

Exposé für das Amtsgericht

Aktenzeichen: 10 K 35/23

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

Bewertungstichtag: 10.11.2023

Bewertungsobjekt: Flur 1
Gemarkung Rodameuschel
Flurstück Nr. 99/1

Verkehrswert: 11.000,00 €



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 Rodameuschel (Blatt 80) ist lediglich das Flurstück 99/1 Bewertungsgegenstand und wird nachfolgend aufgeführt.

Grundbuch von : Rodameuschel
Grundbuchblatt : 80
Flur : 1
Flurstück Nr. : 99/1
Fläche [m²] : 287
Nutzungsart : Gebäude- und Freifläche
(lt. Grundbuchauszug)
Eigentümer : siehe Fragebogen
(lt. Grundbuchauszug)

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Jena, lt. Beschluss vom 13.10.2023, Geschäftszeichen 10 K 35/23.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes in Gemarkung Rodameuschel, Flur 1, Flurstück Nr. 99/1, nach dem Sachwertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung. Eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte ohne Teilnahme von Verfahrensbeteiligten durch den Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 10.11.2023.

Hierbei ist anzumerken, dass die Gebäude nur z.T. von innen besichtigt werden konnten.

Die Nutzflächen wurden z.T. anhand des eigenen Aufmaßes ermittelt sowie mit Nutzflächenfaktoren ermittelt.

Auf eventuell auftretende mögliche Ungenauigkeiten wird daher hingewiesen.

Zwangsverwalter : nicht vorhanden
Mieter / Pächter : nicht vorhanden, leerstehend
Maschinen, Betriebseinrich- : Rasenmähtraktor der Firma Lux, RT 155-92
tungen und sonstiges Zubehör : H, in Garage vorgefunden
das nicht geschätzt wurde : (Funktionsfähigkeit nicht bekannt)

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

Gebäudebrandversicherung : nicht bekannt, wurde trotz Anfrage nicht
mitgeteilt

Schornsteinfeger : nicht erforderlich

Straßenbezeichnung und : keine Anschrift vorhanden, Flurstück Nr. 99/1
Hausnummer gehört zum Flurstück Nr. 43/3

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 einer Garage, einem Nebengebäude und baulichen Anlagen bebaut.

- Standort : Freistaat Thüringen, Saale-Holzland-Kreis, Gemeinde Frauenprießnitz mit ca. 814 Einwohnern (Stand 31.12.2022), Ortsteil Rodameuschel
- Lage : östliche Ortsrandlage, direkt an der Ortsdurchfahrtsstraße gelegen
- Straße : asphaltierte Ortsstraße mit einseitigem Fußweg versehen
- Geschäfts- und Verkehrslage : mittlere Geschäftslage, gute Verkehrslage
- Demografische Entwicklung : keine Demografietyt vorhanden, Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre von -2,4 % für den Landkreis (lt. www.Wegweiser-Kommune.de)
- Entfernung :
 - Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfes liegen in unmittelbarer Nähe
 - Verwaltungssitz Dornburg-Camburg ca. 2 km
 - Kreisstadt Eisenberg ca. 19 km
 - Universitätsstadt Jena ca. 18 km
 - Kulturstadt Weimar ca. 38 km
 - Otto-Dix-Stadt Gera ca. 41 km
 - Landeshauptstadt Erfurt ca. 66 km
 - Bundesautobahn A 9 ca. 17 km und A 4 ca. 26 km
 - Bundesstraße B 88 führt am Ort entlagen und B 7 ca. 13 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 und Grünfläche genutzt. Es hat überwiegend eine normale Höhenlage und ist bedingt über das Flurstück Nr. 43/3 befahrbar.

- Anschlüsse Ver- und Entsorgung :
 - Wasserversorgung nicht bekannt
 - Kanalisation nicht vorhanden
 - Strom nicht bekannt
 - keine Gasversorgung
 - Telefonnetz nicht vorhanden

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

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

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Grundriss, mit einer Breite von ca. 27 m und einer mittleren Tiefe von ca. 11 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. 99/1 folgende Eintragung vorhanden:

lfd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• lfd. Nr. 2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Jena, AZ: 10 K 35/23); eingetragen am 21.09.2023.

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-Holzland-Kreis (Bauordnungsamt) vom 19.09.2023 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 ebenfalls nicht bekannt.

Darstellung im Flächen-
nutzungsplan:

MD - Dorfgebiete

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.

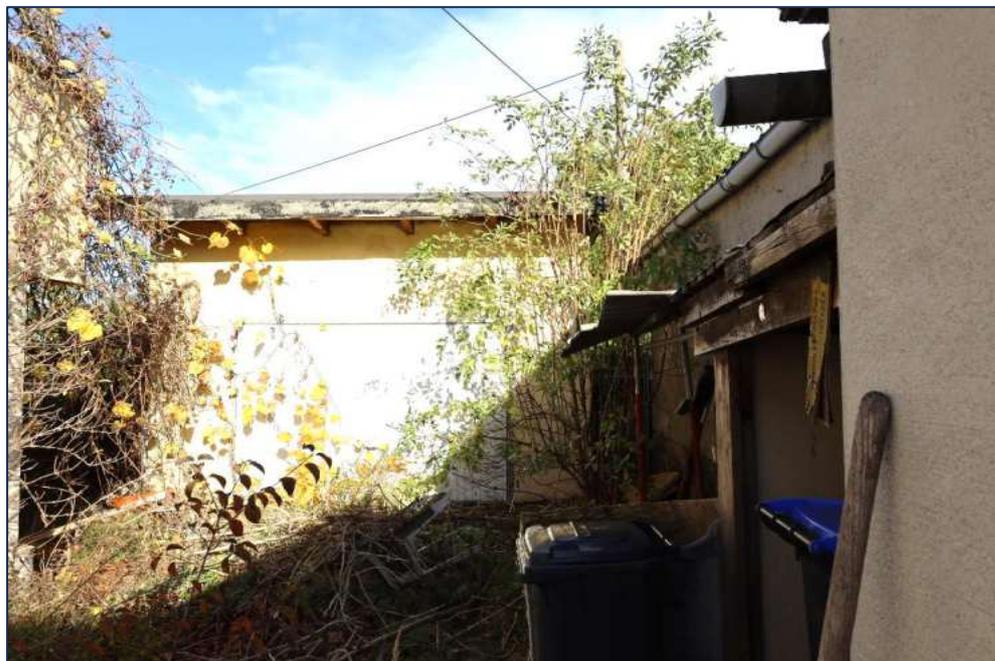
Das Flurstück Nr. 99/1 ist mit einer Garage und einem Nebengebäude bebaut. Die Garage umfasst eine Nutzfläche von ca. 17 m² und das Nebengebäude von ca. 39 m².

Die Baujahre der Gebäude sind nicht bekannt (vermutlich 70er bis 80er Jahre).

Eine detaillierte Baubeschreibung ist dem Gutachten zu entnehmen.

Rodameuschel

Flurstück Nr. 99/1



Südansicht - Garage



Nordansicht - Garage