

Exposé für das Amtsgericht

Aktenzeichen: 16 K 24 / 23

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

Bewertungstichtag: 18.01.2024

Bewertungsobjekt: Vollrathstraße Nr. 2
99885 Ohrdruf
Flurstück Nr. 536

Verkehrswert: 80.000,00 €



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 : Ohrdruf

Grundbuchblatt : 1567

Gemarkung : Ohrdruf

Flur : 2

Flurstück Nr. : 536

Fläche [m²] : 90

Nutzungsart : Gebäude- und Freifläche
(lt. Grundbuchauszug)

Eigentümer : siehe Fragebogen
(lt. Grundbuchauszug)

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Jena, lt. Beschluss vom 24.11.2023, Geschäftszeichen 16 K 24 / 23.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes in Ohrdruf, Vollrathstraße Nr. 2, Flurstück Nr. 536, nach dem Sachwertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung, eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte im Beisein eines Miteigentümers, des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 18.01.2024.

Zwangsverwalter : nicht vorhanden

Mieter / Pächter : keine vorhanden, Eigennutzung vom Eigentümer

Maschinen, Betriebseinrichtungen und sonstiges Zubehör das nicht geschätzt wurde : nicht vorhanden

Anpflanzungen und Baulichkeiten die Dritten gehören : nicht vorhanden bzw. nicht bekannt

- Gebäudebrandversicherung : liegt vor, siehe Fragebogen
- Schornsteinfeger : Bezirksschornsteinfegermeister Henrik Hoppe, Im Stocken 10, 98716 Geraberg
- 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 ist mit einem Einfamilienwohnhaus als Reihenmittelhaus, einem Nebengebäude mit Anbau und baulichen Anlagen bebaut.

- Standort : Freistaat Thüringen, Landkreis Gotha, Kleinstadt Ohrdruf mit ca. 9.525 Einwohnern (Stand 31.12.2021), unweit zum Thüringer Wald gelegen
- Lage : südliche Zentrumsrandlage
- Straße : gepflasterte Nebenstraße mit beidseitigen Gehwegen
- Wohn- und Verkehrslage : gute Wohn- und Verkehrslage
- Demografische Entwicklung : kein Demografietyt vorhanden, Bevölkerungsentwicklung über die vergangenen 5 Jahre von -1,2 % (lt. www.Wegweiser-Kommune.de)
- Entfernung :
 - Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Nähe
 - Zentrum Ohrdruf ca. 270 m
 - Kreisstadt Gotha ca. 15 km
 - Bachstadt Arnstadt ca. 23 km
 - Waffenstadt Suhl ca. 32 km
 - Landeshauptstadt Erfurt ca. 42 km
 - Lutherstadt Eisenach ca. 45 km
 - Bundesautobahn A 4 ca. 10 km und A 71 ca. 36 km
 - Bundesstraße B 88 und B 247 führen durch den Ort

Hinweis: Alle Entfernungsangaben verstehen sich vom Wertermittlungsobjekt bis zum Zentrum des angegebenen Ortes und dienen lediglich einer groben Orientierung.

Das Grundstück wird als Bauland genutzt. Es hat überwiegend eine normale Höhenlage und ist nicht befahrbar.

- Anschlüsse Ver- und Entsorgung :
 - Wasserversorgung
 - Kanalisation über Direktanschluss, Mischsystem
 - Strom liegt mit 230/400 Volt an
 - Gasversorgung
 - Telefonnetz

(Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)
- Energieausweis : nicht vorhanden

Immission : keine, visuell nicht feststellbar
Besonnung : gut
Grenzverhältnisse : geschlossen, Keller liegt z.T. unter dem Nachbar-
grundstück (Fl.St.-Nr. 535/1)

Das Grundstück hat einen nahezu rechteckigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 5,8 m und einer mittleren Tiefe von ca. 15 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. 536 folgende Eintragung vorhanden:

Ifd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• Ifd. Nr. 2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Gotha, AZ: 16 K 24/23); eingetragen am 22.08.2023.

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 25.10.2023 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.

Lt. Auskunft des Landratsamtes Gotha
(Untere Denkmalschutzbehörde) vom
18.10.2023 sind keine Denkmalschutz-
rechtlichen Einschränkungen bekannt.

Darstellung im Flächen-
nutzungsplan:

MI - Mischgebiet / MFH Mehrfamilienhäuser

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, 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 90 m² große Grundstück ist mit einem Reihenmittelhaus als Einfamilienwohnhaus mit Seitengebäude und einem Anbau bebaut. Die Wohnfläche beträgt ca. 107 m² und verteilt sich auf 2 Geschosse mit ausgebauten Dachgeschoss sowie einer Terrasse. Das Wohnhaus wurde vor 1900 erbaut, verfügt über einen Innenhof und ist teilunterkellert. Das Grundstück ist nicht befahrbar.

Eine detaillierte Baubeschreibung ist dem Gutachten zu entnehmen.