

Exposé für das Amtsgericht

Aktenzeichen: 10 K 24/22

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

Bewertungstichtag: 21.10.2022

Bewertungsobjekt: Auf der Kapelle Nr. 6
07751 Rothenstein
Flurstück Nr. 659/4

Verkehrswert: 185.000,00 €



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

1. Vorbemerkung

1.1 Allgemeine Angaben

Hinweis: Aus dem Grundbuchblatt von Rothenstein (Blatt 69) ist lediglich das Flurstück 659/4 Bewertungsgegenstand und wird nachfolgend aufgeführt.

Grundbuch von : Rothenstein
Grundbuchblatt : 69
Flur : 3
Flurstück Nr. : 659/4
Fläche [m²] : 500
Nutzungsart : Gebäude- und Freifläche
(lt. Grundbuchauszug)
Eigentümer : siehe Fragebogen
(lt. Grundbuchauszug)

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Jena, lt. Beschluss vom 29.09.2022, Geschäftszeichen 10 K 24/22.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes in Rothenstein, Auf der Kapelle Nr. 6, Flurstück Nr. 659/4, nach dem Sachwertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung. Eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte z.T. im Beisein von Verfahrensbeteiligten, des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 21.10.2022.

Hierbei ist anzumerken, dass lediglich eine Außenbesichtigung der Gebäude möglich war. Trotz frühzeitiger Einladung war der Eigentümer nicht vor Ort.

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 : nicht bekannt
Mieter : siehe Fragebogen
Maschinen, Betriebseinrichtungen und sonstiges Zubehör : nicht vorhanden
das nicht geschätzt wurde

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

Gebäudebrandversicherung : nicht bekannt

Schornsteinfeger : Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger
Uwe Klein, Zwischen dem Dorfe 16,
07407 Uhlstädt-Kirchhasel

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, einem Nebengebäude, einer Scheune und baulichen Anlagen bebaut.

Standort : Freistaat Thüringen, Saale-Holzland-Landkreis, Verwaltungsgemeinschaft Südliches Saaleetal, ca. 1.148 Einwohner (Stand 31.12.2021) OT Rothenstein

Lage : westliche Ortsrandlage

Straße : geschotterter Weg ohne Fußwege

Wohn- und Verkehrslage : ruhige Wohnlage, gute Verkehrslage

Demographische Entwicklung : kein Demografietyt vorhanden, Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre von - 3,9 % (lt. www.Wegweiser-Kommune.de)

Entfernung :

- Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in mittelbarer Nähe
- Verwaltungssitz Kahla ca. 8 km
- Kreisverwaltungssitz Eisenberg ca. 36 km
- Universitätsstadt Jena ca. 10 km
- Klassikerstadt Weimar ca. 30 km
- Hochschulstandort Gera ca. 42 km
- Landeshauptstadt Erfurt ca. 51 km
- Bundesautobahn A 4 ca. 3 km und A 9 ca. 22 km
- Bundesstraße B 88 führt durch den Ort, B 281 ca. 26 km

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

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

Anschlüsse Ver- und Entsorgung :

- Wasserversorgung
- Kanalisation über Direktanschluss (Trennsystem)
- Strom liegt mit 230/400 Volt an
- Gasversorgung
- Telefonnetz

(Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)

Energieausweis : nicht bekannt

Immission : keine, visuell nicht feststellbar
Besonnung : gut
Grenzverhältnisse : geschlossen, Grenzüberbauten konnten visuell nicht festgestellt werden

Das Grundstück hat einen nahezu rechteckigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 20 m und einer mittleren Tiefe von ca. 25 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. 659/4 folgende Eintragung vorhanden:

lfd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• lfd. Nr. 2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, ist angeordnet (Amtsgericht Jena; AZ: 10 K 24/22); eingetragen am 18.08.2022.

Wertmäßig wird diese Eintragung 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-Holzand-Kreis (Bauordnungsamt) vom 29.08.2022 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 ebenfalls nicht bekannt.

Darstellung im Flächen-
nutzungsplan:

MD - Dorfgebiet

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 Einfamilienwohnhaus wurde ca. im Jahre 1963 erbaut, ist teilunterkellert und hat ein ausgebautes Dachgeschoss. Die Wohnfläche beträgt rd. 102 m².

Das Nebengebäude und die Scheune wurden ca. im Jahre 1966 erbaut, sind eingeschossig und nicht unterkellert.

Eine Innenbesichtigung sämtlicher Objekte war nicht möglich.

Eine detaillierte Baubeschreibung ist dem Gutachten zu entnehmen.

3.1 Außenanlagen

- Außenbauwerke - vmtl. ehemaliges Futtersilo, massive Außentreppe zum Keller, Mauern und Überdachung vorhanden
- befestigte Flächen - mit Pflastersteinen verlegte und betonierte Flächen
- Parkplatz - Stellplatz auf dem Grundstück vorhanden
- Einfriedung - zweiflügliges Metalltor und Metallzaun vorhanden
- Grünanlagen - nicht ersichtlich
- Bäume - diverse Bäume und Sträucher vorhanden, u.a. Konifeeren
- Besonderheiten - Grundstück ist befahrbar

Rothenstein
Auf der Kapelle Nr. 6

Flurstück Nr. 659/4



Südwestansicht - Einfamilienwohnhaus



Südwestansicht - Einfamilienwohnhaus