

# Exposé für das Amtsgericht

<b>Aktenzeichen:</b>	10 K 23/23 (2)	
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Jena -Zwangsversteigerung- Rathenastraße Nr. 13 07745 Jena	
<b>Bewertungstichtag:</b>	04.10.2023	
<b>Bewertungsobjekt:</b>	Jägerbergstraße Nr. 3 07743 Jena Flurstück Nr. 133	
<b>Verkehrswert:</b>	477.000,00 €	(unbelastet)



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	:	433
Flur	:	1
Flurstück Nr.	:	133
Fläche [m <sup>2</sup> ]	:	493
Nutzungsart (lt. Grundbuchauszug)	:	Gebäude- und Freifläche
Eigentümer (lt. Grundbuchauszug)	:	siehe Fragebogen

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Jena, lt. Beschluss vom 01.09.2023, Geschäftszeichen 10 K 23/23 (2).

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes in Jena, Jägerbergstraße Nr. 3, Flurstück Nr. 133, nach dem Sachwertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung. Eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte im Beisein des Antragstellers, der Antragsgegnerin, des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 04.10.2023.

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

Auf eventuell auftretende mögliche Ungenauigkeiten wird daher hingewiesen.

Zwangsverwalter	:	keiner vorhanden
Mieter / Pächter	:	keine vorhanden, Eigennutzung von der Antragsgegnerin
Wohnpreisbindung (nach § 17 WoBindG)	:	nicht vorhanden
Maschinen, Betriebseinrichtungen und sonstiges Zubehör das nicht geschätzt wurde	:	nicht vorhanden

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

Gebäudebrandversicherung : vorhanden, siehe Fragebogen

Schornsteinfeger : Schornsteinfeger Mathias Kranhold,  
Hopfenberg 31 a, 99192 Kleinretzbach

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 Einfamilienwohnhaus mit Anbau, einer Garage, einem Carport, einer Überdachung und baulichen Anlagen bebaut.

- Standort : Freistaat Thüringen, kreisfreie Universitäts- und Lichtstadt Jena mit ca. 111.191 Einwohnern (Stand 31.12.2022), Ortsteil Zwätzen
- Lage : Jena Nord, Ortsteil Zwätzen
- Straße : asphaltierte Anliegerstraße ohne Fußwege versehen
- Wohn- und Verkehrslage : ruhige Wohnlage, gute Verkehrslage
- Demografische Entwicklung : Demografietyt 7, Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik, Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 5 Jahre von + 0,2 % (lt. [www.Wegweiser-Kommune.de](http://www.Wegweiser-Kommune.de))
- Entfernung :
  - Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfes liegen in unmittelbarer Nähe
  - Stadtzentrum Jena ca. 5 km
  - Paradies Bahnhof Jena ca. 5 km
  - Kulturstadt Weimar ca. 26 km
  - Otto-Dix-Stadt Gera ca. 47 km
  - Landeshauptstadt Erfurt ca. 52 km
  - Bundesautobahn A 4 ca. 12 km und A 9 ca. 28 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, Stell- und Gartenfläche genutzt. Es hat leicht abfallendes Gelände und ist befahrbar.

- Anschlüsse Ver- und Entsorgung :
  - Wasserversorgung
  - Regenwasserzisterne von ca. 3.000 l Inhalt vorhanden
  - Kanalisation über Direktanschluss
  - Strom liegt mit 230/400 Volt an
  - Gasversorgung
  - Telefonnetz

(Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)
- Energieausweis : nicht vorhanden

Immission : keine, visuell nicht feststellbar  
Besonnung : gut  
Grenzverhältnisse : z.T. offen, z.T. grenzbebaut, z.T. leichter  
Eigengrenzüberbau auf Flurstück Nr. 135/3

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 36 m und einer mittleren Tiefe von ca. 18 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. 133 folgende Eintragung vorhanden:

lfd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• lfd. Nr. 2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Rohrleitungsrecht für Quelle mit Bau- und Nutzungsbeschränkung) für Stadt Jena; gemäß Bewilligung vom 04.06.2002 (UR Nr. 643/02 Notar Schwing); eingetragen am 12.08.2002. Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 12.12.2002.
• lfd. Nr. 5	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Jena, AZ: 10 K

Die Grunddienstbarkeit in Abt. II, Nr. 2 wird auftragsgemäß separat bewertet.

Wertmäßig wird die Eintragung lfd. Nr. 5 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 07.03.2023 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 den Verfahrensbeteiligten ebenfalls nicht bekannt.

Darstellung im Flächen-  
nutzungsplan:

WA - Allgemeines Wohngebiet

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, 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 Einfamilienwohnhaus bestehend aus einem Altbau aus dem Jahre 1935 (ca.) und einem Anbau aus dem Jahre 2014 weist eine Wohnfläche von ca. 161 m<sup>2</sup> aus. Das Wohnhaus wurde ab dem Jahre 2008 saniert. Das Wohnhaus ist zweigeschossig und verfügt über ein z.T. ausgebautes Dachgeschoss und einer Teilunterkellerung.

Die Garage, das Carport und die Überdachung wurden ca. im Jahre 2017 erbaut.

Eine detaillierte Baubeschreibung ist dem Gutachten zu entnehmen.

**Jena**  
**Jägerbergstraße Nr. 3**

**Flurstück Nr. 133**



*Nordwestansicht - Einfamilienwohnhaus*



*Südwestansicht - Einfamilienwohnhaus*