

Exposé für das Amtsgericht

Aktenzeichen: 10 K 33/24

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

Bewertungstichtag: 18.02.2025

Bewertungsobjekt: Dorfstraße Nr. 43
07646 Waldeck
Flurstück Nr. 26/2

Verkehrswert: 66.000,00 €



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 : Waldeck

Grundbuchblatt : 40

Gemarkung : Waldeck

Flur : 1

Flurstück Nr. : 26/2

Fläche [m²] : 2.028

Nutzungsart : Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche
(lt. Grundbuchauszug)

Eigentümer : siehe Fragebogen
(lt. Grundbuchauszug)

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Jena, lt. Beschluss vom 22.01.2025, Geschäftszeichen 10 K 33/24.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes in Waldeck, Dorfstraße Nr. 43, Flurstück Nr. 26/2, nach dem Ertragswertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung, eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte z.T. im Beisein von den Verfahrensbeteiligten, des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 18.02.2025.

Hierbei ist anzumerken, dass die Scheune nur bedingt besichtigt werden konnte, da die Treppe zum Dachgeschoss nicht begehbar war.

Bei den Nutzungsarten wurde von der derzeitigen Nutzung und z.T. lt. Angaben der Grundbuchauszüge ausgegangen.

Bei der Einschätzung des baulichen Zustandes und des Baualters der Gebäude wurde auf die Angaben der Eigentümer zurückgegriffen.
Auf eventuell auftretende mögliche Ungenauigkeiten wird daher hingewiesen.

Zwangsverwalter : keiner vorhanden

Mieter / Pächter : keine vorhanden, Eigennutzung vom Miteigentümer

Wohnpreisbindung : nicht vorhanden
(nach § 17 WoBindG)

Maschinen, Betriebseinrichtungen und sonstiges Zubehör das nicht geschätzt wurde : nicht vorhanden

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

Gebäudebrandversicherung : ja, siehe Fragebogen

Schornsteinfeger : siehe Fragebogen

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 Grundstück ist mit einem ehemaligen Landgasthof / ländlichen Wohnhaus bestehend aus einem Wohnhaus mit Saal und Anbauten, einer Scheune mit Anbauten, einer Veranda und baulichen Anlagen bebaut.

Standort : Freistaat Thüringen, Saale-Holzland-Kreis, Gemeinde Waldeck mit ca. 218 Einwohnern (Stand 31.12.2023)

Lage : südwestliche Ortsrandlage von Waldeck

Straße : asphaltierte Ortsstraße ohne Fußwege vorhanden

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

Demografische Entwicklung : kein Demografietyt vorhanden, Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre von + 0,3 % (lt. www.Wegweiser-Kommune.de)

Entfernung :

- Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfes liegen in mittelbarer Nähe
- Gemeindesitz Bad Klosterlausnitz 9 km
- Kreisstadt Eisenberg ca. 15 km
- Kleinstadt Stadtroda ca. 11 km
- Universitätsstadt Jena ca. 17 km
- Otto-Dix-Stadt Gera ca. 31 km
- Landeshauptstadt Erfurt ca. km
- Bundesautobahn A 9 ca. 7 km und A 4 ca. 11 km
- Bundesstraße B 7 ca. 5 km und B 88 ca. 16 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, Stell-, Verkehrs- und Gartenfläche genutzt. Es hat überwiegend eine normale Höhenlage und ist befahrbar.

Anschlüsse Ver- und Entsorgung :

- Wasserversorgung
- Kanalisation über Direktanschluss
- Strom liegt mit 230/400 Volt an
- keine Gasversorgung
- Telefonnetz

(Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)

Energieausweis : nicht erforderlich

Immission : keine, visuell nicht feststellbar

Besonnung : gut

Grenzverhältnisse : geschlossen, Grenzüerbauten konnten visuell nicht festgestellt werden

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Grundriss, mit einer Gesamtstraßenfront von ca. 56 m und einer mittleren Tiefe von ca. 35 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. 26/2 folgende Eintragung vorhanden:

Ifd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• Ifd. Nr. 1	Eine jährliche Getreidezinsabgabe von 1 Maß Roggen und 1 Maß Hafer für die evangelische Pfarrei in Schöngleina; eingetragen am 18.11.1927.
• Ifd. Nr. 2	Recht der Gemeinde Waldeck, ihre Gemeindeversammlung sowie sonstige Versammlungen und Zusammenkünfte in dem Gasthof abzuhalten usw. in Gemäßheit von Ziff. 3 des Vertrages vom 10.12.1891, lt. Vormerkung vom 16.03.1892. Eingetragen am 18.11.1927.
• Ifd. Nr. 4	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Jena; AZ: 10 K 33/24); eingetragen am 12.11.2024.

Die Grunddienstbarkeiten in Abt. II, Ifd. Nr. 1 und 2 werden auftragsgemäß separat bewertet.

Wertmäßig wird die Eintragung, Ifd. Nr. 3 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-Holzland-Kreis (Bauordnungsamt) vom 14.11.2024 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 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 lt. Auskunft des Saale-Holzland-Kreises ebenfalls nicht bekannt.
Darstellung im Flächen- nutzungsplan:	z.T. MD - Dorfgebiet z.T. Garten im Außenbereich
Entwicklungszustand, Grundstücksqualität:	z.T. baureifes Land z.T. Außenbereich der Ortslage
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 lediglich einer überschlägigen, qualitativen Einstufung der Bauwerks- und Ausstattungsmerkmale dienen.

Das z.T. ein- und zweigeschossige Wohnhaus mit Saal und Anbauten wurde vmtl. um 1890 erbaut und verfügt über eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 559,00 m². Das Wohnhaus ist teilunterkellert und verfügt über ein z.T. ausgebautes Dachgeschoss.

Die Scheune mit Anbauten ist eingeschossig, nicht unterkellert und verfügt über eine Nutzfläche von ca. 149 m².

Die Veranda verfügt über eine Nutzfläche von ca. 48 m².

Die Baubeschreibung ist dem Gutachten zu entnehmen.

Waldeck
Dorfstraße Nr. 43

Flurstück Nr. 26/2



Nordwestansicht - Ländliches Wohnhaus mit Saal



Südansicht - Ländliches Wohnhaus mit Saal

Waldeck
Dorfstraße Nr. 43

Flurstück Nr. 26/2



Nordostansicht - Scheune mit Anbauten



Ostansicht - Scheune mit Anbauten