

Exposé für das Amtsgericht

Aktenzeichen: 10 K 52 / 21

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

Bewertungstichtag: 17.02.2022

Bewertungsobjekt: Rodameuschel 18a
07774 Frauenprießnitz OT Rodameuschel
Flurstück Nr. 43/3

Verkehrswert: 73.000,00 €



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 43/3 Bewertungsgegenstand und wird nachfolgend aufgeführt.

Der zur Verfügung gestellte Grundbuchauszug ist Stand 13.12.2021, der Wertermittlungstichtag ist der 17.02.2022. Es wird nachfolgend die Annahme getroffen, dass sich keine wertrelevanten Veränderungen ergeben haben.

Grundbuch von : Rodameuschel

Grundbuchblatt : 80

Flur : 1

Flurstück Nr. : 43/6

Fläche [m²] : 173

Nutzungsart : Gebäude- und Freifläche
(lt. Grundbuchauszug)

Eigentümer : vgl. Grundbuchauszug
(lt. Grundbuchauszug)

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Jena, lt. Beschluss vom 26.01.2022, Geschäftszeichen 10 K 52 / 21.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes in Frauenprießnitz OT Rodameuschel, Rodameuschel 18a, Flurstück Nr. 43/3, nach dem Sachwertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung, eine andere Verwendung ist ausgeschlossen. Das Flurstück 43/3 bildet mit Flurstück 99/1 eine wirtschaftliche Einheit, Flurstück 99/1 ist jedoch nicht Bewertungsgegenstand.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte ohne Teilnahme von Verfahrensbeteiligten durch den Sachverständigen und eines Mitarbeiters am 17.02.2022. Der Schlüssel zum Objekt wurde vom Eigentümer zur Verfügung gestellt, sodass eine Besichtigung durchgeführt werden konnte.

Die Wohn- und Nutzflächen wurde anhand eines eigenen Aufmaßes ermittelt.

Zwangsverwalter : nicht vorhanden

WEG-Verwalter : nicht vorhanden

Mieter / Pächter : keine vorhanden

- Wohnpreisbindung : nicht bekannt
(nach § 17 WoBindG)
- Maschinen, Betriebseinrichtungen und sonstiges Zubehör das nicht geschätzt wurde : nicht vorhanden
- Anpflanzungen und Baulichkeiten die Dritten gehören : nicht vorhanden
- Gebäudebrandversicherung : nicht bekannt, wurde trotz Anfrage nicht mitgeteilt
- Schornsteinfeger : Bezirksschornsteinfegermeister
Mario Serfling
Rodameuschel 33
07774 Frauenprießnitz
- 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 ist mit einem Einfamilienwohnhaus und baulichen Anlagen bebaut.

Standort : Freistaat Thüringen, Saale-Holzland-Kreis, Dornburg
Camburg Orteil Döbrichau als weilerartige
Kleinsiedlung (Einwohner Dornburg-Camburg mit ca.
5315 Einwohnern, Stand 31.12.2020)

Lage : östliche Ortsteilrandlage von Rodameuschel

Straße : asphaltierte Ortsstraße ohne Gehweg

Wohn- und
Verkehrslage : mittlere Wohn- und Verkehrslage

Demographische
Entwicklung : sinkende Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 5
Jahre von - 1,2 % (Datenstand: 2019)
(lt. www.Wegweiser-Kommune.de)

Entfernung : • Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte
des täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Nähe
• Camburg ca. 2 km
• Naumburg ca. 16 km
• Eisenberg ca. 19 km
• Apolda ca. 18 km
• Jena ca. 25 km
• Landeshauptstadt Erfurt ca. 62 km
• Bundesautobahn A4 ca. 29 km und A9 ca. 16 km
• Bundesstraße B88 ca. 2 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- und Verkehrsfläche genutzt. Es hat
überwiegend eine normale Höhenlage und ist befahrbar.

Anschlüsse Ver- und
Entsorgung : • Wasserversorgung
• Klärgrube
• Strom liegt mit 230/400 Volt an
• Flüssiggastank auf Nachbarflurstück 99/1
• Telefonnetz
(Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse
wurde nicht geprüft)

Energieausweis : nicht vorhanden

Immission : keine, visuell nicht feststellbar

Besonnung : gut

Grenzverhältnisse : Grenzüberbauten konnten visuell nicht festgestellt
werden

Das Grundstück hat einen nahezu rechteckigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 12 m und einer mittleren Tiefe von ca. 15 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. 43/3 folgende Eintragung vorhanden:

lfd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• lfd. Nr. 1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Jena, AZ: 10 K 5 / 21); eingetragen am 13.12.2021

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 Landrates des Saale-Holzland-Kreis (Bauordnungsamt) vom 17.12.2021 ist für das Wertermittlungsobjekt 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. Die angrenzende Garage ist jedoch nur über das Flurstück 43/3 erreichbar und ein Flüssiggastank des Wertermittlungsobjektes steht auf dem Flurstück 99/1.
---------------------------------------	---

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 Flächennutzungsplan:	Flächennutzungsplan ist nicht vorhanden Nutzungsart Dorfgebiet lt. Bodenrichtwert
Entwicklungszustand, Grundstücksqualität:	baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch (BauGB) und Thüringer Kommunalabgabengesetz (ThürKAG) Beiträge nach örtlicher Satzung sind möglich

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 in Massivbauweise errichtete Einfamilienwohnhaus besitzt zwei Vollgeschosse mit einem flach geneigten Satteldach. Die Wohnfläche umfasst rd. 136 m² und teilt sich in rd. 69,50 m² im Erdgeschoss bzw. 66,50 m² im Obergeschoss auf. Die Innenausstattung befindet sich in einem verschlissenen Zustand und ist erneuerungswürdig. Anzumerken bleibt, dass der Flüssiggastank für die Gastherme sich auf dem Nachbargrundstück, Flurstück Nr. 99/1 befindet welches nicht Gegenstand der Bewertung ist.

Eine detaillierte Baubeschreibung ist dem Gutachten zu entnehmen.

Rodameuschel
Rodameuschel Nr. 18

Flurstück Nr. 43/3



Südansicht – Einfamilienwohnhaus



Südansicht – Innenhof