

Exposé für das Amtsgericht

Aktenzeichen: 16 K 24/24

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

Bewertungstichtag: 29.01.2025

Bewertungsobjekt: Louis-Bardorf-Straße Nr. 11
99880 Waltershausen
Flurstück Nr. 258/8

Verkehrswert: 44.000,00 €



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 : Waltershausen

Grundbuchblatt : 816

Gemarkung : Waltershausen

Flur : 3

Flurstück Nr. : 647/0

Fläche [m²] : 170

Nutzungsart : Gebäude- und Freifläche
(lt. Grundbuchauszug)

Eigentümer : siehe Fragebogen
(lt. Grundbuchauszug)

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Gotha, lt. Beschluss vom 07.01.2025, Geschäftszeichen 16 K 24/24.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes in Waltershausen, Louis-Bardorf-Straße Nr. 11, Flurstück Nr. 258/8, nach dem Sachwertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung, eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte durch den Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 29.01.2025.

Weitere Verfahrensbeteiligte waren nicht anwesend.

Hierbei ist anzumerken, dass das Dach des Nebengebäudes an der östlichen Grundstücksgrenze zum überwiegenden Teil eingestürzt ist und somit nur bedingt besichtigt und begangen werden konnte.

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

Zwangsverwalter : nicht vorhanden

WEG-Verwalter : nicht relevant

Mieter / Pächter : keine vorhanden

Wohnpreisbindung : liegt nicht vor
(nach § 17 WoBindG)

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

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

Gebäudebrandversicherung : liegt nicht vor

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 mit Anbauten, einem Nebengebäude (Abriss) und baulichen Anlagen bebaut.

Standort : Freistaat Thüringen, Landkreis Gotha, Stadt Waltershausen, mit einer Einwohnerzahl von ca. 12.512 Einwohnern (Stand 31.12.2023).

Lage : südöstliche Zentrumsrandlage

Straße : asphaltierte Nebenstraße mit einseitigem Gehweg

Wohn- und Verkehrslage : gute Wohnlage und mittlere Verkehrslage

Demografische Entwicklung : Demografietyt 1, stark schrumpfende und alternde Gemeinde in strukturschwachen Regionen. Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre von -2,9 %. (lt. www.Wegweiser-Kommune.de)

Entfernung :

- Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfes liegen in unmittelbarer Nähe
- Marktplatz Waltershausen, ca. 240 m
- Verwaltungssitz Gotha ca. 15 km
- Landeshauptstadt Erfurt ca. 41 km
- Kur- und Rosenstadt Bad Langensalza ca. 35 km
- Wartburgstadt Eisenach ca. 24 km
- Waffenstadt Suhl ca. 48 km
- Bundesautobahn A 4 ca. 3,3 km und A 71 ca. 34 km
- Bundesstraße B 88 ca. 3,5 km, B 247 ca. 14 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 und Garten genutzt. Es hat überwiegend eine normale Höhenlage und ist nicht befahrbar.

Anschlüsse Ver- und Entsorgung :

- Wasserversorgung vorhanden
- Kanalisation vmtl. über Direktanschluss
- Strom liegt mit 230/400 Volt an
- Gasversorgung vorhanden
- Telefonnetz vorhanden

(Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)

Energieausweis : nicht vorhanden

Immission : keine, visuell nicht feststellbar
Besonnung : gut
Grenzverhältnisse : z.T. geschlossen, vmtl. Grenzübergang auf Flst.-Nr. 646 vorhanden (siehe Lageplan)

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 8,2 m und einer mittleren Tiefe von ca. 20 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. 647/0 folgende Eintragungen vorhanden:

lfd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• lfd. Nr. 1	Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt; eingetragen am 14.04.1994
• lfd. Nr. 2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Gotha; AZ: 16 K 24/24); eingetragen am 11.12.2024.

Wertmäßig werden diese Eintragungen bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

Die etwaigen Belastungen aus dem Grundbuch die in der Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Wertgutachten nicht berücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen und Ausgleichszahlungen berücksichtigt werden.

Eintragung im Baulastenverzeichnis: Gemäß Schreiben des Landratsamtes Gotha (Untere Bauaufsichtsbehörde) vom 14.01.2025 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 zu bewertende Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Lt. Schreiben des Landratsamtes Gotha (Untere Denkmalschutzbehörde) vom 14.01.2025, befindet sich das Bewertungsobjekt im Sanierungsgebiet "südliche Vorstadt" und unterliegt dem Ensembleschutz. Der Schutzstatus bezieht sich auf den gekennzeichneten Ortsgrundriss.

- Verfahrenszustand:
z.T. sanierungsunbeeinflusst

Darstellung im Flächen-
nutzungsplan:

MI - Mischgebiet / MFH - Mehrfamilien-
wohnhäuser

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 des Gebäudes, 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. Bei dem Gebäude handelt es sich um eine ehemalige Gaststätte (Erdgeschoss) mit Wohnung (Obergeschoss).

Das ca. 170 m² große Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit Anbau und einem Schuppen bebaut. Das zweigeschossige Wohnhaus wurde ca. um 1900 erbaut und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 170 m². Das Wohnhaus wurde im EG als Gaststätte, im OG als Wohnung genutzt. Das Dachgeschoss nicht ausgebaut. Der an das Wohnhaus angebaute Schuppen ist z.T. eingestürzt und muss abgebrochen werden. Das Grundstück ist nicht befahrbar.

Eine Baubeschreibung ist dem Gutachten zu entnehmen.