

Exposé für das Amtsgericht

Aktenzeichen: 10 K 1/22

Auftraggeber: Amtsgericht Jena
-Zwangsversteigerung-
Rathenaustraße Nr. 13
07745 Jena

Bewertungstichtag: 03.05.2022

Bewertungsobjekt: Dorfstraße Nr. 3
07646 Bremsnitz
Flurstück Nr. 43

Verkehrswert: 94.000,00 €



Hinweis: Das Exposé stellt eine Kurzbeschreibung des Bewertungsobjektes dar und enthält ledig Auszüge und Zusammenfassungen aus dem Gutachten.

1. Vorbemerkung

1.1 Allgemeine Angaben

Hinweis: Aus dem Grundbuchblatt von Bremsnitz (Blatt 131) ist lediglich das Flurstück 43 Bewertungsgegenstand und wird nachfolgend aufgeführt.

Grundbuch von : Bremsnitz

Grundbuchblatt : 131

Flur : 1

Flurstück Nr. : 43

Fläche [m²] : 783

Nutzungsart : Gebäude- und Freifläche
(lt. Grundbuchauszug)

Eigentümer : siehe Grundbuchauszug
(lt. Grundbuchauszug)

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Jena, lt. Beschluss vom 06.04.2022, Geschäftszeichen 10 K 1/22.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes in Bremsnitz, Dorfstraße Nr. 3, Flurstück Nr. 43, nach dem Sachwertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung. Eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte im Beisein der Schuldnerin, des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 03.05.2022. Hierbei ist anzumerken, dass die Scheune nicht komplett besichtigt werden konnte, da eine Außenwand z.T. eingestürzt ist und daher nicht begehbar war.

Die z.T. vorhandenen Müll- und Schrottablagerungen werden lt. Angaben vom Eigentümer beräumt.

Bei der Einschätzung des baulichen Zustandes und des Baualters des Gebäudes wurde z.T. auf die Angaben des Eigentümers und auf Bauunterlagen zurückgegriffen.

Auf eventuell auftretende mögliche Ungenauigkeiten wird daher hingewiesen.

Zwangsverwalter : keiner vorhanden

Mieter / Pächter : keine vorhanden, Eigennutzung vom Eigentümer

Maschinen, Betriebseinrichtungen und sonstiges Zubehör das nicht geschätzt wurde : nicht vorhanden

Anpflanzungen und Baulichkeiten die Dritten gehören : nicht vorhanden bzw. nicht bekannt

Gebäudebrandversicherung : keine Versicherung vorhanden

Schornsteinfeger : Bezirksschornsteinfegermeister
Jan Unbescheidt, Hans-Sachse-Straße 7 a,
07639 Bad Klosterlausnitz

Straßenbezeichnung und Hausnummer : noch zutreffend

Die Prüfung der Bauteile erfolgte nur visuell, zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Das zu erstellende Gutachten dient der Verkehrswertermittlung und stellt kein Schadensgutachten dar. Eine fachliche Untersuchung von Baumängeln und Bauschäden sowie des baulichen und vorbeugenden Brandschutzes erfolgte nicht, da dieses nicht in das Sachgebiet des Sachverständigen fällt. Bei Bedarf wird empfohlen einen Sachverständigen entsprechend des jeweiligen Bestellungsgebietes heranzuziehen.

Die Auswirkungen eventuell vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert werden nur pauschal in marktkonformer Weise berücksichtigt und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Untersuchungen auf Schwammbefall, gesundheitsschädigende Baumaterialien und Kontamination des Bodens erfolgten nicht.

Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen bzw. Baumaterialien und Schwammbefall grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Für verdeckte, nicht erkennbare und nicht angezeigte Mängel, Schäden und Belastungen sowie fehlerhafte Unterlagen wird Haftungsausschluss erklärt.

Sach-, Ertrags- und Vergleichswertrichtlinie sind mit der Inkraftsetzung der ImmoWertV 2021 zum 01.01.2022 aufgehoben worden, müssen jedoch teilweise angewandt werden, wenn es der Grundsatz der Modellkonformität des jeweiligen Gutachterausschusses erfordert.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus, einer Scheune, einem Nebengebäude/Hühnerstall und baulichen Anlagen bebaut.

Standort	: Freistaat Thüringen, Landkreis Saale-Holzland-Kreis, Verwaltungsgemeinschaft Hügelland/Täler, Gemeinde Bremsnitz mit 152 Einwohnern (Stand 31.12.2020)
Lage	: östliche Ortsrandlage von Bremsnitz
Straße	: keine Straße am Grundstück liegend
Wohn- und Verkehrslage	: mittlere Wohn- und Verkehrslage
Demographische Entwicklung	: Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre von -3,9 % (lt. www.Wegweiser-Kommune.de)
Entfernung	: • Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfes liegen in unmittelbarer Nähe • Verwaltungsgemeinschaft Hügelland/Täler, Sitz Tröbnitz, ca. 10 km • Verwaltungssitz Eisenberg ca. 30 km • Stadtroda ca. 12 km • Universitätsstadt Jena ca. 27 km • Hochschulstadt Gera ca. 31 km • Landeshauptstadt Erfurt ca. 76 km • Bundesautobahn A 4 ca. 16 km und A 9 ca. 13 km • Bundesstraße B 281 ca. 12 km und B 88 ca. 18 km Hinweis: Alle Entfernungsangaben verstehen sich vom Wertermittlungsobjekt bis zum Zentrum des angegebenen Ortes und dienen lediglich einer groben Orientierung.

Das Grundstück wird als Bauland, Stell-, Verkehrs- und Gartenfläche genutzt. Es hat eine leichte Hanglage und ist bedingt befahrbar.

Anschlüsse Ver- und Entsorgung	: • Wasserversorgung • Kanalisation über teilbiologische Kleinklägrube • Strom liegt mit 230/400 Volt an über Flurstück Nr. 44/1 (nicht gesichert) (Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)
Energieausweis	: nicht vorhanden

Immission	:	keine, visuell nicht feststellbar
Besonnung	:	gut
Grenzverhältnisse	:	geschlossen, Grenzüberbau des Wohnhauses auf Flurstück Nr. 79/3, z.T. Grenzüberbau des Hühnerstalles auf Flurstück Nr. 200/9

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Grundriss, mit einer mittleren Tiefe von ca. 22 m und einer mittleren Breite von ca. 31 m. Anhaltspunkte für das Erfordernis besonderer Gründungsmaßnahmen waren visuell nicht erkennbar. Auftragsgemäß wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Die Grundakte des Grundbuchs wurde nicht eingesehen. Laut unbeglaubigtem Grundbuchauszug ist in Abteilung II lastend auf Flurstück Nr. 43 folgende Eintragung vorhanden:

lfd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• lfd. Nr. 1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Jena, AZ: 10 K 1/22); eingetragen am 24.02.2022.

Wertmäßig wird diese Eintragung bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

Die etwaigen Belastungen aus dem Grundbuch die in der Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Wertgutachten nicht berücksichtigt.

Eintragung im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Schreiben des Landratsamtes Saale-Holzland-Kreis (Bauordnungsamt) vom 01.03.2022 sind für das Wertermittlungsobjekt keine Baulasten eingetragen.
-------------------------------------	--

Eintragung im Altlastenverzeichnis:	Das Altlastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Im Rahmen der Ortsbesichtigung war jedoch kein Verdacht auf Altlasten ersichtlich.
-------------------------------------	---

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
---------------------------------------	---

Umlegungs-, Flurbereinigungs-
und Sanierungsverfahren
Denkmalschutz:

Das Grundstück ist derzeit in kein
Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Weitere Umstände sind diesbezüglich nicht
bekannt.

Lt. Denkmalliste des Landratsamtes Saale-
Holzland-Kreis, Stand 14.04.2004, ist keine
Eintragung vorhanden.

Darstellung im Flächen-
nutzungsplan:

MD - Dorfgebiet

Entwicklungszustand,
Grundstücksqualität:

baureifes Land

Beitragsrechtlicher Zustand:

erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetz-
buch (BauGB) und Thüringer Kommunal-
abgabengesetz (ThürKAG)

Baugenehmigungen, Bauleitplanung und Statik des ausgeführten Vorhabens
wurden auftragsgemäß nicht überprüft, formelle und materielle Legalität werden
vorausgesetzt.

Eine Überprüfung der Standsicherheit der Gebäude, des Wärme- und
Schallschutzes, der Energieeffizienz und der Dichtheit der Dächer erfolgte nicht.
Es wird darauf hingewiesen, dass vom Unterzeichner keine Funktionsprüfungen
der technischen Anlagen (Heizung, Elektrik, Sanitär usw.) vorgenommen worden
sind.

Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten des Grundstückes wurden dabei,
einschließlich der Bebauung und des erkennbaren Bauzustandes, per
Fotoapparat dokumentiert.

Die Richtigkeit der Angaben der mir vorgelegten Unterlagen wird, soweit nichts
anderes festgestellt wurde, vorausgesetzt.

3. Gebäudebeschreibung

Eine vollständige Baubeschreibung lag der Bewertung nicht vor. Die folgende Beschreibung basiert auf den zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und sollen einer überschlägigen, qualitativen Einstufung der Bauwerks- und Ausstattungsmerkmale dienen.

Das zweistöckige Einfamilienwohnhaus wurde ca. im Jahre 1900 erbaut und teilweise in den vergangenen Jahren saniert. Es hat eine Gesamtwohnfläche von ca. 154 m².

Die Scheune wurde ebenfalls ca. im Jahre 1900 erbaut und hat zwei Etagen. Die Scheune ist lediglich zum Teil nutzbar, da eine Außenwand eingestürzt ist. Die Nutzfläche beträgt ca. 121 m².

Der Hühnerstall wurde ca. im Jahre 1933 erbaut und besitzt eine integrierte Garage.

Eine detaillierte Baubeschreibung ist dem Gutachten zu entnehmen.

Bremsnitz
Dorfstraße Nr. 3

Flurstück Nr. 43



**Südwestansicht - Einfamilienwohnhaus /
Zugang**



**Nordwestansicht - Einfamilienwohnhaus /
Hofansicht**