Exposé für das Amtsgericht

Aktenzeichen:	10 K 19/22
Auftraggeber:	Amtsgericht Jena -Zwangsversteigerung- Rathenaustraße Nr. 13 07745 Jena
Bewertungsstichtag:	09.12.2022
Bewertungsobjekt:	Am Pfaffenstieg Nr. 2 07743 Jena Flurstück Nr. 92
Verkehrswert:	**1.300.000,00 €**

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	:	Jena
Grundbuchblatt	:	450
Flur	:	33
Flurstück Nr.	:	92
Fläche [m²]	:	3.017
Nutzungsart (lt. Grundbuchauszug)	:	Gebäude- und Freifläche
Eigentümer (lt. Grundbuchauszug)	:	siehe Fragebogen

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Jena, lt. Beschluss vom 03.11.2022, Geschäftszeichen 10 K 19/22.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes in Jena, Am Pfaffenstieg Nr. 2, Flurstück Nr. 92, nach dem Sachwertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung. Eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte im Beisein eines Verfahrensbeteiligten, des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 09.12.2022.

Bei der Einschätzung des baulichen Zustandes und des Baualters des Gebäudes wurde z.T. auf die Angaben des Auftraggebers und auf Bauunterlagen zurückgegriffen.
Die Wohn- und Nutzflächen wurden z.T. anhand des eigenen Aufmaßes sowie aus vorhandenen Bauunterlagen entnommen.

Auf eventuell auftretende mögliche Ungenauigkeiten wird daher hingewiesen.

Zwangsverwalter	:	keiner vorhanden
Mieter / Pächter	:	keine vorhanden, Eigennutzung durch Eigentümer
Maschinen, Betriebseinrichtungen und sonstiges Zubehör das nicht geschätzt wurde	:	nicht vorhanden
Anpflanzungen und Baulichkeiten die Dritten gehören	:	nicht vorhanden
Gebäudebrandversicherung	:	vorhanden, siehe Fragebogen
Schornsteinfeger	:	Bezirksschornsteinfegermeister Herr Thomas Menge, Wagdstraße 21, 99094 Erfurt-Hochheim
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 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 Wohnhaus mit Anbau, zwei Gartenhäusern, einer Garage und baulichen Anlagen bebaut.

Standort	:	Freistaat Thüringen, Kreisfreie Stadt Jena mit ca. 110.502 Einwohnern (Stand 31.12.2021), Universitätsstadt, Jena liegt in der Metropolregion Mitteldeutschland
Lage	:	westliche Zentrumsrandlage, ausgedehntes Wohngebiet, im Landgrafenviertel gelegen
Straße	:	asphaltierte Wohnstraße bzw. Anliegerstraße
Wohn- und Verkehrslage	:	sehr gute Wohnlage und mittlere Verkehrsanbindung
Demografische Entwicklung	:	Demographietyp 7; Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökologischer Dynamik, Relative Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030 + 0,7 % (lt. www.Wegweiser-Kommune.de)
Entfernung	:	• Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfes liegen in mittelbarer Nähe • Stadtzentrum Jena ca. 1,4 km • Bahnhof Paradies ca. 2 km • Universitäts- und Klassikerstadt Weimar ca. 22 km • Landeshauptstadt Erfurt ca. 49 km • Bundesautobahn A 4 ca. 8 km und A 9 ca. 25 km • Bundesstraße B 7 und B 88 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, Stell- und Verkehrsfläche genutzt. Es hat überwiegend eine starke Hanglage und ist eingeschränkt befahrbar.

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

Energieausweis	:	vom 28.10.2020 vorhanden Energieverbrauchkennwert 133 kWh (m²xa) Energiebedarf 440,2 kWh (m²xa) Aussteller: SSS-Software Special Service GmbH Günter Darr, Amselweg 40, 56593 Horhausen
Immission	:	keine, visuell nicht feststellbar
Besonnung	:	gut
Grenzverhältnisse	:	überwiegend geschlossen, z.T. offen, Grenzüberbauten konnten visuell nicht festgestellt werden

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 57 m und einer mittleren Tiefe von ca. 64 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. 92 folgende Eintragung vorhanden:

lfd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• lfd. Nr. 1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Jena, AZ: 10 K 19/22); eingetragen am 14.06.2022.

Wertmäßig wird diese Eintragung bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

Etwaige 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) vom 23.06.2022 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 dem Auftraggeber und dem Eigentümer ebenfalls nicht bekannt.
Darstellung im Flächennutzungsplan:	z.T. WR - reine Wohngebiete z.T. Außenbereich
Entwicklungszustand, Grundstücksqualität:	z.T. baureifes Land z.T. Gärten im Außenbereich
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 der Gebäude, des Wärme- und Schallschutzes, der Energieeffiziens 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 Wohnhaus wurde ca. im Jahre 1885 erbaut, der Anbau erfolgte ca. um 1900. Insgesamt verfügt das Wohnhaus mit Anbau über eine Wohnfläche von gesamt 198 m². Das Wohnhaus und der Anbau sind jeweils zweigeschossig und teilunterkellert. Das Dachgeschoss des Wohnhauses ist nicht ausgebaut. Auf dem Grundstück in Hanglage befinden sich zwei Gartenhäuser und eine Pkw-Garage. Das Grundstück ist nur eingeschränkt befahrbar.

Eine detaillierte Baubeschreibung ist dem Gutachten zu entnehmen.

Jena ***Flurstück Nr. 92***

Am Pfaffenstieg Nr. 2

Ostansicht - Wohnhaus

Südwestansicht - Wohnhaus mit Anbau