M a t t h i a s B r a u t z s c h
Dipl.- Bauingenieur (TH)
Dipl. Wirtschaftsingenieur für Immobilienbewertung (FH)
Beratender Ing. (IKTH)

Von der IHK Erfurt öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke - HypZert F

Hauptbüro: Tannrodaer Straße 16
99438 Bad Berka
Telefon: +49 (0) 3 64 58/ 49 97 92

Mobil: +49 (0) 1 71/ 6 02 86 64
Email: info@sv-brautzsch.de

Zweigstelle: Pleißengrundstraße 8
09212 Limbach-Oberfrohna
Telefon: +49 (0) 37 22/ 8 52 96

Internet: www.sv-brautzsch.de
USt-IdNr: DE 217 458 994

Exposee

Projektnummer:	2026-006
Auftraggeber/Aktenzeichen:	Amtsgericht Arnstadt/ K 18/24
Bewertungsgegenstand:	**Gartengrundstück/Grünland**
Adresse:	Vor der Ziegelhütte/Im Wolfstale 99330 Geratal OT Gräfenroda
Bewertungsstichtag:	10.02.2026

a) Flst. 913: Garten

b) Flst. 1431/4: Grünland

Verkehrswert a) Garten **10.000 €** (unbelastet)

Verkehrswert b) Grünland **510 €** (unbelastet)

Erstellungsdatum: 21.04.2026

Zusammenfassung

Bewertungsgegenstand:	**Gartengrundstück/Grünland**	
Adresse:	Vor der Ziegelhütte/Im Wolfstale 99330 Geratal OT Gräfenroda	
Bewertungsstichtag:	10.02.2026	
Flur:	6	11
Flurstück:	913	1431/4
Flurstücksgröße:	1.145 m²	910 m²
Bodenrichtwert:	14,00 €/m² Garten (Gewerbegebiet) 0,50 €/m² Grünland	
Bodenwert:	**a) Garten** **7.752 €** (unbelastet)	
	b) Grünland **510 €** (unbelastet)	

Objektbeschreibung:

Flurstück 913 (Flur 6):
- **Gartengrundstück**
- bebaut mit einem Gartenhaus und Garagen
- Bebauung stark sanierungs- und modernisierungsbedürftig
- Lage nordwestlich des Zentrums Gemeinde Geratal OT Gräfenroda
- südöstlich des Gewerbegebiets
- als Garten genutzt
- durch Holz-Latten-Zaun eingefriedet
- Nord-Süd-Gefälle

Flurstück 1431/4 (Flur 11):
- **Grünland**
- unbebautes Grundstück
- ein Weg kreuzt im südlichen Bereich das Grundstück
- Lage nordwestlich der Gemeinde Geratal OT Gräfenroda
- nordwestlich des Neubaugebiets
- als Grünland genutzt
- durch einfachen Elektro-Weidezaun entlang des Weges eingefriedet
- Nord-Süd-Gefälle

- **keine Baulasten**
- **keine Altlasten**
- **kein Denkmalschutz**

Verkehrswert b) Garten	**10.000 €** (unbelastet)
Verkehrswert b) Grünland	**510 €** (unbelastet)
Leitungsrecht "20-kV-Freileitung und Mittelspannungskabel"	**Minderung des Verkehrswertes des belasteten Grundstücks** von ca. 15 % x 368 m² x 0,50 €/m² = 27,60 € rd. **28,- €**
Verkehrswert b) Grünland	**480 €** (belastet)

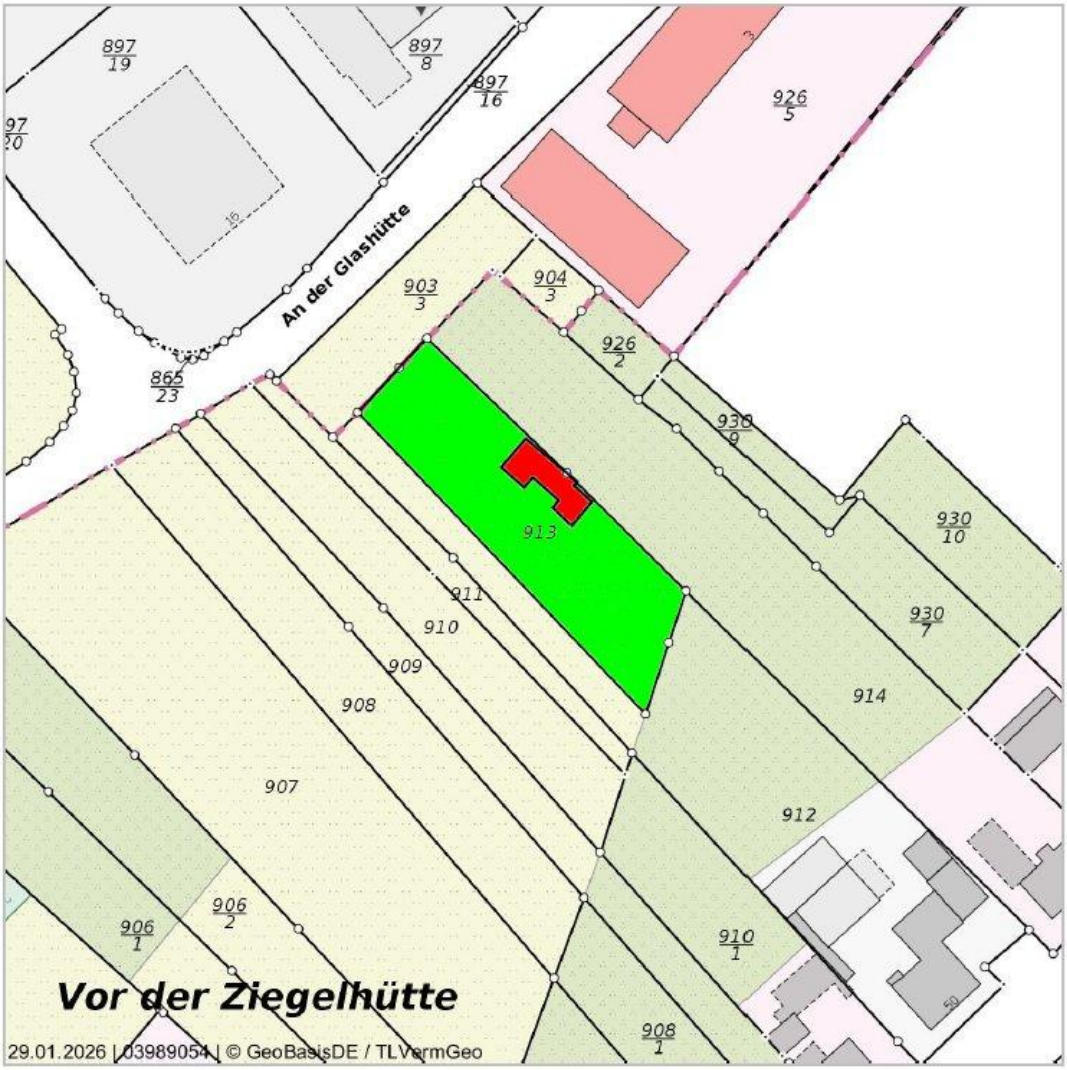
Katasteramtlicher Lageplan

Lageplan (unmaßstäbliche Wiedergabe, Bewertungsgrundstück Garten markiert)

Liegenschaftskarte Thüringen

99330 Geratal, Gemarkung Gräfenroda, Flur 6, Flurstück 913

Geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

0 100 m

Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle
Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®), Landesamt für Vermessung und Geoinformation Stand: Januar 2026

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03989054 vom 29.01.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Lageplan (unmaßstäbliche Wiedergabe, Bewertungsgrundstück Grünland markiert)

Liegenschaftskarte Thüringen

99330 Geratal, Gemarkung Gräfenroda, Flur 11, Flurstück 1431/4

Geoport

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

0 100 m

Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle
Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®), Landesamt für Vermessung und Geoinformation Stand: Januar 2026

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03989099 vom 29.01.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Fotodokumentation

Objektfotos (1)	
Flst. 913: Südansicht Gartenhaus:	
Flst. 913: Garten mit Blick nach Südosten:	
Flst. 913: südlicher Zugang zum Gartengrundstück:	

Objektfotos (2)

Flst. 1431/4: Weg mit Blick nach Westen:	
Flst. 1431/4: Grünland mit Blick nach Norden sowie Mast und 20-kV-Freileitung (siehe Leitungsrecht):	
Flst. 1431/4: Grünland mit Blick nach Nordosten sowie Mast und 20-kV-Freileitung (siehe Leitungsrecht):	