

Exposé für das Amtsgericht

Aktenzeichen: 10 K 47/23

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

Bewertungstichtag: 12.12.2024

Bewertungsobjekt: Mühlenstraße Nr. 103
07745 Jena
Flurstück Nr. 241

Verkehrswert: 691.000,00 €



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

1. Vorbemerkung

1.1 Allgemeine Angaben

Grundbuch von : Lichtenhain
Grundbuchblatt : 775
Gemarkung : Lichtenhain
Flur : 1
Flurstück Nr. : 241
Fläche [m²] : 2.915
Nutzungsart : Gebäude- und Freifläche;
(lt. Grundbuchauszug) Erholungsfläche
Eigentümer : siehe Fragebogen
(lt. Grundbuchauszug)

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Jena, lt. Beschluss vom 19.11.2024, Geschäftszeichen 10 K 47/23.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes in Jena, Mühlenstraße Nr. 103, Flurstück Nr. 241, nach dem Ertragswertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung, eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte im Beisein von Prozessbeteiligten (siehe Fragebogen), des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 12.12.2024.

Es bleibt anzumerken, dass dem Gutachter zum Ortstermin kein Zugang zur Wohnung Nr. 2 im EG des Wohn- und Geschäftshauses möglich war.

Die vorgefundenen Betriebseinrichtungen bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

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

Die Wohn- und Nutzflächen wurden z.T. anhand des eigenen Aufmaßes ermittelt sowie aus vorhandenen Bauunterlagen entnommen. (Wohnflächenermittlung WE Nr. 2 im EG links)

Auf eventuell auftretende mögliche Ungenauigkeiten wird daher hingewiesen.

Zwangsverwalter : keiner vorhanden
WEG-Verwalter : nicht relevant
Mieter / Pächter : teilweise eigengenutzt, z.T. Mieter vorhanden
(siehe Fragebogen), z.T. leerstehend

Wohnpreisbindung : liegt nicht vor
(nach § 17 WoBindG)

Maschinen, Betriebseinrichtungen und sonstiges Zubehör das nicht geschätzt wurde : trifft nicht zu;
Der Anbau (Wohn- und Geschäftshaus) wurde als Betriebsstätte der Elektrofirma des Eigentümers genutzt. Das Gewerbe ist abgemeldet.

Anpflanzungen und Baulichkeiten die Dritten gehören : nicht vorhanden

Gebäudebrandversicherung : keine vorhanden

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 Bestellsgebietes 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 Mehrfamilienwohnhaus mit Anbau (4 WE's, 1x Gewerbe), einem Garagenkomplex (4 Garagen), einem Carport (6x Pkw-Stellplätze), 2x Gartengebäuden und baulichen Anlagen bebaut.

Standort	:	Freistaat Thüringen, Kreisfreie Stadt Jena mit ca. 110.791 Einwohnern (Stand 31.12.2023), der Universitäts- und Forschungsstandort Jena liegt in der Metropolregion Mitteldeutschland, im mittleren Saaletal
Lage	:	westliche Stadtrandlage, im Stadtteil Lichtenhain gelegen
Straße	:	asphaltierte Nebenstraße mit Gehwegen
Wohn-, Geschäfts- und Verkehrslage	:	mittlere Wohnlage, gute Geschäfts- und Verkehrslage
Demografische Entwicklung	:	Demografietyt 7, Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik, Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 5 Jahre von + 0,2 % (lt. www.Wegweiser-Kommune.de)
Entfernung	:	• Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Nähe • Stadtzentrum Jena ca. 2,5 km • Paradies Bahnhof Jena ca. 3,0 km • Kulturstadt Weimar ca. 30 km • Otto-Dix-Stadt Gera ca. 44 km • Landeshauptstadt Erfurt ca. 47 km • Bundesautobahn A 4 ca. 6 km und A 9 ca. 24 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 Grundstück wird als Bauland, Garten, Stell- und Verkehrsfläche genutzt. Es hat straßenseitig eine normale Höhenlage und steigt gartenseitig steil an. Das Grundstück ist befahrbar.

Anschlüsse Ver- und Entsorgung	:	• Wasserversorgung vorhanden • Kanalisation über Direktanschluss • Strom liegt mit 230/400 Volt an • Gasversorgung vorhanden • Telefonnetz vorhanden (Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)
--------------------------------	---	---

Energieausweis	:	nicht vorhanden
----------------	---	-----------------

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

Das Grundstück hat einen nahezu rechteckigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 26 m und einer mittleren Tiefe von ca. 108 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. 241 folgende Eintragungen vorhanden:

Ifd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• Ifd. Nr. 1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungskabelrecht) für TEAG Thüringer Energie AG in Erfurt; gemäß Bewilligung vom 29.11.2001 (Urk.-Nr. 868/01 Notar Trott, Jena) eingetragen am 29.01.2002.
• Ifd. Nr. 2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Jena, AZ: 10 K 47/ 23); eingetragen am 22.01.2024.

Die Grunddienstbarkeit in Abt. II wird auftragsgemäß separat bewertet.

Die etwaigen Belastungen aus dem Grundbuch die in der Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Wertgutachten nicht berücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen und Ausgleichszahlungen berücksichtigt werden.

Eintragung im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Schreiben der Stadt Jena (Untere Bauaufsichtsbehörde) vom 25.01.2024 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.

- Verfahrenszustand:
z.T. sanierungsunbeeinflusst

Denkmalschutzrechtliche Einschränkungen sind dem Auftraggeber und dem Eigentümer ebenfalls nicht bekannt. Wohn- u. Sterbehaus von Ernst Abbe, ursprünglich am Leutrabach erbaut, 1912 abgetragen und hier originalgetreu wieder aufgebaut (siehe Tafel an der Vorderseite am Wohn- und Geschäftshaus)

Darstellung im Flächen-
nutzungsplan:

Teilfläche 1
WA - Allgemeine Wohngebiete
Teilfläche 2
SO - Sondergebiete (Freizeitgartenfläche)

Entwicklungszustand,
Grundstücksqualität:

Teilfläche 1
baureifes Land
Teilfläche 2
sonstige Fläche

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, Lüftung, 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 ca. 2.915 m² große befahrbare Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus, einem Garagenkomplex mit 4 Garagen, einem Carport mit 6 Pkw-Stellplätzen und 2 Gartengebäuden bebaut. Das Wohn- und Geschäftshaus wurde ca. 1913 erbaut. Es verfügt über 4 Wohneinheiten und eine Gewerbeinheit. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt ca. 410 m².

Eine Baubeschreibung ist dem Gutachten zu entnehmen.