

# Exposé für das Amtsgericht

**Aktenzeichen:** 16 K 8/23

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

**Bewertungstichtag:** 16.05.2023

**Bewertungsobjekt:** Lilienweg Nr. 15  
99958 Tonna/ OT Gräfentonna  
Flurstücke Nr. 60/29 und 60/130

**Verkehrswerte:**

**249.000,00 €**

**(Flurstück Nr. 60/29)**

**18.000,00 €**

**(Flurstück Nr. 60/130)**



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	:	Gräfentonna	Gräfentonna
Grundbuchblatt	:	2838	2838
Flur	:	13	13
Flurstück Nr.	:	60/29	60/130
Fläche [m <sup>2</sup> ]	:	687	286
Nutzungsart (lt. Grundbuchauszug)	:	Gebäude- und Freifläche	Gebäude- und Freifläche
Eigentümer (lt. Grundbuchauszug)	:	siehe Fragebogen	

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Gotha, lt. Beschluss vom 26.04.2023, Geschäftszeichen 16 K 8/23.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung der Verkehrswerte der Grundstücke in Tonna/ OT Gräfentonna, Lilienweg Nr. 15, Flurstück Nr. 60/29 und 60/130, nach dem Sachwertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung, eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Flurstücke 60/29 und 60/130 bilden eine wirtschaftliche Einheit und sollten zusammen veräußert werden

Die Ortsbesichtigung erfolgte durch den Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 16.05.2023. Trotz Einladung waren keine weiteren Prozessbeteiligten zum Ortstermin anwesend. Es bleibt anzumerken, dass dem Gutachter kein Zugang zu dem Gebäude möglich war. Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung des Wohnhauses und der Garagen durchgeführt werden.

Bei der Einschätzung des baulichen Zustandes und des Baualters des Gebäudes wurde auf Bauunterlagen zurückgegriffen. Der Sachverständige muss daher Annahmen treffen und geht von einer einfachen bis mittleren Ausstattung aus.

Die Wohn- und Nutzflächen wurden aus vorhandenen Bauunterlagen entnommen.

Auf eventuell auftretende mögliche Ungenauigkeiten wird daher hingewiesen.

Zwangsverwalter	:	keiner vorhanden
Mieter / Pächter	:	keine vorhanden, vermutlich 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	:	nicht bekannt
Schornsteinfeger	:	Bezirksschornsteinfegermeister Herr Berndt Jansen, Grabenstraße Nr. 4 99947 Bad Langensalza
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. 60/29) ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit Anbau und baulichen Anlagen bebaut. Das Grundstück (Flurstück Nr. 60/130) ist mit einer Einzelgarage bebaut.

- Standort : Freistaat Thüringen, Landkreis Gotha, Verwaltungsgemeinschaft „Fahner Höhe“, Gemeinde Tonna mit ca. 2.917 Einwohnern (Stand 31.12.2021), Ortsteil Gräfentonna, Sitz der Verwaltungsgemeinschaft
- Lage : im "Wohnpark Gräfentonna" gelegen
- Straße : asphaltierte Anliegerstraße mit beidseitigem Gehweg
- Wohn-, Geschäfts- und Verkehrslage : gute Wohnlage und gute Verkehrsanbindung
- Demografische Entwicklung : Demografietyt 6, Städte und Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen, leicht sinkende Einwohnerzahl, Bevölkerungsanstieg der vergangenen 5 Jahre von -0,2 % (lt. [www.Wegweiser-Kommune.de](http://www.Wegweiser-Kommune.de))
- Entfernung :
  - Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Nähe
  - Bahnhof Gräfentonna an der Strecke Kühnhausen-Bad Langensalza ca. 750 m
  - Kurstadt Bad Langensalza ca. 6 km
  - ehem. Residenz- u. Kreisstadt Gotha ca. 19 km
  - Landeshauptstadt Erfurt ca. 25 km
  - Bundesautobahn A 4 ca. 14 km und A 71 ca. 22 km

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

Das Grundstück (Flurstück Nr. 60/29) wird als Bauland, Stell- und Verkehrsfläche genutzt. Das Grundstück (Flurstück Nr. 60/130) wird als Bauland und Stellfläche genutzt. Beide Grundstücke haben überwiegend eine normale Höhenlage und sind befahrbar.

- Anschlüsse Ver- und Entsorgung : Flurstück Nr. 60/29
- Wasserversorgung vermutlich vorhanden
  - Kanalisation vermutlich vorhanden
  - Strom liegt vermutlich mit 230/400 Volt an
  - Gasversorgung liegt an
  - Telefonnetz liegt an
- (Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)

Energieausweis	:	nicht bekannt
Immission	:	keine, visuell nicht feststellbar
Besonnung	:	gut
Grenzverhältnisse	:	geschlossen, z.T. offen, Grenzüberbauten konnten visuell nicht festgestellt werden, die Garage auf Flurstück Nr. 60/130 ist leicht auf Flurstück Nr. 60/29 überbaut

Das Grundstück (Flurstück Nr. 60/29) hat einen unregelmäßigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 27 m und einer mittleren Tiefe von ca. 22 m. Das Grundstück (Flurstück Nr. 60/130) hat ebenfalls einen unregelmäßigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 9 m und einer mittleren Tiefe von ca. 27 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. 60/29 und Flurstück Nr. 60/130 folgende Eintragung vorhanden:

lfd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• lfd. Nr. 5	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gotha, AZ: 16 K 8/23); eingetragen am 17.03.2023.

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 des Landratsamtes Gotha (Untere Bauaufsichtsbehörde) vom 04.05.2023 sind für die beiden 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 mit der Flurstück Nr. 60/29  
und Flurstück Nr. 60/130 ist derzeit in kein  
Bodenordnungsverfahren einbezogen.  
Weitere Umstände sind diesbezüglich nicht  
bekannt.

Denkmalschutzrechtliche Einschränkungen  
sind dem Auftraggeber und dem  
Eigentümer 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-  
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 Wertermittlungsobjekt besteht aus zwei Flurstücken. Flurstück Nr. 60/29 ist ein Wohnbaugrundstück mit einer Fläche von ca. 687 m<sup>2</sup>. Es ist mit einem eingeschossigen freistehenden Einfamilienhaus (ca. Baujahr 1996) mit ausgebauten Dachgeschoss, Vollunterkellerung als Wohnkeller, Garagenanbau mit Terrasse bebaut. Die Wohnfläche beträgt ca. 191 m<sup>2</sup>. Die Bruttogrundfläche beträgt ca. 249 m<sup>2</sup>. Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Grundriss und ist befahrbar. Das Flurstück Nr. 60/130 hat eine Grundstücksgröße von 286 m<sup>2</sup> und ist mit einer Fertiggarage bebaut.

Eine detaillierte Baubeschreibung ist dem Gutachten zu entnehmen.