

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 der IHK Gera 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 2324525
Tel.: 036427 70433
Tel.: 0175 52 86 354

EXPOSÉ

WG Nr. 060- J - 2025; **AZ: 10K 60/25**

über den Verkehrswert/ Marktwert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für
das Teileigentum (Laden im EG des MFH) in

07607 Eisenberg, Steinhausstraße 12

Wertermittlungsstichtag 24. Oktober 2025



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

www.hilmar-matz.de
e - mail: info@hilmar-matz.de
Tel. 036427/70433 bzw. 03641/2423525
Handy: 0175/5286354
Büro 07751 Löberschütz/bei Jena, Nr. 31

EXPOSÉ

Nr. 060 - J - 25
über den Verkehrswert/Marktwert
(AZ: 10K 60/25)

des Teileigentums
Sondereigentum an dem
Laden im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet,

in
07607 Eisenberg,
Steinhausstraße 12
Kreisstadt Saale-Holzland-Kreis,
Bundesland Thüringen

Amtsgericht Stadtroda, Grundbuch von Eisenberg
Teileigentumsgrundbuch Blatt 2802
Miteigentumsanteil 310,09/1.000
Gemarkung Eisenberg, Flur 1, Flurstück 547/6
Grundstücksgröße 370 m²

Auftraggeber: Amtsgericht Jena

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im
Zwangsversteigerungsverfahren

Tag der Ortsbesichtigung: 24. Oktober 2025
Wertermittlungsstichtag: 24. Oktober 2025
Qualitätsstichtag: 24. Oktober 2025

ERGEBNIS **69.000,- EUR**

Umfang: Das Exposé umfasst 05 Textseiten und wurde dem
AG per Mail als PDF – Datei zugesandt.

Der Unterzeichnende wurde durch das Amtsgericht Jena mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens sowie eines Exposé als wertmäßige Grundlage zum Zweck der Zwangsversteigerung beauftragt.

Gegenstand vorliegender Wertermittlung ist das Teileigentum, der Verkaufsladen im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses Steinhaustrasse 12 in der Kreisstadt des Saale-Holzland-Kreises Eisenberg. Zum Wertermittlungstichtag war der Laden nicht in Nutzung, nicht vermietet und leer stehend. Der Eigentümer wurde von dem Termin der Objektbesichtigung schriftlich in Kenntnis gesetzt. Allerdings erfolgte von ihm keine Rückmeldung. Auch angeforderte Unterlagen zu dem Teileigentum wurden nicht zur Verfügung gestellt. Mit der zuständigen Hausverwaltung wurde die Objektbesichtigung von außen sowie im Hausflur und Treppenhaus durchgeführt. **Zu beachten ist, dass eine Innenbesichtigung des Ladens nicht durchgeführt werden konnte.**

Die beigelegten Fotos wurden von außen durch die Scheibe gefertigt.

Das Sondereigentum ist nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz) das Teileigentum, der Laden einschließlich Aufenthaltsraum, WC und Abstellraum im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 01 bezeichnet. Das sind die Räume, über die der Eigentümer allein bestimmen kann, weil sie ausschließlich in seinem Eigentum stehen. Sondereigentum und Miteigentum (Gemeinschaftseigentum) sind untrennbar miteinander verbunden.

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen die nicht im Sondereigentum stehen und zur gemeinschaftlichen Nutzung vorgesehen sind. (z.B. Dach, Außenwände, Geschossdecken, Heizungsanlage, Ver- und Entsorgungsleitungen, Treppenhaus, Außentüren)

Die Haustechnik (Heizung, Strom, Wasser, Abwasser) konnte nicht auf Funktionstüchtigkeit geprüft werden. Gemäß Auskunft der Hausverwaltung 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.

Das zu bewertende Teileigentum, der Verkaufsladen, befindet sich im Bereich des Eckgrundstückes Steinhaustrasse 12/Fabrikstraße, ca. 300 m vom Markt entfernt. (Foto 1,2) Die Umgebungsbebauung ist durch Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise gekennzeichnet.

In dem Gebäude Steinhausstrasse 12 befinden sich 06 Eigentumswohnungen und im Erdgeschoss der zu bewertende Laden als Teileigentum.

Die Lage als Verkaufsladen ist als mäßig zu beurteilen, da hier keine hohe Frequentierung durch Fußgänger zu verzeichnen ist.

Die Lage des Verkaufsladens ist auf Zielkunden ausgerichtet.

Fazit: Mäßige Geschäftslage im Nebenkern von Eisenberg
 Keine Laufage sondern für Zielkunden

Bebauung:

Das Grundstück ist mit einem, massiven, dreigeschossigen, vollunterkellerten Mehrfamilienwohnhaus mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss bebaut.

An der Nordseite wurde ein eingeschossiger, unterkellertes Baukörper angebaut. (Foto 1,3,4)
(Foto1 bis 9)

Bewertungsgegenstand vorliegenden Wertgutachtens ist das Teileigentum, das Sondereigentum im EG, Nr. 1 laut Aufteilungsplan.

Baujahr Gebäude: um 1900 (Soweit nachvollziehbar)

Modernisierungen

nach 1990:

- Ausbau DG zu Wohnzwecken einschließlich neue Dacheindeckung und Wärmedämmung
- Einbau von Isolierglasfenstern und Neueinbau von Außentüren
- Modernisierung Sanitärbereiche
- Einbau einer Gaszentralheizung - Gasbrennwertherme
- Renovierung Treppenhaus und TE 1

Nutzfläche gesamt: 178,32 m² - gerundet 178 m² - Aufteilung in Fläche WC,
Aufenthaltsraum, Abstellraum und Verkaufsraum
siehe Anlage 4

Zusammenfassung Ausführung/Ausstattung/Grundriss:

Der bauliche Gesamtzustand entspricht seinem Alter und seiner Bauweise und ist insgesamt zufriedenstellend.

Die Grundrisslösung des Teileigentums, des Ladens ist zweckmäßig.

Eine weitere Unterteilung durch leichte Trennwände wäre bei Bedarf möglich.

Die Ausstattung des Teileigentums, des Ladens entspricht normalem Standard.

Notwendige Instandsetzungen waren nicht erkennbar.

Ableitung des Verkehrswertes

Ertragswert 69.100,- EUR

Verkehrswertabgeleitet aus dem Ertragswert – gerundet - 69.000,- EUR

"Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln." (§ 8, Abs. 1 ImmoWertV)"

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 entsprechend der Art des Bewertungsobjekts zur Ableitung des Verkehrswertes der Ertragswert ermittelt.

Bei der Ableitung des Verkehrswertes aus dem Ertragswert geht der Unterzeichnende von einem Marktanpassungsfaktor von 1,0 aus, da bei der Ertragswertermittlung die marktrelevanten Komponenten direkt eingeflossen sind und eine weitere Marktanpassung sich erübrigt.

(Verkehrswert gerundet 69.000,- EUR)

$69.000,-\text{€} : 178 \text{ m}^2/\text{NF} = 388,-\text{€/m}^2/\text{NF}$

Fazit: Der ermittelte Verkehrswert ist unter Berücksichtigung der objektspezifischen Gegebenheiten plausibel.

Aufgestellt:

Dipl.- Bauing. oec. Hilmar Matz

Öffentlich bestellter u. vereidigter

Sachverständiger

für die Bewertung bebauter u. unbebauter

Grundstücke

Löberschütz, den 12. Januar 2026

