

Exposé für das Amtsgericht

Aktenzeichen: 16 K 27/23

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

Bewertungstichtag: 04.12.2023

Bewertungsobjekt: Schönauer Straße Nr. 7
99887 Herrenhof
Flurstück Nr. 42

Verkehrswert: 68.000,00 €



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 : Herrenhof

Grundbuchblatt : 286

Gemarkung : Herrenhof

Flur : 1

Flurstück Nr. : 42

Fläche [m²] : 190

Nutzungsart : Gebäude- und Freifläche
(lt. Grundbuchauszug)

Eigentümer : siehe Fragebogen
(lt. Grundbuchauszug)

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Jena, lt. Beschluss vom 10.10.2023, Geschäftszeichen 16 K 27/23.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes in Herrenhof, Schönauer Straße Nr. 7, Flurstück Nr. 42, nach dem Ertragswertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung, eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte im Beisein von einer Verfahrensbeteiligten, des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 04.12.2023.

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

Zwangsverwalter : keiner vorhanden

Mieter / Pächter : keine vorhanden, Eigennutzung vom Eigentümer

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

Anpflanzungen und Baulich- : nicht vorhanden
keiten die Dritten gehören

Gebäudebrandversicherung : vorhanden, siehe Fragebogen

Schornsteinfeger : Schornsteinfegermeister Jens Darr,
Klostergasse Nr. 8, 99887 Georgenthal

Straßenbezeichnung und : noch zutreffend
Hausnummer

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 Vorderhaus (2 WE) mit Anbau, einem Hinterhaus (1 WE), einer Garage und baulichen Anlagen bebaut.

Standort : Freistaat Thüringen, Landkreis Gotha, Landgemeinde Georgenthal, Gemeinde Herrenhof mit ca. 726 Einwohnern (Stand 31.12.2022)

Lage : nordwestliche Ortsrandlage

Straße : asphaltierte Nebenstraße mit beidseitigem Gehweg

Wohn- und Verkehrslage : gute Wohnlage und mittlere Verkehrsanbindung

Demografische Entwicklung : Für die Region des Wertermittlungsobjektes lag kein Demografietyt vor. Relative Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre von -1,2 % des Landkreises Gotha (lt. www.Wegweiser-Kommune.de, Stand 2021)

Entfernung :

- Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfes liegen in unmittelbarer Nähe
- Zentrum Herrenhof ca. 350 m
- Zentrum Ohrdruf ca. 5,5 km
- Kreisstadt Gotha ca. 12,4 km
- Arnstadt ca. 30 km
- Ilmenau ca. 31 km
- Landeshauptstadt Erfurt ca. 41 km
- Bundesautobahn A 4 ca. 9 km und A 71 ca. 20 km
- Bundesstraße B 88 ca. 2,8 km und B 247 ca. 1,5 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, Stell- und Verkehrsfläche genutzt. Es hat überwiegend eine normale Höhenlage und ist befahrbar.

Anschlüsse Ver- und Entsorgung :

- Wasserversorgung liegt an, Anschluss stillgelegt
- Kanalisation über Direktanschluss Mischsystem
- Strom liegt mit 230/400 Volt an
- Gasversorgung liegt in der Straße, kein Gasanschluss vorhanden
- Telefonnetz
(Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)

Energieausweis : vorhanden
Energiebedarf 301,2 kWh (m²xa)
Primärenergiebedarf 333,5 kWh (m²xa)
Aussteller: Zimmermeister Marcus Fröhlich, Auf dem
Haderland 2, 99894 Friedrichroda

Immission : keine, visuell nicht feststellbar
Besonnung : gut
Grenzverhältnisse : geschlossen, z.T. Grenzüberbau durch Nachbar-
garage (Fl.St.-Nr. 43/2)

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 12 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. 42 folgende Eintragung vorhanden:

lfd. Nr. der Ein- tragung	Lasten und Beschränkungen
• lfd. Nr. 1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht) für Otto Kühner, geb. am 09.03.1911 und Frieda Kühner, geb. am 03.10.1920, beide wohnh. in Herenhof; als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB; löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 29.09.1992, eingetragen am 27.03.1993.
• lfd. Nr. 2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Gotha, AZ: 16 K 27/23); eingetragen am 08.09.2023.

Wertmäßig werden diese Eintragungen bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt. Bei dem Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht wird von einer Löschung ausgegangen, da beide Berechtigte verstorben sind. (L.t. Angaben Miteigentümerin; Sterbeurkunden lagen nicht vor)

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
06.11.2023 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 Sachver-
ständigen 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.

Weitere Umstände sind diesbezüglich nicht
bekannt.

Denkmalschutzrechtliche Einschränkungen
sind ebenfalls nicht bekannt.

Darstellung im Flächen-
nutzungsplan: MI - Mischgebiet / Ein- und Zweifamilien-
häuser

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 einer überschlägigen, qualitativen Einstufung der Bauwerks- und Ausstattungsmerkmale dienen.

Das 190 m² große Grundstück ist mit einem Vorderhaus mit Anbau und einem Hinterhaus mit Gargagenanbau bebaut. Das Vorderhaus mit Anbau verfügt über 2 Wohneinheiten. Mit einer Wohnfläche von ca. 44 m² im EG u. ca. 72 m² im OG + DG. Das Hinterhaus mit einer Wohneinheit und Terrasse verfügt über eine Wohnfläche von ca. 70 m². Das Grundstück ist befahrbar.

Eine detaillierte Baubeschreibung ist dem Gutachten zu entnehmen.