

Exposé für das Amtsgericht

Aktenzeichen: 10 K 69/25

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

Bewertungstichtag: 16.12.2025

Bewertungsobjekt: Jenaer Straße Nr. 15
07616 Bürgel
Flurstück Nr. 229

Verkehrswert: 66.000,00 €



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

1. Vorbemerkung

1.1 Allgemeine Angaben

Hinweis: Aus dem Grundbuchblatt von Bürgel (Blatt 959) ist lediglich das Flurstück 229 Bewertungsgegenstand und wird nachfolgend aufgeführt.

Grundbuch von : Bürgel

Grundbuchblatt : 959

Gemarkung : Bürgel

Flur : 1

Flurstück Nr. : 229

Fläche [m²] : 388

Nutzungsart : Gebäude- und Freifläche
(lt. Grundbuchauszug)

Eigentümer : siehe Fragebogen
(lt. Grundbuchauszug)

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Jena, lt. Beschluss vom 19.11.2025, Geschäftszeichen 10 K 69/25.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes in Bürgel, Jenaer Straße Nr. 15, Flurstück Nr. 229, nach dem Ertragswertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung, eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte im Beisein vom Schuldner, des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 16.12.2025.

Die vorgefundenen Betriebseinrichtungen in der ehemaligen Tischlereiwerkstatt sind wertlos bzw. veraltet und bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

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

Auf eventuell auftretende mögliche Ungenauigkeiten wird daher hingewiesen.

Zwangsverwalter	:	nicht vorhanden
Mieter / Pächter	:	keine vorhanden, leerstehend
Wohnpreisbindung (nach § 17 WoBindG)	:	nicht zutreffend
Maschinen, Betriebseinrichtungen und sonstiges Zubehör das nicht geschätzt wurde	:	veraltete Maschinen der Tischerlei vorhanden (wertlos)
Anpflanzungen und Baulichkeiten die Dritten gehören	:	nicht vorhanden bzw. nicht bekannt
Gebäudebrandversicherung	:	siehe Fragebogen
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 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 Wohnhaus mit Anbau, einer Werkstatt und baulichen Anlagen bebaut.

- Standort : Freistaat Thüringen, Landkreis Saale-Holzland-Kreis, Töpferei- und Landstadt Bürgel mit ca. 3.099 Einwohnern (Stand 31.12.2024)
- Lage : westliche Ortslage von Bürgel
- Straße : direkt an der Bundesstraße B 7 gelegen mit beidseitigen Fußwegen versehen
- Wohn-, Geschäfts- und Verkehrslage : mittlere Geschäfts- und Wohnlage, gute Verkehrslage
- Demografische Entwicklung : kein Demografietyt vorhanden, Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre von + 0,7 % (lt. www.Wegweiser-Kommune.de)
- Entfernung :
 - Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfes liegen in unmittelbarer Nähe
 - Markt Bürgel ca. 160 m
 - Kreisstadt Eisenberg ca. 11 km
 - Universitätsstadt Jena ca. 13 km
 - Otto-Dix-Stadt Gera ca. 34 km
 - Kulturstadt Weimar ca. 36 km
 - Landeshauptstadt Erfurt ca. 66 km
 - Bundesautobahn A 9 ca. 9 km und A 4 ca. 14 km
 - Bundesstraße B 7 führt durch den Ort und B 88 ca. 12 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 genutzt. Es hat überwiegend eine normale Höhenlage und ist nicht befahrbar.

- Anschlüsse Ver- und Entsorgung :
 - Wasserversorgung
 - Kanalisation über Direktanschluss
 - Strom liegt mit 230/400 Volt an
 - Gasversorgung liegt in Straße an
 - Telefonnetz

(Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)

Energieausweis : nicht erforderlich

Immission : Bundesstraße B 7 direkt anliegend, sehr hohes Verkehrsaufkommen
Besonnung : gut
Grenzverhältnisse : geschlossen, Grenzüberbauten konnten visuell nicht festgestellt werden

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 10 m und einer mittleren Tiefe von ca. 39 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. 229 folgende Eintragungen vorhanden:

Ifd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• Ifd. Nr. 2	Altenteil für a) Brigitte Krause, geb. Franz, geb. 01.05.1936 b) Werner, Krause, geb. 07.03.1933 als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Löschar bei Todesnachweis. Gemäß Bewilligung vom 14.07.2014 (UR-Nr. 1426/014, Notar Dr. Martin Seikel in Eisenberg) eingetragen am 31.05.2016.
• Ifd. Nr. 6	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Jena, AZ: 10 K 69/25); eingetragen am 16.10.2025.

Die Grunddienstbarkeit in Abt. II, Ifd. Nr. 2 wird auftragsgemäß im Gutachten nicht berücksichtigt, sie wird separat bewertet.

Wertmäßig wird die Eintragung, Ifd. Nr. 6 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 22.10.2025 sind für das Wertermittlungsobjekt keine Baulasten eingetragen.

Eintragung im Altlastenverzeichnis:	Das Altlastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Im Rahmen der Ortsbe-sichtigung war jedoch kein Verdacht auf Altlasten ersichtlich.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Auftragsgemäß wurden vom Sachver-ständigen 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. Gemäß Liste der Kulturdenkmale des Land-ratsamtes Saale-Holzland-Kreis vom 17.02.2020 befindet sich das Werter-mittlungsobjekt im Denkmalensemble "Stadthanlage Bürgel".
Darstellung im Flächen- nutzungsplan:	MI - Mischgebiet
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 lediglich einer überschlägigen, qualitativen Einstufung der Bauwerks- und Ausstattungsmerkmale dienen.

Das Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau wurde vermutlich um 1900 erbaut und wurde teilweise 1990 saniert. Im Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau befindet sich im Erdgeschoss eine Gewerbeeinheit und im Ober- und Dachgeschoss eine Wohneinheit. Das Wohn- und Geschäftshaus verfügt über eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 200 m², ist teilunterkellert und verfügt über ein z.T. ausgebautes Dachgeschoss. Das Gebäude ist seit ca. 3 Jahren leerstehend. Die Werkstatt wurde ca. 1977 an das Wohn- und Geschäftshaus angebaut und diente als Tischlerei. Die Werkstatt verfügt über eine Nutzfläche von ca. 175 m².

Eine Baubeschreibung ist dem Gutachten zu entnehmen.

Bürgel
Jenaer Straße Nr. 15

Flurstück Nr. 229



Straßenansicht - Wohn- und Geschäftshaus



Nordansicht - Wohn- und Geschäftshaus