

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 10 K 1/23



Auftraggeber: Amtsgericht Jena
Rathenastraße 13
07745 Jena

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



Grundbuchangaben : Grundbuchblatt 133
Gemarkung Löberschütz
Flur 1, Flurstück Nr. 30/9

Ort: 07751 Löberschütz
Dorfstraße 16

Art des Bewertungsobjektes: Flurstück Nr.30/9 mit einer ehemaliger Hofanlage bebaut.
ausschließlich wohnlich genutzt, Wohngrundstück, zurzeit Leerstand

Wertermittlungsstichtag: 12.04.2023

Katasterangaben : Ifd. Nr. 1 Bestandsverzeichnis Flurstück Nr. 30/9 mit 1 224 m²

Bundesland : Thüringen,
Saale-Holzland Kreis
Verwaltungsgemeinschaft Dornburg- Camburg

Gebäudebeschreibung : Wohngebäude, als Einfamilienhaus nutzbar,
PKW Garage
Hofscheune I und II
Traktorgarage mit Anbau

Die ehemalige Hofanlage besteht im wesentlichen aus den vorgenannten Gebäuden. Auf dem Grundstück befinden weiterhin diverse Schuppen, Gehege usw, die nicht wertrelevant sind.

Wohngebäude:
Baujahr 1804,
nicht unterkellert,
Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes DG
Nicht wesentlich saniert und modernisiert,
Nach 1990 :
2004 - Wohnzimmer EG- Hülsenfundamente , Balkenlage, Holzdielen
2012/2013 Wasserleitung und Abwasserleitung Flur EG, Fußboden gefliest
2012/2013 Sanierung Bad EG

Vor 1990:
1980/82 EG -Fundamente neu, Umfassungswände -Hohlblocksteine
1980 Holzverbundfenster ,Außenjalousien EG
1983 Dachhaut Biberschwänze ,Beton

Der Wohnraum des EG hat eine geringe Raumhöhe von ca. 2.02 m und im OG befinden sich teilweise gefangene Räume:

Die Bauteile der Innenausstattung sind im Grundsatz nicht saniert.

Dies betrifft insbesondere : Elektroanlage, Türen, Bodenbeläge, Treppenanlage, Heizungsanlage



(zur Zeit EG Warmluft- Kachelofen für Wohnzimmer und Bad), Einzelöfen bzw. keine Heizung,

Bauweise :

Fundamente – Bruchsteine, Streifenfundamente

Umfassungswände – EG Mauerwerk Hohlblocksteine

- OG Fachwerk ausgefacht , innen mit Sauerkrautplatten verkleidet

Innenwände - Mauerwerk, Fachwerk ausgefacht

Sanitär - Bad EG , eingebaute Wanne, Waschbecken, WC, Vorwandinstallation
Fliesen ca. 1,6 m hoch, Fußboden gefliest., Natürliche Belüftung

Elektro - technisch überaltert, teilweise Leitungen Kupfer, teilweise Aluminium

Geschossdecke - Holzbalkendecke

Türen - Holzfüllungstüren, beplankte Türen vor 1990, nicht saniert,

Heizung - Warmluft-Kachelofen für WZ und Bad, teilweise Einzelöfen, teilweise keine
Heizung, ausschließlich fossile Brennstoffe,

Warmwasser - dezentral , Stiebel-Eltron Durchlauferhitzer,

Fassade - geputzt, kein Anstrich, partiell Rissbildung,
ungenügender Wärmeschutz,

Dach - Dachkonstruktion noch im Originalzustand, zimmermannsmäßig abgebundenes
Pfettenkonstruktion, Lattung, Biberschwänze- Beton, keine Unterspannbahn, keine
Dämmung Dachflächen oder oberste Geschossdecke

Wohnfläche ca.145 m²

PKW Garage

Einfache massive Bauweise

Decke – Stahlträger -Hohldielen, Estrich, Fliesenoberbelag

Nutzung des Flachdaches als Terrasse -Zutritt aus Schlafzimmer OG

Erhebliche Bauschäden an Stahlträgern und Undichtigkeit des gesamten Daches

Hofscheune I und II

Gebäude vor 1900 errichtet,

Große Hofscheunen,

Traufhöhen ca. 3,45 m

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



Darauf aufbauend Firsthöhe ca. 3,90 m
Holzfachwerkkonstruktion massiv ausgefacht, teilweise Mischmauerwerk,

Satteldach
Dacheindeckung Biberschwänze – verschlissen,
erhebliche Bauschäden tragende Konstruktion,
keine wirtschaftliche Nutzung gegeben

Traktorgarage mit Anbau

Massivbauweise,
Decke -Stahlträger, Hohldielen,
Satteldach, Biberschwanz alt,
Holztore ,
Holzfenster einfach verglast
Einfach glattputz,
einfacher Anbau in Massivbauweise, Pultdach,

Außenanlagen

Hofbefestigung, Ver- und Entsorgungsanlagen, Kleinkläranlage
Einfriedung, diverse Schuppen und Gehege für Kleintierhaltung,
Brunnen auf Grundwasserbasis,

Allgemeinbeurteilung

Das ca. 1804 errichtete Wohngebäude wurde nicht grundlegend saniert und modernisiert. Der Bauzustand wird als befriedigend eingeschätzt. Eine längerfristige wirtschaftliche Nutzung ist im derzeitigen Zustand nicht gegeben. Grundlegende Entscheidungen über eine längerfristige Nutzung sollten auf der Grundlage der Regelungen des Gebäude – Energiegesetzes zur Erreichung der Klimaneutralität getroffen werden.

Für die Hofscheunen wurde einerseits auf Grund des Bauzustandes und andererseits der auf Grund der wirtschaftlichen Nutzung ein symbolischer Wert angesetzt.

Das Grundstück mit einer Größe von 1.224 m² eignet sich auch für eine Neubepflanzung.

Belastungen Abteilung II

In der Abteilung II ist keine Belastung eingetragen

Baulast

Vorliegende Baulast betrifft den nord- westlichen Bereich des Grundstückes in Form eines Leitungsrechtes (Abwasserleitung mit diversen Schächten- siehe Anlage 3 Gutachten)

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

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



Ermittelter Verkehrswert

Gemarkung Löberschütz

Flur 1, Flurstück Nr.30/9 102.000,00 €

In Worten einhundertzweitausend 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.

Großpürschütz, den 22.05. 2023



Fotos



Ansicht Straße – Südseite



Wohnhaus Ostseite und Hofscheune



Süd-Ostseite mit Einfahrt bei Flurstück Nr. 30/4



Ansicht Westseite



Bebauung in der Straße



Traktorgarage mit Anbau und Zufahrt zum Bewertungsobjekt



Traktorgarage innen



Hofscheunen Nordseite



Abwasserschacht Bestandteil der Baulast



3 Kammerkläranlage



PKW Garage mit Terrasse - Bauschäden



Bauschäden Hofscheune



Küche EG Kohleofen , Beistellherd



EG Bad



Heizung Wärmeluftofen für Wohnzimmer und Bad



OG Kinderzimmer



OG Elektroanlage



Dachboden, Hausanschluss, Originalbauweise sichtbar