

Exposé für das Amtsgericht

Aktenzeichen: 10 K 14/25

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

Bewertungsstichtag: 03.04.2025

Bewertungsobjekt: Nollendorfer Straße Nr. 9
07743 Jena
Flurstück Nr. 41/1

Verkehrswert: gerundet 204.000,00 € (rd. 2.150,00 €/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

Grundbuch von : Jena
(Wohnungsgrundbuch)

Grundbuchblatt : 11127

Gemarkung : Jena

Flur : 8

Flurstück Nr. : 41/1

Fläche [m²] : 600

Miteigentumsanteil : 83,51 / 1000

Eigentumswohnung : verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoß rechts nebst zwei Balkonen und Kellerraum Nr. 4.2 lt. Aufteilungsplan.

Sondernutzungsrecht: Sondernutzungsrecht an dem im Hof befindlichen Nebengebäude

Nutzungsart : Gebäude- und Freifläche
(lt. Grundbuchauszug)

Eigentümer : siehe Fragebogen
(lt. Grundbuchauszug)

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Jena, lt. Beschluss vom 06.03.2025, Geschäftszeichen 10 K 14/25.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes der ETW Nr. 4.2 in Jena, Nollendorfer Straße Nr. 9, Flurstück Nr. 41/1, nach dem Ertragswertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung, eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte im Beisein der Mieter, des Zwangsverwalters, des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 03.04.2025.

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

Auf eventuell auftretende mögliche Ungenauigkeiten wird daher hingewiesen.

Zwangsverwalter : Wutzke & Förster, Herr Marco Comes

WEG-Verwalter : nicht vorhanden

Mieter : vorhanden, siehe Fragebogen

Wohnpreisbindung : nicht bekannt
(nach § 17 WoBindG)

Maschinen, Betriebseinrich- : nicht vorhanden
tungen und sonstiges Zubehör
das nicht geschätzt wurde

Anpflanzungen und Baulich- : nicht vorhanden bzw. nicht bekannt
keiten die Dritten gehören

Gebäudebrandversicherung : ja, Signal Iduna (lt. Angaben Zwangsver-
walter)

Schornsteinfeger : siehe Fragebogen

Straßenbezeichnung und : noch zutreffend
Hausnummer

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 Mehrfamilienwohnhaus mit 12 Eigentumswohnungen und baulichen Anlagen bebaut.

Standort	: Freistaat Thüringen, kreisfreie Universitäts- und Licherstadt Jena mit ca. 110.791 Einwohnern (Stand 31.12.2023), gelegen im mittleren Saaletal
Lage	: zentrale Ortslage, Nähe Damenviertel
Straße	: asphaltierte Ortsstraße mit beidseitigen Fußwegen versehen
Wohn- und Verkehrslage	: einfache Wohnlage (lt. Mietspiegel Jena), gute Verkehrslage
Demografische Entwicklung	: Demografietyp 7, Großstädte und Hochulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik, Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 5 Jahre von + 0,2 % (lt. www.Wegweiser-Kommune.de)
Entfernung	: <ul style="list-style-type: none">• Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfes liegen in unmittelbarer Nähe• Stadtzentrum Jena ca. 1,3 km• Jena Saalbahnhof ca. 220 m• Paradies Bahnhof Jena ca. 2,0 km• Kulturstadt Weimar ca. 23 km• Otto-Dix-Stadt Gera ca. 44 km• Landeshauptstadt Erfurt ca. 50 km• Bundesautobahn A 4 ca. 7 km und A 9 ca. 24 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 Grundstück wird als Bauland, Verkehrs- und Gartenfläche genutzt. Es hat überwiegend eine normale Höhenlage und ist befahrbar.

Anschlüsse Ver- und Entsorgung	: <ul style="list-style-type: none">• Wasserversorgung• Kanalisation über Direktanschluss• Strom liegt mit 230/400 Volt an• Gasversorgung• Telefonnetz (Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)
Energieausweis	: nicht bekannt

Immission	:	Bahnlinie für Nah- und Fernverkehr ca. 170 m entfernt
Erosion	:	Flusslauf "Saale" ca. 350 m entfernt
Besonnung	:	gut
Grenzverhältnisse	:	geschlossen, Grenzüberbauten konnten visuell nicht festgestellt werden

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 22 m und einer mittleren Tiefe von ca. 29 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 sind in Abteilung II lastend auf Flurstück Nr. 41/1 folgende Eintragungen vorhanden:

Ifd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• Ifd. Nr. 1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwärmeleitungsrecht) für Stadtwerke Jena-Pößneck GmbH (Stadtwerke), Jena. Gemäß Bewilligung vom 22.07.2004 (UR-Nr. F 875/04, Notar Dr. Fröb in Weimar) eingetragen am 11.08.2004. Infolge Begründung von Wohnungseigentum von Blatt 9250 nach Blätter 11120 bis 11131 übertragen am 06.08.2015.
• Ifd. Nr. 2	Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von Jena, Blatt 1663 (Best.-Verz. Nr. 2) Flur 8 Flurstück 41/2. Gemäß Bewilligung vom 04.04.2002 (UR-Nr. 379/2002, Notar Helmut Schwing in Jena) und vom 25.04.2002 (UR-Nr. 482/2002, Notar Helmut Schwing in Jena) eingetragen am 05.12.2008. Infolge Begründung von Wohnungseigentum von Blatt 9250 nach Blätter 11120 bis 11131 übertragen am 06.08.2015.
• Ifd. Nr. 3	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungsleitungs- und Kabeltrassenrecht) für Stadtwerke Jena-Pößneck GmbH, Jena. Gemäß Bewilligung vom 04.05.2009 (UR-Nr. F 587/2009, Notar Dr. Fröb in Weimar) eingetragen am 18.06.2009. Infolge Begründung von Wohnungseigentum von Blatt 9250 nach Blätter 11120 bis 11131 übertragen am 06.08.2015.
• Ifd. Nr. 4	Die Zwangsversteigerung ist angerufen (Amtsgericht Jena, AZ: 10 K 14/25); eingetragen am 18.02.2025.

- lfd. Nr. 5 Die Zwangsverwaltung ist angerufen (Amtsgericht Jena, AZ: 10 L 6/25); eingetragen am 18.02.2025.

Wertmäßig werden die Eintragungen lfd. Nr. 1 bis Nr. 3 im Wertgutachten berücksichtigt.

Die Eintragungen lfd. Nr. 4 und Nr. 5 werden bei der Verkehrswertermittlung wertmäßig 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 25.02.2025 ist für das Wertermittlungsobjekt folgende Baulast eingetragen:

Die in der beigefügten beglaubigten Abzeichnung der Flurkarte bzw. im Lageplan vermaßt dargestellte Fläche wird zugunsten der Grundstücke 07743 Jena, Nollendorfer Straße 9 - 9a, Gemarkung Jena, Flur 8, Flurstücke 41/1 und 41/2 als jederzeit ungehinderte Zufahrt zur Verfügung gestellt, die Herstellung und Unterhaltung wird geduldet.

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. Denkmalliste der Stadt Jena, Stand Mai 2011, nicht gegeben.

Darstellung im Flächen-nutzungsplan:	MI - Mischgebiet
Entwicklungszustand, Grundstücksqualität:	baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch (BauGB) und Thüringer Kommunalabgabegesetz (ThürKAG)

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

Eine Überprüfung der Standsicherheit des Gebäudes, 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, Lüftung, 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. 4.2 befindet sich im 3. Obergeschoss rechts eines Mehrfamilienwohnhauses mit 12 Eigentumswohnungen. Die Wohnung ist 94,88 m² groß und besteht aus 3 Zimmern, Küche, Bad, Flur und 2 Balkonen. Des Weiteren besteht für die Eigentumswohnung ein Sondernutzungsrecht an dem im Hof befindlichen Nebengebäude.

Eine Baubeschreibung ist dem Gutachten zu entnehmen.

Jena

Nollendorfer Straße Nr. 9

Flurstück Nr. 14/1



Nordostansicht - ETW Nr. 4.2



Südansicht - ETW Nr. 4.2