

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](http://www.hilmar-matz.de)

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

## **EXPOSÉ**

AZ: K 1/25  
WG Nr. 049 - J - 2025

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

**98743 Gräfenthal, Gebersdorf 17, Landkreis Saalfeld-Rudolstadt, Thüringen**

**Wertermittlungstichtag 25.08.2025**



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**  
zum WG Nr. 049 - 2025  
über den Verkehrswert (i.S. d.  
§ 194 Baugesetzbuch)  
(AZ: K 1/25)

für das mit einem

**Wohnhaus und Nebengebäude**

bebaute Grundstück in  
98743 Gräfenthal, Gebersdorf 17, Landkreis Saalfeld-Rudolstadt, Thüringen

Amtsgericht / Grundbuchamt Rudolstadt  
Grundbuch von Gebersdorf, Blatt 179  
Ld. Nr. 3, Gemarkung Gebersdorf, Flurstück 10/8, Grundstücksgröße 101 m<sup>2</sup> (Zufahrt)  
Grundbuch von Gebersdorf, Blatt 164  
Ld. Nr. 1, Gemarkung Gebersdorf, Flurstück 10/7, Grundstücksgröße 193 m<sup>2</sup> (EFH)  
Grundbuch von Gebersdorf, Blatt 128  
Ld. Nr. 2, Gemarkung Gebersdorf, Flurstück 6/5, Grundstücksgröße 537 m<sup>2</sup> (Garten)  
Grundstücksgröße gesamt 831 m<sup>2</sup>

Auftraggeber:	Amtsgericht Rudolstadt
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren
Tag der Ortsbesichtigung:	25. August 2025
Wertermittlungstichtag:	25. August 2025
Qualitätstichtag:	25. August 2025

**ERGEBNIS gesamt: 58.000 EUR davon:**  
Flurstück 10/8: 1.900,- EUR, Flurstück 10/7: 51.000,- EUR, Flurstück 6/5: 5.100,- EUR

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

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

Gegenstand der Wertermittlung ist ein Wohnhaus mit dazugehörigem Grundstück. Zum Wertermittlungsstichtag war das Bewertungsobjekt nicht bewohnt und leerstehend seit Ende 2024. Der Zutritt auf das Grundstück und in das Haus war dem Unterzeichnenden im Beisein des Maklers möglich. Die begonnene Modernisierung wurde nicht abgeschlossen. Das EG befindet sich derzeit im Rohbauzustand. Des Weiteren sind einige Zimmer im OG und DG noch zu beräumen.

Die Haustechnik (Heizung, Strom, Wasser, Abwasser) konnte demnach nicht auf Funktionstüchtigkeit geprüft werden. Ein Energieausweis lag dem Unterzeichnenden nicht vor. 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 vorgeschrieben, nicht vorgenommen. Für verdeckte, bzw. im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht erkennbare Mängel wird vom Unterzeichnenden keine Haftung übernommen.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich am Ortseingang von Gebersdorf links, aus Richtung Gräfenthal kommend. Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt über ein extra Flurstück, 10/8, welches sich auch im Eigentum des Hauseigentümers befindet.

Busanbindung ist in Gebersdorf vorhanden. Kita, Grundschule und Regelschule sind in Gräfenenthal. Ein Gymnasium ist in Neuhaus am Rennweg.

Alle notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen sind in Gräfenthal (ca. 2 km) bzw. Neuhaus am Rennweg (ca. 13 km) vorhanden.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein nicht unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss. - # 1, 2

Baujahr Wohnhaus: ursprünglich 1927, später Um/Aufbau

Modernisierung nach 1990: soweit augenscheinlich ersichtlich u.a. Fenster, Dacheindeckung, Zentralheizung

Wohnflächen:	EG - rd. 60 m <sup>2</sup> WF
(aus Bauzeichnungen)	<u>OG - rd. 60 m<sup>2</sup> WF</u>
	Ges. rd. 120 m <sup>2</sup> WF

Das Wohnhaus befindet sich in einem unbewohnten, einfachen, teilsanierten Zustand. Für eine zeitgemäße Folgennutzung zum Wohnen sind Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Für die Sachwertermittlung wird die einfach vorgefundene Ausstattung bei dem Kostenkennwert in Ansatz gebracht. (Istbewertung)

Das Wohnhaus ist nicht barrierefrei.

### Ableitung des Verkehrswertes

#### **Zusammenstellung**

##### **Sachwert**

Bodenwert	10.688,- EUR
Sachwert Wohnhaus (vorläufig, schadensfrei)	53.200,- EUR
<u>Zeitwert Scheune/Schuppen/Garage symbolisch</u>	<u>1,- EUR</u>
	63.889,- EUR
Summe vorläufiger Sachwert gerundet	63.900,- EUR
Marktanpassungsfaktor: 63.900,- x 0,90 =	57.510,- EUR
<b><u>Marktangepasster Sachwert gerundet</u></b>	<b><u>58.000,- EUR</u></b>

"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 musste dem Charakter des Bewertungsobjekts entsprechend zur Ableitung des Verkehrswertes der Sachwert ermittelt werden, da die Eigennutzung im Vordergrund steht. 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 Lage 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 zwingend erforderlich, von einem Sachwertfaktor auszugehen. (Marktanpassungsfaktor)

Bei einem Bodenrichtwertniveau von 19,- EUR/m<sup>2</sup> und einem vorläufigen Sachwert von 63.900,- EUR ist unter Berücksichtigung der vom GAA erstellten Auswertung über Marktanpassungsfaktoren für EFH/ZFH im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt von 0,99 auszugehen. Aufgrund des Instandhaltungsrückstaus (EG überwiegend im Rohbauzustand) wird sachverständig ein Sachwertfaktor in Höhe von 0,90 zugrunde gelegt.

**(Verkehrswert gesamt gerundet 58.000,- EUR)**

**Aufgestellt:**

**Dipl.- Bauing. oec. Hilmar Matz**

**Öffentlich bestellter u. vereidigter**

**Sachverständiger**

**für die Bewertung bebauter u. unbebauter**

**Grundstücke**



**Löberschütz, den 17. September 2025**