

Exposé für das Amtsgericht

Aktenzeichen: 16 K 21 / 24

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

Bewertungstichtag: 17.12.2024

Bewertungsobjekt: Inselsbergstraße Nr. 24
99867 Gotha OT Sundhausen
Flurstück Nr. 521/1

Verkehrswert: 137.000,00 €



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 : Sundhausen

Grundbuchblatt : 106

Gemarkung : Sundhausen

Flur : 2

Flurstück Nr. : 521/1

Fläche [m²] : 323

Nutzungsart : Gebäude- und Freifläche
(lt. Grundbuchauszug)

Eigentümer : siehe Fragebogen
(lt. Grundbuchauszug)

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Gotha, lt. Beschluss vom 21.11.2024, Geschäftszeichen 16 K 21 / 24.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes in Gotha OT Sundhausen, Inselsbergstraße Nr. 24, Flurstück Nr. 521/1, nach dem Sachwertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung, eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte im Beisein einer Prozessbeteiligten (siehe Fragebogen), des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 17.12.2024.

Es bleibt anzumerken, dass dem Gutachter zum Ortstermin kein Zugang zum Wohnhaus gestattet wurde und lediglich eine Inaugenscheinnahme von außen durchgeführt werden konnte. Das Nebengebäude konnte nur eingeschränkt begangen werden.

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

Die Wohn- und Nutzflächen wurden z.T. anhand des eigenen Aufmaßes von Außenmaßen mittels Nutzflächenfaktoren ermittelt.
Auf eventuell auftretende mögliche Ungenauigkeiten wird daher hingewiesen.

Zwangsverwalter	:	keiner vorhanden
WEG-Verwalter	:	nicht relevant
Mieter / Pächter	:	keine vorhanden, Eigennutzung vom Eigentümer
Wohnpreisbindung (nach § 17 WoBindG)	:	liegt nicht vor
Maschinen, Betriebseinrichtungen und sonstiges Zubehör das nicht geschätzt wurde	:	nicht vorhanden
Anpflanzungen und Baulichkeiten die Dritten gehören	:	nicht vorhanden
Gebäudebrandversicherung	:	vorhanden, 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 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 als Doppelhaushälfte, einem Nebengebäude und baulichen Anlagen bebaut.

Standort	: Freistaat Thüringen, Landkreis Gotha, Sundhausen ist ein Ortsteil der Kreis- und Residenzstadt Gotha mit ca. 46.300 Einwohnern (Stand 31.12.2023)
Lage	: nordöstliche Ortsrandlage von Sundhausen
Straße	: asphaltierte Hauptstraße mit einseitigem Gehweg und einseitiger Straßenbahntrasse
Wohn- und Verkehrslage	: mittlere Wohnlage, gute Verkehrsanbindung
Demografische Entwicklung	: Demografietyt 6, Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen, leicht ansteigende Einwohnerzahl, Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 5 Jahre von + 0,9 % (lt. www.Wegweiser-Kommune.de)
Entfernung	: • Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfes liegen in unmittelbarer Nähe • Haltestelle Thüringer Waldbahn ca. 300 m • Hauptbahnhof Gotha ca. 3,0 km • Stadtzentrum Gotha ca. 3,4 km • Wartburgstadt Eisenach ca. 35 km • Landeshauptstadt Erfurt ca. 29 km • Bundesautobahn A 4 ca. 6 km und A 71 ca. 23 km • Bundesstraßen B 247 und B 7 führen durch die Stadt Hinweis: Alle Entfernungsangaben verstehen sich vom Wertermittlungsobjekt bis zum Zentrum des angegebenen Ortes und dienen lediglich einer groben Orientierung.

Das Grundstück wird als Bauland, Garten, Stell- und Verkehrsfläche genutzt. Es hat überwiegend eine normale Höhenlage und ist befahrbar.

Anschlüsse Ver- und Entsorgung	: • Wasserversorgung • Kanalisation über Direktanschluss • Strom liegt mit 230/400 Volt an • Gasversorgung vorhanden • Telefonnetz (Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)
Energieausweis	: nicht vorhanden

Immission : Bahnstrecke der "Thüringer Waldbahn" direkt gegenüber dem Haus, Bahnstrecke Frankfurt/ Leipzig ca. 100 m entfernt
Besonnung : gut
Grenzverhältnisse : überwiegend offen, Grenzüberbauten konnten visuell nicht festgestellt werden

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Grundriss, mit einer Straßenfront zur Inselsbergstraße von ca. 11 m und einer Straßenfront zur Straße zum Sportplatz von ca. 7,7 m sowie 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 Teilgrundbuchauszug ist in Abteilung II lastend auf Flurstück Nr. 521/1 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 21/24); eingetragen am 18.10.2024.

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 der Stadtverwaltung Gotha (Bauordnung) vom 22.10.2024 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.

Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung
Gotha (Untere Denkmalschutzbehörde) vom
21.10.2024 sind für das
Wertermittlungsobjekt keine Eintragungen
im Denkmalbuch vorhanden.
Denkmalschutzrechtliche Einschränkungen
sind dem Auftraggeber ebenfalls nicht
bekannt.

Darstellung im Flächen-
nutzungsplan:

WA - Allgemeines Wohngebiet / Ein- und
Zweifamilienhäuser

Entwicklungszustand,
Grundstücksqualität:

baureifes Land

Beitragsrechtlicher Zustand:

erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetz-
buch (BauGB) und Thüringer Kommunal-
abgabengesetz (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 ca. 313 m² große Grundstück ist mit einem zweigeschossigen Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte, mit ausgebautem Dachgeschoss und vmtl. Teilunterkellerung sowie einem eingeschossigen Nebengebäude bebaut. Beide Gebäude wurden ca. um 1900 erbaut. Das Einfamilienwohnhaus hat vmtl. eine Wohnfläche von ca. 107 m². Die Nutzfläche vom Nebengebäude beträgt vmtl. ca. 52 m². Das Grundstück ist von zwei Seiten begeh- bzw. befahrbar.

Eine Baubeschreibung ist dem Gutachten zu entnehmen.