

Exposé für das Amtsgericht

Aktenzeichen: 10 K 42/21

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

Bewertungsstichtag: 13.03.2024

Bewertungsobjekt: Dorfstraße Nr. 22
07646 Kleinebersdorf
Flurstück Nr. 35/1
sowie Gemarkung Kleineutersdorf, Flur 1, Flurstück Nr.
282 und Flur 2 Flurstück Nr. 153/2

Verkehrswerte: 37.000,00 € (Flurstück Nr. 35/1)

3.900,00 € Flurstück Nr. 282

2.900,00 € Flurstück Nr. 153/2)



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	:	Kleinebersdorf		
Grundbuchblatt	:	25		
Gemarkung	:	Kleinebersdorf		
Flur	:	1	1	2
Flurstück Nr.	:	35/1	282	153/2
Fläche [m ²]	:	670	4.490	4.513
Nutzungsart (lt. Grundbuchauszug)	:	Gebäude- und Freifläche	Landwirtschafts- fläche	Landwirtschafts- fläche
Eigentümer (lt. Grundbuchauszug)	:	siehe Fragebogen		

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Jena, lt. Beschluss vom 08.02.2024, Geschäftszeichen 10 K 42/21.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes der Grundstücke in Kleinebersdorf, Dorfstraße Nr. 22, Flurstück Nr. 35/1, sowie Gemarkung Kleinebersdorf, Flur 1, Flurstück Nr. 282 und Flur 2 Flurstück Nr. 153/2 nach dem Ertrags- bzw. Bodenwertverfahren, 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 13.03.2024.

Hierbei ist anzumerken, dass das Flurstück Nr. 282 aufgrund der vorgefundenen topografischen Gegebenheiten nicht besichtigt werden konnte.

Die vorgefundenen Betriebseinrichtungen bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

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 z.T. auf die Angaben der Verfahrensbeteiligten und auf Bauunterlagen zurückgegriffen.

Auf eventuell auftretende mögliche Ungenauigkeiten wird daher hingewiesen.

Zwangsverwalter : nicht vorhanden

Mieter / Pächter : keine Mieter vorhanden, Eigennutzung z.T. von Eigentümern
Die Flurstücke Nr. 282 und 153/2 sind verpachtet an: Agrargenossenschaft Ottendorf eG, Dorfstraße 95, 07646 Ottendorf

Wohnpreisbindung : nicht gegeben
(nach § 17 WoBindG)

Maschinen, Betriebseinrichtungen und sonstiges Zubehör das nicht geschätzt wurde : Autowerkstatt (siehe Fragebogen)

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

Gebäudebrandversicherung : siehe Fragebogen

Schornsteinfeger : Schornsteinfegermeister Uwe Koziol, Burkhardstraße 1, 07819 Triptis

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 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 (Flurstück Nr. 35/1) ist mit einem Dreiseitenhof bestehend aus einem ländlichen Wohnhaus, einer Scheune, einem Werkstattanbau, einer Garage und baulichen Anlagen bebaut.

Standort	: Freistaat Thüringen, Saale-Holzland-Kreis, Verwaltungsgemeinschaft Hügelland/Täler, Gemeinde Kleinebersdorf mit ca. 180 Einwohnern (St. 31.12.2022)
Lage	: südöstliche Randlage von Kleinebersdorf
Straße	: einfach befahrbare Anliegerstraße ohne Fußwege versehen
Wohn- und Verkehrslage	: mittlere Wohnlage, gute Verkehrslage
Demografische Entwicklung	: kein Demografietyp vorhanden, Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre von - 2,4 % für den Landkreis (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• Verwaltungssitz Tröbnitz ca. 10 km• Kreisstadt Eisenberg ca. 26 km• Otto-Dix-Stadt Gera ca. 24 km• Universitätsstadt Jena ca. 27 km• Saalfeld / Rudolstadt ca. 52 km• Landeshauptstadt Erfurt ca. 79 km• Bundesautobahn A 9 ca. 5 km und A 4 ca. 12 km• Bundesstraße B 281 ca. 10 km und B 88 ca. 23 km Hinweis: Alle Entfernungsangaben verstehen sich vom Wertermittlungsobjekt bis zum Zentrum des angegebenen Ortes und dienen lediglich einer groben Orientierung.

Das Grundstück (Flurstück Nr. 35/1) wird als Bauland, Stell- und Verkehrsfläche genutzt. Es hat eine leichte Hanglage und ist befahrbar.

Anschlüsse Ver- und Entsorgung	: <ul style="list-style-type: none">• Wasserversorgung• Kanalisation über 3-Kammerklärgrube• 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
Erosion	: Bach "Roda" anliegend
Besonnung	: gut
Grenzverhältnisse	: geschlossen, Grenzüberbauten konnten visuell nicht festgestellt werden

Das Grundstück (Flurstück Nr. 35/1) hat einen unregelmäßigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 26 m und einer mittleren Tiefe von ca. 28 m. Anhaltspunkte für das Erfordernis besonderer Gründungsmaßnahmen waren visuell nicht erkennbar. Auftragsgemäß wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt.

Bei den Grundstücken in der Gemarkung Kleinebersdorf, Flur 1 und 2, Flurstück Nr. 282 und 153/2 handelt es sich überwiegend um Flächen der Land- oder Forstwirtschaft. Sie haben unterschiedliche Höhenlagen und sind z.T. bedingt befahrbar und z.T. nicht befahrbar. Die Grundstücke sind im Wesentlichen unbebaut und unerschlossen. Sie werden als Ackerland (Flurstück Nr. 282) und Grünland (Flurstück Nr. 153/2) genutzt.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Die Grundakte des Grundbuchs wurde nicht eingesehen. Laut unbeglaubigtem Grundbuchauszug sind in Abteilung II folgende Eintragung vorhanden:

Ifd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• Ifd. Nr. 1 (zum Flurstück Nr. 153/2)	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 153/3; in Blatt 28 gemäss Bewilligung vom 24.02.1958 eingetragen am 14.05.1959. Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 21.10.2003.
• Ifd. Nr. 2 (betrifft alle Flurstücke)	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Jena, AZ: 10 K 42/21); eingetragen am 18.10.2021.

Die Grunddienstbarkeit in Abt. II, Ifd. Nr. 1 wird auftragsgemäß separat bewertet.

Wertmäßig wird die Eintragung, Ifd. Nr. 2, 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 Baulistenverzeichnis:	Gemäß Schreiben des Landratsamtes Saale-Holzland-Kreises (Bauordnungsamt) vom 09.02.2022 sind für die Wertermittlungsobjekte keine Baulisten 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	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Weitere Umstände sind diesbezüglich nicht bekannt.
Denkmalschutz:	Denkmalschutzrechtliche Einschränkungen sind den Eigentümern ebenfalls nicht bekannt.
Darstellung im Flächennutzungsplan:	<u>Flurstück Nr. 35/1</u> MD - Dorfgebiet
	<u>Flurstück Nr. 282</u> A - Ackerland
	<u>Flurstück Nr. 153/2</u> GR - Grünland
Entwicklungszustand, Grundstücksqualität:	<u>Flurstück Nr. 35/1</u> baureifes Land
	<u>Flurstück Nr. 282 und 153/2</u> Fläche der Land- oder Forstwirtschaft
Beitragsrechtlicher Zustand:	<u>Flurstück Nr. 35/1</u> erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch (BauGB) und Thüringer Kommunalabgabegesetz (ThürKAG)
	<u>Flurstück Nr. 282 und 153/2</u> unerschlossen - Außenbereich der Ortslage

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. 35/1)

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 Ländliche Wohnhaus wurde ca. 1750 erbaut und 1965 bis 1975 erfolgte ein Küchenanbau. Das Wohnhaus ist zweigeschossig, teilunterkellert und verfügt über ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Es ist insgesamt eine Wohnfläche von ca. vorhanden. Das Wohnhaus ist stark renovierungsbedürfig.

Die zweigeschossige Scheune wurde ca. um 1900 erbaut und verfügte über eine Nutzfläche von ca. 100 m².

Die eingeschossige Werkstatt wurde ca. 1978/1979 erbaut und verfügt über eine Nutzfläche von ca. 108 m².

Die Garage wurde ebenfalls ca. 1978 erbaut.

Eine detaillierte Baubeschreibung ist dem Gutachten zu entnehmen.

Kleinebersdorf
Dorfstraße Nr. 22

Flurstück Nr. 35/1



Südwestansicht - Ländliches Wohnhaus / Scheune



Nordansicht - Ländliches Wohnhaus