

Sachverständigenbüro
Reiner Schmiedeknecht
Am Schloßberg 17
07751 Großpörschütz

Tel.: 036424 – 52077
Fax : 036424 - 78292

öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für bebaute und unbebaute
Grundstücke sowie
Mieten und Pachten der IHK Gera
Zuständig IHK Erfurt



Gutachten

Aktenzeichen 10 K 40/25

**Unbebautes Flurstück Lutherstraße 170
Flur 17, Flurstück Nr. 79/2 und 104/9
07743 Jena**



Auftraggeber: Amtsgericht Jena
Rathenaustraße 13
07743 Jena

Auftragnehmer: Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. (FH), Dipl. ing.oec.
Reiner Schmiedeknecht
Am Schloßberg 17
07751 Kleinpörschütz

Reiner Schmiedeknecht

Dipl.-Ing.(FH) Dipl.ing.oec
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
bebaute und unbebaute Grund-
stück sowie Mieten und Pachten
der IHK Ostthüringen zu Gera
Zuständig IHK Erfurt

Am Schlossberg 17
07751 Großpörschütz

Amtsgericht Jena

Telefon: 036424-52077
email: Reiner.Schmiede-
knecht@t-online.de

Rathenaustraße 13
07745 Jena

Datum: 10.10.2025
Az.: 10 K 40/25

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das

Grundstück
in 07743 Jena, Lutherstraße 170

im Zwangsversteigerungsverfahren betreibende Gläubigerin ./.. Schuldnerin

Gläubiger

gegen

Schuldner

Az. des Gerichts:

10 K 40/25

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 42 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form.....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	11
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Nebengebäude.....	13
3.3	Außenanlagen	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	14
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	14
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	15
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren.....	16
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung ...	16
4.3	Bodenwertermittlung	17
4.4	Vergleichswertermittlung.....	19
4.4.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	19

4.4.2 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung . 19

4.5	Verkehrswert	21
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	24
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	24
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	25
6	Verzeichnis der Anlagen	26

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objektadresse:	Lutherstraße 170 07743 Jena
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Jena, Blatt 11377, lfd. Nr. 6; Grundbuch von Jena, Blatt 11377, lfd. Nr. 6
Katasterangaben:	Gemarkung Jena, Flur 17, Flurstück 79/2, zu bewertende Fläche 381 m ² ; Gemarkung Jena, Flur 17, Flurstück 104/9, zu bewertende Fläche 15 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Jena vom 21.07.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert über das Grundeigentum der Gemarkung Jena Flur 17, Flurstück 79/2 , Lutherstraße 170 Flur 17, Flurstück 104/9 Lutherstraße geschätzt werden.
Wertermittlungstichtag:	10.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	10.09.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 10.09.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Bewertungsobjekt konnte von seitens der Lutherstraße besichtigt werden. Ein Betreten des Grundstückes war auf Grund des Aufwuchses nicht möglich. Grundstück eingewachsen
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige,

Keine Beteiligte der Parteien erschienen.

Eigentümer:

Schuldnerin

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informatio-
nen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutach-
tenerstellung im Wesentlichen folgende Unter-
lagen und Informationen zur Verfügung ge-
stellt:

- Grundbuchblattabschriften vom 28.07.2025
- Baulastauskunft

Vom Sachverständigen wurden folgende Aus-
künfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 08.09.2025
- Konsultation Stadtverwaltung Jena- Dezer-
nat Stadtentwicklung und Umwelt, Fach-
dienst Bauordnung und Denkmalschutz
- Konsultation Geschäftsstelle Gutachterauss-
schuss Pößneck

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

In der Urkundenrolle Nr. 1190/2020 vom 14.12.2020 erfolgte unter dem Punkt V durch die Schuldnerin die Zustimmung das Flurstück Nr. 104/9 dem in ihrem Eigentum stehende Flurstück Nr. 79/2 zu zuschreiben.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Thüringen
Kreis:	kreisfreie Stadt Jena
Ort und Einwohnerzahl:	07743 Jena (ca. 111.000 Einwohner); Stadtteil Jena – West (ca. 8.300 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Weimar -20 km, Gera-35 km, Erfurt – 40 km, Halle-65 km, Leipzig 75 km, Chemnitz – 95 km, Dresden – 150 km <u>Landeshauptstadt:</u> Erfurt <u>Bundesstraßen:</u> B 7 , B 88 im Stadtzentrum <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB Anschlussstelle Jena- Göschwitz und Jena- Zentrum jeweils zur BAB A 4 <u>Bahnhof:</u> 3 Bahnhöfe und zwei Haltepunkte <u>Flughafen:</u> Verkehrslandeplatz Jena- Schöngleina , Flughafen Erfurt/Weimar und Leipzig / Halle

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage)	westlicher Stadtrand; Zwischen Lutherstraße und Leutra gegenüber der Stadtausfahrt Richtung Weimar (B 7) gelegen , Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in der Nähe; Schulen und Ärzte vorhanden.
---------------------------------------	---

	öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 2 km entfernt; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; geschlossene und offene, III geschossige Bauweise in der Lutherstraße, Die Lutherstraße erstreckt sich über eine Länge von ca. 2 km vom Ernst Häckel Platz (Jena -Zentrum) bis zum Mühlthal (Jena - West)
Beeinträchtigungen:	keine zum Ortstermin erkennbar,
Topografie:	von der Straße stark abfallend zur Leutra hin,

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage)

Straßenfront:
ca. 28 m;

mittlere Tiefe:
ca. 14 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 396,00 m²;

Bemerkungen:
rechteckige Grundstücksform Flurstück Nr. 79/2 -guter Zuschnitt ,Hanglage,
Flurstück Nr. 104/9 unselbständiges Flurstück, Zuschreibung zu Flurstück Nr. 79/2 erfolgt

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Sowohl Anliegerstraße als auch Verbindungsstraße;
Straße mit regem Verkehr

Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, unbefestigt am Bewertungsobjekt , ansonsten befestigt mit Betonverbundstein; Parkbuchten nicht vorhanden Parken im öffentlichen Verkehrsraum,
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Erdgas Kanalanschluss; Telefonanschluss vorhanden, eingeschätzt auf Grund der vorhandenen Bebauung am Standort,
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Bebauung vorhanden
Baugrund, Grundwasser (so weit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; Gefahr von Hochwasser unmittelbar an der Leutra gelegen,
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden vereinbarungsgemäß nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als Altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 28.07.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Jena, Blatt 11377 folgende wertbeeinflussende Eintragungen (vgl. Anlage 2):
---------------------------------------	--

Zwangsversteigerungsvermerk.

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-
Fahrrecht samt Nebenrechten) für die Stadt
Jena gemäß der UR.Nr. 1190 /2020 des No-
tars mit Anschrift Goethestraße 1, , 07743
Jena.

Die persönliche Dienstbarkeit hat folgenden
Inhalt :

siehe Anlage 5

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III
des Grundbuchs verzeichnet sein können,
werden in diesem Gutachten nicht berücksich-
tigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf.
valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht
oder durch Reduzierung des Verkaufspreises
ausgeglichen werden.

Herrschvermerke:

keine

nicht eingetragene Rechte
und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B.
begünstigende) Rechte sowie Verunreinigun-
gen (z.B. Altlasten) sind nach Inaugenschein-
nahme Ortstermin nicht abzuleiten,
Eintragung Baulastenverzeichnis vorhanden –
siehe Anlage 3,

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulasten-
verzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus
dem Baulastenverzeichnis vom 07.07.2025
vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende
Eintragungen (vgl. Anlage 3):

Denkmalschutz:

keine Bebauung , kein Denkmalschutz

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Nach Konsultation mit dem Fachdienst Bauordnung der Stadtverwaltung Jena ergibt sich der Sachverhalt, dass bereits **eine Baugenehmigung gemäß § 63 Thür. BO vom 07.2022 zum Neubau einer Eigentumsanlage mit Geschäftszeichen B -88/2022 vorliegt.**

Aus der Baugenehmigung ist anzumerken, dass vor Baubeginn

“ der Gestattungsvertrag zum Überbau, zum Wegerecht und zur Übernahme der Abstandsflächen auf den städtischen Grundstücken sowie zur Sicherung der Standsicherheit des Straßenkörpers geschlossen und rechtswirksam sein. Der Gestattungsvertrag ist die Voraussetzung zur Sicherung dieser Rechte Baulast vorhanden- siehe Anlage 3

Weitere Bedingungen und Auflagen sind der Baugenehmigung beim Fachdienst Bauordnung zu entnehmen.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Das Grundstück (bestehend aus den Flurstücken Nr. 79/2 und Nr. 104/9) ist zum Wertermittlungstichtag unbebaut.

Nach Konsultation bei der Stadtverwaltung Jena, Dezernat Bauordnung ; liegt

für das Bewertungsgrundstück eine Baugenehmigung gemäß des § 63 ThürBO vom 07.Dezember 2022 vor.

In der Baugenehmigung wird ausgeführt :

“ Diese Baugenehmigung wird unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt und gilt auch für und gegen die Rechtsnachfolger des Bauherrn (§§ 71 Abs. 4 , 58 Abs.3 Thür. BO).”

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und wird zum Wertermittlungstichtag nicht genutzt.

Grundstück eingewachsen.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Keine Bebauung vorhanden.

3.2 Nebengebäude

keine erkennbar zum Ortstermin

3.3 Außenanlagen

keine,

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 07743 Jena, Lutherstraße 170 zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Jena	11377	6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Jena	17	79/2	381 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Jena	11377	6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Jena	17	104/9	15 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*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 oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung **bebauter** Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
 - der Lage und
 - des Entwicklungszustandes gegliedert
- und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
 - der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
 - der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken

i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Zone 250716) **520,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche (f)	= keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	= 10.09.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche (f)	= 396 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum

Wertermittlungstichtag 10.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 520,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	10.09.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Zone 250716	Zone 250716	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 520,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	396	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 520,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 520,00 €/m²	
Fläche	× 396 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 205.920,00 € <u>rd. 206.000,00 €</u> <u>€</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2025 insgesamt **206.000,00 €**.

4.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		206.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	206.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	206.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	206.000,00 €
	rd.	<u>206.000,00 €</u>

4.4.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Diese liegen bei dem Bewertungsobjekt nicht vor.

4.4.2 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der

entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können. Diese Gesichtspunkte sind bei dem Bewertungsobjekt, gegenüber dem Richtwertgrundstück, gegeben.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor). Diese liegen nicht vor.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **206.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das Grundstück in 07743 Jena, Lutherstraße 170

Grundbuch Jena	Blatt 11377	lfd. Nr. 6
Gemarkung Jena	Flur 17	Flurstück 79/2
Grundbuch Jena	Blatt 11377	lfd. Nr. 6
Gemarkung Jena	Flur 17	Flurstück 104/9

wird im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als ein als Mehrfamilienhaus genutztes Grundstück
zum Wertermittlungstichtag 10.09.2025 mit rd.

206.000 €

in Worten: zweihundertsechstausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Großpürschütz, den 10. Oktober 2025

ö.b.v.SV

Reiner Schmiedeknecht

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten. Die mir zur Verfügung gestellten personenbezogenen Daten werden ausschließlich zur Erarbeitung des Gutachtens und der damit verbundenen technischen Administration verwendet. Die Daten werden gelöscht, wenn sie für die Erfüllung des Zweckes nicht mehr erforderlich sind und gesetzliche Aufbewahrungspflichten (§14 SVO der IHK) dem nicht entgegenstehen.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

- [3] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken , Bundesanzeiger Verlag , Berlin

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 2: Auszug aus Grundbuchblattabschriften

Anlage 3: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 5: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht)

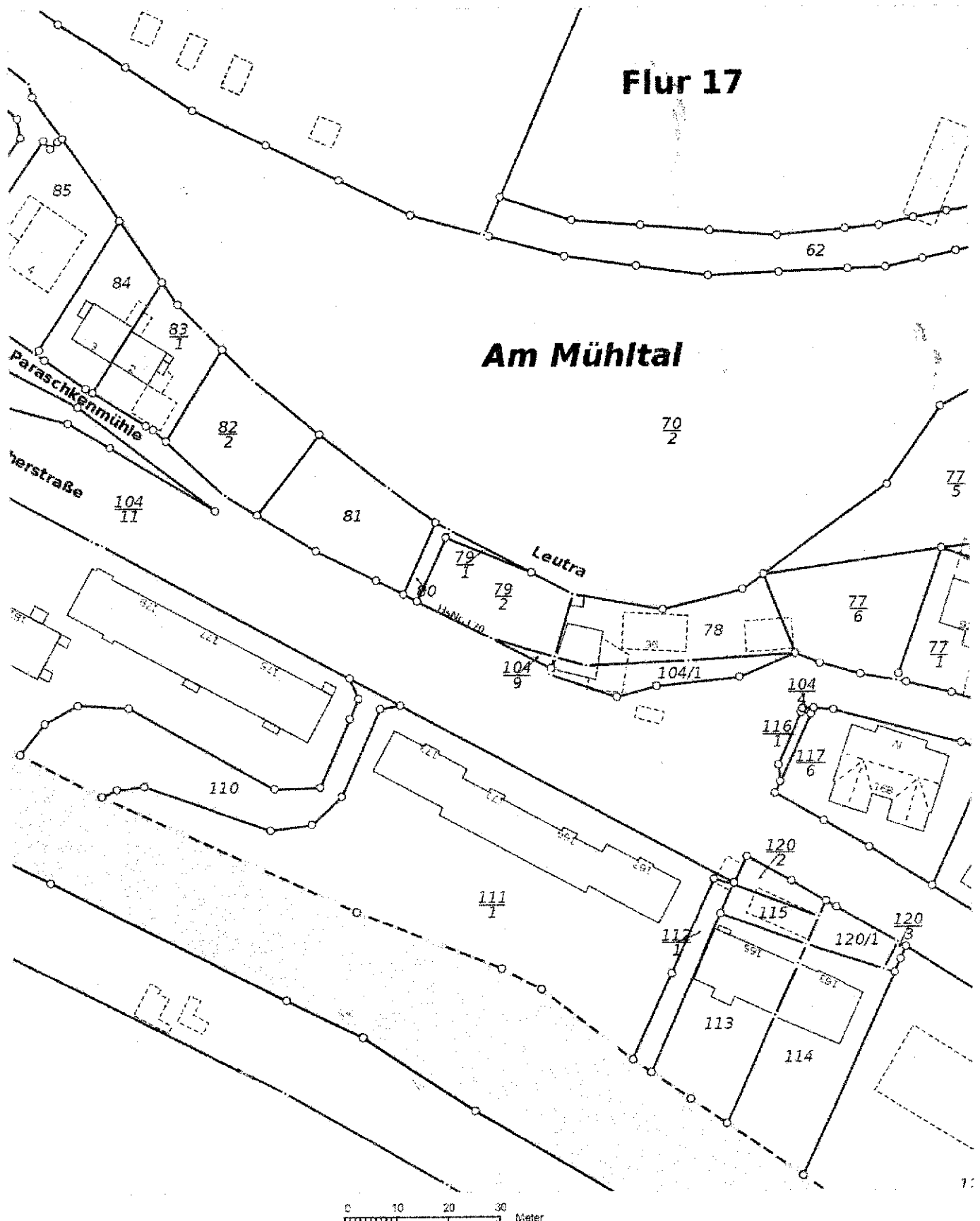
Anlage 6: Fotos



Anlage 1

Flurstück: 79/2
Flur: 17
Gemarkung: Jena

Gemeinde: Jena
Kreis: Jena



Amtsgericht

Jena

Grundbuch

von

Jena

Blatt

11377

Anlage 2

Laufende Nummer der Grundstücke		Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe
			Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	
1		2	a	b		c	m²
1			Jena	17	79	Gebäude- und Freifläche <u>An der Lutherstraße</u>	391
2		1	Jena	17	79/1	Erholungsfläche <u>Leutra</u>	15
		1	Jena	17	79/2	Gebäude- und Freifläche <u>Lutherstraße</u>	381
3		2	Jena	17	79/1	Erholungsfläche <u>Leutra</u>	15
4		2	Jena	17	79/2	Gebäude- und Freifläche <u>Lutherstraße</u>	381
5			Jena	17	104/9	Gebäude- und Freifläche <u>Lutherstraße</u>	15
6		4	Jena	17	79/2	Gebäude- und Freifläche Lutherstraße 170	381
		5	Jena	17	104/9	Gebäude- und Freifläche Lutherstraße	15

Laufen und Beschränkungen			
Laufende Nummer der Eintragung	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis		
1	2	3	
1	4-6	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht samt Nebenrechten) für die Stadt Jena. Rang vor Abt. III Nr. 1,2. Gemäß Bewilligung vom 14.12.2020 (UVZ-Nr. M 1190/2020, Notar Eckart Maaß in Jena) eingetragen am 05.11.2024. Müller	
2	6	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Jena, AZ: 10 K 40/25); eingetragen am 23.06.2025. Kalbas-Kraft	

Untere Bauaufsichtsbehörde
Stadt Jena, Fachdienst Bauordnung & Denkmalschutz

Anschrift: PF 100338 07703 Jena
Adresse: 07743 Jena, Am Anger 26

Ort, Datum
Jena, 7. Juli 2025

Sachbearbeiter
[Redacted]

Zimmer Nr.
01_43

Telefon
03641- 49 – 5067

Fax
03641- 49 – 5055

Amtsgericht Jena
[Redacted]
Rathenastr. 13
07745 Jena

Sicherung einer öffentlichen Baulast
gem. § 90 ThürBO

**Beglaubigte Abschrift
aus dem Baulastenverzeichnis**

Nachstehend übersenden wir die Abschrift des Baulastenblattes

Nr.	Seite	Lfd.-Nr.
3281	1	

des Baulastenverzeichnisses von

Gemeinde	Grundbuch von	Blatt
Jena	Jena	4017,11377

Gemarkung, Flur, Flurstück
Gemarkung Jena, Flur 17, Flurstücke 79/2, 104/9

Adresse
in 07743 Jena, Lutherstr. 170

eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom

Inhalt der Eintragung:

Im Falle eines Abrisses des Gebäudes einschließlich der die Straße stützenden Gebäudewand auf dem Grundstück 07743 Jena, Lutherstr., Gemarkung Jena, Flur 17, Flurstücke 79/2 und 104/9 verpflichtet sich der Grundstückseigentümer, die Böschung wie im Ausgangszustand wieder herzustellen oder eine Abstützung zu errichten.

Es wird hiermit beglaubigt, dass die vorstehende Abschrift mit dem Inhalt der Eintragung in dem o.a. Baulastenblatt übereinstimmt.

I. A.

Ausfertigung für

[Redacted]
Fachdienstleiter

(Siegel)

- ☐ den bzw. Mit-Eigentümer des betroffenen Grundstücks
- ☐ den Erbbauberechtigten des betroffenen Grundstücks
- ☐ den Eigentümer des begünstigten Grundstücks
- ☐ den Bauherrn, sofern nicht Eigent. d. begünst. Grundst.
- ☐ _____

(Unterschrift und Amtsbezeichnung)

Alle Maße sind vor Ort zu überprüfen;

Dach: 15° mit Gauben
Dachüberstand ≈ 30cm

Rache Dächer $< 10^\circ$

Grundflächen

Meutba

Grundstücksgrenzen

Neubau einer Eigentums- wohnanlage an der Leutra

Lutherstraße 170
07743 Jena

Geräckung Jena Flur 17
Flurstücke: 79/2, 104/9

LEUTRA Wohnkultur GmbH

Geschäftsführerin: Frau Malika Gebler

Knebelstraße 16
07743 Jena

Learning Objectives:

Architekturbüro Knipping
Dipl.-Ing.-Arch. F.J. Knipping

Tonderner Straße 23
44789 Bochum

Büro Gera:

Dipl.-Ing.-Arch. Peter H.W. Vinke

Berliner Straße 21

07545 Gera

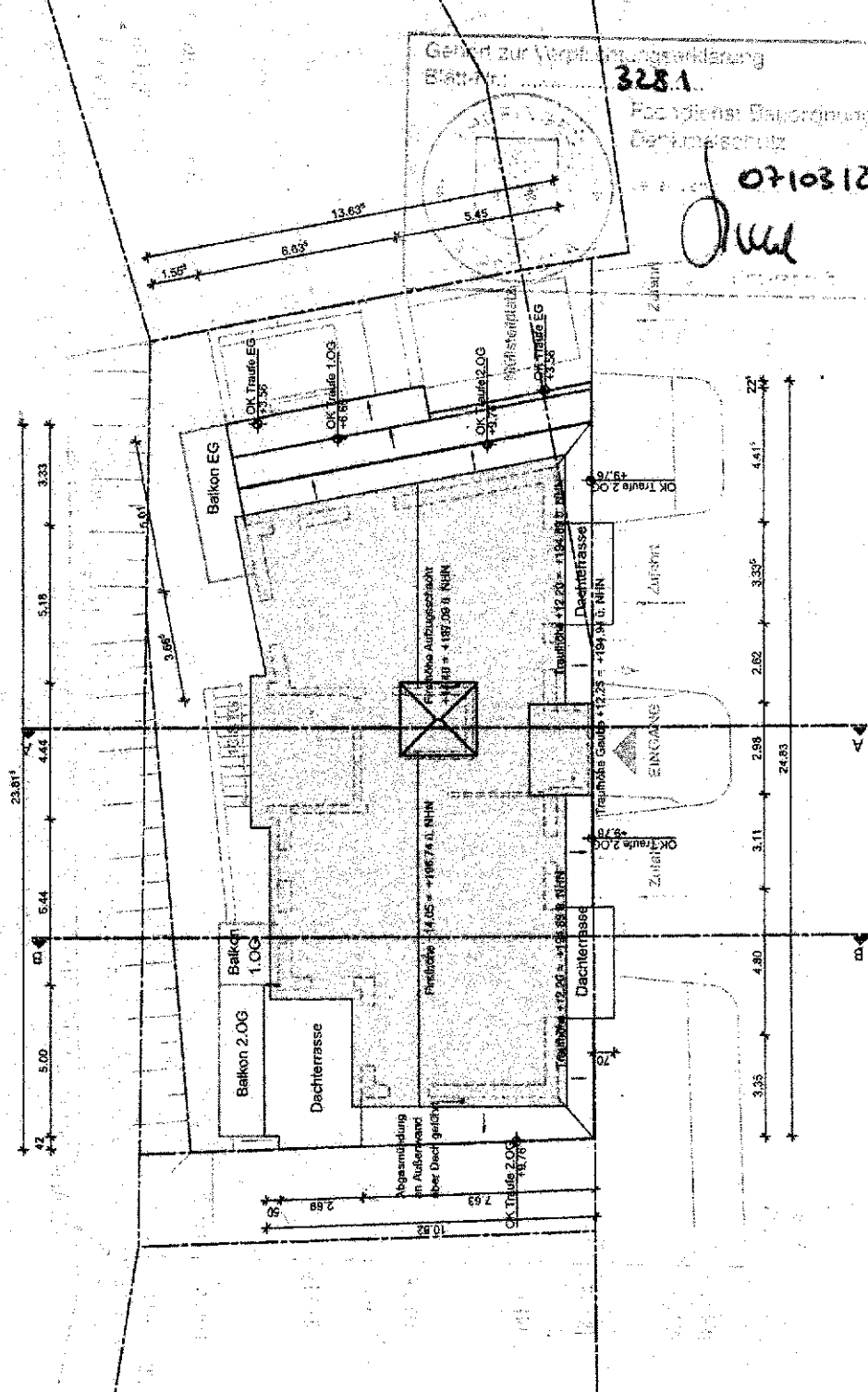
Genehmigungsplanung

Intitulat - Tekstur

Plan-Nr. GP 1 A02

tuja:kevin

Anzahl	Ausgangspunkt	Planungszeitraum	Gezeichnet	Index
1-150	A3	14.07.2022	Krabbe	C



Geführt zur Verpfändungsbewertung
3284

328A

12-10-48: Dagerung 103
 12-11-48: 103

07103123

One

Schnitt A-A M1:100

OK Frei
+200.90

OK Freizeit
+197.23

Gehweg
+185.67

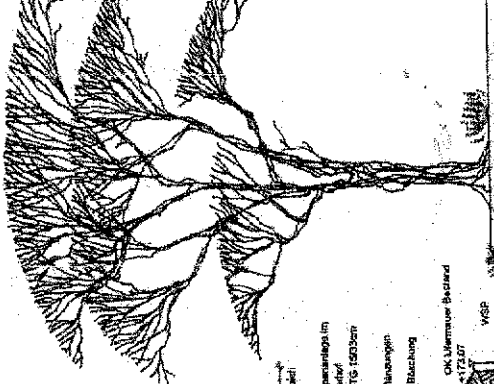
OK Grünwand
+182.76

+182.55

+182.82

Dachstuhl: 1022cm gem. Stabk.
mit Zwerchwand 24cm, N.L.G. nach OEG
Dachstuhl: 1022cm gem. Stabk.
mit Zwerchwand 24cm, N.L.G. nach OEG
Dachstuhl: 1022cm gem. Stabk.
mit Zwerchwand 24cm, N.L.G. nach OEG
Dachstuhl: 1022cm gem. Stabk.
mit Zwerchwand 24cm, N.L.G. nach OEG

Wasser UG bis DG
an Mauerwerk, d.h. 5cm
nach OEG



- Alle Maße sind vor Ort.
- Maßstab
- Stabdach
- Tischlerarbeiten
- Metallarbeiten
- Sachverständigen
- Grundrissdarstellung
- Geometrische Darstellung

Neubau eines Eigentums-
wohnanlage an der Leutra
Leutrastraße 170
07743 Jena

LEUTRA Wohnkultur GmbH
Geschäftsbereich: Frau Katha Gubler
Knechtstraße 16
07743 Jena

Architekturbüro Kripping
Dietrich-Str. 11 Kripping
Tondorfer Straße 23
44189 Bochum

Büro Gera:
Dietrich-Str. 11 Kripping
Berliner Straße 21
07545 Gera

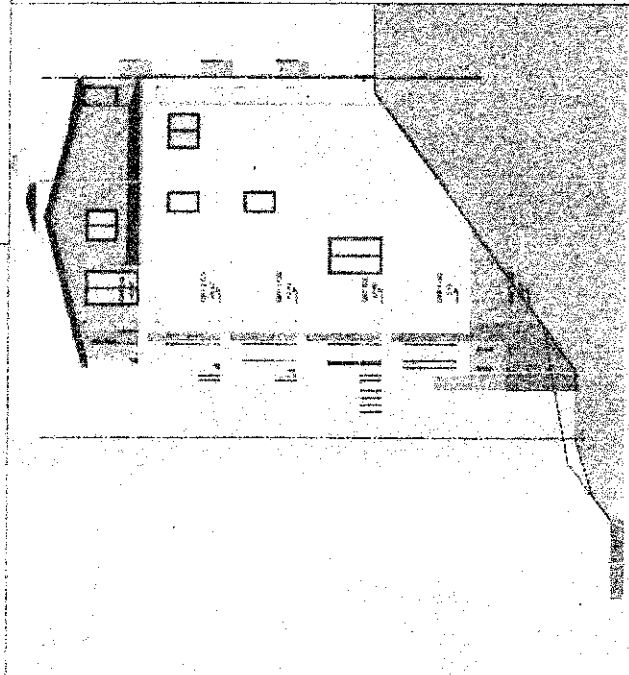
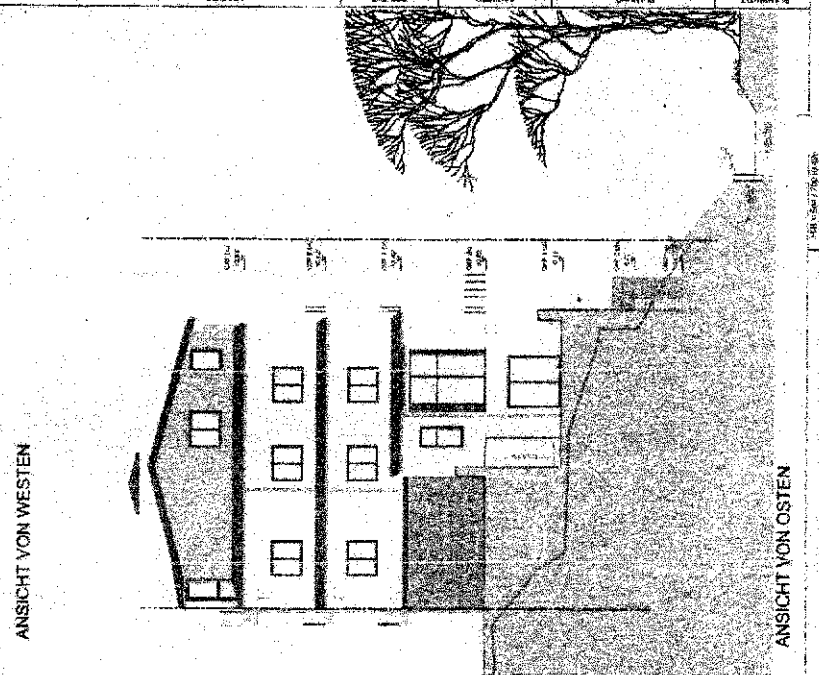
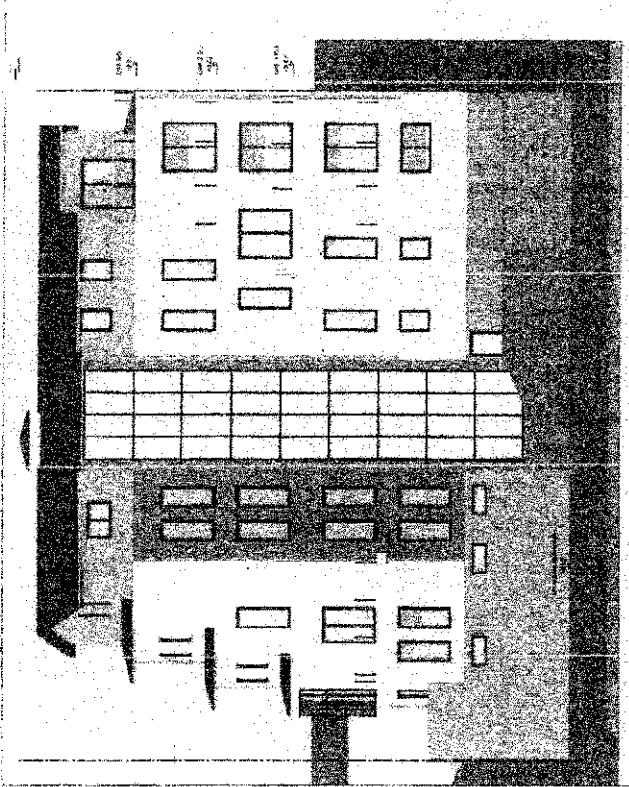
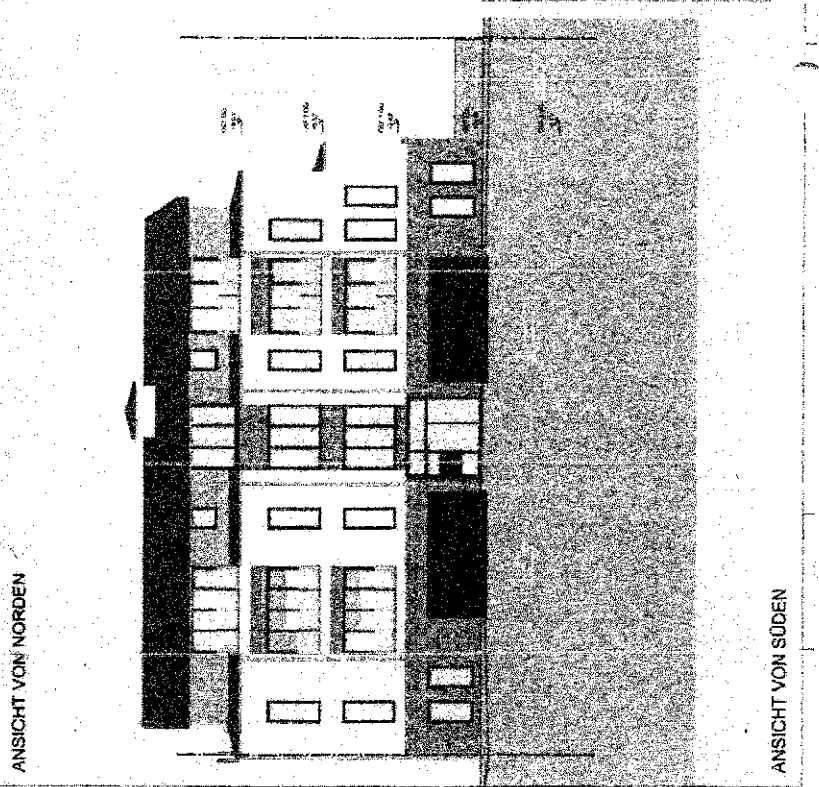
Gemeindeplanung
Schnitt-Tekur
A.A. (Troggasse)
GP_SAA

Maßstab: 1:100
Datum: 04.07.2022
Knoten: C

Altplan 0202

3281
Fachdienst: Bauwesen
Dachstuhl
07103123

Gehört zur Verpflichtungserklärung
 Bau-Nr. **3281**
 Fachdienst Baubehörde und
 Denkmalschutz
07/02/23
Deus
 Unterschrift

ANSICHT VON NORDEN 	ANSICHT VON WESTEN 	ANSICHT VON SÜDEN 	ANSICHT VON OSTEN 
ANSICHT VON SÜDEN 			

ANSICHT VON NORDEN ANSICHT VON WESTEN ANSICHT VON SÜDEN ANSICHT VON OSTEN	Neubau einer Eigentums- wohnanlage an der Lajtha Lajthastrasse 170 07743 Jena LEUTHA Wohnhafter Ernst Grundstück: Frau Anna Ocker Korbstrasse 19 07743 Jena Architekturbüro Knappe Herr Ing.-Arch. F.J. Knappe Trautwein Straße 23 44799 Bochum 8500 Oker Der Herr Arch. Herrschke vom Berliner Straße 21 07743 Jena Gemeindegemeinschaft Ansichten - Tabelle 07/02/23 Blatt 1 von 1 Blatt 2 von 2 Blatt 3 von 3 Blatt 4 von 4 Blatt 5 von 5 Blatt 6 von 6 Blatt 7 von 7 Blatt 8 von 8 Blatt 9 von 9 Blatt 10 von 10 Blatt 11 von 11 Blatt 12 von 12 Blatt 13 von 13 Blatt 14 von 14 Blatt 15 von 15 Blatt 16 von 16 Blatt 17 von 17 Blatt 18 von 18 Blatt 19 von 19 Blatt 20 von 20 Blatt 21 von 21 Blatt 22 von 22 Blatt 23 von 23 Blatt 24 von 24 Blatt 25 von 25 Blatt 26 von 26 Blatt 27 von 27 Blatt 28 von 28 Blatt 29 von 29 Blatt 30 von 30 Blatt 31 von 31 Blatt 32 von 32 Blatt 33 von 33 Blatt 34 von 34 Blatt 35 von 35 Blatt 36 von 36 Blatt 37 von 37 Blatt 38 von 38 Blatt 39 von 39 Blatt 40 von 40 Blatt 41 von 41 Blatt 42 von 42 Blatt 43 von 43 Blatt 44 von 44 Blatt 45 von 45 Blatt 46 von 46 Blatt 47 von 47 Blatt 48 von 48 Blatt 49 von 49 Blatt 50 von 50 Blatt 51 von 51 Blatt 52 von 52 Blatt 53 von 53 Blatt 54 von 54 Blatt 55 von 55 Blatt 56 von 56 Blatt 57 von 57 Blatt 58 von 58 Blatt 59 von 59 Blatt 60 von 60 Blatt 61 von 61 Blatt 62 von 62 Blatt 63 von 63 Blatt 64 von 64 Blatt 65 von 65 Blatt 66 von 66 Blatt 67 von 67 Blatt 68 von 68 Blatt 69 von 69 Blatt 70 von 70 Blatt 71 von 71 Blatt 72 von 72 Blatt 73 von 73 Blatt 74 von 74 Blatt 75 von 75 Blatt 76 von 76 Blatt 77 von 77 Blatt 78 von 78 Blatt 79 von 79 Blatt 80 von 80 Blatt 81 von 81 Blatt 82 von 82 Blatt 83 von 83 Blatt 84 von 84 Blatt 85 von 85 Blatt 86 von 86 Blatt 87 von 87 Blatt 88 von 88 Blatt 89 von 89 Blatt 90 von 90 Blatt 91 von 91 Blatt 92 von 92 Blatt 93 von 93 Blatt 94 von 94 Blatt 95 von 95 Blatt 96 von 96 Blatt 97 von 97 Blatt 98 von 98 Blatt 99 von 99 Blatt 100 von 100
---	--



Städte-Verlag E.v. Wagner & J.Mitterhuber GmbH
Steinbeisstraße 9 - 70736 Fellbach - Telefon +49 (0)711 5762-01 - Telefax +49 (0)711 5762-199

IV

Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht)

ich n. l. ag [REDACTED] ist auch Eigentümer des im Grundbuch von Jena des Amtsgerichts Jena Blatt 11377 verzeichneten Grundstücks Flurstück 79/2 der Flur 17. BvN 4

[REDACTED] als Eigentümer, gewährt hiermit

der Stadt Jena

1 - in diesem Abschnitt auch "der Berechtigte" genannt -

eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts:

Bei an. B Der Stadt Jena ist es gestattet, den markierten (grün schraffiert) und bemaßten Bereich des Flurstückes 79/2 (Gemarkung Jena Flur 17) jederzeit nach angemessener vorheriger Ankündigung zur Durchführung von Kontroll- und Erhaltungsmaßnahmen an der auf dem angrenzenden Flurstück 70/2 befindlichen Ufermauer zu betreten und zu begehen. Dies schließt das Befahren mit und das Benutzen von Arbeitsgeräten und -maschinen wie Raupenbaggern bis 6 t Gesamtgewicht, zeitweilige Erdgrabungen und -aufschüttungen sowie die Lagerung von Baustoffen ein.

ig, c Bei Gefahr im Verzug ist die Stadt Jena berechtigt, die erforderlichen Maßnahmen auch ohne vorherige Ankündigung durchzuführen, wenn der Eigentümer dennoch unverzüglich informiert wird.

itrag gen Wa Der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 79/2 (Gemarkung Jena Flur 17) unterlässt es, im markierten (grün schraffiert) und bemaßten Bereich des Flurstückes 79/2 Anpflanzungen mehrjähriger Gewächse vorzunehmen oder Baulichkeiten zu errichten, die über die bloße Oberflächenbefestigung (z. B. Terrassenbeläge) hinausgehen. Er unterlässt darüber hinaus

alles, was die Stabilität der auf dem angrenzenden Flurstück 70/2 befindlichen Ufermauer gefährdet und die uneingeschränkte Ausübung dieser Dienstbarkeit stört.

Der Stadt Jena ist dinglich gestattet, die Dienstbarkeit Dritten zu übertragen.

Wir bewilligen die Eintragung der vorstehenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit bei dem vorgenannten belasteten Grundstück an nächstöffener Rangstelle.

Ferner wird vereinbart, dass der Berechtigte alle Schäden, die in Ausübung dieser Rechte entstehen werden, unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen oder zu ersetzen hat.

Hinsichtlich der Erhaltung und Erneuerung soll es, nach ausführlicher Belehrung durch den Notar, bei der gesetzlichen Regelung verbleiben.

Die Beteiligten sind darüber einig, dass die Dienstbarkeit Rang vor allen Rechten in Abteilung III des Grundbuchs haben soll. Der Notar soll die Gläubiger vorrangiger Belastungen um die Erteilung eines Rangrücktrittes hinter die hier bestellte Dienstbarkeit bitten. Dessen Vollzug wird hiermit zugestimmt und die entsprechende Eintragung im Grundbuch beantragt.

Der Wert des Rechtes beträgt € 1.000,00.

Anlage 6 Fotos



Ansicht Bewertungsobjekt Richtung



Ansicht Bewertungsobjekt Richtung



Ansicht Bewertungsobjekt



Städtische Fläche am Beginn Bewertungsobjekt



Bebauung Südseite Lutherstraße stadtauswärts



Ansicht Bewertungsgrundstück Südseite



Ansicht Bewertungsobjekt ostwärts- zu Flurstück Nr. 78



Bebauung Lutherstraße Südseite - stadtauswärts