
Exposé

Eigentumswohnung Nr. 22 (DG) – Am Alten Versuchsfeld 2, 07629 Hermsdorf
Gemarkung Hermsdorf, Flur 2, Flst. 52/16



Verkehrswert: 80.000 €

(Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 27.10.2025)

Aktenzeichen: 10 K 30/25

1. Grundstücksbeschreibung

1.1 Makrolage



Abb. 3.1.1: Lage überregional, Quelle: ©GDI-Th

Die Stadt Hermsdorf liegt im Osten des Freistaates Thüringen und gehört zum Saale-Holzland-Kreis. Sie befindet sich in verkehrsgünstiger Lage zwischen den Oberzentren Jena und Gera und ist Teil der Metropolregion Mitteldeutschland. Die Entfernung nach Jena beträgt ca. 20 km, nach Gera ca. 25 km und nach Leipzig ca. 90 km. Die Landeshauptstadt Erfurt liegt in einer Entfernung von rund 80 km.

Hermsdorf verfügt über eine sehr gute überregionale Verkehrsanbindung durch das Hermsdorfer Kreuz, eines der bedeutendsten Autobahnkreuze Ostdeutschlands, an dem sich die Bundesautobahnen A4 (Dresden–Frankfurt am Main) und A9 (Berlin–München) kreuzen. Dadurch ist eine schnelle Erreichbarkeit der wirtschaftlichen Ballungsräume Mitteldeutschlands sowie überregionaler Ziele gewährleistet.

Wirtschaftlich ist Hermsdorf vor allem durch seine industrielle Prägung bekannt. Der Standort weist zudem eine traditionell starke mittelständische Struktur auf. Gewerbe- und Industrieflächen sind vorhanden, wodurch Arbeitsplätze vor Ort und in der näheren Umgebung angeboten werden. Die ansässigen Unternehmen profitieren von der sehr guten Verkehrsanbindung.

Die Einwohnerzahl von Hermsdorf liegt bei rd. 8.500 Einwohnern, die Arbeitslosenquote im Saale-Holzland-Kreis beträgt rd. 5,0 %.¹

Abb. 3.1.2 stellt die zeitliche Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise je m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen im Saale-Holzland-Kreis dar und verdeutlicht eine weitestgehend stabile Nachfrage.²

¹ statistik.thueringen.de sowie statistik.arbeitsagentur.de zum Stichtag.

² Vgl. Online Grundstücksmarktinformation: tlbg.thueringen.de/wertermittlung/online-grundstuecksmarktinformationen, Stand 05/2025.

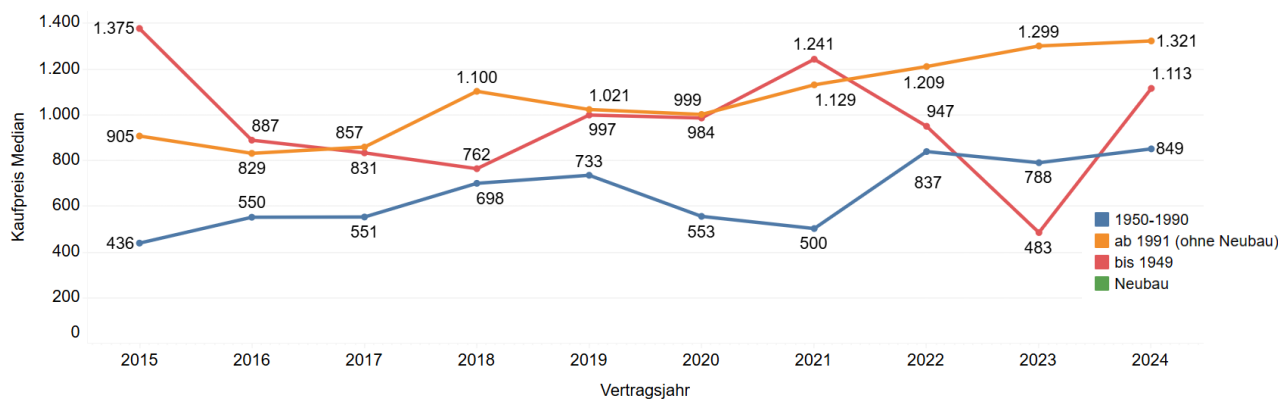


Abb. 3.1.2: Zeitliche Entwicklung der Ø-Wohnflächenpreise ETW nach Baujahren; Quelle: ZGAA Thüringen 2025

Gesicherte Prognosen zum Fortbestand der zuvor geschilderten Entwicklungen können aufgrund der veränderten gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen jedoch nicht gegeben werden.³

³ Zeitpunkt der Datenerhebung 05/2025 mit Kauffällen bis 31.12.2024.

1.2 Mikrolage

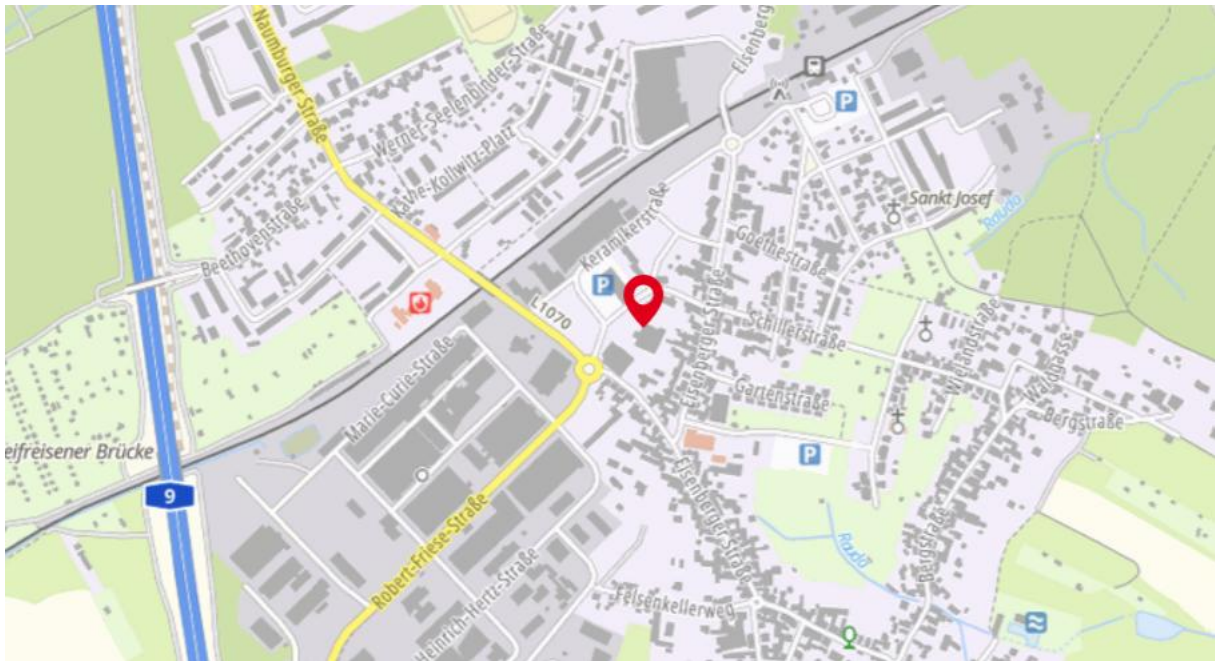


Abb. 3.2: Lage im Gemeindegebiet, Quelle: ©GDI-Th

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Zentrum von Hermsdorf. Die baustrukturelle Bandbreite in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt ist vielschichtig. Während östlich ein Wohngebiet mit Ein- bis Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern angrenzt, findet sich südwestlich ein Gewerbegebiet mit größeren Gewerbebauten und nordwestlich einzelne Gewerbe- und Verwaltungsgebäude. Mittelbar nördlich befindet sich ein Einkaufszentrum sowie der Regionalbahnhof *Hermsdorf-Klosterlausnitz* (ca. 10 Gehminuten).

Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten sowie medizinische und Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen sind nächstgelegenen in etwa 5 bis 15 Gehminuten zu erreichen.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich unmittelbar vor dem Objekt. Die nächste Anschlussstelle zu einer Autobahn (A71 bzw. A4) liegt in etwa 5 Fahrminuten Entfernung.

1.3 Beschaffenheit und Erschließung

Das Bewertungsobjekt befindet sich auf dem Flurstück 52/6, welches eine Größe von insgesamt 3.462 m² hat und unregelmäßig geschnitten ist. Die Topographie ist nach Süden hin leicht abfallend. Es ist bebaut mit dem nach WEG-geteilten Wohn- und Geschäftshaus *Am Alten Versuchsfeld 2*. Die Oberfläche der Außenanlagen ist überwiegend versiegelt. Es finden sich nur vereinzelt Anpflanzungen. Stellplätze befinden sich in ausreichender Anzahl auf dem Grundstück sowie entlang der angrenzenden Straßen.



Abb. 3.4: Lageplan; Quelle: ©GDI-Th

Das Grundstück wird westlich über die öffentliche Straße *Am Alten Versuchsfeld* erschlossen. Die übrigen Grenzen bilden die benachbarten Wohngrundstücke.

Die Grenzverhältnisse sind augenscheinlich geregelt. Hinweise für eine Überbauung sind nicht erkennbar.

Die versorgungstechnische Erschließung ist gegeben. Es liegen laut Unterlagen Strom-, Wasser-, Abwasser- sowie Fernwärme- und Telefonanschluss an.

Das Flurstück ist laut Auskunft des Saale-Holzland-Kreises unter der Kennziffer 06796 im Thüringer Altlasteninformationssystem erfasst. Es handelt sich um den Altstandort der ehem. Keramischen Werke Hermsdorf. Zahlreiche Bodenuntersuchungen und erforderlichenfalls Sanierungen wurden in der Vergangenheit durchgeführt. Bei Erdarbeiten ist dennoch mit kontaminationsbedingten Mehraufwendungen zu rechnen. Da es sich beim Bewertungsobjekt um Wohneigentum in einem Gebäude jüngeren Baujahres handelt, wird hierin kein Werteeinfluss gesehen. Bei der Wertermittlung wird im Weiteren von normal tragfähigem Baugrund ausgegangen. Anzeichen für eine abweichende Feststellung sind nicht gegeben.

1.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Entwicklungszustand

In Anlehnung an § 3 ImmoWertV kommt dem Entwicklungszustand des Bewertungsobjektes besondere Bedeutung bei. Dieser beschreibt die Qualitätsstufe des Bodens und wird in verschiedene Stufen, beginnend bei Flächen der Land- und Forstwirtschaft, aufsteigend in Abhängigkeit der Wahrscheinlichkeit der baulichen Nutzbarkeit unterteilt. Die Einschätzung ist maßgeblich für die Feststellung der planungsrechtlichen Gegebenheiten sowie die Wertermittlung im Allgemeinen. Im vorliegenden Fall ist von „baureifem Land“ auszugehen. Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Baurecht

Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht im Geltungsbereich des zum Stichtag in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes in der Darstellung einer *Gemischten Baufläche*.

Es befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes. Die Bebaubarkeit richtet sich folglich nach den Bestimmungen des § 34 BauGB. Das Grundstück wird augenscheinlich entsprechend der öffentlich-rechtlichen Vorgaben baulich genutzt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Altstadt Hermsdorf“ (vereinfachtes Verfahren). Ein Sanierungsvermerk ist nicht eingetragen.

Das Bewertungsobjekt wird nicht in der Denkmalliste des Freistaates Thüringen geführt.

Eine Baugenehmigung lag nicht vor. Für die Bewertung wird daher die materielle und formelle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt, da keinerlei Hinweise festzustellen sind, welche eine gegenlautende sachverständige Einschätzung begründen würden.

Abgabenrechtlicher Zustand

Straßenausbaubeiträge werden seit 01.01.2019 in Thüringen nicht mehr erhoben. Rückständige Forderungen bestehen laut Auskunft des Auftraggebers nicht.

Laut Auskunft des Zweckverbandes zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung der Gemeinden im Thüringer Holzland ist das Grundstück erschließungskostenfrei (Kanalbaukosten).

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Laut Auskunft des Landratsamtes des Saale-Holzland-Kreises finden sich im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen.

1.5 Beschreibung der Baulichkeiten

Die Beschreibung der Baulichkeiten sowie der Außenanlagen erfolgt nur insoweit, wie sie für die Wertermittlung relevant ist. Grundlage sind die bereitgestellten und ggf. beschafften Unterlagen sowie insbesondere die Eindrücke während des Ortstermins. Die Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen wird, sofern nicht explizit anders angegeben, unterstellt. Eine Beschreibung der eventuellen Baumängel und Bauschäden erfolgt pauschal und im wertrelevanten Rahmen. Die Angaben beziehen sich auf die dominierenden Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z. B. den Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen, Beeinträchtigungen der Standsicherheit oder des Schall- und Wärmeschutzes) wird eine Haftung ausgeschlossen.

Baubeschreibung

Das Bewertungsobjekt ist die Eigentumswohnung Nr. 22 im nach WEG geteilten Wohn- und Geschäftshaus *Am Alten Versuchsfeld 2, 07629 Hermsdorf*. Es handelt sich um eine 3-Raumwohnung im Dachgeschoss des nördlichen Gebäudeteils mit Süd-Ausrichtung. Das Gebäude besitzt drei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss und ist nicht unterkellert. Das Baujahr wird mit 1995/1996 angegeben.



Abb. 3.7: Luftbild; Quelle: ©GDI-Th

Gebäude

Bauweise:	Massivbauweise (nicht unterkellert, 3 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss)
Außenwände:	Mauerwerk, tlw. Stahlbeton
Innenwände:	Mauerwerk, tlw. Leichtbauwände
Deckenkonstruktion:	Stahlbetondecken
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung
Dachentwässerung:	Außenentwässerung
Fassaden:	verputzt
Wärmedämmung:	in Mauerwerkskonstruktion
Treppen:	massive Treppen, Kunststeinbelag
Außentüren:	Hauseingangstür Kunststoff
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Heizung:	Fernwärme (zentral)
Sonstiges:	Fahrradständer

Eigentumswohnung

Fußböden:	Laminat, Designbelag (Mietereigentum), Bad und Küche gefliest
Wände:	tapeziert oder gestrichen, Bad gefliest
Decken:	tapeziert oder gestrichen
Innentüren:	Röhrenspanplatten
Sanitärinstallation:	Bad gefliest, Wanne, WC, Waschbecken
Elektroinstallation:	unter Putz
Sonstiges:	Balkon

Keller

Das Objekt ist nicht unterkellert

Spitzboden

Augenscheinlich existiert kein Spitzboden

Außenanlagen

Wege und Befestigungen:	Pflaster
Leitungen:	unter der Geländeoberfläche verlegt
Einfriedung:	teilw. durch Hecken

Erhaltungszustand und Modernisierungen

Das Gebäude entspricht überwiegend dem bauzeitlichen Zustand. Nachträglich erfolgten

- Erneuerung der Fassade (ca. 2016/2017),
- Renovierung der Flure im 1. OG und DG (ca. 2019/2020) sowie
- augenscheinlich einzelne Instandsetzungsarbeiten.

Der Instandhaltungszustand des Bewertungsobjektes ist insgesamt durchschnittlich. Es sind keine rückständigen Instandhaltungen festzustellen, welche über das Maß der üblichen und regelmäßigen Instandhaltung hinausgehen.

Wesentliche Baumängel/ Bauschäden

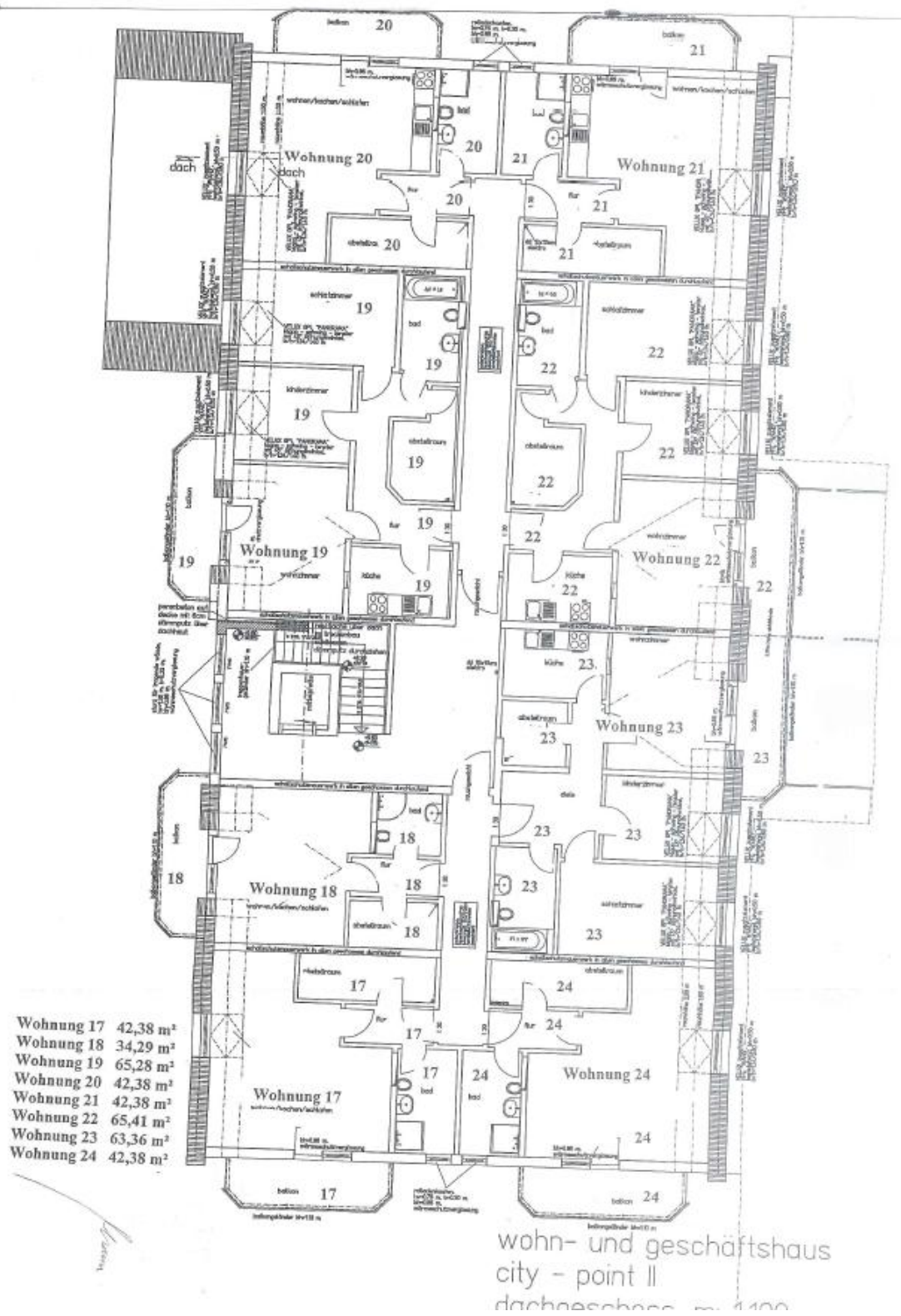
Zum Ortstermin konnten keine wesentlichen Baumängel/ Bauschäden im Wohngebäude festgestellt werden.

Energetischer Zustand

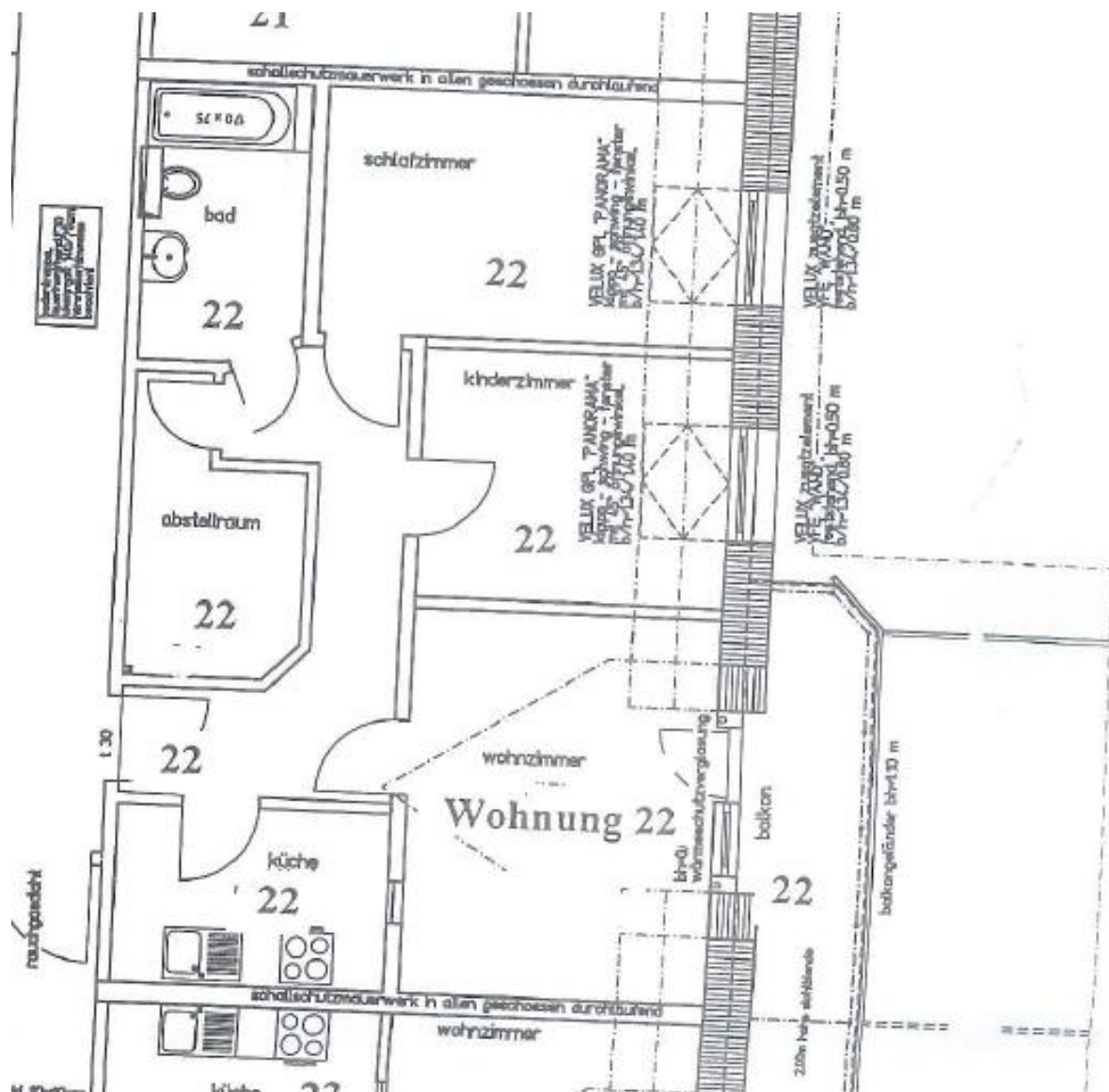
Laut vorgelegtem Energieausweis vom 18.11.2023 beträgt der Endenergieverbrauch des Gebäudes 28,6 kWh/(m²a), was einer Energieklasse A+ entspricht.

Die allgemeinen energetischen Eigenschaften des Objektes werden als gut eingeschätzt. Vor dem Hintergrund der sich dynamisch verändernden Anforderungen an die Klimaverträglichkeit von Gebäuden (z. B. GEG, EPBD), ist ein zukünftiger Handlungsbedarf derzeit nicht erkennbar.

Grundrisse & Schnitte



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Wohnung

Fotodokumentation



Nordwest-Ansicht



West-Ansicht



Ost-Ansicht



Nord-Ansicht



Parkplatzflächen (westl. Grundstücksteil)



Durchgang zw. Gebäudeteilen



Hauseingang



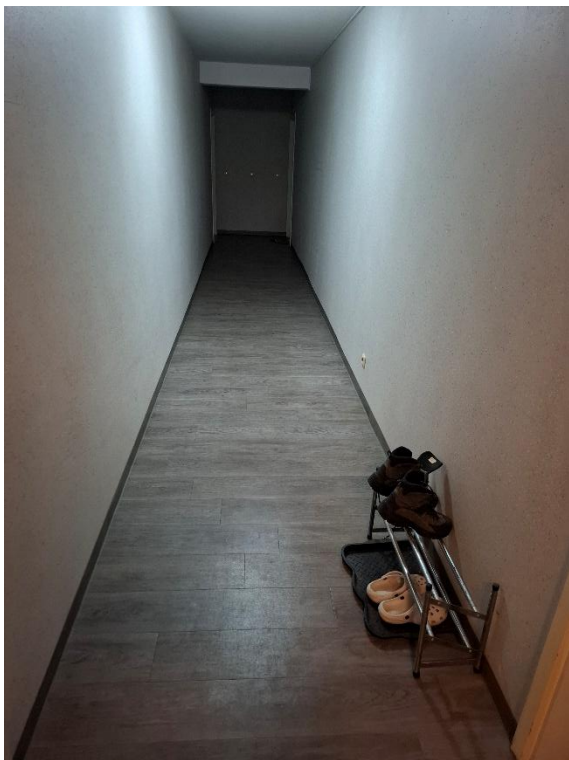
Treppenhaus



Fahrstuhl



Geschossflur Dachgeschoss



Geschossflur Dachgeschoss



Flur (Wohnung)

Dieses Exposé stellt die Erkenntnisse des Verkehrswertgutachtens nur in wesentlich verkürzter Form dar. Weiterführende Angaben sind selbigem zu entnehmen.