

Sachverständigenbüro  
Reiner Schmiedeknecht  
Am Schloßberg 17  
07751 Großpürschütz

öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für bebaute und unbebaute  
Grundstücke sowie  
Mieten und Pachten der IHK Gera  
Zuständig IHK Erfurt  
Tel.: 036424 – 52077



---

# Exposé

**Aktenzeichen 10 K 15/24**

**07743 Jena/Zwätzen  
Flurstücke Nr. 82/6 und 82/9  
Altes Gut**



**Auftraggeber:** Amtsgericht Jena  
Rathenaustraße 13  
07745 Jena

Sachverständigenbüro  
Reiner Schmiedeknecht  
Am Schloßberg 17  
07751 Großpürschütz

öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für bebaute und unbebaute  
Grundstücke sowie  
Mieten und Pachten der IHK Gera  
Zuständig IHK Erfurt  
Tel.: 036424 – 52077



Grundbuchangaben : Grundbuchblatt 1432  
Gemarkung Zwätzen  
Flur 1, Flurstück Nr.82/6  
Flur 1, Flurstück Nr. 82/9

Ort: 07743 Jena/OT Zwätzen,  
Gutshof Zwätzen

Art des Bewertungsobjektes:	<p>Flurstück Nr. 82/6 – unbebautes Grundstück im“ Alten Gut“ Baugrube mit Aushub begonnen, zur Zeit Bauarbeiten eingestellt.</p> <p>Das Bewertungsobjekt liegt im süd-westlichen Teil des Alten Gutes,direkt unterhalb des Waldgrundstückes -Über den Wäldchen – Landschaftsschutzgebiet.</p> <p>Das Bewertungsgrundstück ist in die Vereinigungsbaulast des „ Alten Gutes „ einbezogen.</p> <p>Der Bereich des „Alten Gutes“ ist als Sachgesamtheit hinsichtlich des Denkmalschutzes analog eines Einzeldenkmals eingestuft. Die innere Erschließung des Komplexes „Altes Gut“ erfolgt über eine Privatstraße. Diese Fläche verläuft auch über das Bewertungsobjekt.</p> <p>Auf dem Flurstück Nr. 82/6 liegen eine Vielzahl von beschränkten, persönlichen Dienstbarkeiten.</p> <p>Bei dem Bewertungsobjekt 82/9 handelt es sich ebenfalls um ein unbebautes Grundstück. Eine bauliche Nutzung dieses Flurstückes ist auf Grund der Größe, Lage ,Zuschnitt nicht gegeben. Es handelt sich um ein sogenanntes unselbstständiges Grundstück. Das Flurstück Nr. 82/9 ist nicht in die Vereinigungsbaulast einbezogen.</p>
-----------------------------	---

Für das Bewertungsobjekt 82/6 sind in der Abteilung II eine Reihe von Rechten eingetragen.  
Wasser- und Abwasserleitungsrecht , Mitbenutzungsrecht für Michael-Häußler-Weg Nr. 20  
Wege-Überfahrtsrecht zu Gunsten Flurstück Nr. 82/5  
Wege- und Überfahrtsrecht zu Gunsten Nr. 82/1,82/2, 82/3, 82/4,82/7,82/8, 82/5 als Gesamtberechtigte  
Leitungsrecht zu Gunsten 82/1,82/2, 82/4,82/7, 82/8  
Wege- und Überfahrtsrecht für Stadt Jena  
Informationstrassen -und Kabeltrassenrecht , Gasleitungsrecht für Stadtwerke Jena Netze GmbH

Sachverständigenbüro  
Reiner Schmiedeknecht  
Am Schloßberg 17  
07751 Großpürschütz

öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für bebaute und unbebaute  
Grundstücke sowie  
Mieten und Pachten der IHK Gera  
Zuständig IHK Erfurt  
Tel.: 036424 - 52077



---

Wasserwirtschaftliche Leitungen ,Schachtbauwerke, Geh- und  
Fahrtrecht für Zweckverband Jena Wasser

Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen,

Wertermittlungsstichtag: 30.06.2025 - Tag der Ortsbesichtigung.

Katasterangaben : Ifd. Nr. 2 Bestandsverzeichnis Flurstück Nr.82/6 mit 916 m<sup>2</sup>  
Lfd. NR. 2 Bestandsverzeichnis Flurstück Nr.82/9 mit 245 m<sup>2</sup>

Bundesland : Thüringen,  
kreisfreie Stadt Jena, Ortsteil Zwätzen

Gebäudebeschreibung :

Keine , die auf dem Flurstück Nr. 82/6 vorhandene Bebauung in von Garagen wurde zurückgebaut,

## **Verkehrswert**

### **Gemarkung Zwätzen**

**Flur 1, Flurstück Nr. 82/6      334.000,00 €**

**Flur 1, Flurstück Nr. 82/9      5.000,00 €**

**339.000,00    €**

**In Worten Drei, Drei, Neun, Null, Null, Null Euro**

ermittelt.

Sachverständigenbüro  
Reiner Schmiedeknecht  
Am Schloßberg 17  
07751 Großpürschütz

öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für bebaute und unbebaute  
Grundstücke sowie  
Mieten und Pachten der IHK Gera  
Zuständig IHK Erfurt  
Tel.: 036424 – 52077



## Anmerkung

Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens stellt einen stark verkürzten Auszug aus dem Gutachten dar und dient lediglich der Kurzinformation. Der Sachverständige ist nicht berechtigt Auskünfte zum Objekt oder zum Verfahren zu erteilen. Das Originalgutachten kann beim Auftraggeber eingesehen werden. Eine Haftung gegenüber Dritten auf der Grundlage dieser Zusammenfassung wird ausgeschlossen.

Großpürschütz, den 22.07.2025

## Fotos



Begonnener Aushub Baugrube auf Flurstück 82/6

Sachverständigenbüro  
Reiner Schmiedeknecht  
Am Schloßberg 17  
07751 Großpürschütz

öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für bebaute und unbebaute  
Grundstücke sowie  
Mieten und Pachten der IHK Gera  
Zuständig IHK Erfurt  
Tel.: 036424 – 52077



Flurstück Nr. 82/6



Sachverständigenbüro  
Reiner Schmiedeknecht  
Am Schloßberg 17  
07751 Großpürschütz

öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für bebaute und unbebaute  
Grundstücke sowie  
Mieten und Pachten der IHK Gera  
Zuständig IHK Erfurt  
Tel.: 036424 – 52077

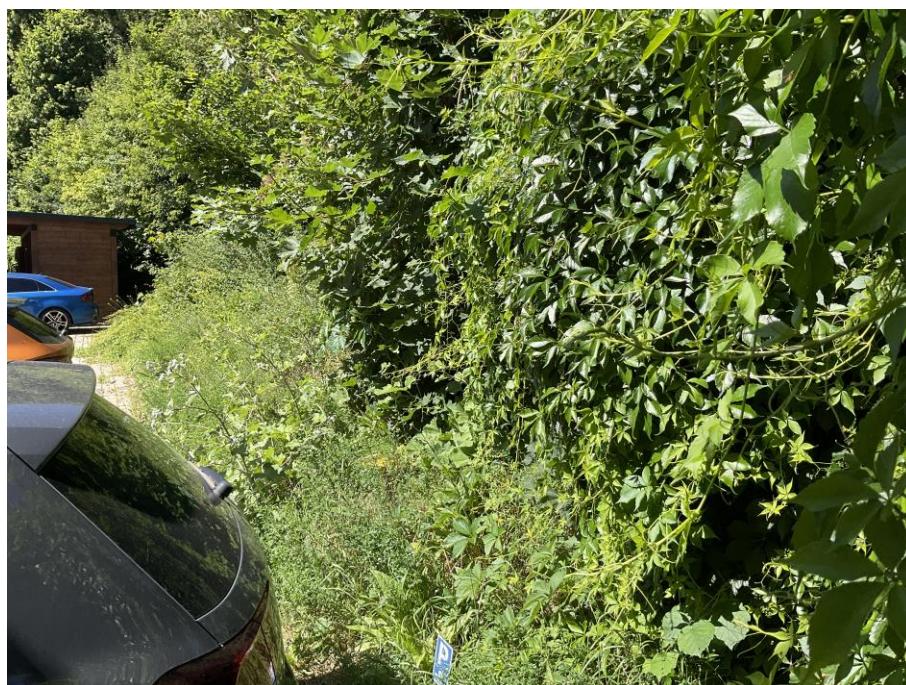


---

Flurstück Nr. 82/6 mit Fläche Straßenverkehr (Privatstraße )



Ansicht vom Flurstück82/5 , Hintergrund II.BA Altes Gut



Sachverständigenbüro  
Reiner Schmiedeknecht  
Am Schloßberg 17  
07751 Großpürschütz

öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für bebaute und unbebaute  
Grundstücke sowie  
Mieten und Pachten der IHK Gera  
Zuständig IHK Erfurt  
Tel.: 036424 – 52077



---

Flurstück Nr. 82/9 -Böschung



Flurstück Nr. 82/9 im Bereich Bebauung rechts Flurstück Nr. 140