

Exposé für das Amtsgericht

Aktenzeichen:	16 K 25/23
Auftraggeber:	Amtsgericht Gotha -Zwangsversteigerung- Justus-Perthes-Straße Nr. 2 99867 Gotha
Bewertungstichtag:	26.10.2023
Bewertungsobjekte:	Engelsbacher Straße Nr. 8 99894 Friedrichroda Flurstück Nr. 129/3 sowie Gemarkung Friedrichroda, Flur 10, Flurstück Nr. 2128/4
Verkehrswerte:	39.000,00 € (Flurstück Nr. 129/3)
	17.000,00 € (Flurstück Nr. 2128/4)



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	:	Friedrichroda	
Grundbuchblatt	:	2489	
Flur	:	1	10
Flurstück Nr.	:	129/3	2128/4
Fläche [m²]	:	116	404
Nutzungsart (lt. Grundbuchauszug)	:	Gebäude- und Freifläche	Landwirtschaftsfläche
Herrschermerk (zu Flurstück Nr. 2128/4)	:	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) an dem Grundstück Friedrichroda Blatt 2490, BestVerz. Nr. 1,2, dort eingetragen in Abt. II Nr. 1; hier vermerkt am 20.05.1996.	
Eigentümer (lt. Grundbuchauszug)	:	siehe Fragebogen	

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Gotha, lt. Beschluss vom 21.09.2023 , Geschäftszeichen 16 K 25/23.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung der Verkehrswerte der Grundstücke in Friedrichroda, Engelsbacher Straße Nr. 8, Flurstück Nr. 129/3 sowie Gemarkung Friedrichroda, Flur 10, Flurstück Nr. 2128/4, nach dem Sachwertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung. Eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Flurstücke 129/3 und 2128/4 werden als wirtschaftliche Einheit betrachtet und sollten zusammen veräußert werden

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte z.T. im Beisein der Verfahrensbeteiligten, des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 26.10.2023.

Hierbei bleibt anzumerken, dass eine Innenbesichtigung der Objekte nicht möglich war und die Schuldner trotz Einladung zum Ortstermin nicht anwesend waren. Die Bewertung erfolgte nach dem äußeren Anschein.

Die Einschätzung des baulichen Zustandes und des Baualters der Gebäude erfolgt aus Erfahrungswerten des Sachverständigen.

Die Wohn- und Nutzflächen wurden z.T. anhand des eigenen Aufmaßes ermittelt und über Nutzflächenfaktoren berechnet.

Auf eventuell auftretende mögliche Ungenauigkeiten wird daher hingewiesen.

Zwangsverwalter : nicht vorhanden

Mieter / Pächter : nicht bekannt, vermutlich Eigennutzung

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

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

Gebäudebrandversicherung : nicht bekannt

Schornsteinfeger : Bezirksschornsteinfegermeister
Jens Gräfenhahn, Leinaer Weg Nr. 9a,
99880 Waltershausen

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 (Flurstück Nr. 129/3) ist mit einem Wohnhaus und baulichen Anlagen bebaut und das Flurstück Nr. 2128/4 ist mit einer Scheune und baulichen Anlagen bebaut.

- Standort : Freistaat Thüringen, Landkreis Gotha, Kleinstadt Friedrichroda mit ca. 7.127 Einwohnern (Stand 31.12.2022), Heilklimatischer Kurort gelegen im Thüringer Wald
- Lage : südöstliche Lage in Friedrichroda
- Straße : direkt an der B 88 mit Fußwegen versehen
- Wohn- und Verkehrslage : mittlere Wohnlage, gute Verkehrslage
- Demografische Entwicklung : Demografietyt 1, stark schrumpfende und alternde Gemeinden in strukturschwachen Regionen, Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre von - 4,8 % (lt. www.Wegweiser-Kommune.de)
- Entfernung :
 - Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfes liegen in unmittelbarer Nähe
 - Bahnhof Friedrichroda ca. 750 m
 - Kreisstadt Gotha ca. 20 km
 - Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau ca. 40 km
 - Waffenstadt Suhl ca. 44 km
 - Wartburgstadt Eisenach ca. 33 km
 - Landeshauptstadt Erfurt ca. 49 km
 - Bundesautobahn A 4 ca. 9 km und A 71 ca. 30 km
 - Bundesstraße B 88 führt durch den Ort und B 247 ca. 13 km

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

Das Grundstück (Flurstück Nr. 129/3) wird als Bauland, Stell- und Verkehrsfläche genutzt. Es hat überwiegend eine normale Höhenlage und ist befahrbar.

Das Grundstück (Flurstück Nr. 2128/4) wird als Bauland und Gartenfläche genutzt. Es hat überwiegend eine normale Höhenlage und ist bedingt begehbar.

- Anschlüsse Ver- und Entsorgung (Flurstück Nr. 129/3) :
 - Wasserversorgung
 - Kanalisation über Direktanschluss
 - Strom liegt mit 230/400 Volt an
 - vmtl. Gasversorgung
 - Telefonnetz nicht bekannt

(Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)

Energieausweis	: nicht erforderlich
Immission	: keine, visuell nicht feststellbar
Besonnung	: gut
Grenzverhältnisse	: geschlossen, Grenzüberbauten konnten für das Flurstück Nr. 129/3 visuell nicht festgestellt werden. Bei dem Flurstück Nr. 2128/4 liegt ein Grenzüberbau vom Flurstück Nr. 2127/1 vor.

Das Grundstück (Flurstück Nr. 129/3) hat einen nahezu quadratischen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 11 m und einer mittleren Tiefe von ca. 10 m. Anhaltspunkte für das Erfordernis besonderer Gründungsmaßnahmen waren visuell nicht erkennbar. Auftragsgemäß wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt.

Das Flurstück Nr. 2128/4 hat einen unregelmäßigen Grundriss, mit einer Breite von ca. 11 m und einer mittleren Länge von ca. 38 m.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Die Grundakte des Grundbuchs wurde nicht eingesehen. Laut unbeglaubigtem Grundbuchauszug sind in Abteilung II lastend auf Flurstück Nr. 129/3 und 2128/4 folgende Eintragungen vorhanden:

Ifd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• Ifd. Nr. 1 (betrifft beide Flurstück)	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Friedrichroda Blatt 2490 Flur 1 Flst. 129/1; gemäß Bewilligung vom 04.10.1955, UR.-Nr.: 2258/95 Notarin Thomas in Tambach-Dietharz; eingetragen nach § 9 GBO vermerkt am 20.05.1996.
• Ifd. Nr. 2 (betrifft beide Flurstück)	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gotha; AZ: 16 K 25/23); eingetragen am 28.08.2023.

Die Grunddienstbarkeit in Abt. II, Nr. 1 wird auftragsgemäß separat bewertet.

Wertmäßig wird die Eintragung Abt. II Nr. 2 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 (Untere Bauaufsichtsbehörde) vom 16.10.2023 sind für die Wertermittlungsobjekte 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.

Denkmalschutzrechtliche Einschränkungen sind ebenfalls nicht bekannt.

Darstellung im Flächen-
nutzungsplan:

MI - Mischgebiet / Mehrfamilienhäuser

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 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 zweigeschossige Wohnhaus befindet sich auf dem Flurstück Nr. 129/3 und wurde vmtl. um 1900 erbaut. Das Fachwerkhaus ist vmtl. teilunterkellert und das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Die Wohnfläche beträgt ca. 105 m². Die Scheune befindet sich auf dem Flurstück Nr. 2128/4 und hat eine Nutzfläche von ca. 51 m².

Eine detaillierte Baubeschreibung ist dem Gutachten zu entnehmen.

Friedrichroda
Engelsbacher Straße Nr. 8

Flurstück Nr. 129/3



Nordostansicht – Wohnhaus



Südostansicht – Wohnhaus