

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

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

WERTGUTACHTEN

**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

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
Büro 07749 Jena, Karl - Liebnecht - Str. 17

WERTGUTACHTEN

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 m² (Zufahrt)
Grundbuch von Gebersdorf, Blatt 164
Ld. Nr. 1, Gemarkung Gebersdorf, Flurstück 10/7, Grundstücksgröße 193 m² (EFH)
Grundbuch von Gebersdorf, Blatt 128
Ld. Nr. 2, Gemarkung Gebersdorf, Flurstück 6/5, Grundstücksgröße 537 m² (Garten)
Grundstücksgröße gesamt 831 m²

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 Wertgutachten umfasst 19 Textseiten
sowie 03 Anlagen und wurde in 04 Ausführungen in
Papierform gefertigt. Gleichzeitig erhielt der AG das
Gutachten per Mail als PDF-Datei und zusätzlich ein
Exposé.

1. Vorbemerkungen.....	4
1.1 Sachverhaltsdarstellung	4
1.2 Informationen gemäß Artikel 13 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)	4
1.3 Unterlagen, Objektbesichtigung, Literatur.....	5
2. Grundstücksbeschreibung.....	6
2.1 Standortbeschreibung/Makrolage/Mikrolage.....	6
2.2 Mikrolage des Bewertungsgrundstückes, sonstige wertrelevante Angaben	8
2.3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	9
3. Gebäudebeschreibung	10
3.1 Allgemeine Beschreibung	10
3.2 Ausführung und Ausstattung des Wohnhauses	10
3.2.1 Zusammenfassung des baulichen Gesamtzustandes	11
4. Ermittlung des Verkehrswertes.....	12
4.1 Ermittlung des Bodenwertes.....	12
4.2 Sachwertermittlung.....	14
5. Ableitung des Verkehrswertes.....	18

Anlagen: 1 - Fotodokumentation
 2 - Bauzeichnungen
 3 - Bodenrichtwertauskunft

Anmerkung: Entsprechende Kartenausschnitte sind bei Bedarf
 dem Internet bzw. Stadt- u. Kartenplänen zu entnehmen.

Abkürzungen:	DG	Dachgeschoss	KG	Kellergeschoss
	EG	Erdgeschoss	OG	Obergeschoss
	WE	Wohneinheit	NG	Nebengebäude
	GAA	Gutachterausschuss	WF	Wohnfläche
	NF	Nutzfläche	EFH	Einfamilienhaus
	#	Zeichen für Bild-Nr. in der Fotodokumentation		

1. Vorbemerkungen

1.1 Sachverhaltsdarstellung

Der Unterzeichnende wurde durch das Amtsgericht Rudolstadt, Abteilung Zwangsversteigerung, mit der Erstellung eines Wertgutachtens 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.

1.2 Informationen gemäß Artikel 13 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)

Unser Sachverständigenbüro erhebt Ihre Daten ausschließlich zum Zweck der Erstattung von Gutachten und andere Sachverständigenleistungen, wie Beratung, Überwachung, Prüfung, Erteilung von Bescheinigungen oder schiedsgutachterliche und schiedsrichterliche Tätigkeiten. Die Datenerhebung ist zur Erfüllung der vertraglichen und rechtlichen Pflichten erforderlich und beruht auf Artikel 6 Abs. 1 Buchst. b) und c) DSGVO.

Eine Weitergabe der Daten an Dritte findet nicht statt. Ihre personenbezogenen Daten werden gelöscht, sobald sie für die Erfüllung des Zwecks nicht mehr erforderlich sind und gesetzliche Aufbewahrungspflichten (in der Regel 10 Jahre) dem nicht entgegenstehen.

Bei Vorliegen der Voraussetzungen haben Sie ein Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Vereinbarung, Widerspruch sowie Datenübertragbarkeit (Art. 15 bis 22 DSGVO). Außerdem haben Sie das Recht zur Beschwerde bei einer Aufsichtsbehörde. (Art. 77 DSGVO).

1.3 Unterlagen, Objektbesichtigung, Literatur

Dem Gutachten liegen zugrunde:

Erhaltene Unterlagen:

- vom AG: 3 Grundbuchauszüge vom 28.07.2025
- vom Gläubiger – Gebäudeversicherungsurkunde, Bauzeichnungen (Anlage 2) und Marktwertermittlung

Beschaffte Unterlagen/Konsultationen:

- Bodenrichtwertinformation des zuständigen GAA (Anlage 3)
- Grundstücksmarktbericht des zuständigen GAA
- Internetrecherchen zu Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke
- Rücksprache mit dem zuständigen GAA bezüglich realisierter Verkaufspreise von vergleichbaren Objekten

Die Angaben zum Grundstück, wie Eigentümer, Flur, Flurstück und Grundstücksgröße entnahm der Unterzeichnende dem Grundbuchauszug. Die Richtigkeit dieser Angaben wird in diesem Wertgutachten vorausgesetzt. Auftragsgemäß wurden vom Unterzeichnenden keine weiteren diesbezüglichen Nachforschungen angestellt.

Die Ortsbesichtigung fand am 25.08.2025 statt.

Teilgenommen haben: Herr Heinz (Makler), Frau Dipl.-Ing. (FH) Kirstin Matz - zertifizierte Gutachterin im SV-Büro Matz sowie der Unterzeichnende

Literatur:

- Baugesetzbuch
- Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV vom 14.07.2021
- Muster Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anweisungshinweise – ImmoWertA vom 20.09.2023)
- Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage, 2022
- Kleiber /Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023
- Diverse weitere Fachliteratur

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Standortbeschreibung/Makrolage/Mikrolage

Ort und Einwohnerzahl: 98743 Gräfenthal - Ortsteil Gebersdorf
ges.: ca. 1.800 davon ca. 180 Einwohner Gebersdorf

Gräfenthal ist eine Landstadt im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt in Thüringen. Die Stadt gehört der Verwaltungsgemeinschaft Schiefergebirge an, die ihren Verwaltungssitz in der Gemeinde Probstzella hat.

Die Stadt Gräfenthal liegt in einem Seitental der Loquitz, einem Nebenfluss der Saale. Gräfenthal ist vom Thüringer Schiefergebirge umgeben. Die Berge in der Region erheben sich bis zu 800 m ü. NN und sind mit Fichten bewaldet. Westlich von Gräfenthal liegt Neuhaus am Rennweg, östlich befindet sich Probstzella. Der Rennsteig verläuft etwa vier Kilometer südlich der Stadt.

Nachbargemeinden

Im Uhrzeigersinn, beginnend im Norden: Saalfeld/Saale, Probstzella, Ludwigsstadt, Tettau, Sonneberg und Neuhaus am Rennweg.

Stadtgliederung

Gräfenthal setzt sich aus acht Ortsteilen zusammen:

Buchbach

Creunitz

Gebersdorf

Gräfenthal mit dem Stadtviertel Meernach

Großneundorf

Lichtenhain

Lippelsdorf

Sommersdorf

Gebersdorf ist ein Ortsteil der Stadt Gräfenthal im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt in Thüringen. Am 9. April 1994 (juristisches Wirkungsdatum) wurde der Ort nach Gräfenthal eingemeindet.

Lage

Gebersdorf liegt westlich von Gräfenthal an der Landesstraße 1098, die nach Lippelsdorf auf die Bundesstraße 281 führt. Der Ortsteil befindet sich im Thüringer Schiefergebirge. Die kupierte Gemarkung des Dorfes liegt in einer typischen Mittelgebirgslandschaft. Sie ist durch Tal-, Hang- und Höhenlagen gekennzeichnet. Der Ort wird durchzogen vom namensgebenden Gebersbach, der den in der Ortsmitte befindlichen Teich Gebersdorf (0,24 ha) speist. Die Entfernung bis Gräfenthal beträgt 2 km.

Wirtschaft und Infrastruktur

Gräfenthal lebte früher vom Bergbau und der Handelsstraße Nürnberg – Leipzig. Abgebaut wurden Eisen und Schiefer, Alaun.

Seit 1906 gab es im Ort die erfolgreiche Porzellanfabrik Carl-Scheidig, die in der DDR ab 1972 als VEB Porzellanfigurenfabrik Gräfenthal firmierte. Heute gibt es in der Stadt vor allem zwei Kunststofffabriken, eine Möbelfabrik sowie verschiedenes Kleingewerbe.

Gräfenthal warb früher mit dem Slogan „Besucht die Sommerfrische Gräfenthal im Thüringer Wald.“

Verkehr

Gräfenthal liegt an der Straße von Neuhaus am Rennweg nach Probstzella. Weitere Straßen führen in die Ortsteile Creunitz, Buchbach, Lichtenhain Sommersdorf, Gebersdorf und Lippelsdorf nach Reichmannsdorf und nach Tettau. Die Stadt besaß bis zum 22. Januar 1997 auch einen Bahnhof an der nachfolgend auf diesem Abschnitt stillgelegten Strecke Probstzella–Neuhaus am Rennweg.

Bildung

In Gräfenthal gibt es eine Grund- und eine Regelschule: Die Staatliche Grundschule Gräfenthal und die Staatliche Regelschule „Christoph Ullrich von Pappenheim“ Gräfenthal. Außerdem gibt es die AWO-Kindertagesstätte „Blumenwiese“ sowie zwei Jugendclubs und eine Begegnungsstätte der AWO.

Einwohnerentwicklung (Tendenz sinkend)

Entwicklung der Einwohnerzahl: (Stand jeweils 31. Dezember)

Datenquelle: Thüringer Landesamt für Statistik

1995 - 3.108	2000 - 2.913	2005 - 2.692	2010 - 2.471
2015 - 2.035	2020 - 1.897	2024 - 1.806	

(Quelle Standortbeschreibung: Wikipedia)

2.2 Mikrolage des Bewertungsgrundstückes, sonstige wertrelevante Angaben

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 Gräfenthal. 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.

Bebauung und
Nutzungen in
der Straße u.
im Stadtteil: Mischgebiet

Immissionen: Keine

Topographische
Grundstückslage: Eben

Erschließungszustand:

Straßenart: Ortsdurchfahrtsstraße
Zufahrt: Zufahrt auf das Grundstück vorhanden
Parkmöglichkeit: Auf dem Grundstück vorhanden
Höhenlage zur Straße: Eben

Anschlüsse an Versorgungs-
leitungen und Abwasserbe-
seitigung: Strom, Wasser, Klärgrube mit Überlauf in den Gebersbach,
Kanalanschluss an Kläranlage Gräfenthal ist gemäß Auskunft
für 2027 geplant

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: teilweise Grenzbebauung - Anlage 3

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenschein-
lich ersichtlich): Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund sowie keine
Grundwasserschäden werden unterstellt.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Die Grundbuchauszüge von Gebersdorf, Blätter 128, 164, 179 vom 28.07.2025, wurde dem Unterzeichnenden vom AG zur Verfügung gestellt.

Das Bewertungsgrundstück (bestehend aus 3 Einzelflurstücken) wird wie folgt grundbuchlich geführt:

Amtsgericht / Grundbuchamt Rudolstadt

Grundbuch von Gebersdorf, Blatt 179

Ld. Nr. 3, Gemarkung Gebersdorf, Flurstück 10/8, Grundstücksgröße 101 m² (Zufahrt)

Grundbuch von Gebersdorf, Blatt 164

Ld. Nr. 1, Gemarkung Gebersdorf, Flurstück 10/7, Grundstücksgröße 193 m² (Wohnhaus)

Grundbuch von Gebersdorf, Blatt 128

Ld. Nr. 2, Gemarkung Gebersdorf, Flurstück 6/5, Grundstücksgröße 537 m² (Garten)

In Abteilung I ist der Eigentümer eingetragen.

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die Eigentümer im Gutachten nicht genannt.

In Abteilung II sind bis auf die Anordnung der Zwangsversteigerung alle Eintragungen gelöscht. Eintragungen in Abteilung III bleiben wie bei Verkehrswertermittlungen üblich, unberücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und begünstigende Rechte sind nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt. (Der ermittelte Verkehrswert basiert auf der Annahme, dass das zu bewertende Grundstück altlastenfrei ist.)

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren, Denkmalschutz, Baulasten:

Nicht bekannt

Wertrelevante Bauplanungsrechtliche

Belange:

Bebauung nach § 34 BauGB

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht im Detail überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlage vorausgesetzt.

3. Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Beschreibung

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 m² WF
(aus Bauzeichnungen) OG - rd. 60 m² WF
Ges. rd. 120 m² WF

Bauzeichnungen: siehe Anlage 2

3.2 Ausführung und Ausstattung des Wohnhauses

Konstruktionsart: Massivbauweise

Umfassungswände: Mauerwerk / Fachwerk

Innenwände: Mauerwerk / Fachwerk

Geschossdecken: Holzbalkendecken

Fußböden: Teilweise PVC - Belag aber überwiegend verschlissen bzw. im Zuge
der abgebrochenen Modernisierung nicht fertiggestellt
Muss komplett erneuert werden auch inklusive Unterbau im OG

Treppen: Massivtreppe - Stahlunterkonstruktion mit Holztrittstufen

Fenster: Kunststoffisoliertglasfenster

Türen: Hauseingangstür erneuert, Innentüren – Hartfaser bzw.
Röhrenspantüren

- Elektroinstallation: Soweit augenscheinlich ersichtlich wurde mit der Modernisierung begonnen, teilweise neu aber überwiegend alt (auf Putz)
- Innenansichten: Putz/Tapete/Anstrich, teilweise Paneele, teilweise verschlissen bzw. im Zuge der Modernisierung nicht fertig gestellt, Küche und Wohnzimmer im EG befinden sich im Rohbauzustand
- Sanitäre Installation: EG - Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, separates WC - # 12
Einfacher Gesamtzustand nach 1990 modernisiert
- Heizung: Ölzentralheizung (Kessel von 1992),
Plattenheizkörper, Küche im OG zusätzlich mit Beistellherd
Ehemals Kachelofenluftheizung (Kachelofen im EG und Luftauslässe in den Räumen im OG)
- Fassade: Eternitplattenverkleidung
- Dach: Satteldach, Holzdachkonstruktion, Spitzboden vollflächig verschalt – ohne Dämmung, Betondachsteine - lokal schadhaft
(gemäß Auskunft Sturmschaden) - # 3
- Dachentwässerung/
Dachrinnen u. Fallrohre: Soweit augenscheinlich ersichtlich vorhanden,
Funktionstüchtigkeit wird unterstellt

HINWEIS:

Die Angaben beziehen sich auf die überwiegenden Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Aus diesem Grund beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften und vorliegenden Unterlagen.

3.2.1 Zusammenfassung des baulichen Gesamtzustandes

Das Wohnhaus befindet sich in einem unbewohnten, einfachen, teilsanierten Zustand. Für eine zeitgemäße Folgenutzung 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. - # 11

4. Ermittlung des Verkehrswertes

Vorbemerkungen: Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sieht die Immobilienwertverordnung (ImmoWertV) drei Verfahren vor: das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Das Verfahren ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Für das zu bewertende bebaute Grundstück kommt dem Sachwertverfahren die entscheidende Bedeutung zu, da es sich um ein Einfamilienhaus handelt und für gewöhnlich die Eigennutzung im Vordergrund steht.

4.1 Ermittlung des Bodenwertes

Der Verkehrswert des Grund und Bodens ist vorrangig in einem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewerteten Grundstücks übereinstimmen. (§ 16 ImmoWert V)

Abweichungen müssen durch sachgerechte Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt werden.

Unter dem Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungsverhältnisse vorliegen, zu verstehen (Bodenrichtwertzone).

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussende Umstände für diese Bodenrichtwertzone typisch sind. (Richtwertgrundstück)

Der Bodenrichtwert der Richtwertzone 303008, in der sich das Bewertungsobjekt befindet, beträgt:

19.- EUR/m²

und ist wie folgt definiert:

Stichtag: 01.01.2024
Entwicklungszustand: Baureifes Land
Abgabenrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart: gemischte Baufläche
Tiefe: 30

Abweichungen des konkreten Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen wie u. a. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, Grundstücksgröße bewirken eine entsprechende Abweichung des konkreten Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

1. Erschließungszustand	± 0 %
2. Grundstückslage	± 0 %
3. Art u. Maß der baul. Nutzung	± 0 %
4. Bodenbeschaffenheit	± 0 %

Grundbuch von Gebersdorf, Blatt 179

Ld. Nr. 3, Gemarkung Gebersdorf, Flurstück 10/8, Grundstücksgröße 101 m² (Zufahrt)

101 m² x 19,- EUR/m² = 1.919,- EUR

Grundbuch von Gebersdorf, Blatt 164

Ld. Nr. 1, Gemarkung Gebersdorf, Flurstück 10/7, Grundstücksgröße 193 m² (EFH)

193 m² x 19,- EUR/m² = 3.667,- EUR

Grundbuch von Gebersdorf, Blatt 128

Ld. Nr. 2, Gemarkung Gebersdorf, Flurstück 6/5, Grundstücksgröße 537 m² (Garten)

537 m² x 9,50 EUR/m² = 5.101,50 EUR

(50 % Abschlag, da einzeln betrachtet ohne Zufahrt)

Bodenwert des Bewertungsgrundstücks gesamt: 10.687,50 EUR – rd. 10.688,- EUR

4.2 Sachwertermittlung

Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV sowie § 1 – 8 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21 bis 23 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§ 1 bis 8 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern: Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen. Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Gebäudemerkmale und Anpassung des Bodenwertes an die Verhältnisse des örtlichen Grundstücksmarktes.

Herstellungskosten

Die Herstellungskosten basieren auf den Normalherstellungskosten 2010. (NHK 2010) Diese normierten Herstellungskosten, die als Kostenkennwerte bezeichnet werden, sind in der Anlage der SW-Richtlinien festgeschrieben. Für die Höhe der Kostenkennwerte ist die Qualität der einzelnen Bauteile des Objektes maßgebend. Die Bauteile Außenwände, Dach, Fenster und Außentüren, Innenwände und Innentüren, Deckenkonstruktion und Treppen, Fußböden, Sanitäreinrichtungen, Heizung und sonstige technische Ausstattung werden nach Standardstufen klassifiziert. Mit Hilfe eines Punktsystems wird der wertmäßige Anteil eines jeden Bauteils ermittelt und in der Summe ergibt sich der anzusetzende Kostenkennwert des Bewertungsobjektes. Der Kostenkennwert ergibt sich für das zu bewertende Wohnhaus mit der Standardstufe 2 zu gewogen rd. 690,- EUR/m² bei Typ 1.32.

Preisindex / Gewählte Preisgrundlage

Die gewählte Preisgrundlage ist entsprechend den NHK 2010 die Preisgrundlage 2010.
Der Preisindex zum Bewertungsstichtag beträgt 1,887.

Bruttogrundfläche (BGF)

Die BGF ist die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. (Äußere Maße Länge x Breite)

BGF gesamt gerundet 215 m²

Baunebenkosten

Baunebenkosten sind nicht gesondert in Ansatz zu bringen, da sie bereits in den Kostenkennwerten enthalten sind.

Außenanlagen und besonders zu berechnende Bauteile

Im üblichen Umfang sind die Außenanlagen (u.a. Bodenbefestigungen, Einfriedung) und besonders zu berechnenden Bauteile (u.a. Balkone, Carport) in den Sachwertfaktoren enthalten und nicht gesondert zu berücksichtigen. Das ist in der weit überwiegenden Praxis der Fall. Nur bei besonderen Außenanlagen und besonders zu berechnenden Bauteilen, die auch von der Mehrheit der Marktteilnehmer als werterhöhend eingeschätzt werden, sind diese zusätzlich zu berücksichtigen.

Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer für das Wohnhaus beträgt 80 Jahre.

Rechnerische Restnutzungsdauer (RND)

Die rechnerische RND ergibt sich aus der Subtraktion des Alters der Gebäude von der üblichen Gesamtnutzungsdauer.

Baujahr gemäß Unterlagen 1927, Umbauten/Modernisierungen nach 1990
= fiktives Baujahr gerundet 1960

Alter 2025 bei fiktiven Baujahr 1960 = 65 Jahre, GND 80 – Alter 65 = 15 RND

Die rechnerische RND beträgt 15 Jahre.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre einzusetzen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Im Istzustand werden hier ebenfalls 15 Jahre der Berechnung zugrunde gelegt.

Wertminderung wegen Alters

Das Wertermittlungsobjekt lässt sich am Wertermittlungstichtag nicht mehr zum Herstellungswert verkaufen, da durch sein Alter eine Minderung des Wertes eingetreten ist. Diese Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach der Restnutzungsdauer und der Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden und wird in einem Vohnundertsatz des Herstellungswertes ausgedrückt.

Der Unterzeichnende berechnet die Wertminderung wegen Alters mit Hilfe der linearen Abschreibung. (GND 80 Jahre, RND 15 Jahre = 81 % lineare Abschreibung)

Die Anwendung der Abschreibungsmethode führt zu einer rechnerischen Wertberichtigung gegenüber dem Herstellungswert. Jede tatsächliche Abnutzung, die darüber hinausgeht, muss daher noch besonders berücksichtigt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) - § 8 Abs. 3 ImmoWertV

Weichen die Merkmale des zu bewertenden Grundstücks erheblich von den Grundstücksmerkmalen ab, die der Ableitung der herangezogenen Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze oder Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke zugrunde lagen, und können diese abweichenden Gegebenheiten nicht durch angemessene „Korrekturen“ (Anpassungsfaktoren) berücksichtigt werden, fallen alle verbleibenden Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (einschließlich der Berücksichtigung von Rechten und Belastungen) unter den Regelinhalt des §8 Abs.3 ImmoWertV.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

BoG beim Bewertungsobjekt:

weitere Baulichkeiten / Scheune / Schuppen (Öllager) auf dem Grundstück - symbolisch 1,-
EUR

SACHWERTERMITTLUNG

Einfamilienhaus
98743 Gräfenthal, Gebersdorf 17

Gewählte Preisgrundlage: NHK 2010
Preisindex 1,887

Brutto-Grundfläche (BGF) gesamt ca. 215 m²

Kostenkennwert NHK 2010, Typ 1.32 690,00 € /m²

Korrekturfaktor regional - 1,00

690,00 x 1,00 690,00 € /m²

Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag

690 EUR/m² 1,887 = 1.302,03 € /m²
rd. 1.302,00 € /m²

Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag

215,00 m² x 1.302 € /m² = 279.930,00 €

279.930,00 €

übliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 15 Jahre

279.930,00 € x 81 Prozent - 226.743,30 €
= 53.186,70 €

Vorläufiger Sachwert = 53.186,70 €

Vorläufiger Sachwert (schadensfrei) gerundet 53.200,00 €

5. 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: $63.900,- \times 0,90 =$	57.510,- EUR
<u>Marktangepasster Sachwert gerundet</u>	<u>58.000,- EUR</u>

"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/m² 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)

Unter Berücksichtigung aller wertrelevanter Umstände 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 m²

Grundbuch von Gebersdorf, Blatt 164

Ld. Nr. 1, Gemarkung Gebersdorf, Flurstück 10/7, Grundstücksgröße 193 m²

Grundbuch von Gebersdorf, Blatt 128

Ld. Nr. 2, Gemarkung Gebersdorf, Flurstück 6/5, Grundstücksgröße 537 m²

Grundstücksgröße gesamt 831 m²

wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 25. August 2025

begutachtet mit

58.000,- EUR

IN WORTEN: **ACHTUNDFÜNFZIGTAUSEND
EURO**

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Aufgestellt:

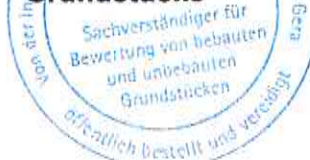
Dipl.- Bauing. oec. Hilmar Matz

Öffentlich bestellter u. vereidigter

Sachverständiger

für die Bewertung bebauter u. unbebauter

Grundstücke

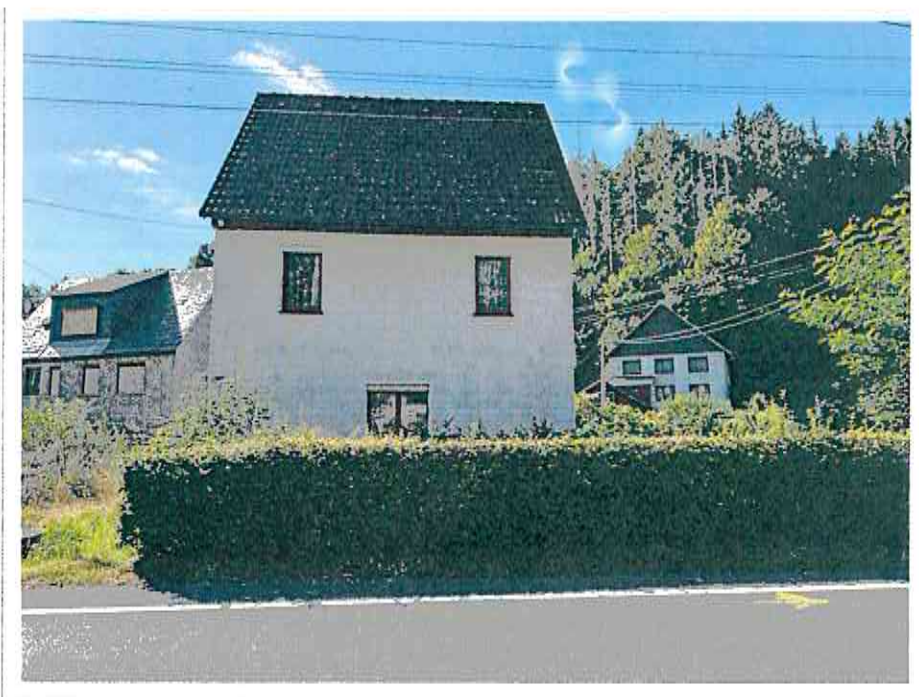


Löberschütz, den 17. September 2025

Fotodokumentation



1) Vorderansicht des Einfamilienhauses mit Anbau, Garage und Scheune



2) Straßenansicht EFH

Fotodokumentation



3) Rückansicht des Einfamilienhauses mit Anbau



4) Bewertungsobjekt links und Umgebungsbebauung

Fotodokumentation

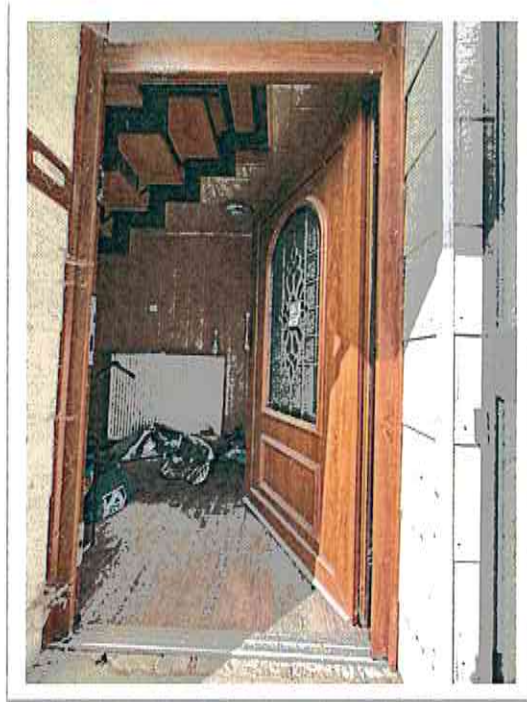


5) Nebengebäude / Scheune aufgrund Bauzustand symbolisch 1,- EUR



6) Rückseitiger Garten - separates Flurstück 6/5

Fotodokumentation

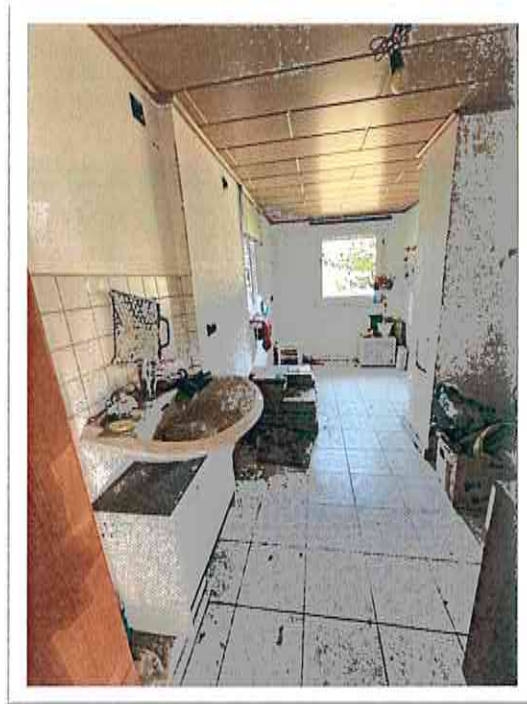


7) Hauseingang

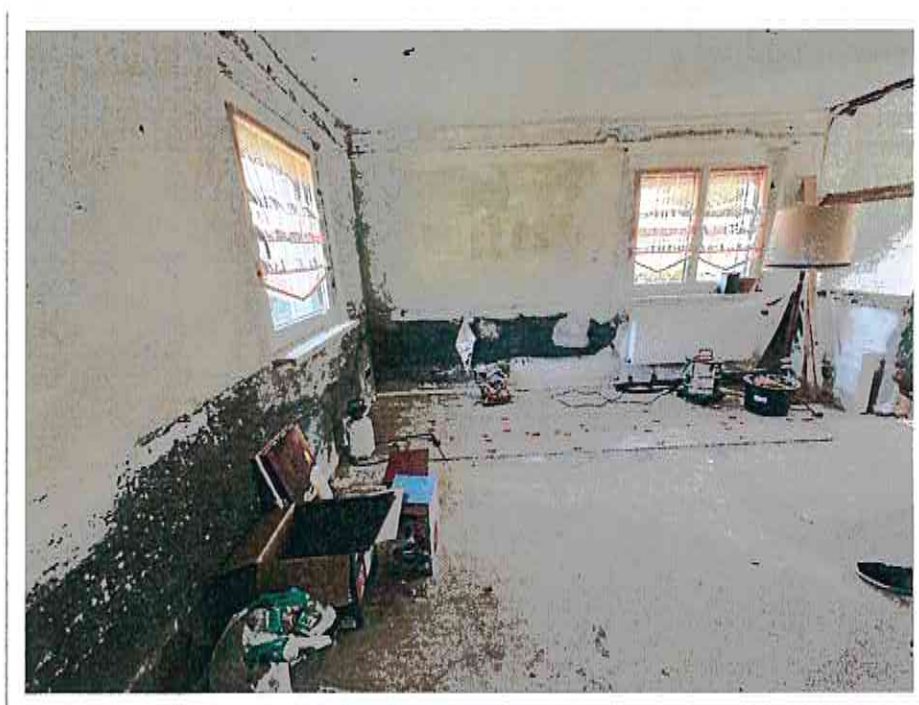


8) Hausflur Erdgeschoss

Fotodokumentation



9) Küche im EG



10) Wohnzimmerumbau/Ausbau im Erdgeschoss

Fotodokumentation



11) Übergang im EG zum Anbauteil (Heizung und Bad) nicht barrierefrei

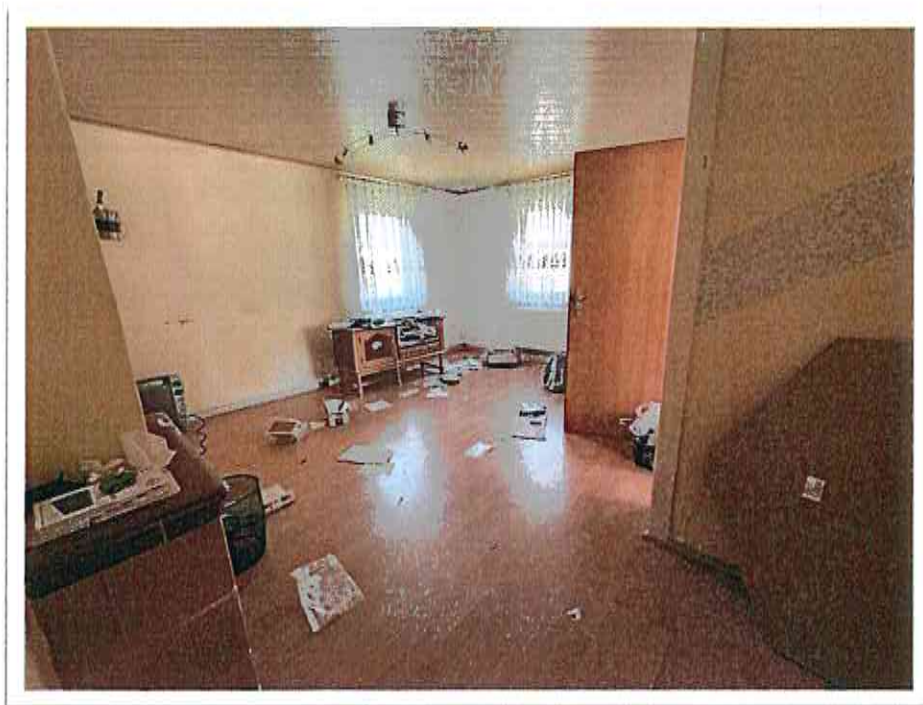


12) Bad im Anbau (ehemals Stall/Kappengewölbe)

Fotodokumentation



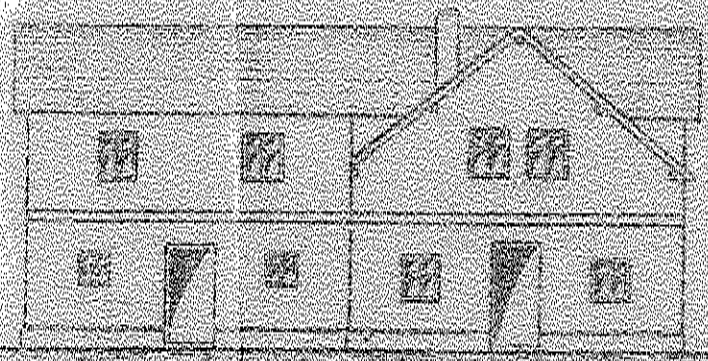
13) Küche im OG



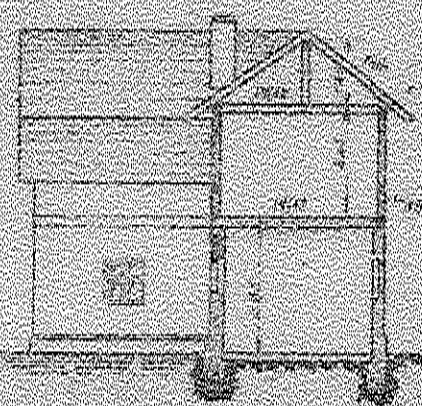
14) Wohnzimmer im OG

Umb- u. Aufbau am Wohnhause

des Herrn Robert Köpfler, Gedenk-Warf.



Hof-Ansicht

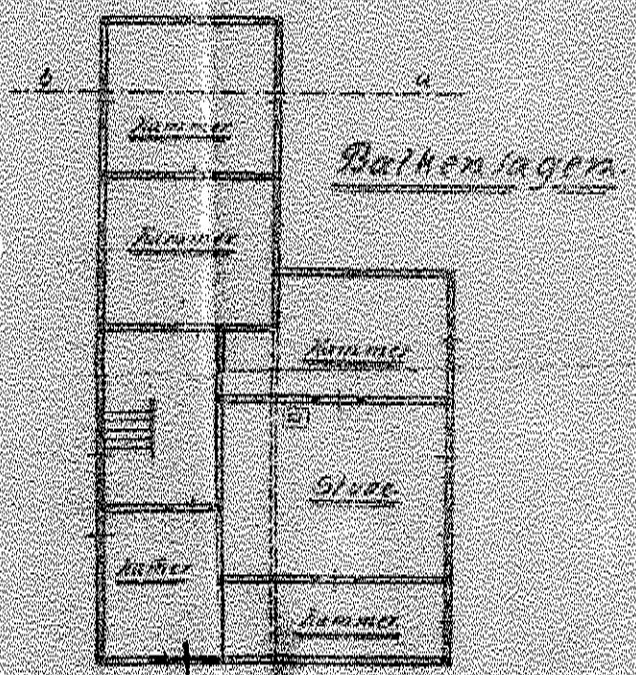


Schnitt a-b

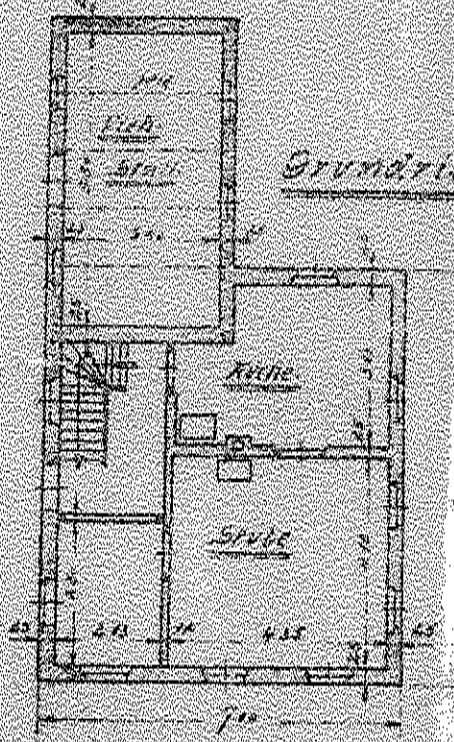
M 1:100

1	320	110	350
2	100	100	200
3	100	100	200
4	100	100	200
5	100	100	200
6	100	100	200
7	100	100	200
8	100	100	200
9	100	100	200
10	100	100	200
11	100	100	200
12	100	100	200
13	100	100	200
14	100	100	200
15	100	100	200
16	100	100	200
17	100	100	200
18	100	100	200
19	100	100	200
20	100	100	200
21	100	100	200
22	100	100	200
23	100	100	200
24	100	100	200
25	100	100	200
26	100	100	200
27	100	100	200
28	100	100	200
29	100	100	200
30	100	100	200
31	100	100	200
32	100	100	200
33	100	100	200
34	100	100	200
35	100	100	200
36	100	100	200
37	100	100	200
38	100	100	200
39	100	100	200
40	100	100	200
41	100	100	200
42	100	100	200
43	100	100	200
44	100	100	200
45	100	100	200
46	100	100	200
47	100	100	200
48	100	100	200
49	100	100	200
50	100	100	200

N 1:100



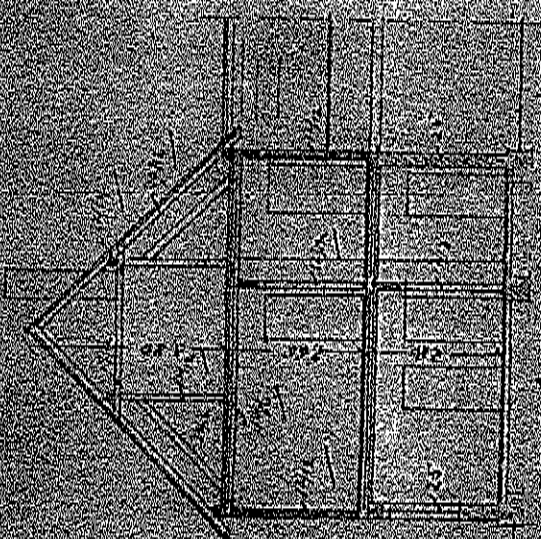
Balkenlager



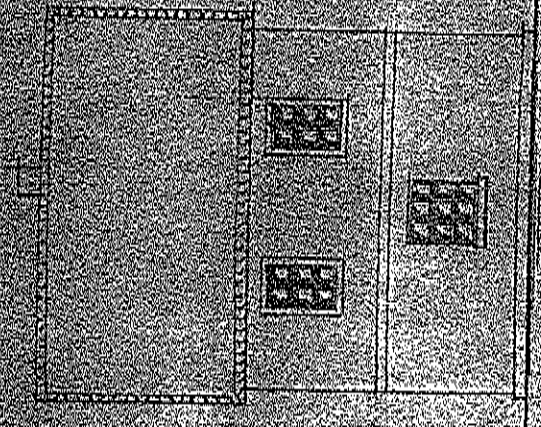
Grundriss

Gravimetric

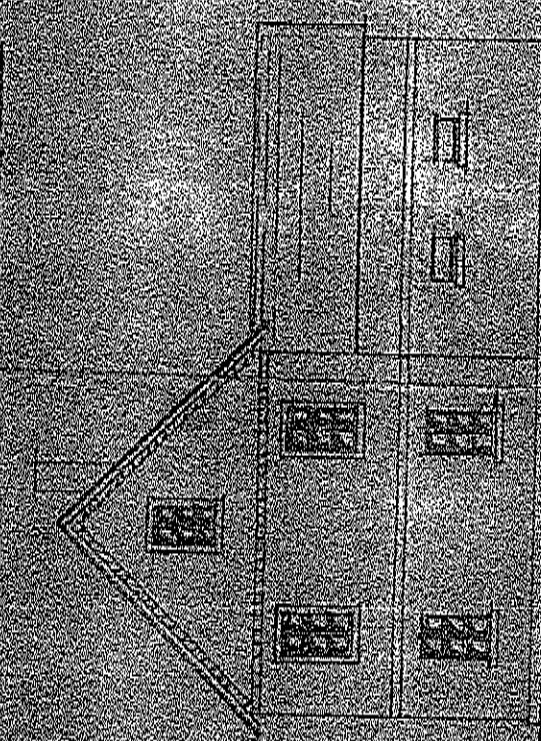
[Handwritten signature]



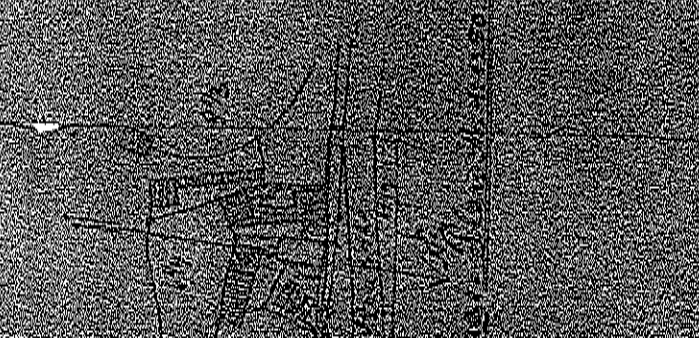
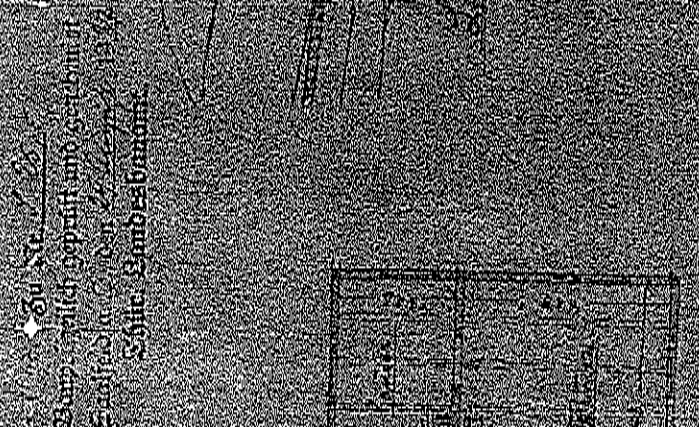
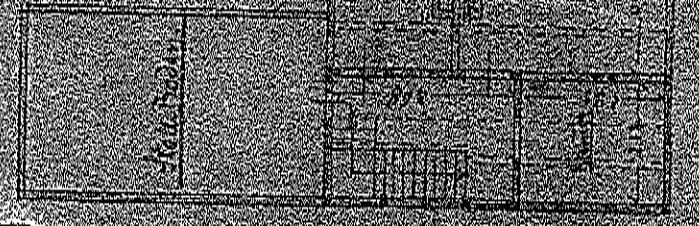
Abteilung 6



Abteilung 5



Abteilung 4



Auf Nr. 12
 Bauplan für die Baugruppe
 des Reichsausschusses
 für die Reichswehr

Städt. Baubehörde

1934



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des ILM-Kreises,
des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg**

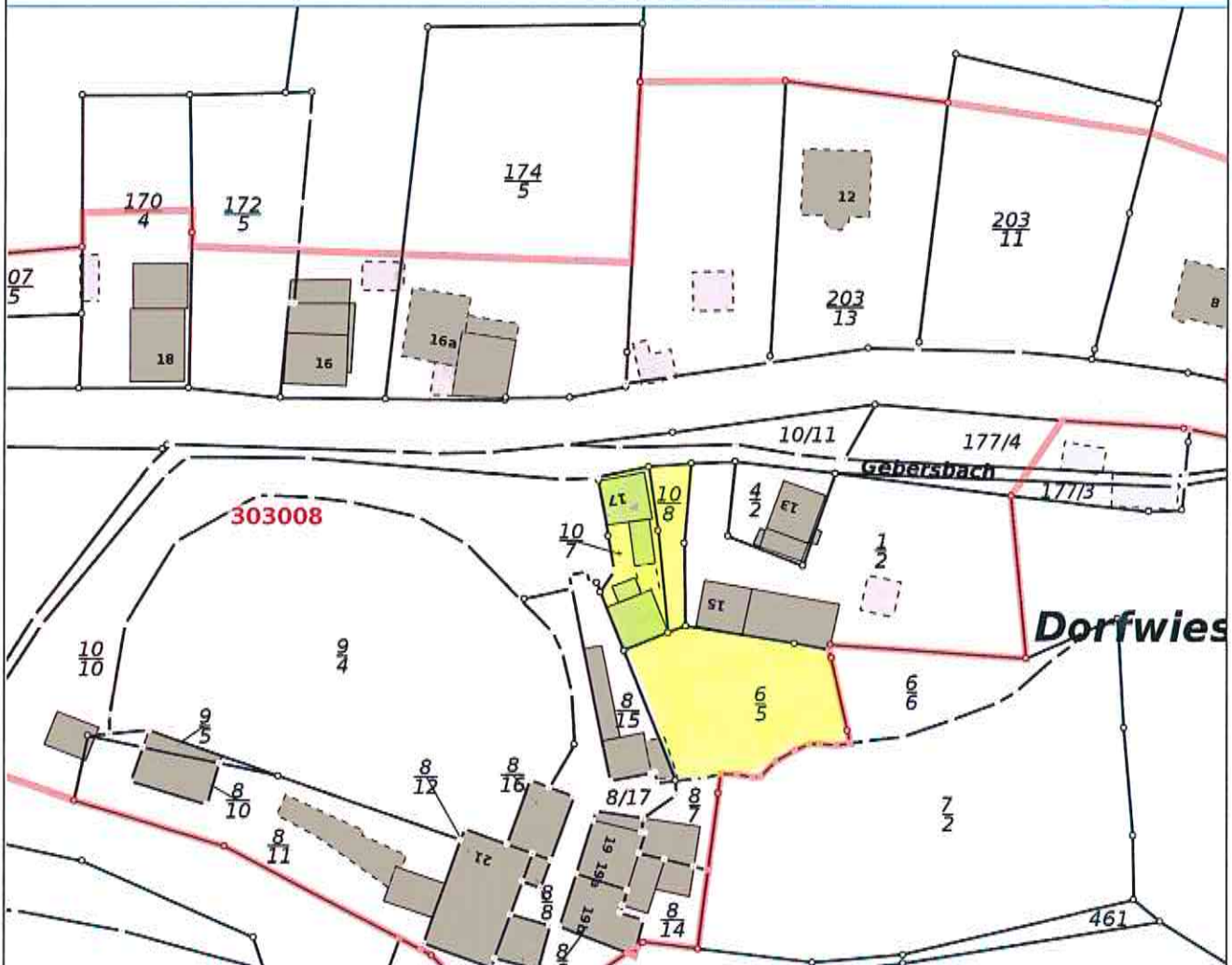
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Albrecht-Dürer-Straße 3, 07318 Saalfeld
Telefon: 0361 57 4168-333, E-Mail: gutachter.saalfeld@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Gräfenthal
Gemarkung	Gebersdorf
Bodenrichtwertnummer	303008
Bodenrichtwert [Euro/m²]	19
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand abgabenrechtlicher Zustand	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	gemischte Baufläche
Tiefe [m]	30



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



Maßstab:
1 : 1000

erstellt am:
04.08.2025