer Deutschland")
Traditioneller Industrie – und Hightech Standort, breit gefächerte Wissenschaftslandschaft, u. a. Universität, Fachhochschule, drei Max – Planck – Institute, Fraunhofer Institut für angewandte Optik und Feinmechanik, idyllische und zugleich recht verkehrsgünstige Lage, junge Bevölkerung

2.3 Verkehrsinfrastruktur – Makrolage

Die Einbindung Jenas in die Verkehrsinfrastruktur Deutschlands ist durch die zentrale Lage bereits gut entwickelt. Die BAB 4 als Ost-West-Magistrale wurde 6-spurig ausgebaut und tangiert Jena im südlichen Stadtgebiet. Die bedeutende Nord-Süd-Verbindung BAB 9 Berlin-München verläuft ca. 25 km östlich von dem Bewertungsgrundstück. Im Stadtgebiet kreuzen sich die im Saaletal verlaufende B 88 mit der B 7.

Die Nord-Süd-Magistrale Berlin, Halle/Leipzig über Jena nach Nürnberg/München (Saaletalbahn) wurde elektrifiziert. (Paradiesbahnhof) Die Ost-West-Magistrale vom Ruhrgebiet bzw. Frankfurt/Main, Erfurt, Weimar über Jena nach Gera und Chemnitz wird von Weimar bis Chemnitz zweigleisig ausgebaut und elektrifiziert. (Westbahnhof)

Der Verkehrslandeplatz Jena - Schöngleina (ca. 12 km) ermöglicht Geschäftsreisenden eine bequeme An-/Abreise mit dem Flugzeug. Im Umkreis von ca. 60 km bzw. ca. 90 km bieten die Verkehrsflughäfen Erfurt - Weimar und Leipzig/Halle nationale und internationale Flugverbindungen im Linien und Charterflugverkehr.

2.4 Mikrolage des Bewertungsgrundstückes, sonstige wertrelevante Angaben

Das zu bewertende Reihenendhaus befindet sich in der Gemarkung Wenigenjena, im Stadtteil Jena – Ost.
Die Klopffleischstraße ist eine ruhige, verkehrsberuhigte Wohnstraße.
Das Wohnumfeld ist geprägt von überwiegend 2- bis 3 geschossigen gepflegten Wohnhäusern. # 6
Eine gute Anbindung an den ÖPNV ist zu verzeichnen.
(Straßenbahnanschluss in der Eisenberger Straße in ca. 300 m, Busanbindung Wendeschleife der Buslinie 14 in ca. 300 m)
Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit für Waren des täglichen Bedarfs ist ca. 1 km in der Kunitzer Straße vorhanden. (EDEKA)
Das Stadtzentrum ist ca. 2,5 km entfernt. Zuganschluss befindet sich in Jena - Paradies bzw. Jena-West in ca. 2,6 km bzw. 3 km Entfernung.
Die Entfernung zum Autobahnanschluss A4 beträgt ca. 7 km, zum Hermsdorfer Kreuz (A9/A4) ca. 30 km. Die Landeshauptstadt Erfurt (ca. 210.000 Einwohner) ist ca. 50 km entfernt.

Fazit Wohnlage: **Gute, ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur**

Immissionen: Keine wertrelevanten

Erschließungszustand:

Straßenart:	Schmale Anliegerstraße - # 6
Zufahrt:	Vorhanden, Garage und zusätzlich PKW – Stellplatz - # 1
Höhenlage zur Straße:	Der Hauseingang liegt ca. 2 m höher als das Straßenniveau – Außentreppe vorhanden - # 1 Das REH ist somit nicht barrierefrei.

Anschlüsse an Versorgungs-
leitungen und Abwasserbe-
seitigung: Strom, Wasser, Kanalanschluss, Erdgas, Telefon/Internet

Baugrund, Grundwasser:

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Darüber hinaus gehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden, wie bei Verkehrswertermittlungen vorgeschrieben, nicht angestellt.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Wohnungsgrundbuchauszug vom 28.05.2026 wurde dem Unterzeichnenden vom AG zur Verfügung gestellt und eingesehen.

Unter der laufenden Nr. 1 im Bestandsverzeichnis steht:
¼ Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Wenigenjena, Flur 14, Flurstück 182/3, Klopffleischstraße 6, Größe 310 m²
Gemarkung Wenigenjena, Flur 14, Flurstück 182/4, Klopffleischstraße 8, Größe 187 m²
Gemarkung Wenigenjena, Flur 14, Flurstück 182/5, Klopffleischstraße 10, Größe 182 m²
Gemarkung Wenigenjena, Flur 14, Flurstück 182/6, Klopffleischstraße 12, Größe 290 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen - einschließlich Spitzboden des Hauses Klopffleischstraße 12, bezeichnet mit Nr. 12 laut Aufteilungsplan.
Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt.
(Blätter 5429 bis 5432)
Der hier eingetragene MA ist durch die zu den anderen MA-Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Sondernutzungsrechte sind vereinbart.
Hier: gesamtes gemeinschaftliches Eigentum der Wohneinheit Nr.12 und Grundstücksfläche SN 12
Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 17.07.2002 (UR-Nr. 845/2002, Notar Dr. Thomas Weikart in Jena, hierher übertragen aus Blatt 1634 , eingetragen am 21.07.2003.

Laufende Nr. 2/zu
1
Grunddienstbarkeit (Geh – und Fahrrecht) an dem Grundstück Wenigenjena Flur 14, Flurstück 200 Blatt 1553, Bestandsverzeichnis Nr. 2, dort eingetragen in Abt. II Nr. 5; hier sowie in den anderen Wohnungsgrundbüchern (Blatt 5429 bis Blatt 5432) vermerkt am 01.08.2003.

In der Abteilung I ist der Eigentümer vermerkt, der aus datenschutzrechtlichen Gründen im Wertgutachten nicht genannt werden darf.

In der Abt. II, lfd. Nr. 2 steht der Eintrag:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Jena, AZ:10 K 10/26) eingetragen am 10.04.2026

Abt. III – lag nicht vor

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:
Sonstige nicht eingetragene Lasten und begünstigende Rechte,
wie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind augenscheinlich und aus der bisherigen Nutzung schließend nicht vorhanden.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren;
Denkmalschutz: Nicht zutreffend

Baulasten: Gemäß schriftlicher Auskunft keine vorhanden

Wertrelevante Bauplanungsrechtliche Belange:
Bebauung nach § 34 BauGB

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde aus Gründen eines vertretbaren Zeitaufwandes nicht im Detail überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlage vorausgesetzt.

Bei der Einsicht im Bauaktenarchiv Jena und der Rücksprache mit dem Bauordnungsamt hat sich nachfolgendes ergeben:

1938 - Baujahr, Bauerlaubnisschein Nr. 578/37
2003 - Abgeschlossenheitsbescheinigung und Aufteilung in Wohneigentum
2021 - Baugenehmigung für den Balkon/Terrasse im OG, AZ: B 24/2021
Anmerkung:
Nach Rücksprache mit dem Bauordnungsamt ist für Garagen bis
50 m² im Innenbereich nach § 34 BauGB keine Baugenehmigung erforderlich.

3. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

3.1 Allgemeine Beschreibung

Bebauung:
Das maßgebende Grundstück, Flurstück 182/6, Klopffleischstraße 12, Sondereigentum Nr. 12 ist mit einem massiven, voll unterkellerten zweigeschossigen Reihenendhaus mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss bebaut.
Rückseitig wurde für die Wohnung im OG/DG ein Balkon/Terrasse angebaut.
An der Giebelseite wurde eine eingeschossige Garage errichtet. # 1,3,4
In dem Wohnhaus sind zwei vermietete Wohnungen vorhanden.
Die Wohnung im EG hat eine Wohnfläche von ca. 39 m².
Die Wohnung im OG/DG verfügt über eine Wohnfläche von ca. 73 m².
Das Wohnhaus insgesamt verfügt somit über eine Wohnfläche von 112 m²

Baujahr Gebäude: 1938
Modernisierungen
nach 1990:
- Dacheindeckung einschließlich Wärmedämmung
- Einbau von Isolierglasfenstern und Neueinbau von Türen
- Modernisierung Sanitärbereiche
- Erneuerung der Elektrik
- Einbau einer Gasbrennwertherme in den Wohnungen
- Fassadendämmung (Wärmedämmverbundsystem)

Raumanordnung: Siehe Grundriss - Aufteilungsplan (Anlage 2)

Wohnfläche gesamt: 112 m²

Außenmaße:	Breite 7,0 m, Tiefe (Länge) 8,0 m
Bruttogrundfläche:	7,0 m x 8,0 m = 56 m² x 4 (KG; EG; OG; DG) = 224 m²
Miteigentumsanteil:	1/4

3.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbaubauweise
Umfassungswände:	Mauerwerk, 25 cm dick, zusätzlich Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Soweit nachvollziehbar Massivdecken
Fußboden:	Überwiegend Holzdielung, Bäder mit Fliesen, # 11, 12,13 EG - Hauseingang mit Terrazzoplatten - # 7 Treppe zur Wohnung im EG gefliest
Treppen:	Massivtreppe vom Baujahr, Trittstufen mit Fliesen bzw. Holzbelag - # 10
Innenansichten:	Treppenhaus mit Strukturputz, ansonsten Putz, Tapete Anstrich, Bäder gefliest
Fenster:	Isolierglasfenster, Dachfenster als Isolierglasfenster im DG
Türen:	Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glasausschnitt, Innentüren als Blendrahmentüren
Elektroinstallation:	Gemäß Auskunft und soweit nachvollziehbar funktionstüchtig
Sanitäre Installation:	Bad in der Wohnung im EG - konnte nicht besichtigt werden, Annahme Dusche/WC/Waschbecken Bad im OG mit Dusche/WC/Waschbecken Bad im DG mit Wanne/WC/Waschbecken

Heizung: Gasbrennwerttherme, Plattenheizkörper, 2 Solarplatten auf der Dachrückseite für Warmwasseraufbereitung

Außenansicht: Wärmedämmverbundsystem, Dämmung Styropor, Außenputz - # 1,2

Dachkonstruktion/Dachform:
Satteldach, Holzdachkonstruktion, Dacheindeckung Dachziegel, soweit nachvollziehbar gedämmt

Dachentwässerung/Dachrinnen
u. Fallrohre: Funktionsfähig, soweit ersichtlich

Besondere
Bauteile: Terrasse mit Zugang von der Wohnung im OG aus Holz,
das Holz als Unterbau und Belag ist stark schadhaft und muss komplett erneuert werden.
Der Aufwand zur Herstellung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs übersteigt den Zeitwert zum Stichtag.
Symbolischer Wert der Terrasse 1,- €

HINWEIS:
Die Angaben beziehen sich auf die überwiegenden Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.
Aus diesem Grund beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften und vorliegenden Unterlagen.

Zusammenfassung Ausführung/Ausstattung/Grundriss:
Der bauliche Gesamtzustand entspricht seinem Alter und seiner Bauweise und ist insgesamt zufriedenstellend.
Die Grundrisslösung ist befriedigend. Es sind zwei abgeschlossene Wohnungen vorhanden. In der überwiegenden Mehrheit werden Reihenendhäuser eigen genutzt. Aufgrund der Gesamtwohnfläche von nur 112 m² wäre eine Nutzung des gesamten Reihenendhauses durch einen Nutzer gut möglich.
Die Ausstattung ist aufgrund der realisierten Modernisierungen nach 1990 befriedigend.

Wertrelevante Minderungen infolge notwendiger Instandsetzungen am Sondereigentum und Miteigentum sind nicht zu verzeichnen.
Die Terrasse muss, wie auf Seite 14 erläutert, mit 1,-€ der Bewertung zugrunde gelegt werden.

4. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

Vorbemerkungen:

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sieht die Immobilienwertverordnung (ImmoWertV) drei Verfahren vor:
das Vergleichswertverfahren,
das Ertragswertverfahren und das
Sachwertverfahren.
Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Das Verfahren ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Der Kaufpreis von Reihenendhäuser als Sondereigentum leitet sich auf dem regionalen Immobilienmarkt aus dem Sachwert ab.
Die weit überwiegende Anzahl wird eigengenutzt.
Deshalb ist zur Ableitung des Verkehrswertes der Sachwert zu ermitteln.

Auf das direkte Vergleichswertverfahren konnte aufgrund ungenügender Anzahl an Kaufpreisen von vergleichbaren Objekten, nicht zurückgegriffen werden.

4.1 Ermittlung des Bodenwertanteils

Der Verkehrswert des Grund und Bodens ist vorrangig in einem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewerteten Grundstücks übereinstimmen. (§ 16 ImmoWert V)
Abweichungen müssen durch sachgerechte Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt werden.

Unter dem Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungsverhältnisse vorliegen, zu verstehen (Bodenrichtwertzone).
Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussende Umstände für diese Bodenrichtwertzone typisch sind. (Richtwertgrundstück)

Der Bodenrichtwert der Richtwertzone 250558, in der sich das Bewertungsobjekt befindet, beträgt:

415,- EUR/m²

und ist wie folgt definiert:

Stichtag:	01.01.2026
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	Beitragsfrei
Art der Nutzung:	Reines Wohngebiet
Bauweise:	Einzel- und Doppelhäuser
Geschosszahl:	III
Vollgeschosszahl:	2,0

Abweichungen des konkreten Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen wie u. a. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, Grundstücksgröße bewirken eine entsprechende Abweichung des konkreten Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

1. Erschließungszustand	± 0 %
2. Grundstückslage	± 0 %
3. Bodenbeschaffenheit	± 0 %
4. Grundstücksgröße	± 0 %
5. Sonstiges	± 0 %

Objektspezifischer Bodenwert 415,-€/m²

Gemarkung Wenigenjena, Flur 14, Flurstück 182/6, Grundstücksgröße 290 m²

290 m² x 415,- EUR/m² = 120.350, - EUR

Bodenwertanteil 120.350, - EUR

4.2 Sachwertermittlung

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 38 ImmoWertV 2021)

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 38 ImmoWertV 2021 geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§ 1 bis 8 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln.

Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern: Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen. Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Gebäudemerkmale und Anpassung des Bodenwertes an die Verhältnisse des örtlichen Grundstücksmarktes.

Herstellungskosten

Die Herstellungskosten basieren auf den Normalherstellungskosten 2010. (NHK 2010) Diese normierten Herstellungskosten, die als Kostenkennwerte bezeichnet werden, sind in der Anlage 4 der ImmoWertV festgeschrieben.
Für die Höhe der Kostenkennwerte ist die Qualität der einzelnen Bauteile des Objektes maßgebend. Die Bauteile Außenwände, Dach, Fenster und Außentüren, Innenwände und Innentüren, Deckenkonstruktion und Treppen, Fußböden, Sanitäreinrichtungen, Heizung und sonstige technische Ausstattung werden nach Standardstufen klassifiziert.

Mit Hilfe eines Punktsystems wird der wertmäßige Anteil eines jeden Bauteils ermittelt und in der Summe ergibt sich der anzusetzende Kostenkennwert des Bewertungsobjektes.
Gebäudetyp 2.11
KG, EG, OG, ausgebautes DG
Der Kostenkennwert beträgt 772 €/m²/BGF (Anlage 4)

Massive Garage (ca. 4 m x ca. 9 m) giebelseitig am REH, Dachbegrünung - # 3
(Innenansicht war nicht möglich)
Anhand von Vergleichspreisen ergibt sich ein Zeitwert in Höhe von 12.000, - €.

Preisindex / Gewählte Preisgrundlage

Die gewählte Preisgrundlage ist entsprechend den NHK 2010 die Preisgrundlage 2010.
Der Preisindex zum Bewertungsstichtag beträgt 1,935.

Bruttogrundfläche (BGF)

Die BGF ist die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes.

Bruttogrundfläche: 7,0 m x 8,0 m = 56 m² x 4 (KG; EG; OG; DG) = 224 m²

Baunebenkosten

Baunebenkosten sind nicht gesondert in Ansatz zu bringen, da sie bereits in den Kostenkennwerten enthalten sind.

Außenanlagen und besonders zu berechnende Bauteile

Im üblichen Umfang sind die Außenanlagen (u.a. Bodenbefestigungen, Einfriedung) und besonders zu berechnenden Bauteile (u.a. Balkone) in den Sachwertfaktoren enthalten und nicht gesondert zu berücksichtigen. Das ist in der weit überwiegenden Praxis der Fall. Nur bei besonderen Außenanlagen und besonders zu berechnenden Bauteilen, die auch von der Mehrheit der Marktteilnehmer als werterhöhend eingeschätzt werden, sind diese zusätzlich als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) zu berücksichtigen.
Hier: Keine über das übliche Maß hinaus gehende Außenanlagen

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses beträgt 80 Jahre entsprechend dem Modell des zuständigen GAA.

Rechnerische Restnutzungsdauer (RND)

Die rechnerische RND ergibt sich aus der Subtraktion des Alters der Gebäude von der üblichen Gesamtnutzungsdauer.
Wohnhaus Baujahr 1938
Alter im Jahr 2026 = 88 Jahre
RND = 0, da GND überschritten

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre einzusetzen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.
Durchgeführte Modernisierungen verlängern die RND. Das Wohnhaus wurde nach 1990 modernisiert, was zu einer Verlängerung der RND führt.
Auf der Grundlage der ImmoWertV, Anlage 2 ergeben sich 32 Jahre.
Anlage 5 des vorliegenden Wertgutachtens

Wertminderung wegen Alters

Das Wertermittlungsobjekt lässt sich am Wertermittlungsstichtag nicht mehr zum Herstellungswert verkaufen, da durch sein Alter eine Minderung des Wertes eingetreten ist. Diese Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach der Restnutzungsdauer und der Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden und wird mit einem Prozentsatz des Herstellungswertes ausgedrückt.

Entsprechend ImmoWertV ist die Wertminderung wegen Alters mit Hilfe der linearen Abschreibung zu ermitteln.

(GND 80 Jahre, RND 32 Jahre = 60 % lineare Abschreibung)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) - § 8 Abs. 3 ImmoWertV

Weichen die Merkmale des zu bewertenden Grundstücks erheblich von den Grundstücksmerkmalen ab, die der Ableitung der herangezogenen Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze oder Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke zugrunde lagen, und können diese abweichenden Gegebenheiten nicht durch angemessene „Korrekturen" (Anpassungsfaktoren) berücksichtigt werden, fallen alle verbleibenden Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" (einschließlich der Berücksichtigung von Rechten und Belastungen) unter den Regelinhalt des §8 Abs.3 ImmoWertV.

BoG beim Bewertungsobjekt: Keine

SACHWERTERMITTLUNG

Reihenendhaus in Jena, Klopffleischstraße 12

Gewählte Preisgrundlage	NHK 2010			
Preisindex	1,935			
Brutto-Grundfläche (BGF) gesamt ca.	224 m²			
Kostenkennwert NHK 2010			772,00 € /m²	
Korrekturfaktor regional:	1,00			
772,00 € /m² x	1,00		772,00 € /m²	
Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag				
772,00 € /m² x	1,935		=	1.493,82 € /m²
			gerundet	1.494,00 € /m²
Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag				
224 m² x	1.494 € /m²		=	334.656,00 €
				334.656,00 €
Übliche Gesamtnutzungsdauer		80	Jahre	
Alterswertminderung	60 %			
Restnutzungsdauer:		32	Jahre	
334.656,00 € x	60 %		-	200.793,60 €
Herstellungskosten am Bewertungsstichtag				133.862,40 €
Vorläufiger Sachwert			=	133.862,40 €

Vorläufiger Sachwert (schadensfrei) gerundet	**133.900,00 €**

5. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES

5.1 Zusammenstellung

Verfahrenswert – Sachwert

Bodenwert	120.350, - EUR
Sachwert REH	133.900, - EUR
Sachwert Garage	12.000, - EUR
Sachwert Terrasse	1, - EUR
	266.251, - EUR
Summe vorläufiger Verfahrenswert - Sachwert gerundet	266.300, - EUR
Marktanpassungsfaktor: 266.300, - x 1,1	292.930, - EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert – gerundet-	293.000, - EUR
Sachwert= Verkehrswert	**293.000,- EUR**

"Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln." (§ 6, Abs. 4 ImmoWertV 2021)"

Der Unterzeichnende ermittelt nach § 194 BauGB den Verkehrswert.
"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 Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."
Im vorliegenden Fall wurde der Art des Bewertungsobjekts, Reihenendhaus (Sondereigentum) zur Ableitung des Verkehrswertes der Sachwert ermittelt.
Der Sachwert ist in der Regel nicht mit dem Verkehrswert des Grundstücks identisch. Es handelt sich um einen Zwischenwert, aus dem der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten ist. (Marktanpassung)

In die Sachwertermittlung gehen, außer dem Bodenwert, die marktrelevanten Komponenten wie Angebot und Nachfrage nicht ein. Bei der Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert ist es deshalb erforderlich, von einem Sachwertfaktor auszugehen. (Marktanpassungsfaktor oder auch Sachwertfaktor genannt)
Vom zuständigen GAA liegen Sachwertfaktoren für Reihenendhäuser vor.
Unter Beachtung der sachverständigen Würdigung der Daten des GAA in Verbindung mit den Auskünften aus der Kaufpreissammlung ergibt sich ein Sachwertfaktor von 1,1.
Der Verkehrswert beträgt somit 293.000, - €.

Unter Berücksichtigung aller wertrelevanter Umstände

des Reihenendhauses
Sondereigentum
im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet,

in
07749 Jena
Knopffleischstraße 12
Bundesland Thüringen

Amtsgericht Jena, Grundbuch von Wenigenjena

Wohnungsgrundbuch 5432

¼ Miteigentumsanteil

Gemarkung Wenigenjena, Flur 14, Flurstück 182/3, Klopffleischstraße 6, Größe 310 m²

Gemarkung Wenigenjena, Flur 14, Flurstück 182/4, Klopffleischstraße 8, Größe 187 m²

Gemarkung Wenigenjena, Flur 14, Flurstück 182/5, Klopffleischstraße 10, Größe 182 m²

Gemarkung Wenigenjena, Flur 14, Flurstück 182/6, Klopffleischstraße 12, Größe 290 m²

wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag

07. Juli 2026

begutachtet mit

293.000, - EUR

IN WORTEN: ZWEIHUNDERTDREIUNDNEUNZIGTAUSEND EURO

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Aufgestellt:

Dipl.- Bauing. oec. Hilmar Matz
Öffentlich bestellter u. vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung bebauter u. unbebauter
Grundstücke



Löberschütz/Jena, den 28. Juli 2026