

Exposé für das Amtsgericht

Aktenzeichen: 10 K 36/23 und 10 K 37/23

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

Bewertungstichtag: 24.01.2024

Bewertungsobjekt: An den Feldern Nr. 5
07607 Hainspitz
Flurstück Nr. 303/12, 304/8 und 304/10

Verkehrswert: 104.000,00 € rd. 819,80 €/m²



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

1. Vorbemerkung

1.1 Allgemeine Angaben

Wohnungsgrundbuch von	:	Hainspitz		
Gemarkung	:	Hainspitz		
Grundbuchblatt	:	481		
Flur	:	3	3	3
Flurstück Nr.	:	303/12	304/8	304/10
Fläche [m²]	:	154	71	786
Miteigentumsanteil	:	249,664 / 1.000		
Eigentumswohnung	:	verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss links nebst Keller Nr. 1.0 und 1.00, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1		
Sondernutzungsrecht	:	an der Garage Nr. 2 und 5		
Nutzungsart (lt. Grundbuchauszug)	:	Gebäude- und Freifläche	Gebäude- und Freifläche	Gebäude- und Freifläche
Eigentümer (lt. Grundbuchauszug)	:	siehe Fragebogen		
Wohnungsgrundbuch von	:	Hainspitz		
Gemarkung	:	Hainspitz		
Grundbuchblatt	:	482		
Flur	:	3	3	3
Flurstück Nr.	:	303/12	304/8	304/10
Fläche [m²]	:	154	71	786
Miteigentumsanteil	:	250,336 / 1.000		
Eigentumswohnung	:	verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts nebst Keller Nr. 2.0 und 1/2 am Keller 2.00, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2		
Sondernutzungsrecht	:	an der Garage Nr. 1 und 6		
Nutzungsart (lt. Grundbuchauszug)	:	Gebäude- und Freifläche	Gebäude- und Freifläche	Gebäude- und Freifläche
Eigentümer (lt. Grundbuchauszug)	:	siehe Fragebogen		

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Jena, lt. Beschlüssen vom 19.12.2023, Geschäftszeichen 10 K 36/23 und 10 K 37/23.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung der Verkehrswertes der Eigentumswohnung Nr. 1 und 2 in Hainspitz, An den Feldern Nr. 5, Flurstück Nr. 303/12, 304/8 und 304/10, nach dem Ertragswertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung. Eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Flurstücke 303/12, 304/8 und 304/10 bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte z.T. im Beisein von Verfahrensbeteiligten, des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 24.01.2024.

Hierbei ist anzumerken, dass laut gemäß Eigentümerversammlung vom 04.02.2010 und damit gefassten Beschluss, die Eigentumswohnung Nr. 1 und 2 zusammengelegt wurden. Dieses wurde ebenfalls bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Saale-Holz-Landkreises beantragt und genehmigt.

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

Die Wohn- und Nutzflächen wurden anhand des eigenen Aufmaßes ermittelt. Hierbei ist anzumerken, dass die vorhandenen Wohnungsgrundrisse vom derzeitigen Zustand abweichen. Für die zugeordneten Garagen existieren nach tiefgründigen Recherchen keine Pläne, weder beim Bauamt, Grundbuchamt noch beim damaligen beurkundeten Notar. Es wird daher auf die Angaben des Eigentümers zurückgegriffen.

Auf eventuell auftretende mögliche Ungenauigkeiten wird daher hingewiesen.

Zwangsverwalter	:	nicht vorhanden
WEG-Verwalter	:	Petra Hacke Haus- und Grundstücksverwaltung, Tautenhainer Straße Nr. 22a, 07639
Mieter / Pächter	:	keine vorhanden, Eigennutzung vom Eigentümer
Wohnpreisbindung (nach § 17 WoBindG)	:	nicht vorhanden
Maschinen, Betriebseinrichtungen und sonstiges Zubehör das nicht geschätzt wurde	:	nicht vorhanden

Anpflanzungen und Baulich- : Doppelgarage links auf dem Flurstück Nr.
keiten die Dritten gehören 303/12 Fremdeigentum (lt. Angaben Schuld-
ner)

Gebäudebrandversicherung : siehe Fragebogen

Schornsteinfeger : Bezirksschornsteinfegermeister Frank
Schwabe, Bahnhofstraße Nr. 9, 07616 Bürgel

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 bestehend aus Flurstück Nr. 303/12, 304/8 und 304/10 ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit 4 ETW's, 3 Garagenkomplexen, zwei Carports und baulichen Anlagen bebaut.

Standort	:	Freistaat Thüringen, Saale-Holzland-Kreis, Gemeinde Hainspitz mit ca. 654 Einwohnern (Stand 31.12.2022)
Lage	:	nordwestliche Ortslage von Hainspitz
Straße	:	asphaltierte Ortsstraße mit einseitigem Fußweg versehen
Wohn- und Verkehrslage	:	mittlere Wohnlage, gute Verkehrslage
Demografische Entwicklung	:	kein Demografietyt vorhanden, Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre von -2,4 % (lt. www.Wegweiser-Kommune.de)
Entfernung	:	<ul style="list-style-type: none">• Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfes liegen in mittelbarer Nähe• Kreisstadt Eisenberg ca. 5 km• Otto-Dix-Stadt Gera ca. 25 km• Universitätsstadt Jena ca. 20 km• Kulturstadt Weimar ca. 54 km• Landeshauptstadt Erfurt ca. 75 km• Bundesautobahn A 9 ca. 2,5 km und A 4 ca. 11 km• Bundesstraße B 7 führt durch den Ort und B 88 ca. 11 km <p>Hinweis: Alle Entfernungsangaben verstehen sich vom Wertermittlungsobjekt bis zum Zentrum des angegebenen Ortes und dienen lediglich einer groben Orientierung.</p>

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

Anschlüsse Ver- und Entsorgung	:	<ul style="list-style-type: none">• Wasserversorgung• Kanalisation über Direktanschluss mit Hebeanlage• Strom liegt mit 230/400 Volt an• Gasversorgung• Telefonnetz <p>(Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)</p>
Energieausweis	:	nicht vorhanden
Immission	:	keine, visuell nicht feststellbar
Besonnung	:	gut
Grenzverhältnisse	:	geschlossen, Grenzübergängen konnten visuell nicht festgestellt werden

Das Grundstück (Flurstück Nr. 303/2) hat einen nahezu rechteckigen Grundriss mit einer Straßenfront von ca. 4,7 m und einer mittleren Tiefe von ca. 33 m.
Das Grundstück (Flurstück Nr. 304/8) hat einen nahezu rechteckigen Grundriss mit einer Straßenfront von ca. 13 m und einer mittleren Tiefe von ca. 5,7 m
Das Grundstück (Flurstück Nr. 304/10) hat einen unregelmäßigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 23 m und einer mittleren Tiefe von ca. 33 m. Anhaltspunkte für das Erfordernis besonderer Gründungsmaßnahmen waren visuell nicht erkennbar. Auftragsgemäß wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Die Grundakte der Wohnungsgrundbücher wurden nicht eingesehen. Laut unbeglaubigter Wohngrundbuchauszügen sind in Abteilung II folgende Eintragungen vorhanden.

Wohnungsgrundbuch, Blatt 481

<u>Ifd. Nr. der Ein- tragung</u>	<u>Lasten und Beschränkungen</u>
• Ifd. Nr. 3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Jena, AZ: 10 K 36/23); eingetragen am 07.11.2023.

Wohnungsgrundbuch, Blatt 482

<u>Ifd. Nr. der Ein- tragung</u>	<u>Lasten und Beschränkungen</u>
• Ifd. Nr. 2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Jena, AZ: 10 K 37/23); eingetragen am 07.11.2023.

Wertmäßig werden diese Eintragungen 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 13.11.2023 ist folgende Baulast für die Flurstücke Nr. 303/12 und 304/10 eingetragen:

Die in dem beigefügten Lageplan dargestellten Grundstücke Gemarkung Hainspitz, Flur 3, Flurstück 304/10 und 303/12 die im Grundbuch für die Gemeinde Hainspitz unter der lfd. Nr. 1 und 2 Grundbuchblätter 481 bis 484 eingetragen sind, werden bauordnungsrechtlich so beurteilt, als wenn sie zusammen ein Baugrundstück darstellen und eine wirtschaftliche Einheit bilden. Lageplan mit grün eingetragener Vereinigungsbaulast ist Bestandteil der Verpflichtungserklärung.

Baulastenblatt Hainspitz 0017

Baulastenblatt Hainspitz 0018

Gemäß Schreiben des Landratsamtes Saale-Holzland-Kreis (Bauordnungsamt) vom 13.11.2023 ist für das Flurstücke Nr. 303/12 keine Baulast 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:

MI - Mischgebiet

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 ca. im Jahr 1958 erbaute zweigeschossig Mehrfamilienwohnhaus verfügt über 4 ETWE's.

Die ETW Nr. 1 und 2 wurden im Jahre 2010 zusammengelegt (Zustimmung Eigentümerversammlung liegt vor) und umfassend saniert. Zusammen verfügen sie über eine Wohnfläche von ca. 127 m². Den Eigentumswohnungen sind Kellerräume sowie jeweils zwei Garagen zugeordnet.

Eine detaillierte Baubeschreibung ist dem Gutachten zu entnehmen.

Hainspitz

Flurstück Nr. 303/12, 304/8, 304/10

An den Feldern Nr. 5



Nordansicht – Mehrfamilienwohnhaus



Südwestansicht – Mehrfamilienwohnhaus