

EXPOSÉ

zum

Bebautes Wohngrundstück

Gemarkung Gräfenroda, Flur 3, Flurstück 1824,

Bahnhofstraße 100 in D – 99330 Geratal, Ortsteil Gräfenroda

Feststellung des

Verkehrswertes (Marktwert)

zum

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 30.09.2024

Geschäfts-Nummer

K 5/24

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

UTA GERHARDT

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

VON DER IHK ERFURT ÖFFENTLICH BESTELLT UND VEREIDIGT FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Wertermittlungen

Mietwertgutachten

Beweissicherungen

Telefon: 03644 6520812

Fax: 03644 6520813

E-Mail: info@sachverstaendige-weimar.de

Internet: www.sachverstaendige-weimar.de

99510 Apolda, Mönchsgasse 1

07955 Auma-Weidatal, Staitzer Dorfstraße 55

1. LAGE

- Gräfenroda mit aktuell ca. 3.160 Einwohnern gehört zur Landgemeinde Geratal und befindet sich ca. 15 km nordwestlich von Ilmenau, ca. 16 km südwestlich von Arnstadt, ca. 13 km südlich von Ohrdruf und ca. 36 km südlich der thüringischen Landeshauptstadt Erfurt.
- Gräfenroda liegt landschaftlich attraktiv auf ca. 400 m Höhe im Tal der „Wilden Gera“ im Ilm-Kreis in unmittelbarer Nähe des Thüringer Waldes und der Lüttscheltalsperre
- gute Erreichbarkeit im Individualverkehr über Bundesstraße B 88 sowie die Bundesautobahn A 71 (in ca. 4 km Entfernung).
- Haltestellen von Überlandbuslinien in Richtung Ilmenau, Arnstadt und Crawinkel mit mehrmaliger täglicher Taktung;
Regionalbahnanschluss Richtung Erfurt-Oberhof
- der Bewertungsgegenstand liegt ca. 1 km nordöstlich des Ortszentrums von Gräfenroda unweit des Flusslaufes der „Wilden Gera“
östlich grenzt das bewertungsgegenständliche Grundstück an die Hauptstraße Richtung Bad Liebenstein; westlich grenzt es an die Bahnlinie, Richtung Erfurt-Oberhof

2. GRUNDSTÜCK

- das bewertungsgegenständliche Flurstück 1824 in Flur 3 der Gemarkung Gräfenroda verfügt über eine Grundstücksgröße laut Grundbuchauszug von 1.400 m²; laut Online-Liegenschaftskataster gliedert sich das Grundstück in 624 m² Wohnbaufläche und 776 m² Freizeit-/Erholungsfläche (Gartenfläche)
- die Erschließung ist ortsüblich;
Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden beziehungsweise liegen im öffentlichen Straßenraum an; auf dem Grundstück existiert ein Brunnen für Brauchwassernutzung
- nach Befragung der zum Ortstermin Anwesenden bestehen zum Bewertungsstichtag keine Forderungen zu öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren;
von der zuständigen Gemeinde Geratal wurden nach schriftlicher Anfrage diesbezüglich keine Auskünfte erteilt (Begründung Datenschutz)
- der Grundstückszuschnitt ist schmal und langgestreckt; die Topografie ist relativ eben

3. WOHNGEBÄUDE MIT SÜDÖSTLICH ANSCHLIESSENDEM SEITENFLÜGEL

- historisches Wohngebäude in Massiv- und Fachwerkkonstruktion, zweigeschossig mit vollständig ausgebautem steilem Satteldach und Dachgauben;
zu ca. zweidrittel unterkellert, offene Bebauung;
erbaut 1912; Aufstockung 1929
- Seitenflügel in Massiv- und Fachwerkkonstruktion, zweigeschossig, nicht unterkellert, flaches Pultdach; südöstlich an Wohnhaus anschließend
- zum Bewertungsstichtag 3 Wohnbereiche (Erd-, Ober-, Dachgeschoss);
jedoch keine Abgeschlossenheit auf den einzelnen Etagen, so dass vorrangig von einer familieninternen Mehrgenerationennutzung (wie zum Bewertungsstichtag auch vorgefunden) auszugehen ist;
eine Fremdvermietung an Dritte stellt sich damit schwierig dar
- Raumkonstellationen, Raumgrößen und zum Teil auch die Belichtungsverhältnisse tragen dem historischen Charakter mit mehrfachen nachträglichen Umbauten Rechnung (hintereinanderliegende Räume, kleinteilig, teilweise beengt, Niveauunterschiede, Toilette im EG und OG außerhalb der Wohnbereiche im hofseitigen Toilettenanbau)
- vorhandene Wohnfläche im Wohngebäude einschließlich Seitenflügel beträgt ca. 215 m² (= 100 %);
anrechenbare Wohnfläche einschließlich Seitenflügel beträgt nur 195,5 m² (± 89 %); resultierend aus den zum Teil lichten Raumhöhen im Dachgeschoss < 2,0 m
- der Bauzustand im Wohngebäude einschließlich Seitenflügel ist unterschiedlich; während Teilbereiche als saniert beziehungsweise modernisiert zu beurteilen sind (so zum Beispiel Dacheindeckung und Bad im Dachgeschoss), datieren andere Bauleistungen noch aus den 1960er / 1970er Jahren (zum Beispiel teilweise Heizungs- und Elektroinstallation);
die Anfang bis Mitte der 1990er Jahre erbrachten Instandsetzungs-/ Modernisierungsleistungen (zum Beispiel Fenster oder Heizkessel) sind zum Bewertungsstichtag mit einer begrenzten Restnutzungsdauer entsprechend Lebensalter beziehungsweise als bereits wieder modernisierungsbedürftig zu beurteilen; insbesondere die thermischen Gebäudeeigenschaften (Umfassungswände/Dach) entsprechen nicht den aktuellen Anforderungen nach Gebäudeenergiegesetz
- nach umfassender Instandsetzung/Modernisierung werden nicht alle vorstehend beschriebenen Einschränkungen/Umstände behebbbar sein;
eine nachhaltige Wohnnutzung auf einfachem bis durchschnittlichem Niveau kann prognostiziert werden

4. NEBENGEBÄUDE / SONSTIGE BAULICHE AUSSENANLAGEN

- während ein Teil der Nebengebäude durchaus funktionsnotwendig und nachhaltig nutzbar ist (zum Beispiel Garage, Carport an Garage oder massives Gartenhaus), dienen andere Räume (Scheunenteil, Werkstattbereich anschließend an Seitenflügel oder südöstlicher Anbau an Carport) vorwiegend wirtschaftlich untergeordneten Lagerzwecken und sind überdimensioniert
- erforderlicher Erhaltungs-/Modernisierungsaufwand und erwartbarer Nutzeffekt stehen in erheblicher Disproportion, so dass der Verkehrswerteinfluss im Sinne § 194 Baugesetzbuch für diese Gebäude(-teile) nur als sehr eingeschränkt zu beurteilen ist
- die sonstigen baulichen Außenanlagen wie Holztore, Holzzaun und Flächenbefestigungen sind ebenfalls instandsetzungs-/modernisierungsbedürftig
- die Gartenfläche im südöstlichen Grundstücksbereich befindet sich in einem gepflegten und gut unterhaltenen Zustand und ist als durchaus attraktiv für Freizeit- und Erholungszwecke einzuordnen.

5. ERMITTELTE WERTE

▪ vorläufiger Bodenwert (nur nachrichtlich)	=	40.200,- €
▪ vorläufiger Sachwert (inklusive vorläufiger Bodenwert)	=	222.500,- €
▪ ermittelter Verkehrswert	=	<u>138.400,- €</u>

Der Verkehrswert wurde abgeleitet aus dem ermittelten vorläufigen Sachwert unter nachfolgender Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sowie den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Apolda, den 30.12.2024

U. Gerhardt



Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Uta Gerhardt
von der Industrie- und Handelskammer Erfurt
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlagen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 20.08.2024



Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13 a
99086 Erfurt

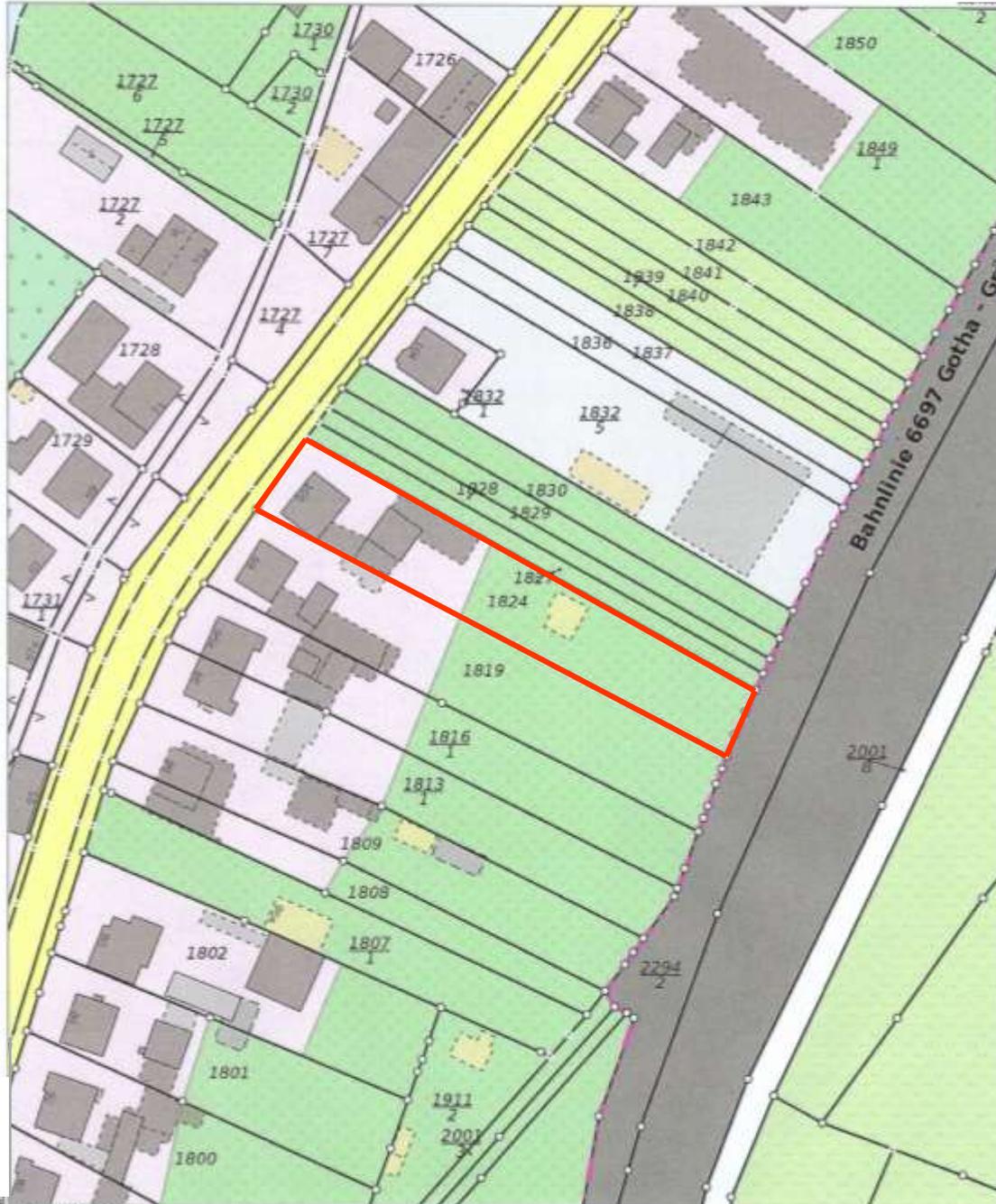
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte

Erstellt am 20.08.2024

Flurstück: 1824
Flur: 3
Gemarkung: Gräfenroda

Gemeinde: Geratal
Kreis: Ilm-Kreis



Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Weiterhin ist zu beachten, dass die enthaltenen Informationen nicht aktuell sind. Die mit gestrichelter Begrenzungslinie dargestellten Gebäude wurden ohne Grenzbezug erfasst.

Fotoaufnahmen von der Ortsbesichtigung am 30.09.2024



Bild 1: nordwestseitige Straßenansicht des Wohngrundstückes Bahnhofstraße 100 in 99330 Geratal, Ortsteil Gräfenroda



Bild 2: Südwestansicht des Wohngebäudes



Bild 3: südöstlich an das Wohnhaus anschließender Seitenflügel (im EG Heizungsraum und Werkstatt; im OG Schlafzimmer des Wohnbereichs)



Bild 4: Hofansicht des Garagen- und Scheunengebäudes (mit Asbestschindelverkleidung)



Bild 5: Carport (nordseitig an Garage angebaut)



Bild 6: Anbau an Carport (südostseitig an Carport anschließend) – gartenseitige Ansicht



Bild 7: Gartenhaus – ostseitige Ansicht



Bild 8: Gartenansicht – Blick in südöstliche Richtung