

# Exposé für das Amtsgericht

<b>Aktenzeichen:</b>	16 K 2/23
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Gotha -Zwangsversteigerung- Justus-Perthes-Straße Nr. 2 99867 Gotha
<b>Bewertungsstichtag:</b>	21.08.2023
<b>Bewertungsobjekt:</b>	Untervorstadtstraße Nr. 31 99958 Tonna, OT Gräfentonna Flurstück Nr. 157/1  sowie Gemarkung Gräfentonna, Flur 4, Flurstück Nr. 253
<b>Verkehrswerte:</b>	<b>37.000,00 €</b> <b>Flurstück Nr. 157/1</b>  <b>600,00 €</b> <b>Flurstück Nr. 253</b>



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	:	Gräfentonna	
Grundbuchblatt	:	765	
Flur	:	1	4
Flurstück Nr.	:	157/1	253/0 (lt. Grundbuch) 253 (lt. Flurkarte)
Fläche [m <sup>2</sup> ]	:	486	640
Nutzungsart (lt. Grundbuchauszug)	:	Gebäude- und Landwirtschaftsfläche Freifläche	
Eigentümer (lt. Grundbuchauszug)	:	siehe Fragebogen	

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Gotha, lt. Beschluss vom 25.07.2023, Geschäftszeichen 16 K 2/23.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes in Tonna, OT Gräfentonna, Untervorstadtstraße Nr. 31, Flurstück Nr. 157/1, nach dem Sachwertverfahren sowie des Grundstückes in der Gemarkung Gräfentonna, Flur 4, Flurstück Nr. 253 nach dem Bodenwertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung.  
Eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte im Beisein des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 21.08.2023.  
Die Verfahrensbeteiligten sind trotz Einladung nicht zum Ortstermin erschienen.  
Die Antragsteller haben eine Besichtigung vor Ort ermöglicht.

Hierbei ist anzumerken, dass das Waschhaus z.T. stark eingestürzt ist und somit nur bedingt besichtigt und begangen werden konnte.

Bei den Nutzungsarten wurde von der derzeitigen Nutzung und z.T. lt. Angaben des Katasteramtes ausgegangen.

Bei der Einschätzung des baulichen Zustandes und des Baualters der Gebäude konnte weder auf die Angaben der Eigentümer noch auf Bauunterlagen zurückgegriffen werden. Aus diesen Gründen wird das Baualter der Gebäude anhand der Bauweise geschätzt.

Auf eventuell auftretende mögliche Ungenauigkeiten wird daher hingewiesen.

---

Zwangsverwalter	:	keiner vorhanden
Mieter / Pächter	:	keine vorhanden bzw. bekannt
Maschinen, Betriebseinrichtungen und sonstiges Zubehör das nicht geschätzt wurde	:	nicht vorhanden
Anpflanzungen und Baulichkeiten die Dritten gehören	:	nicht vorhanden bzw. nicht bekannt
Gebäudebrandversicherung	:	nicht bekannt
Schornsteinfeger	:	Bezirksschornsteinfegermeister Jansen Berndt, Grabenstraße Nr. 4, 99947 Bad Langensalza
Straßenbezeichnung und Hausnummer	:	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 Beststellungsgebietes 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 mit Anbauten, einer Scheune mit Anbau und baulichen Anlagen bebaut.

Standort	:	Freistaat Thüringen, Landkreis Gotha, Gemeinde Tonna mit ca. 2.912 Einwohnern (Stand 31.12.2022), Ortsteil Gräfentonna
Lage	:	nordöstliche Ortslage von Gräfentonna
Straße	:	asphaltierte Ortsstraße mit beidseitigen Fußwegen versehen
Wohn- und Verkehrslage	:	mittlere Wohnlage, gute Verkehrslage
Demografische Entwicklung	:	kein Demografietyt für den Landkreis vorhanden, Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 5 Jahre von - 1,2 % (lt. www.Wegweiser-Kommune.de)
Entfernung	:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfes liegen in unmittelbarer Nähe</li><li>• Verwaltungsgemeinschaft Fahner Höhe ca. 210 m</li><li>• Kreisstadt Gotha ca. 20 km</li><li>• Rosenstadt Bad Langensalza ca. 7,5 km</li><li>• Lutherstadt Eisenach ca. 38 km</li><li>• Reformationsstadt Mühlhausen ca. 28 km</li><li>• Landeshauptstadt Erfurt ca. 29 km</li><li>• Bundesautobahn A 4 ca. 25 km und A 71 ca. 23 km</li><li>• Bundesstraße B 176 führt durch den Ort und B 84 ca. 4 km</li></ul> <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, Gartenland, Stell- und Verkehrsfläche genutzt. Es hat überwiegend eine normale Höhenlage und ist befahrbar.

Anschlüsse Ver- und Entsorgung (zum Flurstück Nr. 157/1)	:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wasserversorgung nicht vorhanden</li><li>• Kanalisation über Direktsystem (Mischsystem)</li><li>• Strom liegt in der Straße an</li><li>• keine Gasversorgung</li><li>• kein Telefonnetz</li></ul> <p>(Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)</p>
Energieausweis	:	nicht vorhanden

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

Das Grundstück (Flurstück Nr. 157/1) hat einen unregelmäßigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 14 m und einer mittleren Tiefe von ca. 34 m. Anhaltspunkte für das Erfordernis besonderer Gründungsmaßnahmen waren visuell nicht erkennbar. Auftragsgemäß wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt.

Bei dem Grundstück in der Gemarkung Gräfentonna, Flur 4, Flurstück Nr. 253 handelt es sich um eine Landwirtschaftsfläche. Es hat eine normale Höhenlage und ist bedingt befahrbar.  
Das Grundstück ist unbebaut und unerschlossen. Es wird als Grünland genutzt.

## 2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Die Grundakte des Grundbuchs wurde nicht eingesehen. Laut unbeglaubigtem Grundbuchauszug ist in Abteilung II lastend auf den Flurstück Nr. 157/1 und 253 folgende Eintragung vorhanden:

Ifd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• Ifd. Nr. 1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Gotha, AZ: 16 K 2/23); eingetragen am 12.06.2023.

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 Landratsamtes Gotha (Amt für Bauordnung und Bauleitplanung, Untere Bauaufsichtsbehörde) vom 12.07.2023 sind für das Wertermittlungsobjekt (Flurstück Nr. 157/1) keine Baulasten eingetragen.

Sollte für das weitere Grundstück Baulasten eingetragen sein, müssten diese nachträglich berücksichtigt werden.

---

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:	Lt. Auskunft des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation vom 11.07.2023 sind die Wertermittlungsobjekte in kein Flurbereinigungsverfahren einbezogen.  Gemäß Schreiben des Landratsamtes Gotha, Untere Denkmalschutzbehörde, vom 19.07.2023 sind im Denkmalbuch keine Eintragungen vorhanden.
Darstellung im Flächennutzungsplan:	<u>Flurstück Nr. 157/1</u> Ortslage, MI - Mischgebiet / Ein- und Zweifamilienhäuser  <u>Flurstück Nr. 253</u> Außenbereich, GR - Grünland
Entwicklungszustand, Grundstücksqualität:	<u>Flurstück Nr. 157/1</u> baureifes Land  <u>Flurstück Nr. 253</u> Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Beitragsrechtlicher Zustand:	<u>Flurstück Nr. 157/1</u> erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch (BauGB) und Thüringer Kommunalabgabengesetz (ThürKAG)  <u>Flurstück Nr. 253</u> unerschlossen

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. 157/1)

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 Grundstück (Flurstück Nr. 157/1) ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit Anbauten, einer Scheune und einem abrisssfähigen Waschhaus bebaut.

Das eingeschossige Wohnhaus mit einer Teilunterkellerung und unausgebauten Dachgeschoss wurde vmtl. im Jahre 1880 erbaut. Die Anbauten am Wohnhaus sind ebenfalls eingeschossig. Die Wohnfläche beträgt ca. 78 m<sup>2</sup>.

Die eingeschossige Scheune wurde ebenfalls vmtl. im Jahre 1880 erbaut und weist eine Nutzfläche von ca. 86 m<sup>2</sup>.

Eine detaillierte Baubeschreibung ist dem Gutachten zu entnehmen.

**Gräfentonna**  
*Untervorstadtstraße Nr. 31*

**Flurstück Nr. 157/1**



*Westansicht – Einfamilienwohnhaus*



*Südostansicht – Einfamilienwohnhaus*