

Exposé für das Amtsgericht

Aktenzeichen:	10 K 20/23 (2)
Auftraggeber:	Amtsgericht Jena -Zwangsversteigerung- Rathenaustraße Nr. 13 07745 Jena
Bewertungstichtag:	31.01.2024
Bewertungsobjekt:	Kirchplatz Nr. 1 07774 Dornburg-Camburg Flurstück Nr. 147
Verkehrswert:	112.000,00 €



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	:	Camburg
Grundbuchblatt	:	1104
Gemarkung	:	Camburg
Flur	:	1
Flurstück Nr.	:	147
Fläche [m ²]	:	317
Nutzungsart (lt. Grundbuchauszug)	:	Gebäude- und Freifläche
Eigentümer (lt. Grundbuchauszug)	:	siehe Fragebogen

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Jena, lt. Beschluss vom 05.01.2024, Geschäftszeichen 10 K 20/23 (2).

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes in Dornburg-Camburg, Kirchplatz Nr. 1, Flurstück Nr. 147, nach dem Ertragswertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung, eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte im Beisein von Prozessbeteiligten, des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 31.01.2024.

Die vorgefundenen Betriebseinrichtungen im EG bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt, da sie im Wesentlichen als wertlos eingeschätzt werden.

Die Wohn- und Nutzflächen wurden anhand des eigenen Aufmaßes ermittelt.

Zwangsverwalter	:	nicht vorhanden
Mieter / Pächter	:	z.T. vorhanden, z.T. Eigennutzung vom Eigentümer (siehe Fragebogen)
Wohnpreisbindung (nach § 17 WoBindG)	:	liegt nicht vor

Maschinen, Betriebseinrichtungen und sonstiges Zubehör das nicht geschätzt wurde : Inventar eines ehemaligen Imbiss u. Getränkehandels im EG vorhanden (abgeschrieben bzw. wertlos)

Anpflanzungen und Baulichkeiten die Dritten gehören : nicht vorhanden bzw. nicht bekannt

Gebäudebrandversicherung : keine Versicherung vorhanden

Schornsteinfeger : Bezirksschornsteinfegermeister Mario Serfling, Rodameuschel 33, 07774 Frauenprießnitz

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 mit Anbauten, einem Nebengebäude und baulichen Anlagen bebaut.

Standort : Freistaat Thüringen, Saale-Holzland-Kreis, Kleinstadt Dornburg-Camburg mit ca. 2.846 Einwohnern (Stand 31.12.2021), Ortsteil Camburg

Lage : nordöstliche Ortsteilrandlage, linkes Saaleufer

Straße : gepflasterte Nebenstraße mit beidseitigem Gehweg

Wohn-, Geschäfts- und Verkehrslage : mittlere Wohn- und Geschäftslage, gute Verkehrsanbindung

Demografische Entwicklung : Demografietyt 3, kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung, Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 5 Jahre von - 3,6 % (lt. www.Wegweiser-Kommune.de)

Entfernung :

- Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in mittelbarer Nähe
- Verwaltungssitz Dornburg-Camburg ca. 350 m
- Kreisstadt Eisenberg ca. 20 km
- Otto-Dix-Stadt Gera ca. 41 km
- Universitätsstadt Jena ca. 19 km
- Kulturstadt Weimar ca. 37 km
- Landeshauptstadt Erfurt ca. 62 km
- Bundesautobahn A 9 ca. 17 km und A 4 ca. 24 km
- Bundesstraße B 88 führt durch den Ort, B 7 ca. 15 km
- Fluss Saale ca. 80 m entfernt

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

Das Eckgrundstück wird als Bauland genutzt. Es hat überwiegend eine normale Höhenlage und ist befahrbar.

Anschlüsse Ver- und Entsorgung :

- Wasserversorgung vorhanden
- Direktanschluss Mischsystem
- Strom liegt mit 230/400 Volt an
- Gasversorgung auf dem Grundstück nicht vorhanden, liegt in der Straße an
- Telefonnetz

(Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)

Energieausweis	:	nicht vorhanden
Immission	:	keine, visuell nicht feststellbar
Besonnung	:	gut
Grenzverhältnisse	:	geschlossen, Grenzüerbauten konnten visuell nicht festgestellt werden

Das Eckgrundstück hat einen unregelmäßigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 11 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 lastend auf Flurstück Nr. 147 folgende Eintragungen vorhanden:

lfd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• lfd. Nr. 1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruches auf ein Wiederkaufsrecht für die Stadt Camburg für die Dauer von 10 Jahren, gemäß Bewilligung vom 17.03.1992, eingetragen am 03.03.1993
• lfd. Nr. 2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Jena, AZ: 10 K 20/23); eingetragen am 16.02.2023.

Wertmäßig werden diese Eintragungen bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

Die etwaigen Belastungen aus dem Grundbuch die in der Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Wertgutachten ebenfalls nicht berücksichtigt.

Eintragung im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Schreiben des Landratsamtes Saale-Holzland-Kreis (Bauordnungsamt) vom 17.01.2024 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 visuell erkennbar.
-------------------------------------	---

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 Flächen-
nutzungsplan:

MI - Mischgebiet

Entwicklungszustand,
Grundstücksqualität:

baureifes Land

Beitragsrechtlicher Zustand:

erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch (BauGB) und Thüringer Kommunalabgabengesetz (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, 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 einer überschlägigen, qualitativen Einstufung der Bauwerks- und Ausstattungsmerkmale dienen.

Lt. Angaben des Auftraggebers wurden vom Bewertungsstichtag 01.03.2015 bis zum Ortstermin keine wesentlichen baulichen Veränderungen durchgeführt.

Das Grundstück ist mit einem zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus, Baujahr ca. 1890, mit ausgebauten Dachgeschoss, einem Gewölbekeller und Anbauten bebaut und hat eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 345 m². Im Hofgebäude befinden sich die Zentralheizung und Abstellflächen. Das Grundstück ist zu allen Seiten bebaut, eine Grundstückszufahrt ist nicht vorhanden.

Eine detaillierte Baubeschreibung ist dem Gutachten zu entnehmen.