

Exposé für das Amtsgericht

Aktenzeichen:	16 K 6/24						
Auftraggeber:	Amtsgericht Gotha -Zwangsversteigerung- Justus-Perthes-Straße Nr. 2 99867 Gotha						
Bewertungsstichtag:	23.05.2024						
Bewertungsobjekt:	Untergasse Nr. 16 99880 Waltershausen OT Schmerbach Flurstück Nr. 25/7, 25/8 und 25/9						
Verkehrswerte:	<table><tr><td>Flst-Nr. 25/9</td><td>89.000,00 € (ca. 677 m² Grundstücksfläche)</td></tr><tr><td>Flst-Nr. 25/7</td><td>100,00 € (ca. 2 m² Grundstücksfläche)</td></tr><tr><td>Flst-Nr. 25/8</td><td>400,00 € (ca. 12 m² Grundstücksfläche)</td></tr></table>	Flst-Nr. 25/9	89.000,00 € (ca. 677 m ² Grundstücksfläche)	Flst-Nr. 25/7	100,00 € (ca. 2 m ² Grundstücksfläche)	Flst-Nr. 25/8	400,00 € (ca. 12 m ² Grundstücksfläche)
Flst-Nr. 25/9	89.000,00 € (ca. 677 m ² Grundstücksfläche)						
Flst-Nr. 25/7	100,00 € (ca. 2 m ² Grundstücksfläche)						
Flst-Nr. 25/8	400,00 € (ca. 12 m ² Grundstücksfläche)						



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	:	Schmerbach		
Grundbuchblatt	:	654		
Gemarkung	:	Schmerbach		
Flur	:	1		
Flurstück Nr.	:	25/7	25/8	25/9
Fläche [m ²]	:	2	12	677
Nutzungsart (lt. Grundbuchauszug)	:	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche	Gebäude- und Freifläche
Eigentümer (lt. Grundbuchauszug)	:	siehe Fragebogen		

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Gotha, lt. Beschluss vom 30.04.2024, Geschäftszeichen 16 K 6/24.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung der Verkehrswerte der Grundstücke in Waltershausen OT Schmerbach, Untergasse Nr. 16, Flurstück Nr. 25/7, 25/8 und 25/9, nach dem Sachwert- und Bodenwertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung, eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Flurstücke 25/7, 25/8 und 25/9 bilden eine wirtschaftliche Einheit, sie werden nachfolgend als ein Grundstück bezeichnet und sollten zusammen veräußert werden.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte im Beisein von (siehe Fragebogen), des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 23.05.2024.

Trotz Einladung war keine der geladenen Parteien zum Ortstermin erschienen.

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

Zwangsverwalter	:	nicht vorhanden
WEG-Verwalter	:	nicht relevant
Mieter / Pächter	:	keine vorhanden
Wohnpreisbindung (nach § 17 WoBindG)	:	liegt nicht vor
Maschinen, richtungen und sonstiges Zubehör das nicht geschätzt wurde	Betriebsein- :	nicht vorhanden

Anpflanzungen und Baulich- : nicht vorhanden
keiten die Dritten gehören

Gebäudebrandversicherung : nicht bekannt

Schornsteinfeger : siehe Fragebogen

Straßenbezeichnung und : noch zutreffend
Hausnummer

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 ländlichen Wohnhaus mit Anbau, einem Nebengebäude (Scheune) und baulichen Anlagen bebaut.

Standort : Freistaat Thüringen, Landkreis Gotha, Gemeinde Waltershausen, OT Schmerbach, ca. 673 Einwohnern (Stand 30.06.2024, lt. Auskunft Einwohnermeldeamt), im Naturparadies des Thüringer Waldes, am Fuße des Inselberges gelegen

Lage : östliche Ortsrandlage

Straße : asphaltierte Anliegerstraße mit gepflastertem Seitenstreifen zur Entwässerung

Wohn- und Verkehrslage : mittlere Wohn- und Verkehrslage

Demografische Entwicklung : kein Demografietyt vorhanden, lt. Demografiebericht 2022 leicht sinkende Einwohnerzahl, Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 5 Jahre von -2,9 % (lt. www.Wegweiser-Kommune.de)

Entfernung :

- Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in mittelbarer Nähe
- Waltershausen ca. 10 km
- Wartburgstadt Eisenach ca. 15 km
- Kreisstadt Gotha ca. 23 km
- Kurstadt Bad Salzungen ca. 30 km
- Landeshauptstadt Erfurt ca. 55 km
- Bundesautobahn A 4 ca. 9 km und A 71 ca. 42 km
- Bundesstraße B 88 führt direkt durch den Ort und B 19 ca. 15 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 vorhanden
- Kanalisation über 3-Kammer-Klärgrube
- Strom liegt mit 230/400 Volt an
- Gasversorgung liegt in der Straße an
- Telefonnetz vorhanden

(Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)

Energieausweis : nicht vorhanden

Immission : keine, visuell nicht feststellbar
Besonnung : gut
Grenzverhältnisse : offen, z.T. grenzbebaut, Grenzüberbauten konnten visuell nicht festgestellt werden

Das Grundstück hat einen nahezu rechteckigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 23 m und einer mittleren Tiefe von ca. 31 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 dem Flurstück Nr. 25/7, 25/8 und 25/9 folgende Eintragung vorhanden:

lfd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• lfd. Nr. 1	Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks hat zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des auf Blatt 706 dieses Buches eingetragenen Grundstücks ein Fahrtrecht zu dulden und zwar von der Straße bis zur hinteren Grenze des Stallgebäudes. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 13.05. und 21.08.1930, umgeschrieben am 01.02.1938 und von Schmerbach Blatt 45 über Blatt 472 hierher übertragen am 11.03.2019.
• lfd. Nr. 2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gotha, AZ: 16 K 6/24; eingetragen am 13.03.2024.

Die Grunddienstbarkeit in Abt. II wird auftragsgemäß separat bewertet.
Es wird empfohlen dieses Recht zu überprüfen.

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 (Untere Bauaufsichtsbehörde) vom 13.05.2024 sind für das Wertermittlungsobjekt Flst.-Nr. 25/9 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 mit der Flst.-Nr. 25/9 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 Flächen-
nutzungsplan:

MI - Mischgebiet / Ein- und Zweifamilien-
häuser

Entwicklungszustand,
Grundstücksqualität:

baureifes Land

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, 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 ca. 691 m² große und befahrbare Grundstück ist mit einem ländlichen zweigeschossigen Wohnhaus mit Anbau und ausgebauten Dachgeschoss, mit einer Wohnfläche von ca. 205 m² sowie einem Nebengebäude mit Garageneinbau, ca. 58 m² Nutzfläche, bebaut. Wohnhaus und Nebengebäude wurden ca. vor 1900 erbaut. Das Wohnhaus ist teilweise unterkellert.

Eine detaillierte Baubeschreibung ist dem Gutachten zu entnehmen.