

Sachverständigenbüro  
Reiner Schmiedeknecht  
Am Schloßberg 17  
07751 Großpürschütz

öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für bebaute und unbebaute  
Grundstücke sowie  
Mieten und Pachten der IHK Gera  
Zuständig IHK Erfurt  
Tel.: 036424 – 52077



---

# **Exposé**

## **Aktenzeichen 10 K 18/25**

**07749 Jena  
In der Doberau**



**Auftraggeber:** Amtsgericht Jena  
Rathenastraße 13  
07745 Jena

Sachverständigenbüro  
Reiner Schmiedeknecht  
Am Schloßberg 17  
07751 Großpürschütz

öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für bebaute und unbebaute  
Grundstücke sowie  
Mieten und Pachten der IHK Gera  
Zuständig IHK Erfurt  
Tel.: 036424 – 52077



Grundbuchangaben : Grundbuchblatt 462  
Gemarkung Ziegenhain  
Flur 2, Flurstück Nr.765/2

Ort: 07749  
In der Doberau

**Art des Bewertungsobjektes:** Flurstück 765/2 – bebautes Grundstück im Außenbereich, Das Bewertungsobjekt liegt ca. 50 - 100 m in östlicher Richtung von der letzten Wohnbebauung - In der Doberau Nr.15 – entfernt.  
Die Bebauung besteht aus einem ca. 1946 errichteten Behelfsheim.

Für das Bewertungsobjekt sind in der Abteilung II keine Rechte eingetragen. Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen.

Wertermittlungsstichtag: 23.04.2025 - Tag der Ortsbesichtigung.

Katasterangaben : Ifd. Nr. 2 Bestandsverzeichnis Flurstück Nr. 765/2 mit 535 m<sup>2</sup>

Bundesland : Thüringen,  
kreisfreie Stadt Jena, Ortsteil Ziegenhain

## Gebäudebeschreibung:

Die Beschreibung des Grundstückes beruhen auf der Grundlage der Ortsbesichtigung und der Bauakte.

Das 1 geschoßige Gebäude wurde ca. 1946 auf dem ehemaligen Flurstück Nr. 765 errichtet. Es wird eingeschätzt, dass ca. 2018 das Flurstück Nr. 765 in die Flurstücke Nr. 765/1 und Nr. 765/2 zerlegt wurde.

Nach der Zerlegung ist die Bebauung aus dem Jahre 1946 dem Flurstück Nr. 765/2 zugeordnet.  
Die Baukonstruktion besteht aus einer Holzfachwerkkonstruktion.

Fassade einfach mit Styropur verkleidet-nur erste Putzlage.

Fassade einfach mit Styropor verkleidet  
Sattel- bzw Giebeldach, Falzziegeldach,

Innenwände und Decke einfacher Putz.

Holzfußboden, In der Küche ( Eingang links ) starke Bauschäden- Fußboden eingebrochen, Decke durch Dachschaden ebenfalls stark beschädigt.

Holzfuttertüren. Elektro vollkommen Technisch überaltert -auf Putz

Sachverständigenbüro  
Reiner Schmiedeknecht  
Am Schloßberg 17  
07751 Großpürschütz

öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für bebaute und unbebaute  
Grundstücke sowie  
Mieten und Pachten der IHK Gera  
Zuständig IHK Erfurt  
Tel.: 036424 – 52077



---

Gesamter Ausbau des Gebäudes technisch verschlissen und überaltert, Lediglich nach 1990 Kunststofffenster eingebaut.

Der Grundriss besteht aus 3 Zimmern, Küche, Flur mit einer Gesamtfläche von rund 48 m<sup>2</sup>. Für eine längerfristige Nutzung ist eine grundlegende Instandhaltung und Sanierung erforderlich, wobei zu beachten ist, dass das Flurstück sich im Außenbereich nach § 35 BauGB befindet .

Belastungen Abteilung II

Keine

## **Verkehrswert**

**Gemarkung Ziegenhain  
Flur 2, Flurstück Nr. 765/2**

**52.300,00 € unbelastet**

**In Worten Fünf, Zwei, Drei, Null, Null ein Euro**

ermittelt.

## **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.

Großpürschütz, den 26.05.2025

Sachverständigenbüro  
Reiner Schmiedeknecht  
Am Schloßberg 17  
07751 Großpürschütz

öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für bebaute und unbebaute  
Grundstücke sowie  
Mieten und Pachten der IHK Gera  
Zuständig IHK Erfurt  
Tel.: 036424 – 52077



---

## Fotos



Eingang , Flur



Sachverständigenbüro  
Reiner Schmiedeknecht  
Am Schloßberg 17  
07751 Großpürschütz

öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für bebaute und unbebaute  
Grundstücke sowie  
Mieten und Pachten der IHK Gera  
Zuständig IHK Erfurt  
Tel.: 036424 – 52077



Bauschäden vorstehend Fußboden und Decke auf Grund Dachschaden



Ofenheizung, Elektro auf Putz, verschlossen,

Sachverständigenbüro  
Reiner Schmiedeknecht  
Am Schloßberg 17  
07751 Großpürschütz

öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für bebaute und unbebaute  
Grundstücke sowie  
Mieten und Pachten der IHK Gera  
Zuständig IHK Erfurt  
Tel.: 036424 – 52077



Aufgang Treppe von der Doberau



Straße befestigt mit Übergang unbefestigt – Richtung Ziegenhain

Sachverständigenbüro  
Reiner Schmiedeknecht  
Am Schloßberg 17  
07751 Großpürschütz

öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für bebaute und unbebaute  
Grundstücke sowie  
Mieten und Pachten der IHK Gera  
Zuständig IHK Erfurt  
Tel.: 036424 – 52077

