

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 66/24 - WG Nr. 047 - J - 2024

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

**07407 Uhlstädt-Kirchhasel, OT Uhlstädt, Uhlsbachstraße 126a**

**Wertermittlungstichtag 22. August 2024**



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

AZ: K 66/24

## EXPOSÉ

Nr. 047 - 2024

über den Verkehrswert (i.S. d.  
§ 194 Baugesetzbuch)  
(AZ: K 66/24)

für das mit einem

### Einfamilienhaus im Rohbauzustand

bebaute Grundstück in  
07407 Uhlstädt-Kirchhasel, Ortsteil Uhlstädt, Uhlsbachstraße 126a,  
Landkreis Saalfeld-Rudolstadt, Bundesland Thüringen

Amtsgericht / Grundbuchamt Rudolstadt  
Grundbuch von Uhlstädt, Blatt 358  
Ld. Nr. 3, Gemarkung Uhlstädt, Flur 1, Flurstück 781, Grundstücksgröße 78 m<sup>2</sup>  
Ld. Nr. 4, Gemarkung Uhlstädt, Flur 1, Flurstück 782, Grundstücksgröße 395 m<sup>2</sup>

Auftraggeber: Amtsgericht Rudolstadt

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im  
Zwangsversteigerungsverfahren

Tag der Ortsbesichtigung: 22. August 2024

Wertermittlungstichtag: 22. August 2024

Qualitätsstichtag: 22. August 2024

**ERGEBNISGESAMT:** 53.000 EUR davon  
Flurstück 781 - 3.000 EUR  
Flurstück 782 - 50.000 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 nicht fertiggestelltes Einfamilienhaus im Umbau/Ausbau/Rohbauzustand mit dazugehörigem, stark verwildertem Grundstück. Zum Wertermittlungsstichtag war das Bewertungsobjekt leerstehend. Weiterhin ist ein angrenzendes Grundstück (78 m<sup>2</sup>), welches in Nutzung des Nachbarn ist, Gegenstand des Bewertungsauftrages. Anmerkung: Das Bewertungsobjekt grenzt direkt an das Nachbargebäude Nr. 126 an. (Grenzbebauung) In der Realität verläuft die Grundstücksgrenze jedoch nicht wie auf der Karte ersichtlich, sondern durch das Nachbargebäude Nr. 126. Das heißt der Nachbar nutzt teilweise Räumlichkeiten des Bewertungsobjektes sowie wie v.g. das separate rückseitige Grundstück, Flurstück 781, zu Erholungszwecken. Dafür gibt es gemäß Auskunft von ihm keine schriftliche Vereinbarung, nur mündliche Überlieferungen der Vorfahren.

Die Haustechnik (Heizung, Strom, Wasser, Abwasser) konnte nicht im Detail auf Funktionstüchtigkeit geprüft werden. Gemäß Auskunft und soweit ersichtlich ist diese zum Wertermittlungsstichtag nicht funktionstüchtig.

Die Prüfung der Bauteile erfolgte, wie bei Verkehrswertermittlungen vorgeschrieben, nur soweit dies zerstörungsfrei, visuell möglich war. 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 im Ortskern von Uhlstädt, abgelegen von der Durchfahrtsstraße, unterhalb des Kienberges.

Alle notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen sind in Uhlstädt bzw. in Rudolstadt (ca. 10 km) oder Kahla (ca. 12 km) vorhanden.

Entfernungen zur Autobahn A4 Anschlussstelle Jena-Göschwitz - ca. 20 km

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein bebautes Grundstück, bestehend aus:

- einem Untergeschoss (ehemaliger Stall), Erdgeschoss, Obergeschoss
- Freifläche und diverse Schuppen

Baujahr Wohnhaus: 1930 gemäß Maklerangebot

Umbau/Sanierung: 2021 aufgestockt, so dass 2 Vollgeschosse (EG/OG)

Wohnfläche: 140 m<sup>2</sup> WF gemäß Maklerangebot

Das Wohnhaus befindet sich überwiegend im Rohbau/Sanierungszustand. Die Raumaufteilung und Ausstattung sind einfach. (Durchgangszimmer). Für eine zeitgemäße Wohnnutzung sind umfangreiche Instandsetzungs-Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Der vorgefundene Ausstattungszustand (Rohbau) wurde bei der Höhe des Kostenkennwertes und somit bei der Höhe des Verkehrswertes berücksichtigt.

### Ableitung des Verkehrswertes

#### **Sachwert**

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Bodenwert  | 12.683,- EUR               |
| Sachwert Wohnhaus (vorläufig, schadensfrei)      | 42.000,- EUR               |
| <u>Zeitwert aller Schuppen symbolisch</u>        | <u>1,- EUR</u>             |
|  | 52.684,- EUR               |
| Summe vorläufiger Sachwert gerundet              | 52.700,- EUR               |
| Marktanpassungsfaktor: 52.700,- x 1,00 =         | 52.700,- EUR               |
| <b><u>Marktangepasster Sachwert gerundet</u></b> | <b><u>53.000,- 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 36,- EUR/m<sup>2</sup> und einem vorläufigen Sachwert von 52.700,- EUR ist unter Berücksichtigung der vom GAA erstellten Auswertung über Marktanpassungsfaktoren für EFH/ZFH im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt von 1,25 auszugehen. Aufgrund der objektspezifischen Eigenschaften (Leerstand-Rohbauzustand sowie der aktuellen Nachfrage nach vergleichbaren Grundstücken) wird sachverständig ein Sachwertfaktor in Höhe von 1,00 zugrunde gelegt.

**(Verkehrswert gesamt gerundet 53.000,- EUR)**

**Aufgestellt:**



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

**Öffentlich bestellter u. vereidigter**

**Sachverständiger**

**für die Bewertung bebauter u. unbebauter**



**Löberschütz, den 27. September 2024**