

Exposé für das Amtsgericht

Aktenzeichen: 16 K 19/23

Auftraggeber: Amtsgericht Gotha
-Zwangsversteigerung-
Justus-Perthes-Straße Nr. 2
99867 Gotha

Bewertungstichtag: 13.11.2023

Bewertungsobjekt: Lange Straße Nr. 28 a
99869 Pferdingsleben
Flurstück Nr. 124

Verkehrswert: 246.000,00 €



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	:	Pferdingsleben
Grundbuchblatt	:	496
Flur	:	1
Flurstück Nr.	:	124/0 (lt. Grundbuch) 124 (lt. Flurkarte)
Fläche [m ²]	:	610
Nutzungsart (lt. Grundbuchauszug)	:	Gebäude- und Freifläche
Eigentümer (lt. Grundbuchauszug)	:	siehe Fragebogen

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Gotha, lt. Beschluss vom 19.10.2023, Geschäftszeichen 16 K 19/23.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes in Pferdingsleben, Lange Straße Nr. 28 a, Flurstück Nr. 124, zum Zwecke der Zwangsversteigerung. Eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte z.T. im Beisein von Verfahrensbeteiligten, des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 13.11.2023.

Hierbei ist anzumerken, dass eine Innenbesichtigung nicht möglich war, da dem Sachverständigen der Zugang durch die Antragsgegnerin verwehrt wurde. Der Sachverständige musste daher Annahmen treffen.

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

Die Wohn- und Nutzflächen wurden z.T. anhand des eigenen Aufmaßes ermittelt sowie aus vorhandenen Bauunterlagen entnommen.

Auf eventuell auftretende mögliche Ungenauigkeiten wird daher hingewiesen.

Zwangsverwalter	:	nicht vorhanden
Mieter / Pächter	:	keine vorhanden, Eigennutzung von Antragsgegnerin (lt. Angaben)

- Wohnpreisbindung : nicht bekannt
(nach § 17 WoBindG)
- Maschinen, Betriebseinrichtungen und sonstiges Zubehör das nicht geschätzt wurde : nicht bekannt
- Anpflanzungen und Baulichkeiten die Dritten gehören : nicht bekannt
- Gebäudebrandversicherung : ja, Allianz Versicherungs-AG, Vers.Nr.: AS-9361891463
- Schornsteinfeger : Bezirksschornsteinfeger Rene Janson, Alacher Chaussee 1, 99092 Erfurt
- Straßenbezeichnung und Hausnummer : nicht zutreffend
- neue Anschrift : Lange Straße Nr. 28 a

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, einem Zwischengang, einer Garage und baulichen Anlagen bebaut.

Standort	:	Freistaat Thüringen, Landkreis Gotha, Verbandsgemeinschaft Nesseaue, Gemeinde Pferdingsleben mit ca. 375 Einwohnern (Stand 31.12.2022)
Lage	:	zentrale Ortslage von Pferdingsleben
Straße	:	asphaltierte Ortsstraße mit beidseitigen Fußwegen versehen
Wohn- und Verkehrslage	:	ruhige Wohnlage, gute Verkehrslage
Demografische Entwicklung	:	keine Demografietyt vorhanden, Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre von - 1,2 % für den Landkreis (lt. www.Wegweiser-Kommune.de)
Entfernung	:	<ul style="list-style-type: none">• Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfes liegen in mittelbarer Nähe• Verbandsverwaltung Friemar ca. 3 km• Kreisstadt Gotha ca. 11 km• Bad Langensalza ca. 27 km• Lutherstadt Eisenach ca. 53 km• Landeshauptstadt Erfurt ca. 21 km• Bundesautobahn A 4 ca. 15 km und A 71 ca. 12 km• Bundesstraße B 7 ca. 3 km und B 247 ca. 10 km <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, Stell- und Verkehrsfläche genutzt. Es hat überwiegend eine normale Höhenlage und ist befahrbar.

Anschlüsse Ver- und Entsorgung	:	<ul style="list-style-type: none">• Wasserversorgung• Brunnen vorhanden (ca. 12 m tief)• Kanalisation über teilbiologische Klärgrube (ca. 7 m³)• Strom liegt mit 230/400 Volt an• keine Gasversorgung (liegt in der Straße an)• Telefonnetz <p>(Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)</p>
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 Breite von ca. 16 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 ist in Abteilung II lastend auf Flurstück Nr. 124 folgende Eintragung vorhanden:

Ifd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• Ifd. Nr.	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Gotha, AZ: 16 K 19/23); eingetragen am 12.07.2023.

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 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.

Laut Schreiben des Landratsamtes Gotha,
Untere Denkmalschutzbehörde, vom
19.07.2023 sind für das Wertermitt-
lungsobjekt keine Eintragungen vorhanden.

Darstellung im Flächen-
nutzungsplan:

MI - Mischgebiet / Ein- und Zweifamilien-
häuser

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, 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 einer überschlägigen, qualitativen Einstufung der Bauwerks- und Ausstattungsmerkmale dienen.

Das eingeschossige Einfamilienwohnhaus wurde im Jahre 2008 erbaut. Es verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss und ist nicht unterkellert. Die Wohnfläche beträgt ca. 112 m².

Die Garage wurde im Jahre 2001 erbaut und verfügt über eine Nutzfläche von ca. 39 m².

Eine detaillierte Baubeschreibung ist dem Gutachten zu entnehmen.

Pferdingsleben
Lange Straße Nr. 28 a

Flurstück Nr. 124



Südwestansicht – Garage / Einfamilienwohnhaus



Westansicht – Garage / Einfamilienwohnhaus