

## Exposé für das Amtsgericht

**Aktenzeichen:** 16 K 28/23

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

**Bewertungstichtag:** 16.01.2024

**Bewertungsobjekt:** Windmühlenweg Nr. 2  
99869 Drei Gleichen OT Seebergen  
Flurstück Nr. 609/18

**Verkehrswert:** 276.000,00 €



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 : Seebergen

Grundbuchblatt : 983

Flur : 2

Flurstück Nr. : 609/18

Fläche [m<sup>2</sup>] : 1.324

Nutzungsart : Gebäude- und Freifläche  
(lt. Grundbuchauszug)

Eigentümer : siehe Fragebogen  
(lt. Grundbuchauszug)

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Jena, lt. Beschluss vom 01.12.2023, Geschäftszeichen 16 K 28/23.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes in Drei Gleichen OT Seebergen, Windmühlenweg Nr. 2, Flurstück Nr. 609/18, nach dem Sachwertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung, eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte im Beisein einer wohn- und mitbenutzungsberechtigten Person (siehe Fragebogen), des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 16.01.2024.

Bei der Einschätzung des baulichen Zustandes und des Baualters des Gebäudes wurde z.T. auf die Angaben der wohn- und mitbenutzungsberechtigten Person und auf Bauunterlagen zurückgegriffen.

Die Wohn- und Nutzflächen wurden anhand des eigenen Aufmaßes ermittelt.

Zwangsverwalter : keiner 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 : ja, siehe Fragebogen

Schornsteinfeger : Bezirksschornsteinfegermeister Swen Weschenfelder, Friedrich-Jacobs-Straße 4, 99867 Gotha

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 Carport und baulichen Anlagen bebaut.

Standort : Freistaat Thüringen, Landkreis Gotha, Gemeinde Drei Gleichen, Ortsteil Seebergen mit ca. 1.231 Bewohnern (Stand 5. Okt. 2015) liegt am Fuße des "Großen Seeberges"

Lage : nordwestliche Ortsrandlage von Seebergen

Straße : geschotterte Anliegerstraße ohne Gehwege

Wohn- und Verkehrslage : gute Wohnlage, mittlere Verkehrsanbindung

Demografische Entwicklung : kein Demografietyt vorhanden, keine Daten zur Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 5 Jahre vorhanden (lt. [www.Wegweiser-Kommune.de](http://www.Wegweiser-Kommune.de))

Entfernung : 

- Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen ca. 5 km entfernt
- Gemeindeverwaltung Drei Gleichen OT Wandersleben ca. 5 km
- Kreisstadt Gotha ca. 8 km
- Bachstadt Arnstadt ca. 17 km
- Flughafen Erfurt-Weimar ca. 18 km
- Landeshauptstadt Erfurt ca. 21 km
- Bundesautobahn A 4 ca. 7 km und A 71 ca. 13 km
- Bundesstraße B 247 ca. 8 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 vorhanden
- Kanalisation über Direktanschluss Mischsystem
- Strom liegt mit 230/400 Volt an
- Gasversorgung nicht vorhanden
- Telefonnetz vorhanden

(Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)

Energieausweis : nicht vorhanden

Immission : keine, visuell nicht feststellbar  
Besonnung : gut  
Grenzverhältnisse : überwiegend offene Bauweise

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 59 m und einer mittleren Tiefe von ca. 22 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. 609/18 folgende Eintragung vorhanden:

lfd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• lfd. Nr. 1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohn- und Mitbenutzungsrecht) für Marco Reimann, geb. 16.09.1970. Gemäß Bewilligung vom 22.06.2005 (UR-Nr. 997/05, Notar Dr. Eckhard Froeb in Weimar) eingetragen am 07.07.2005.
• lfd. Nr. 2	Rückauflassungsvormerkung für Marco Reimann, geb. 16.09.1970. Gemäß Bewilligung vom 22.06.2005 (UR-Nr. 997/05, Notar Froeb in Weimar) eingetragen am 07.07.2005.
• lfd. Nr. 3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gotha, AZ: 16 K 28/23); eingetragen am 10.10.2023.

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

Die weiteren Eintragungen mit den lfd. Nr. 2 und 3 werden im Wertgutachten nicht berücksichtigt.

Wertmäßig wird diese Eintragung bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

Die weiteren 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 26.10.2023 sind für das Wertermittlungsobjekt als begünstigtes Grundstück Baulasten eingetragen.

Baulastenblatt Nr. 4 Seite 1 AZ: 99000759  
Der Eigentümer des Grundstückes  
Gemarkung Seebergen Flur 2 Flurstück  
609/19 verpflichtet sich zur Begründung  
folgender Baulasten:

1. Das in der beigefügten Abzeichnung der  
Flurkarte dargestellte neu zu bildende  
Flurstück - hier mit "D" 19 bezeichnet - wird  
zu Gunsten der neu zubildenden Flurstücke -  
hier mit "A" 16, "B" 17 und "C" 18  
bezeichnet - als Zufahrt zur Verfügung  
gestellt.

Die Herstellung und Unterhaltung der  
ausreichend zu befestigenden und tragfähig  
befahrbaren, ständig freizuhaltenden  
Zufahrt für den Einsatz von Feuerwehr- und  
Rettungsfahrzeugen obliegt den  
Eigentümern der begünstigten  
Grundstücke.

2. Das in der beigefügten Abzeichnung der  
Flurkarte dargestellte neu zu bildende  
Flurstück - hier mit "D" 19 (Zufahrtsstraße)  
bezeichnet - wird zu Gunsten der  
neuzubildenden Flurstücke - hier mit "A" 16,  
"B" 17 und "C" 18 bezeichnet - zur  
Aufnahme des Anschlusses von Wasser-,  
Abwasser- und Energieversorgungsanlagen  
zur Verfügung gestellt.

Der Einbau und die Unterhaltung obliegt  
dem Eigentümer der begünstigten  
Grundstücke.

(Wertmäßig werden diese Eintragungen als  
wertneutral betrachtet.)

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.

Denkmalschutzrechtliche Einschränkungen  
sind laut Schreiben des Landratsamtes  
Gotha (Untere Denkmalschutzbehörde) vom  
08.11.2023 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 ca. 1.324 m<sup>2</sup> große Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit Anbauten, einem Carport und baulichen Anlagen bebaut. Das eingeschossige Einfamilienwohnhaus mit ausgebauten Dachgeschoss und einer Wohnfläche von ca. 144 m<sup>2</sup> sowie das Carport mit einer Nutzfläche von ca. 30 m<sup>2</sup> wurden ca. 1999 erbaut. Das Wohnhaus ist nicht unterkellert. Das Grundstück ist befahrbar.

Eine detaillierte Baubeschreibung ist dem Gutachten zu entnehmen.