

Sachverständigenbüro  
Reiner Schmiedeknecht  
Am Schloßberg 17  
07751 Großpörschütz  
Tel.: 036424 – 52077

öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für bebaute und unbebaute  
Grundstücke sowie  
Mieten und Pachten der IHK Gera



# Exposé

**Aktenzeichen K 121/22**



**Auftraggeber:** Amtsgericht Rudolstadt  
Marktstraße 54  
07407 Rudolstadt



---

Grundbuchangaben : Grundbuchblatt 37  
Gemarkung Döbritz  
Flur 1, Flurstück Nr. 18/3

Ort: 07381 Döbritz  
Ortstraße 9,9a

Art des Bewertungsobjektes: Flurstück Nr.18/3 ist mit den Wohnhäusern Nr. 9 und 9a, einem Zwischenbau sowie einer Hofscheune bebaut.  
Ein separater kleiner Gewölbekeller rundet die Bebauung ab.  
Grundstück ausschließlich zur wohnlichen Nutzung geeignet,  
Zum Wertermittlungsstichtag Grundstück durch Leerstand gekennzeichnet

Wertermittlungsstichtag: 23.06.2023

Katasterangaben : lfd. Nr. 4 Bestandsverzeichnis Flurstück Nr. 18/3 mit 1.347 m<sup>2</sup>

Bundesland : Thüringen,  
Saale-Orla-Kreis  
Verwaltungsgemeinschaft Oppurg

Gebäudebeschreibung : Wohngebäude Nr.9,  
Zwischengebäude  
Hofscheune  
Wohnhaus Nr. 9a  
Keller,

Wohngebäude Nr. 9:  
Baujahr ca,1870,  
nicht unterkellert,  
Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes DG,  
Zuwegung zum DG vom Gebäude Zwischenbau  
Nicht wesentlich saniert und modernisiert,  
Massivbau, teilweise im EG noch Original Außenwände mit 80 cm dicke,  
Holzverbundfenster ca. 1970,  
Elektroinstallation ca. 1979, Kippsicherungen nach 1990 nachgerüstet,  
Heizung mittels Gastherme 2014 und Flachheizkörpern,  
Dachhaut nach 1990 erneuert,  
Waschküche Dusche ca. 1991,  
Sanitär EG-eingebaute Wanne, WC- tiefliegender Spülkasten,  
OG- WC mit Vorwand und Waschbecken,  
EG-Anbau Windfang mit Nutzung des Flachdaches als Terrasse



---

#### Nutzungseinheiten

EG :

Küche, Waschküche, Bad, Anbau, Flur, Wohnzimmer, Windfang, Abstellkammer,  
OG  
Schlafen, Zimmer mit Esse, Schlafen, Zimmer, WC, Flur, Terrasse,

#### Zwischengebäude

Baujahr geschätzt ebenfalls ca.1870,  
keine Modernisierungen vorgenommen,  
EG,OG, nicht ausgebautes Dachgeschoss  
Lichte Höhe EG ca. 1,97 m, Nutzung möglicherweise ehemals als Stallung, restliche Fläche  
Nutzung Scheune, Lager,  
EG- Massivbauweise, Bruchsteinmauerwerk -Grauwacke,  
OG – Holzfachwerk, Ausfachung Lehm-Staken, teilweise schadhaft  
Sattel- Giebeldach, keine neuen Ziegel,  
Für das Gebäude wird keine wirtschaftliche Nutzung mehr am Markt gesehen. Aus diesem Grund erfolgte der Ansatz eines pauschalisierten Zeitwertes.

#### Hofscheune

Baujahr ebenfalls ca. 1870 geschätzt.  
Bauweise Massivbau und Fachwerk ausgefacht,  
Massivbau- Bruchsteinmauerwerk, Grauwacke,  
EG- Stellfläche für landwirtschaftliche Maschinen, Werkstatt,  
OG- Heuboden,  
flaches Pultdach -Trapezblecheindeckung,  
Bauschaden – Nord-Ostecke OG

#### Wohnhaus Nr. 9a

Ehemals Nebengebäude in Form Werkstatt .  
EG, OG, DG nicht ausgebaut, Pultdach, keine feste Zuwegung in Dachboden  
Umgebaut als Wohnraum, bis ca., 2014 bewohnt.  
Bauweise massiv Ziegel,  
teilweise Holzfenster isolierverglast,  
Gastherme, Zentralheizung flüssige Brennstoffe, ( Erdgas)  
Dacheindeckung – Trapezblech,

EG, WC mit Waschbecken, Bad – eingebaute Wanne, Flur,  
OG-Wohnräume , außer Küche( Laminat) Räume ohne Belag,

#### Keller

Außerhalb der Gebäude separater Keller , Vorraum und kleiner Gewölbekeller  
Nutzung ehemals für Lagerung landwirtschaftliche Produkte,



---

Belastungen Abteilung II

In der Abteilung II ist keine Belastung eingetragen

Baulast

Keine Baulast

**Ermittelter Verkehrswert Az. K 121/22**

**Gemarkung Döberitz**

**Flur 1, Flurstück Nr. 18/3                      94.000,00 €**

**In Worten vierundneunzigtausend    Euro**

**Anmerkung**

Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens stellt einen stark verkürzten Auszug aus dem Gutachten dar und dient lediglich der Kurzinformation. Der Sachverständige ist nicht berechtigt Auskünfte zum Objekt oder zum Verfahren zu erteilen. Das Originalgutachten kann beim Auftraggeber eingesehen werden. Eine Haftung gegenüber Dritten auf der Grundlage dieser Zusammenfassung wird ausgeschlossen.

Großpüirschütz, den 16.08.2023



---

Fotos



Haus Nr. 9 – Giebelansicht



Ansicht Zwischenbau



Hofansicht Haus Nr. 9



Hofscheune



Hofscheune Rückseite



Ansicht Haus Nr. 9a



Haus Nr. 9, EG Waschküche, Heizung



Haus Nr. 9, EG Bad



Haus Nr. 9, OG WC



Haus Nr. 9a, OG Küche



Haus Nr. 9a, EG Bad



Haus Nr. 9a, OG Wohnen