

Exposé für das Amtsgericht

Aktenzeichen:	10 K 10/24
Auftraggeber:	Amtsgericht Jena -Zwangsversteigerung- Rathenaustraße Nr. 13 07745 Jena
Bewertungstichtag:	07.05.2024
Bewertungsobjekt:	Bahnhofstraße Nr. 8 07616 Bürgel Flurstück Nr. 599/5 und 1150/8
Verkehrswert:	88.000,00 € (Gesamt)
	34.000,00 € (Flurstück Nr. 599/5)
	54.000,00 € (Flurstück Nr. 1150/8)



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

1. Vorbemerkung

1.1 Allgemeine Angaben

Grundbuch von	:	Bürgel	
Grundbuchblatt	:	1332	
Gemarkung	:	Bürgel	
Flur	:	2	3
Flurstück Nr.	:	599/5	1150/8
Fläche [m ²]	:	179	290
Nutzungsart (lt. Grundbuchauszug)	:	Gebäude- und Freifläche	Gebäude- und Freifläche
Eigentümer (lt. Grundbuchauszug)	:	siehe Fragebogen	

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Jena, lt. Beschluss vom 15.04.2024 , Geschäftszeichen 10 K 10/24.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes der Grundstücke in Bürgel, Bahnhofstraße Nr. 8, Flurstück Nr. 599/5 und 1150/8, nach dem Sachwertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung. Eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Flurstücke 599/5 und 1150/8 bilden eine wirtschaftliche Einheit und sollten zusammen veräußert werden.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte im Beisein eines Bevollmächtigten der Schuldnerin, des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 07.05.2024.

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

Auf eventuell auftretende mögliche Ungenauigkeiten wird daher hingewiesen.

Zwangsverwalter	:	keiner vorhanden
Mieter / Pächter	:	keine vorhanden, leerstehend
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 : Schornsteinfegermeister Matthias Schupfner, Nordstraße 1, 07616 Bürgel

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 einer ehemaligen Gaststätte und baulichen Anlagen bebaut.

Standort : Freistaat Thüringen, Saale-Holzland-Kreis, Landstadt Bürgel mit ca. 3.033 Einwohnern (Stand 31.12.2022), gelegen im thüringischen Saaletal

Lage : nordwestliche Ortslage von Bürgel

Straße : asphaltierte Orsstraße mit einseitigem Fußweg versehen

Wohn- und Verkehrslage : ruhige Wohnlage, gute Verkehrslage

Demografische Entwicklung : kein Demografietyt vorhanden, Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre von - 2,4 % (lt. www.Wegweiser-Kommune.de)

Entfernung :

- Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfes liegen in unmittelbarer Nähe
- Kreisstadt Eisenberg ca. 11 km
- Hermsdorf ca. 12 km
- Universitätsstadt Jena ca. 14 km
- Otto-Dix-Stadt Gera ca. 31 km
- Landeshauptstadt Erfurt ca. 64 km
- Bundesautobahn A 9 ca. 8,5 km und A 4 ca. 14 km
- Bundesstraße B 7 führt durch den Ort und B 88 ca. 13 km

Hinweis: Alle Entfernungsangaben verstehen sich vom Wertermittlungsobjekt bis zum Zentrum des angegebenen Ortes und dienen lediglich einer groben Orientierung.

Das Grundstück (bestehend aus Flurstück Nr. 599/5 und 1150/8) wird als Bau- und Gartenland genutzt. Es hat z.T. eine normale Höhenlage, z.T. eine leichte Hanglage und ist befahrbar.

Anschlüsse Ver- und Entsorgung :

- Wasserversorgung liegt an
- Kanalisation über Direktanschluss
- Strom liegt mit 230/400 Volt an (abgemeldet)
- Gasversorgung liegt an (abgemeldet)
- Telefonnetz liegt an
(Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)

Energieausweis : nicht bekannt

Immission : keine, visuell nicht feststellbar
Besonnung : gut
Grenzverhältnisse : Grenzverlauf zwischen den Flurstücken Nr. 599/5 und 1150/8 sind im Gebäude nicht genau nachvollziehbar. Zur Klärung der Situation wird eine Grenzfeststellung empfohlen (bei Bedarf). Im weiteren bilden beide Flurstücke eine wirtschaftliche Einheit und sollten zusammen veräußert werden.

Das Grundstück (Flurstück Nr. 599/5) hat einen unregelmäßigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 20 m und einer mittleren Tiefe von ca. 7 m. Das Grundstück (Flurstück Nr. 1150/8) hat ebenfalls einen unregelmäßigen Grundriss, mit einer mittleren Breite von ca. 19 m und einer mittleren Tiefe von ca. 16 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 sind in Abteilung II folgende Eintragungen vorhanden:

lfd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• lfd. Nr. 1 (zu Flurstück Nr. 599/5)	Grunddienstbarkeit (Wasserleitungs- und Wasserschachtmitbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke von Bürgel, Blatt 1276 Flurstücke 1150/7; 1150/11 und 1150/13 sowie von Bürgel Blatt 7 Flurstück 1150/14. Gemäß Bewilligung vom 31.03.2010 (UR-Nr. 472/2010, Notarin Diana Dotterweich in Gera) eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 03.08.2010 in Blatt 1193, hierher übertragen am 01.07.2022.
• lfd. Nr. 2 (betrifft beide Flurstücke)	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Jena, AZ: 10 K 10/24); eingetragen am 14.03.2024.

Die Grunddienstbarkeit in Abt. II, lfd. Nr. 1 wird auftragsgemäß separat bewertet.

Wertmäßig wird die Eintragung, lfd. Nr. 2 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 19.03.2024 sind für die Wertermittlungsobjekte folgende Baulasten eingetragen:

Baulastenblatt Nr. 0192

Die im Lageplan vom 10.02.2022 grün dargestellten Grundstücke Gemarkung Bürgel, Flur 3, Flurstücke 1150/8 und Flur 2, Flurstück Nr. 599/5 werden bauordnungsrechtlich so beurteilt, als wenn sie zusammen ein Baugrundstück darstellen.

Der Lageplan mit der grün dargestellten Vereinigung ist Bestandteil der Verpflichtungserklärung.
Baulastenblatt Bürgel 0192

Baulastenblatt Nr. 0193

Die im Lageplan vom 10.02.2022 grün dargestellten Grundstücke Gemarkung Bürgel, Flur 3, Flurstücke 1150/8 und Flur 2, Flurstück Nr. 599/5 werden bauordnungsrechtlich so beurteilt, als wenn sie zusammen ein Baugrundstück darstellen.

Der Lageplan mit der grün dargestellten Vereinigung ist Bestandteil der Verpflichtungserklärung.
Baulastenblatt Bürgel 0193

Eintragung im
Altlastenverzeichnis:

Das Altlastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Im Rahmen der Ortsbe-sichtigung war jedoch kein Verdacht auf Altlasten ersichtlich.

Nicht eingetragene Lasten
und Rechte:

Auftragsgemäß wurden vom Sachver-ständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen an-gestellt.

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:

MI - Mischgebiet

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 eingeschossige Gebäude (ehemalige Gaststätte) wurde vmtl. Um 1970 erbaut und in den 90'er Jahren zu einer Gastronomie umgebaut. Das Gebäude befindet sich z.T. im Rohbauzustand und eine Nutzfläche von ca. 79 m². Die ehemalige Gaststätte ist nicht unterkellert.

Im Jahr 2022 hat das zuständige Bauamt eine Umnutzung zu Wohnzwecken zugestimmt.

Eine detaillierte Baubeschreibung ist dem Gutachten zu entnehmen.

Bürgel
Bahnhofstraße Nr. 8

Flurstück Nr. 599/5 und 1150/8



Südansicht - ehemalige Gaststätte



Nordansicht - ehemalige Gaststätte