

Exposé für das Amtsgericht

Aktenzeichen: 10 K 2/22

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

Bewertungstichtag: 06.05.2022

Bewertungsobjekt: Am Sommerberg Nr. 11
07646 Waltersdorf
Flurstück Nr. 107/11

Verkehrswert: 319.000,00 €



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

1. Vorbemerkung

1.1 Allgemeine Angaben

Grundbuch von : Waltersdorf

Grundbuchblatt : 118

Flur : 1

Flurstück Nr. : 107/11

Fläche [m²] : 566

Nutzungsart : Gebäude- und Freifläche
(lt. Grundbuchauszug)

Eigentümer : siehe Grundbuchauszug
(lt. Grundbuchauszug)

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Jena, lt. Beschluss vom 08.04.2022, Geschäftszeichen 10 K 2/22.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes in Waltersdorf, Am Sommerberg Nr. 11, Flurstück Nr. 107/11, nach dem Sachwertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung, eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die äußere Ortsbesichtigung / Inaugenscheinahme erfolgte durch den Sachverständigen lediglich von öffentlich zugänglichen Wegen, da am Zaun des Objektes ein Betretungsverbot angebracht war, am 06.05.2022.

Aufgrund des am Objekt angebrachten Betretungsverbotes war eine umfassende Einschätzung des baulichen Zustandes nicht möglich. Auftragsgemäß wird das Objekt nach dem äußerlichen Anschein eingeschätzt. Informationen zum Objekt wurden im Wesentlichen den eingeholten Bauunterlagen entnommen und der Bewertung zugrundegelegt.

Die Wohnfläche wurde der Wohnflächenberechnung aus dem Bauantrag entnommen, welche von einem Ingenieurbüro (Mitglied der Ingenieurkammer Thüringen) aufgestellt wurde. Nachfolgend wird die Wohnfläche überschlägig plausibilisiert in Ansatz gebracht. Für die Brutto-Grundfläche existiert keine Aufstellung. Nachfolgend wird diese aus den vorhandenen Gebäudeplänen ermittelt.

Auf eventuell auftretende mögliche Ungenauigkeiten wird daher hingewiesen.

Verwalter : nicht vorhanden

Mieter / Pächter	:	nicht bekannt
Gewerbebetrieb	:	nicht bekannt
Maschinen, Betriebseinrichtungen und sonstiges Zubehör das nicht geschätzt wurde	:	nicht bekannt
Anpflanzungen und Baulichkeiten die Dritten gehören	:	nicht bekannt
Gebäudebrandversicherung	:	nicht bekannt
Schornsteinfeger	:	Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfegermeister Andreas Hausicke, Breiter Weg 29, 07646 Stadroda
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 Beststellungsgebietes 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, zwei Carports und baulichen Anlagen bebaut.

- Standort : Freistaat Thüringen, Landkreis Saale-Holzland-Kreis, Verwaltungsgemeinschaft Hügelland/Täler, Gemeinde Waltersdorf
- Lage : zentrale Lage innerhalb des Wohngebietes "Am Sommerberg" östlich der alten Ortslage Waltersdorf gelegen
- Straße : asphaltierte Anliegerstraße ohne Gehweg
- Wohn- und Verkehrslage : gute Wohn- und Verkehrslage von Waltersdorf
- Demographische Entwicklung : Demographietyp 9, leicht schrumpfende Kommune (lt. www.Wegweiser-Kommune.de für Stadtroda)
- Entfernung :
 - Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfes liegen in mittelbarer Nähe
 - Stadtroda ca. 5 km
 - Eisenberg ca. 28 km
 - Universitätsstadt Jena ca. 20 km
 - Gera ca. 29 km
 - Kultur- und Klassikerstadt Weimar ca. 45 km
 - Landeshauptstadt Erfurt ca. 62 km
 - Bundesautobahn A 4 ca. 8 km und A 9 ca. 13 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 und Stellfläche genutzt. Es hat überwiegend eine normale Höhenlage und ist befahrbar.

- Anschlüsse Ver- und Entsorgung :
 - Wasserversorgung
 - Kanalisation (Direktanschluss/Trennsystem)
 - Strom liegt vmtl. mit 230/400 Volt an
 - Gas gemäß Bauunterlagen (vmtl. Über Primagas Flussiggas-Versorgungsanlage im Wohngebiet)
 - vmtl. Telefonnetzanschluss (Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse konnte nicht geprüft werden)
- Energieausweis : nicht bekannt
- Immission : keine, visuell nicht feststellbar
- Besonnung : gut
- Grenzverhältnisse : geschlossen, Grenzüberbauten konnten visuell nicht festgestellt werden

Das Grundstück hat einen nahezu rechteckigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 19 m und einer mittleren Tiefe 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. 107/11 folgende Eintragung vorhanden:

lfd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• lfd. Nr. 1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Jena, AZ: 10 K 2/22); eingetragen am 10.03.2022

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 Bauordnungsamt vom 08.03.2022 ist für das Wertermittlungsobjekt keine Baulast 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.

Denkmalschutzrechtliche Einschränkungen
sind ebenfalls nicht bekannt.

Darstellung im Flächen-
nutzungsplan:

WA - Allgemeines Wohngebiet

Entwicklungszustand,
Grundstücksqualität:

baureifes Land

Beitragsrechtlicher Zustand:

erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetz-
buch (BauGB) und Thüringer Kommunal-
abgabegesetz (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 ca. 1997 errichtete Einfamilienwohnhaus besteht aus einem Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss. Es ist nicht unterkellert und besitzt ein ca. im Jahr 2000 errichtetes Carport mit Satteldach und Falzziegeleindeckung. Darüber hinaus existiert eine kleinere Überdachung vor dem Eingangsbereich unter derer ebenfalls ein Fahrzeug abgestellt werden kann. Auf Grund eines Betretungsverbot des Grundstückes kann zur Bebauung keine weitere Aussage getroffen werden.

Eine detaillierte Baubeschreibung ist dem Gutachten zu entnehmen.

3.1 Außenanlagen

- Außenbauwerke - Eingangstreppe, Balkon
- befestigte Flächen - Einfahrt und Stellplätze unter Carport, befestigte Zufahrt
- Parkplatz - auf dem Grundstück vorhanden
- Einfriedung - Holzlattenzaun vorhanden
- Grünanlagen - vorhanden
- Bäume - vorhanden
- Besonderheiten - das Grundstück ist zum Teil befahrbar

Waltersdorf
Am Sommerberg Nr. 11

Flurstück Nr. 107/11



**Nordostansicht -
Einfamilienwohnhaus**



**Südostansicht -
Einfamilienwohnhaus**