Exposé für das Amtsgericht

Aktenzeichen:	16 K 20/24	
Auftraggeber:	Amtsgericht Gotha -Zwangsversteigerung- Justus-Perthes-Straße Nr. 2 99867 Gotha	
Bewertungsstichtag:	19.12.2024	
Bewertungsobjekt:	Langer Fahrweg Nr. 2 99880 Waltershausen, OT Schwarzhausen Flurstück Nr. 327/2, 327/3, 325/7, 326/2, 325/3 und 327/7	
Verkehrswerte:	**540.000,00 €**	(Gesamt)
	124.240,00 €	Flurstück Nr. 327/2
	29.508,00 €	Flurstück Nr. 327/3
	146.519,00 €	Flurstück Nr. 325/7
	42.996,00 €	Flurstück Nr. 326/2
	6.090,00 €	Flurstück Nr. 325/3
	190.649,00 €	Flurstück Nr. 327/7



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 : Schwarzhausen

Grundbuchblatt : 695

Gemarkung : Schwarzhausen

Flur	Flurstück	Fläche [m²]	Nutzungsart lt. Grundbuch
2	327/2	240	Gebäude- und Freifläche
2	327/3	57	Gebäude- und Freifläche
2	325/7	783	Gebäude- und Freifläche
2	326/2	257	Gebäude- und Freifläche
2	325/3	97	Gebäude- und Freifläche
2	327/7	923	Gebäude- und Freifläche

Eigentümer : siehe Fragebogen
(lt. Grundbuchauszug)

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Gotha lt. Beschluss vom 18.11.2024, Geschäftszeichen 16 K 20/24.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes der Grundstücke in Waltershausen, OT Schwarzhausen, Langer Fahrweg Nr. 2, Flurstück Nr. 327/2, 327/3, 325/7, 326/2, 325/3 und 327/7, nach dem Ertragswertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Flurstücke 327/2, 327/3, 325/7, 326/2, 325/3 und 327/7 bilden eine wirtschaftliche Einheit, werden nachfolgend als ein Grundstück bezeichnet und sollten zusammen veräußert werden.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte z.T. im Beisein von Verfahrensbeteiligten, des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 19.12.2024.

Die vorgefundenen Maschinen- und Betriebseinrichtungen bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

Bei der Einschätzung des baulichen Zustandes und des Baualters des Gebäudes 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	:	nicht vorhanden, leerstehend
Maschinen, Betriebseinrichtungen und sonstiges Zubehör das nicht geschätzt wurde	:	umfangreiche Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, u.a. - 3,5 t Abus Kran - Klimaanlagen - Kompressor - Hebebühne - Maschinen zur Herstellung von Werkzeugen aus Spritzguss
Anpflanzungen und Baulichkeiten die Dritten gehören	:	nicht vorhanden bzw. nicht bekannt
Gebäudebrandversicherung	:	nicht vorhanden
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 bestehend aus Flurstück Nr. 327/2, 327/3, 325/7, 326/2, 325/3 und 327/7 ist mit einem Verwaltungsgebäude mit Anbau, einem Produktionsgebäude mit Zwischenbau, einem Produktionsgebäude (Altbau), einer Doppelgarage und baulichen Anlagen bebaut.

Standort	:	Freistaat Thüringen, Landkreis Gotha, Stadt Waltershausen mit ca. 12.512 Einwohnern (Stand 31.12.2023), Ortsteil Schwarzhausen, gelegen am Rande des Thüringer Waldes
Lage	:	zentrale Ortslage von Schwarzhausen
Straße	:	asphaltierte Ortsstraße ohne Fußwege
Geschäfs- und Verkehrslage	:	mittlere Geschäftslage, gute Verkehrslage
Demografische Entwicklung	:	Demografietyp 1, stark schrumpfende und alternde Gemeinden in strukturschwachen Regionen, Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre von -2,9 % (lt. www.Wegweiser-Kommune.de)
Entfernung	:	• Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfes liegen in mittelbarer Nähe • Waltershausen ca. 8 km • Kreisstadt Gotha ca. 22 km • Hochschulstadt Schmalkalden ca. 31 km • Lutherstadt Eisenach ca. 18 km • Waffenstadt Suhl ca. 56 km • Landeshauptstadt Erfurt ca. 52 km • Bundesautobahn A 4 ca. 8 km und A 71 ca. 39 km • Bundesstraße B 88 führt durch den Ort und B 19 ca. Hinweis: Alle Entfernungsangaben verstehen sich vom Wertermittlungsobjekt bis zum Zentrum des angegebenen Ortes und dienen lediglich einer groben Orientierung.

Das Grundstück bestehend aus Flurstück Nr. 327/2, 327/3, 325/7, 326/2, 325/3 und 327/7 wird als Bauland, Stell- und Verkehrsfläche genutzt. Es hat überwiegend eine normale Höhenlage und ist befahrbar.

Anschlüsse Ver- und Entsorgung	:	• Wasserversorgung • Kanalisation über Direktanschluss • 2 Stromanschlüsse liegen mit 230/400 Volt an (geht über Flurstück Nr. 326/5) • Gasversorgung • kein Telefonnetz (Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)

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

Das Grundstück (bestehend aus Flurstück Nr. 327/2, 327/3, 325/7, 326/2, 325/3 und 327/7) hat einen unregelmäßigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 65 m und einer mittleren Tiefe von ca. 48 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 allen Flurstücken folgende Eintragung vorhanden:

lfd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• lfd. Nr. 1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gotha, AZ: 16 K 20/24); eingetragen am 15.10.2024.

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 14.10.2024 sind für das Wertermittlungsobjekt folgende Baulasten eingetragen:
	Baulastenblatt 21 (betr. Flurstück Nr. 326/2)
	Die Grundstücke Gemarkung Schwarzhausen Flur 2 Flurstücke 326/2 und 327/3, 327/2, 327/7, 325/3 und 325/7 werden bauordnungsrechtlich so beurteilt, als wenn sie zusammen ein Baugrundstück darstellten. (Verpflichtungserklärung AZ: B2012076 vom 02.07.2012)

Baulastenblatt 22 (betr. Flurstück Nr. 327/3)

Die Grundstücke Gemarkung Schwarzhausen Flur 2 Flurstücke 327/3 und 326/2, 327/2, 327/7, 325/3 und 325/7 werden bauordnungsrechtlich so beurteilt, als wenn sie zusammen ein Baugrundstück darstellten.
(Verpflichtungserklärung AZ: B2012077 vom 02.07.2012)

Baulastenblatt 23 (betr. Flurstück Nr. 327/2)

Die Grundstücke Gemarkung Schwarzhausen Flur 2 Flurstücke 327/2 und 326/2, 327/3, 327/7, 325/3 und 325/7 werden bauordnungsrechtlich so beurteilt, als wenn sie zusammen ein Baugrundstück darstellten.
(Verpflichtungserklärung AZ: B2012078 vom 02.07.2012)

Baulastenblatt 24 (betr. Flurstück Nr. 327/7)

Die Grundstücke Gemarkung Schwarzhausen Flur 2 Flurstücke 327/7 und 326/2, 327/3, 327/2, 325/3 und 325/7 werden bauordnungsrechtlich so beurteilt, als wenn sie zusammen ein Baugrundstück darstellten.
(Verpflichtungserklärung AZ: B2012079 vom 02.07.2012)

Baulastenblatt 25 (betr. Flurstück Nr. 325/3)

Die Grundstücke Gemarkung Schwarzhausen Flur 2 Flurstücke 325/3 und 326/2 327/3, 327/2, 327/7 und 325/7 werden bauordnungsrechtlich so beurteilt, als wenn sie zusammen ein Baugrundstück darstellten.
(Verpflichtungserklärung AZ: B2012080 vom 02.07.2012)

Baulastenblatt 26 (betr. Flurstück Nr. 325/7)

Die Grundstücke Gemarkung Schwarzhausen Flur 2 Flurstücke 325/7 und 326/2, 327/3, 327/2, 327/7und 325/3 werden bauordnungsrechtlich so beurteilt, als wenn sie zusammen ein Baugrundstück darstellten.
(Verpflichtungserklärung AZ: B2012081 vom 02.07.2012)

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 gemäß lt. Auskunft des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation vom 21.10.2024 derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Gemäß Auskunft des Landratsamtes Gotha, Untere Denkmalschutzbehörde, vom 08.10.2024 enthält das Denkmalbuch keine Eintragungen.
Darstellung im Flächennutzungsplan:	MI - Mischgebiet / Ein- und Zweifamilienhäuser
Entwicklungszustand, Grundstücksqualität:	baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch (BauGB) und Thüringer Kommunalabgabegesetz (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 lediglich einer überschlägigen, qualitativen Einstufung der Bauwerks- und Ausstattungsmerkmale dienen.

Auf dem Grundstück (bestehend aus Flurstück Nr. 327/2, 327/3, 325/7, 326/2, 325/3 und 327/7) befindet sich ein Verwaltungsgebäude mit Anbau, eine Produktionshalle mit Zwischenbau, ein Produktionsgebäude (Altbau) und eine Doppelgarage.
Das Verwaltungsgebäude mit Anbau wurde ca. 1923 erbaut, ist zweigeschossig, nicht unterkellert, verfügt über ein ausgebautes Dschgeschoss und weist eine Nutzfläche von ca. 232 m² aus.
Die Produktionshalle ist von ca. 2012/2013, der Zwischenbau von vmtl. um 1960, ist eingeschossig und weist auf eine Nutzfläche von ca. 6561 m² aus.
Das Produktionsgebäude (Altbau) wurde vmtl. um 1960 gebaut, ist eingeschossig und weist eine Nutzfläche von ca. 142 m² aus.
Die Doppelgarage (Fertigteilgarage) ist von ca. 2013.

Eine Baubeschreibung ist dem Gutachten zu entnehmen.

Waltershausen, OT Schwarzhausen
Langer Fahrweg Nr. 2



Nordostansicht – Verwaltungsgebäude



Nordostansicht – Verwaltungsgebäude mit Zwischenbau

Waltershausen, OT Schwarzhausen
Langer Fahrweg Nr. 2



Südostansicht – Produktionshalle



Südwestansicht – Produktionshalle mit Zwischenbau