

Exposé für das Amtsgericht

Aktenzeichen: 10 K 31/22

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

Bewertungsstichtag: 06.03.2023

Bewertungsobjekt: Ilmnitzer Dorfstraße Nr. 12
07751 Jena
Flurstück Nr. 16 und 15/3

Verkehrswerte: 158.000,00 € (Flurstück Nr. 16)

40.000,00 € (Flurstück Nr. 15/3)



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	:	Ilmnitz	Ilmnitz
Grundbuchblatt	:	117	117
Flur	:	1	1
Flurstück	:	16	15/3
Fläche (m ²)	:	260	460
Nutzungsart (lt. Grundbuchauszug)	:	Gebäude- und Freifläche	Gebäude- und Freifläche
Eigentümer (lt. Grundbuchauszug)	:	siehe Fragebogen	siehe Fragebogen

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Jena, lt. Beschluss vom, Geschäftszeichen 10 K 31/22.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung der Verkehrswerte des Grundstückes in Jena, Ilmnitzer Dorfstraße Nr. 12, Flurstück Nr. 16 und 15/3, nach dem Sachwertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung, eine andere Verwendung ist ausgeschlossen. Es wird empfohlen die Flurstücke zusammen zu veräußern, da diese eine wirtschaftliche Einheit bilden.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte im Beisein von (siehe Fragebogen), des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 06.03.2023.

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

Die Wohn- und Nutzflächen wurden z.T. anhand des eigenen Aufmaßes ermittelt sowie aus vorhandenen Bauunterlagen entnommen.

Auf eventuell auftretende mögliche Ungenauigkeiten wird daher hingewiesen.

Zwangsverwalter : keiner

Mieter / Pächter : keine vorhanden, Eigennutzung vom Eigentümer

Maschinen, Betriebsein- : nicht vorhanden
richtungen und sonstiges
Zubehör das nicht geschätzt
wurde

Anpflanzungen und Baulich- : nicht vorhanden
keiten die Dritten gehören

Gebäudebrandversicherung : ja, Allianz Versicherung, VS-Nr. AS
0343030630

Schornsteinfeger : Bezirksschornsteinfegermeister Uwe Klein,
Plüssingstraße 8, 07745 Jena

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 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 Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus, einer Scheune, einer Garage und baulichen Anlagen bebaut.

Standort	: Freistaat Thüringen, Kreisfreie Stadt Jena mit ca. 110.502 Einwohnern (Stand 31.12.2021), der Universitäts- und Forschungsstandort liegt in der Metropolregion Mitteldeutschland
Lage	: südliche Ortsrandlage von Jena, OT Ilmnitz
Straße	: asphaltierte Durchfahrtsstraße mit beidseitigem Fußweg
Wohn- und Verkehrslage	: mittlere Wohnlage und gute 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 in ca. 3 km Entfernung • Stadtzentrum Jena ca. 9,5 km • Paradies Bahnhof Jena ca. 10,5 km • Klassiker- und Universitätsstadt Weimar ca. 31 km • Otto-Dix-Stadt Gera ca. 44 km • Landeshauptstadt Erfurt ca. 52 km • Bundesautobahn A 4 ca. 4 km und A 9 ca. 18 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 Flurstück Nr. 16 wird als Bauland, Stell- und Verkehrsfläche genutzt. Es hat eine normale Höhenlage und ist befahrbar. Das Flurstück Nr. 15/3 wird als Garten genutzt. Es hat überwiegend eine Hanglage und ist zum Flurstück Nr. 15/6 hin stark abfallend. Eine Hangsicherung wird empfohlen. Es ist eingeschränkt befahrbar (nur über Flurstück Nr. 16).

Anschlüsse Ver- und Entsorgung	: <u>Flurstück Nr. 16</u> • Wasserversorgung • Kanalisation über Trennsystem (Direktanschluss) • Strom liegt mit 230/400 Volt an • Gas liegt nicht an • Telefonnetz (Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)
--------------------------------	--

Energieausweis	:	nicht vorhanden
Immission	:	keine, visuell nicht feststellbar
Besonnung	:	gut
Grenzverhältnisse	:	<u>Flurstück Nr. 16 u. 15/3</u> z.T. geschlossen, z.T. offen, Grenzüberbauten konnten visuell nicht festgestellt werden

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Grundriss, Flurstück Nr. 16 mit einer Straßenfront von ca. 15 m und einer mittleren Tiefe von ca. 21 m. Das Flurstück Nr. 15/3 hat eine mittlere Tiefe von ca. 40 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 Teilgrundbuchauszug ist in Abteilung II lastend auf Flurstück Nr. 16 und 15/3 folgende Eintragung vorhanden:

lfd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• lfd. Nr. 4	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Jena, AZ: 10 K 31/22); eingetragen am 29.09.2022.

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 der Stadt Jena (Untere Bauaufsichtsbehörde) vom 17.10.2022 sind für das Flurstück Nr. 16 keine Baulasten eingetragen. Für das Flurstück Nr. 15/3 ist eine Baulast in Form einer Abstandsfläche wegen 28,5 m ² zugunsten des Flurstücks Nr. 15/6 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 Flächen-
nutzungsplan:

WS - Kleinsiedlungsgebiet

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 - Flurstück Nr. 16

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 ca. 720 m² große Grundstück ist mit einem vor 1900 erbauten Einfamilienwohnhaus, einer Scheune, einer Garage und baulichen Anlagen bebaut. Das Wohnhaus hat ein ausgebauten Dachgeschoss, ist unterkellert und hat eine Gesamtwohnfläche von ca. 160 m². Die Scheune hat eine Nutzfläche von ca. 140 m², die Garage von ca. 26 m². Das Grundstück ist befahrbar.

Eine detaillierte Baubeschreibung ist dem Gutachten zu entnehmen.

Jena

Flurstück Nr. 16

Ilmnitzer Dorfstraße Nr. 12



Südansicht - Flurstück Nr. 16



Westansicht - Flurstück Nr. 16