

**Matthias Brautzsch**  
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

Immobilien Gutachter HypZert  
CIS HypZert (F)

## Exposee

Projektnummer: 2025-005  
Auftraggeber/Aktenzeichen: Amtsgericht Arnstadt/ K 15/24  
Bewertungsgegenstand: **Grundstück mit Dreifamilienhaus**  
Adresse: Schwarzburger Straße 9  
99326 Stadtilm  
Bewertungstichtag: 03.04.2025

Hauptbüro: Tannrodaer Straße 16  
99438 Bad Berka  
Telefon: +49 (0) 3 64 58/ 49 97 92  
Telefax: +49 (0) 3 64 58/ 49 97 91

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



**Verkehrswert 200.000 €**

Erstellungsdatum: 04.06.2025

## Zusammenfassung

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Bewertungsgegenstand: | <b>Grundstück mit Dreifamilienhaus</b>  |
| Adresse:              | Schwarzburger Straße 9<br>99326 Stadtilm  |
| Bewertungsstichtag:   | 03.04.2025  |
| Flur:                 | 4   |
| Flurstück:            | 823/150   |
| Flurstücksgröße:      | 440 m <sup>2</sup>  |
| Bodenrichtwert:       | 65 €/m <sup>2</sup>   |
| <b>Bodenwert:</b>     | <b>28.600 €</b>   |
| Objektbeschreibung:   | <p>Flurstück 823/150:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- bebaut mit einem Dreifamilienhaus</li><li>- Baujahr ca. 1912</li><li>- Erdgeschoss, Obergeschoss, teilausgebautes Dachgeschoss, teilunterkellert (ca. 43 %)</li><li>- EG und DG leerstehend, OG durch Eigentümer bewohnt</li><li>- insgesamt ca. 159 m<sup>2</sup> Wohnfläche</li><li>- durchschnittlicher Zustand</li><li>- mittlere Lage</li><li>- <b>Die Erstellung von Fotos der Wohnung im OG wurde durch den Eigentümer nicht gestattet.</b></li><li>- <u>weitere Gebäude auf dem Grundstück:</u></li><li>- Hofbebauung Ost mit Hofüberdachung</li><li>- Hofbebauung West mit ehem. Garage</li><li>- Gartenhaus</li><li>- Gewächshaus und</li><li>- Laube</li><li>- keine Baulasten</li><li>- keine Altlasten</li></ul> |
| <b>Verkehrswert:</b>  | <b>200.000 €</b>  |
| Gebädefaktor:         | 200.000 € / 159 m <sup>2</sup> WNfl. = ca. 1.260 €/m <sup>2</sup> WNfl.   |

# Anlagenteil

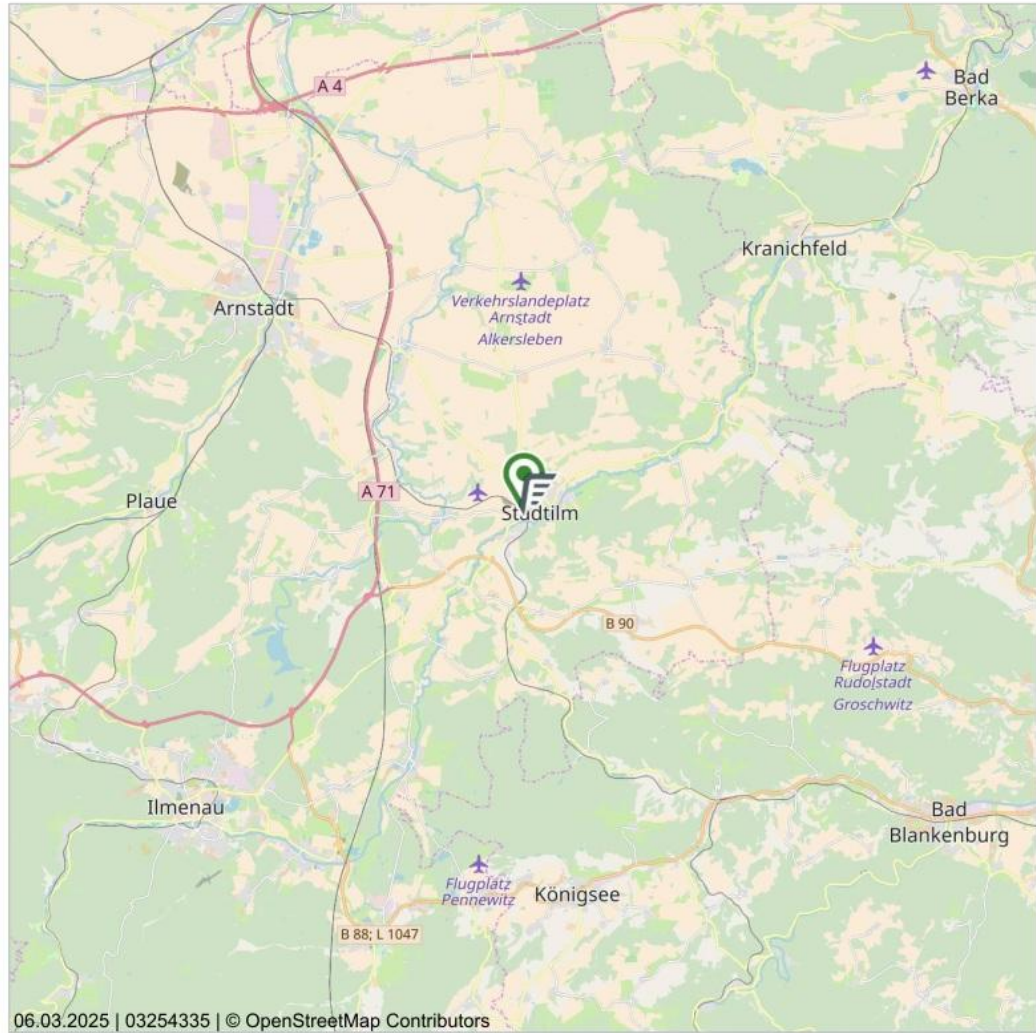
## 1.1. Übersichtskarte

### Übersichtskarte

**Übersichtskarte on-geo**  
99326 Stadtilm, Schwarzburger Str. 9



geoport



06.03.2025 | 03254335 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000  
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0

20.000 m

**Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar**

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

**Datenquelle**

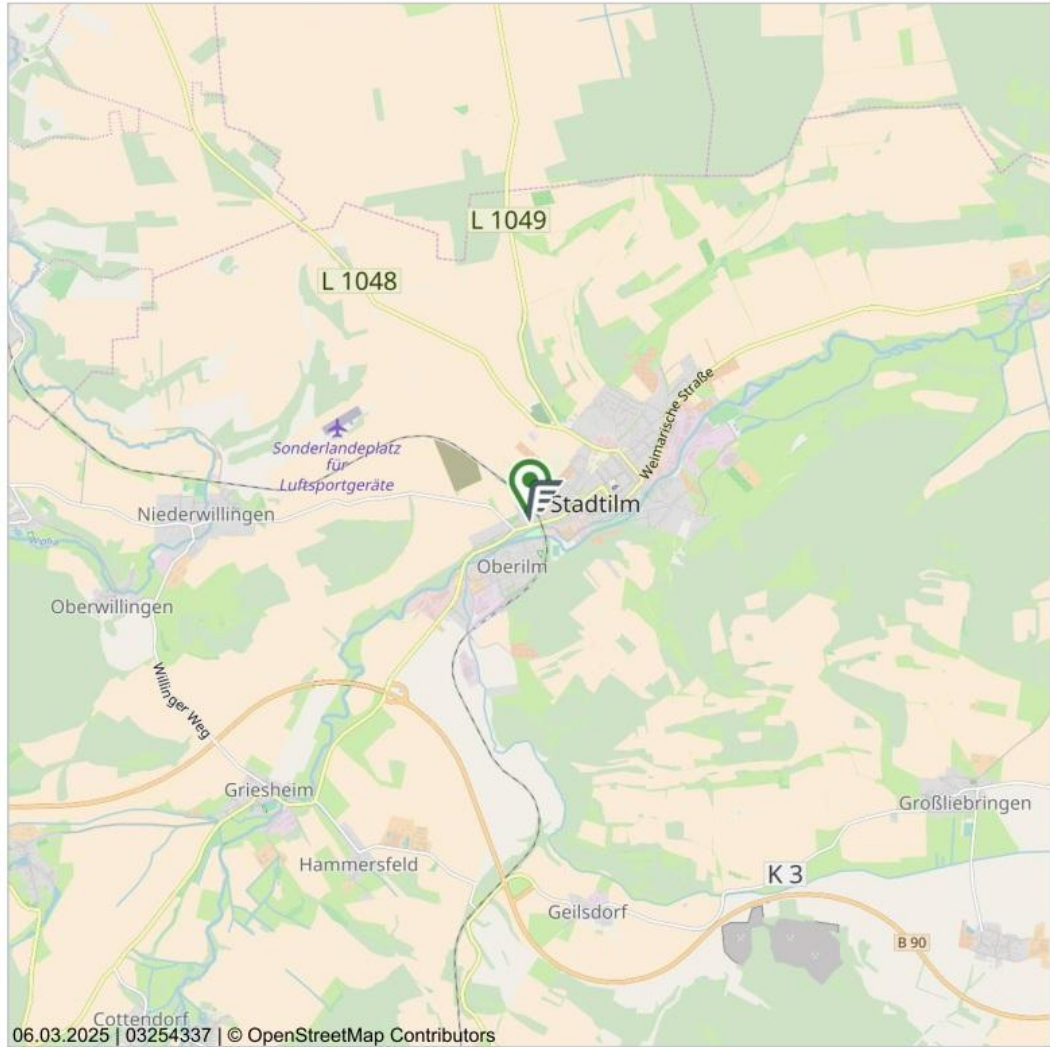
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

## 1.2. Regionalkarte

### Regionalkarte

#### Regionalkarte on-geo

99326 Stadtilm, Schwarzburger Str. 9



06.03.2025 | 03254337 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:50.000  
Ausdehnung: 8.500 m x 8.500 m



0

5.000 m

**Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar**

Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

#### Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

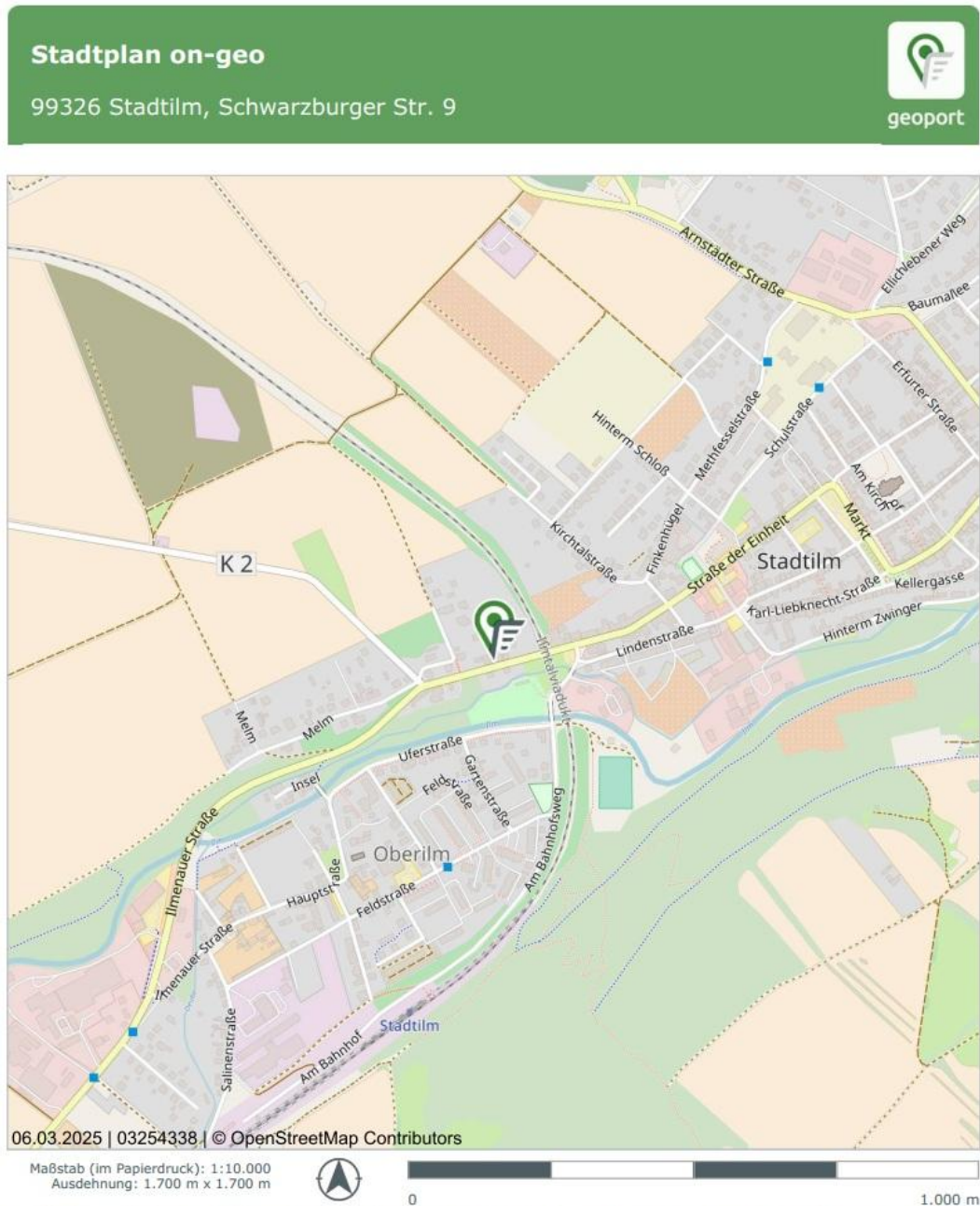
on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03254337 vom 06.03.2025 auf [www.geoport.de](http://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® 2025

Seite 1

## 1.3. Stadtplan

### Stadtplan



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar  
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

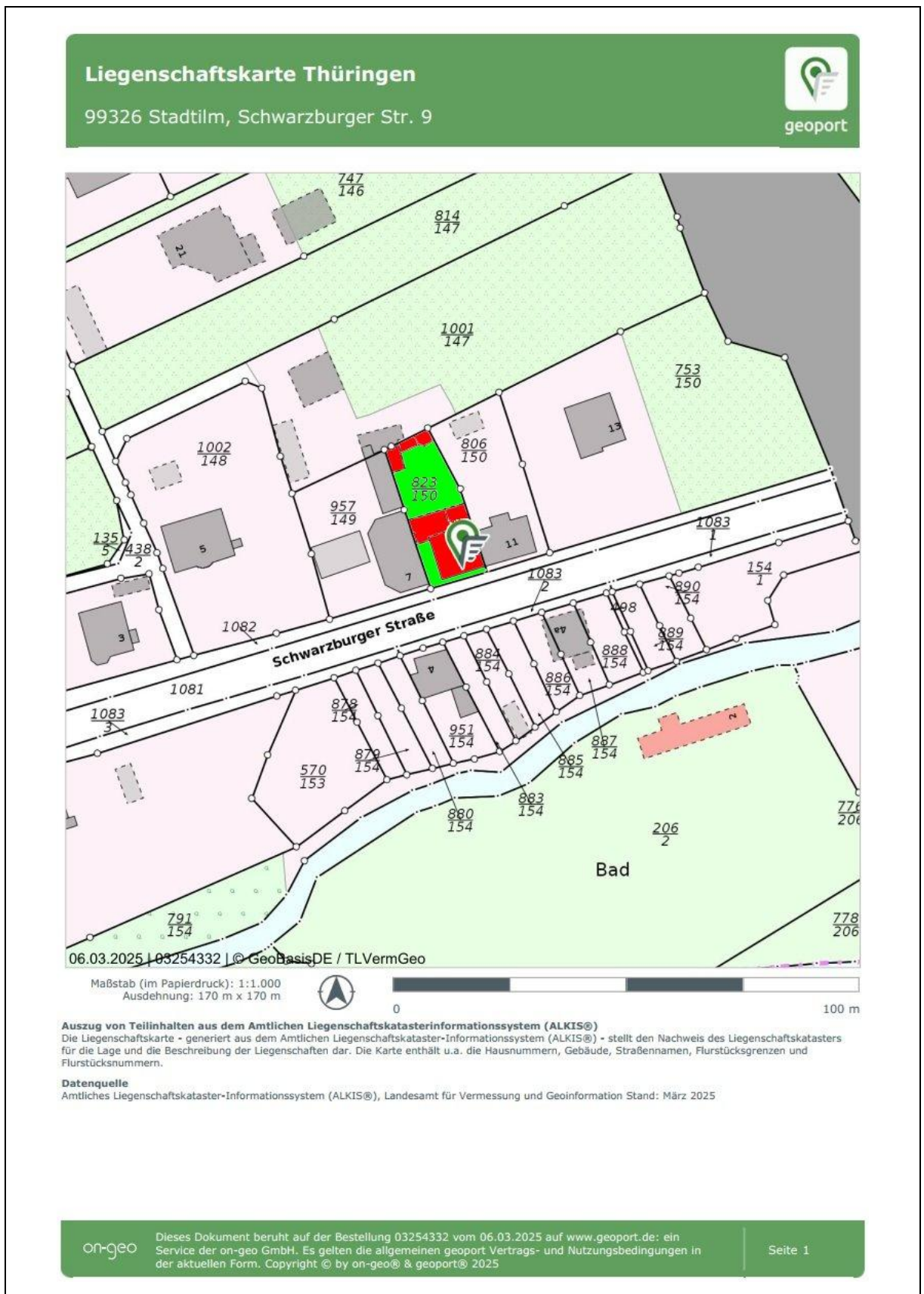
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

**Datenquelle**  
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

## 1.4. Katasteramtlicher Lageplan

Lageplan (unmaßstäbliche Wiedergabe, Bewertungsgrundstück markiert)



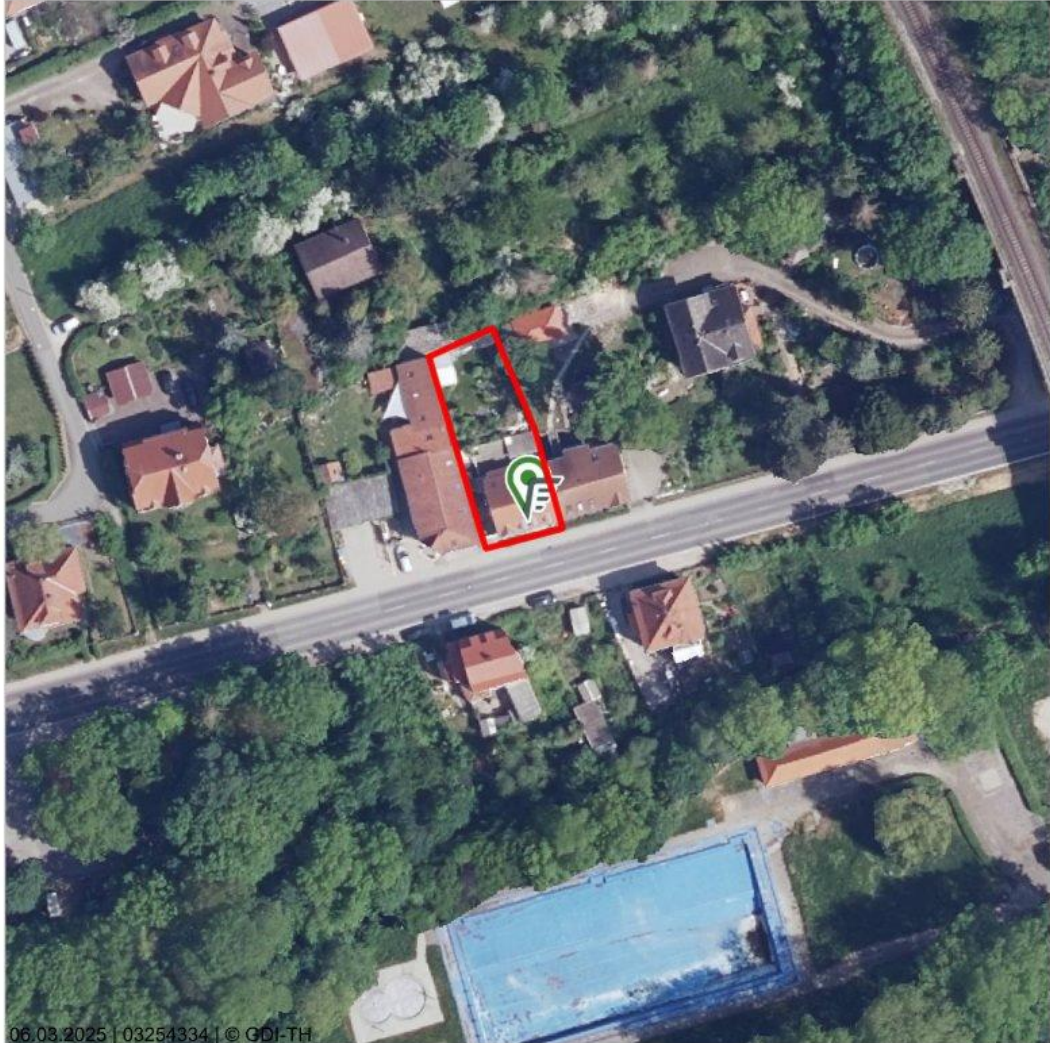


## 1.5. Luftbild

Luftbild (unmaßstäbliche Wiedergabe, Bewertungsgrundstück rot umrandet)

### Orthophoto/Luftbild Thüringen

99326 Stadtilm, Schwarzburger Str. 9



06.03.2025 | 03254334 | © GDI-TH

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



0

100 m

#### Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation. Sie liegen flächendeckend in Farbe mit einer Bodenauflösung von 20cm vor und werden hier im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

#### Datenquelle

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03254334 vom 06.03.2025 auf [www.geoport.de](http://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® 2025

Seite 1

## 1.6. Fotodokumentation

### Objektfotos (1)

Südansicht Dreifamilienhaus:



Nordansicht Dreifamilienhaus:



Nordansicht vom Garten aus

