

Exposé für das Amtsgericht

Aktenzeichen:	10 K 7/26
Auftraggeber:	Amtsgericht Jena -Zwangsversteigerung- Rathenaustraße Nr. 13 07745 Jena
Bewertungstichtag:	26.05.2026
Bewertungsobjekt:	ETW Nr. 2 Talstraße Nr. 28 07743 Jena Flurstück Nr. 36
Verkehrswert:	gerundet 157.000,00 € (rd. 1.873,00 €/m²)



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

1. Vorbemerkung

1.1 Allgemeine Angaben

Wohnungsgrund-
buch von : Jena

Grundbuchblatt : 10991

Gemarkung : Jena

Flur : 20

Flurstück Nr. : 36

Fläche [m²] : 561

Miteigentumsanteil : 247,51/1000

Eigentumswohnung : verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung
im 1. Obergeschoss bezeichnet mit Nr. 2.1 bis 2.8 mit
Balkon nebst Abstellraum mit 2.9 im Kellergeschoss lt.
Aufteilungsplan.

Sondernutzungsrecht: kein Sondernutzungsrecht

Nutzungsart : Gebäude- und Freifläche
(lt. Grundbuchauszug)

Eigentümer : siehe Fragebogen
(lt. Grundbuchauszug)

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Jena, lt. Beschluss vom
21.04.2026, Geschäftszeichen 10 K 7/26.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des
Verkehrswertes der Eigentumswohnung Nr. 2 in Jena, Talstraße Nr. 28,
Flurstück Nr. 36, nach dem Ertragswertverfahren, zum Zwecke der
Zwangsversteigerung, eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte z.T. im
Beisein von Verfahrensbeteiligten, des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin
am 26.05.2026.

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
WEG-Verwalter	:	keiner vorhanden
Mieter / Pächter	:	keine vorhanden, Eigennutzung vom Eigentümer
Wohnpreisbindung (nach § 17 WoBindG)	:	nicht zutreffend
Maschinen, Betriebseinrichtungen und sonstiges Zubehör das nicht geschätzt wurde	:	nicht vorhanden
Anpflanzungen und Baulichkeiten die Dritten gehören	:	nicht vorhanden bzw. nicht bekannt
Gebäudebrandversicherung	:	nicht bekannt
Schornsteinfeger	:	siehe Fragebogen
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 Eckgrundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus einem Teileigentum und drei Eigentumswohnungen, und baulichen Anlagen bebaut.

Standort	: Freistaat Thüringen, kreisfreie Universitäts- und Licherstadt Jena mit ca. 109.725 Einwohnern (Stand 31.12.2024), Metropolregion gelegen im mittleren Saaletal
Lage	: westliche Lage von Jena, Jena West, direkt an der Leutra
Straße	: betonierte Straßen mit beidseitigen Fußwegen versehen
Wohn- und Verkehrslage	: mittlere Wohnlage (lt. Mietspiegel Jena), gute Verkehrslage
Demografische Entwicklung	: Demografiertyp 7, Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik, Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre von - 0,5 % (lt. www.Wegweiser-Kommune.de)
Entfernung	: • Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfes liegen in unmittelbarer Nähe • Bushaltestelle "Katharinenstraße" ca. 150 m • Stadtzentrum Jena ca. 1,5 km • Paradies Bahnhof Jena ca. 1,5 km • Kulturstadt Weimar ca. 22 km • Otto-Dix-Stadt Gera ca. 46 km • Landeshauptstadt Erfurt ca. 49 km • Bundesautobahn A 4 ca. 9 km und A 9 ca. 26 km • Bundesstraße B 88 und B 7 führen durch die Stadt Hinweis: Alle Entfernungsangaben verstehen sich vom Wertermittlungsobjekt bis zum Zentrum des angegebenen Ortes und dienen lediglich einer groben Orientierung.

Das Eckgrundstück wird als Bauland, Stell-, Verkehrs- und Gartenfläche genutzt. Es hat überwiegend eine normale Höhenlage und ist befahrbar.

Anschlüsse Ver- und Entsorgung	: • Wasserversorgung • Kanalisation über Direktanschluss (Mischsystem) • Strom liegt mit 230/400 Volt an • Gasversorgung • Telefonnetz (Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)
Energieausweis	: nicht vorhanden

Immission	:	viel befahrene Ortsstraße "Katharinenstraße" anliegend, Kreuzungsbereich
Erosion	:	Bachlauf "Leutra" angrenzend
Besonnung	:	gut
Grenzverhältnisse	:	geschlossen, Grenzüberbauten konnten visuell nicht festgestellt werden

Das Eckgrundstück hat einen unregelmäßigen Grundriss, mit einer Gesamtstraßenfront von ca. 43 m und einer mittleren Tiefe von ca. 24 m. Anhaltspunkte für das Erfordernis besonderer Gründungsmaßnahmen waren visuell nicht erkennbar. Auftragsgemäß wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Die Grundakte des Wohnungsgrundbuchs wurde nicht eingesehen. Laut unbeglaubigtem Wohnungsgrundbuchauszug ist in Abteilung II lastend auf Flurstück Nr. 36 folgende Eintragung vorhanden:

lfd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• lfd. Nr. 2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Jena, AZ: 10 K 7/26); eingetagen am 12.03.2026.

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 der Stadt Jena, Fachdienst Bauordnung & Denkmalschutz, Untere Bauaufsichtsbehörde vom 13.03.2026 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.

Denkmalschutzrechtliche Einschränkungen
sind lt. Denkmalkarte Jena, Stand Mai 2011,
nicht gegeben.

Darstellung im Flächen-
nutzungsplan:

WA - allgemeines Wohngebiet

Entwicklungszustand,
Grundstücksqualität:

baureifes Land

Beitragsrechtlicher Zustand:

beitragsfrei

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 lediglich einer überschlägigen, qualitativen Einstufung der Bauwerks- und Ausstattungsmerkmale dienen.

Die Eigentumswohnung Nr. 2 befindet sich in einem 1897 erbauten Wohn- und Geschäftshaus. Dieses weist einen Teil- und drei Wohnungseigentume auf. Die ETW Nr. 2 befindet sich im 1. Obergeschoss und hat eine Wohnfläche von ca. 83,81 m² mit einer Raumaufteilung von 4 Zimmern, einem Bad, einem Flur, einer Küche und einen Balkon.

Eine Baubeschreibung ist dem Gutachten zu entnehmen.

Jena
Talstraße Nr. 28

Flurstück Nr. 36



Südostansicht – ETW Nr. 2



Nordostansicht – ETW Nr. 2