



Matthias Brautzsch

Dipl.- Bauingenieur (TH)

Dipl. Wirtschaftsingenieur für
Immobilienbewertung (FH)

Beratender Ing. (IngKTh)

Exposee

Projektnummer:

2026-007

Auftraggeber/ Aktenzeichen:

Amtsgericht Arnstadt / K 19/24

Bewertungsgegenstand:

127/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung Nr. 6 im 1.OG rechts
und dem Kellerraum Nr. 6 im KG

Adresse:

Waldstraße 37
99330 Geratal OT Gräfenroda

Bewertungsstichtag:

10.02.2026

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: matthias.brautzsch@web.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



Verkehrswert:

45.000 €

Erstellungsdatum: 14.04.2026

Zusammenfassung

Bewertungsgegenstand:	127/1.000 Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6 im 1.OG rechts und dem Kellerraum im Kellergeschoss Nr. 6
Adresse:	Waldstraße 37 99330 Geratal OT Gräfenroda
Bewertungsstichtag:	10.02.2026
Flur	6
Flurstück	306/1
Grundstücksgröße:	1.415 m ²
Bodenrichtwert:	46 €/m ² ; angepasst: 50 €/m ² (Vorderland); 12,50 €/m ² (Hinterland)
Bodenwert anteilig:	6.532 €
Objektbeschreibung:	<p>Flurstück 306/1: Waldstraße 37</p> <ul style="list-style-type: none">- bebaut mit einem 3geschossigen Mehrfamilienhaus mit 1 Eingang und insgesamt 8 Wohnungen- Baujahr ca. 1928 gemäß Energieausweis- MFH ca. 1994 bis 1997 saniert und modernisiert- südlicher Anbau im EG- Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss, Dachgeschoss ausgebaut- voll unterkellert, 1 Kellerraum Nr. 6 der Bewertungseinheit zugeordnet- leicht unterdurchschnittlicher bis durchschnittlicher baulicher Zustand- in mittlerer Wohnlage von Gräfenroda- ETW Nr. 6 im 1.OG rechts- Wohnfläche: ca. 69,28 m²- aufgeteilt gemäß Skizze 1.OG (siehe Anlage) in Flur, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, Kinderzimmer- zum Ortstermin vertragsfrei genutzt- keine Sondernutzungsrechte zugeordnet <p>- Neubau eingeschossiger massiver Schuppen mit Satteldach von ca. 2011</p> <ul style="list-style-type: none">- keine Baulasten- keine Altlasten- kein Denkmalschutz
Verkehrswert:	45.000 €
Gebäudedefaktor:	45.000 € / 69,28 m ² Wfl. = 650 €/m ²



Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Grundbuchauszug vom
Amtsgericht
Grundbuch von

12.11.2025
Arnstadt
Gräfenroda

Lfd. Nr.:	WE / TE Nr.:	Flur:	Flurstück:	Anteil Miteigentum:	Miteigentum (gesamt):	Ant. Fläche:
1	6	6	306/1	127	1.000	114,30 m ²
1	6	6	306/1	127	1.000	65,40 m ²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m ² x €/m ²	+	Nebenfläche 1: m ² x €/m ²	+	Nebenfläche 2: m ² x €/m ²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Flst. 306/1	114,3 50,00		65,4 12,50			Ja	6.532 €
	Grundstücksfläche lt. Grundbuch (entsprechend der Miteigentumsanteile) davon zu bewerten						179,70 m ² 179,70 m ²

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
ETW Nr. 6	69,28 m ²	0 m ²
	Σ 69,28 m ²	Σ 0 m ²
WNFl. (gesamt)		69,28 m ²

Verfahrenswerte

Bodenwert	6.532 €
Ertragswert	45.230 €
Vergleichswert	46.764 €

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

Ableitung vom Ertragswert

45.000 €

Vergleichsparameter

WNFl.	650 €/m ²
x-fache Jahresmiete	10,80
RoE Wohnen	100 %
Bruttorendite (RoE/x)	9,24 %
Nettorendite (ReE/x)	5,78 %

Mietfläche

Wohnfläche	69,28 m ²
------------	----------------------

Ertrag

Jahresrohertrag	4.156 €
Jahresreinertrag	2.599 €

Liegenschaftszins

Wohnen	4,50 %
--------	--------

Bewirtschaftungskosten

Wohnen	37,46 %
--------	---------

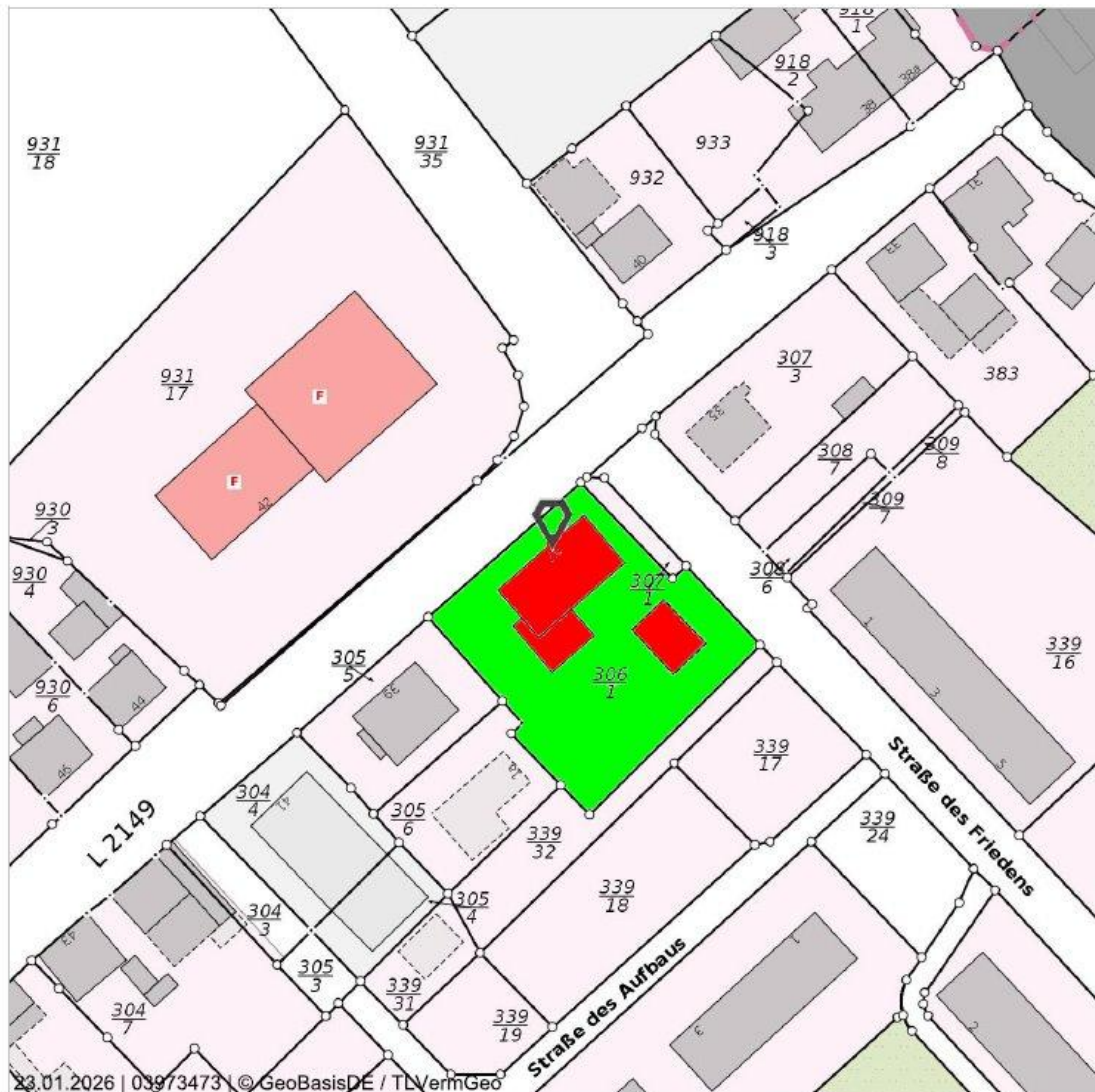
Lageplan (unmaßstäbliche Wiedergabe; Grundstück und MFH farblich markiert)

Liegenschaftskarte Thüringen

99330 Geratal, Waldstr. 37



Geoport



23.01.2026 | 03973473 | © GeoBasisDE / TLVermGeo

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



0 100 m

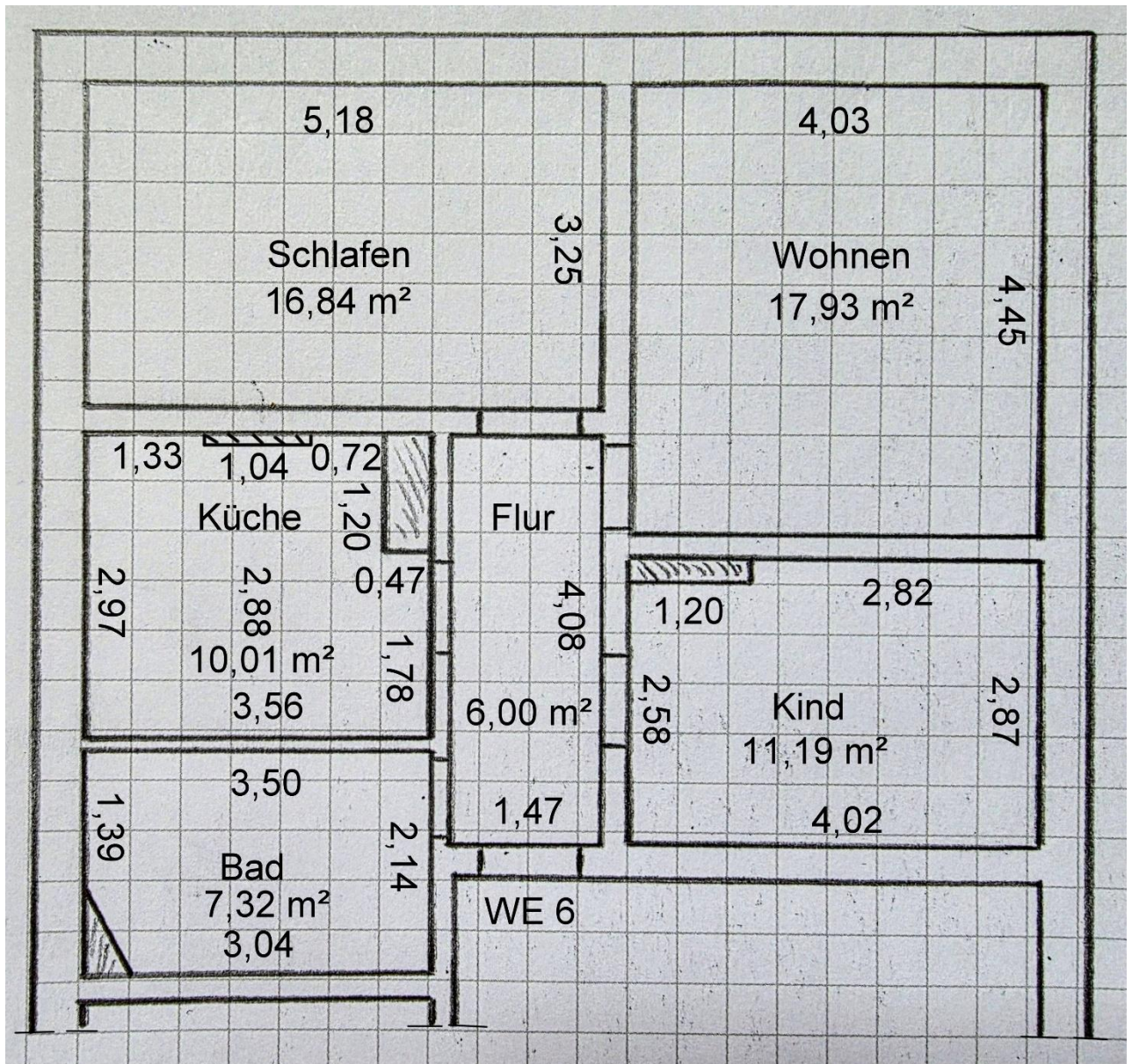
Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

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 Flurstücksnr.

Datenquelle

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

Objektskizze nach örtlichem Aufmaß (unmaßstäbliche Wiedergabe); Grundriss 1. Obergeschoss, ETW 6



Fotodokumentation

Objektfotos (1)

Nordansicht MFH mit ETW Nr. 6
 (ungefähre Lage markiert)



Westansicht MFH mit ETW Nr. 6
 (ungefähre Lage markiert)



Nordostansicht MFH mit ETW Nr. 6

