

Exposé für das Amtsgericht

Aktenzeichen: 16 K 28/24

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

Bewertungstichtag: 08.05.2025

Bewertungsobjekt: An der Goldbacher Straße
99867 Gotha
Flurstück Nr. 1/3

Verkehrswert: 48.000,00 €



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 : Gotha

Grundbuchblatt : 9591

Gemarkung : Gotha

Flur : 6

Flurstück Nr. : 1/3

Fläche [m²] : 719

Nutzungsart : Landwirtschaftsfläche
(lt. Grundbuchauszug)

Eigentümer : siehe Fragebogen
(lt. Grundbuchauszug)

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Gotha, lt. Beschluss vom 14.04.2025, Geschäftszeichen 16 K 28/24.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes in Gotha, An der Goldbacher Straße, Flurstück Nr. 1/3, nach dem Bodenwertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung, eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte im Beisein von Prozessbeteiligten (siehe Fragebogen), des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 08.05.2025.

Es bleibt anzumerken, dass dem Gutachter zum Ortstermin kein Zugang zum Grundstück möglich war und lediglich eine Inaugenscheinnahme von außen durchgeführt werden konnte.

Bei der Nutzungsart wurde von der derzeitigen Nutzung und z.T. lt. den Angaben des Grundbuchauszugs ausgegangen.

Zwangsverwalter : nicht vorhanden

WEG-Verwalter : nicht relevant

Mieter / Pächter : keine vorhanden

Wohnpreisbindung : nicht relevant
(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 : nicht relevant

Schornsteinfeger : nicht relevant

Straßenbezeichnung und Hausnummer : noch zutreffend

Untersuchungen auf 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. Ablagerungen 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 unbebaut.

Standort	: Freistaat Thüringen, Landkreis Gotha, Kreis- und Residenzstadt Gotha mit ca. 46.400 Einwohnern (Stand 31.12.2024) Sitz der Thüringer Fachhochschule für öffentliche Verwaltung
Lage	: nordwestliche Stadtrandlage
Straße	: asphaltierte Hauptstraße mit einseitigem Gehweg
Wohn-, Geschäfts- und Verkehrslage	: gute Wohn- und Verkehrslage, mittlere Geschäftslage
Demografische Entwicklung	: Demografietyt 6, Städte und Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen, leicht steigende Einwohnerzahl, Bevölkerungszunahme der vergangenen 5 Jahre von 1,2 % (lt. www.Wegweiser-Kommune.de)
Entfernung	: • Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfes liegen in unmittelbarer Nähe • Stadtzentrum Gotha ca. 1,4 km • Schloss Friedensstein ca. 1,8 km • Hauptbahnhof Gotha ca. 2,5 km • Landeshauptstadt Erfurt ca. 28,5 km • Wartburgstadt Eisenach ca. 34 km • Bundesautobahn A 4 ca. 7 km und A 71 ca. 19 km • Bundesstraße B 88 und B 247 führen durch die Stadt Hinweis: Alle Entfernungsangaben verstehen sich vom Wertermittlungsobjekt bis zum Zentrum des angegebenen Ortes und dienen lediglich einer groben Orientierung.

Das Grundstück wird als Garten genutzt. Es hat überwiegend eine normale Höhenlage und ist nur bedingt befahrbar.

Anschlüsse Ver- und Entsorgung	: • Wasserversorgung liegt in der Straße an • Kanalisation über Direktanschluss liegt in Straße an • Strom liegt mit 230/400 Volt im Fußweg an • Gasversorgung nicht bekannt • Telefonnetz liegt in Straße an (Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)
--------------------------------	--

Energieausweis	: nicht relevant
----------------	------------------

Immission : direkte Lage an Hauptverkehrsstraße und Bushaltestell
Besonnung : gut
Grenzverhältnisse : offen, z.T. grenzbebaut, Grenzüberbauten konnten
visuell nicht festgestellt werden

Das Grundstück hat einen gleichmäßigen nahezu quadratischen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 31 m und einer mittleren Tiefe von ca. 26 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. 1/3 folgende Eintragung vorhanden:

Ifd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• Ifd. Nr. 1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Gotha, AZ: 16 K 28/24); eingetragen am 09.01.2025.

Wertmäßig wird diese Eintragung bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

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

Eintragung im Baulastenverzeichnis: Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Gotha (Bauordnung) vom 23.04.2025, ist für das Wertermittlungsobjekt eine Baulast eingetragen.
Baulasteneintragung im Baulastenverzeichnis, Baulastenblatt Nr. 2, Seite 1 über Abstandsflächen:
Lfd. Nr. 1.) Abstandsflächenübernahme entlang des benachbarten Wohn- und Geschäftshauses Flurstück Nr. 2; Länge 13,74 m; Breite 1,50 m

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.
Darstellung im Flächen-nutzungsplan:	WA - allgemeines Wohngebiet
Entwicklungszustand, Grundstücksqualität:	baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch (BauGB) und Thüringer Kommunalabgabengesetz (ThürKAG)

Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten des Grundstückes wurden dabei per Fotoapparat dokumentiert.
Die Richtigkeit der Angaben der mir vorgelegten Unterlagen wird, soweit nichts anderes festgestellt wurde, vorausgesetzt.

2.3 Außenanlagen

- befestigte Flächen - keine vorhanden
- Parkplatz - auf dem Grundstück nicht vorhanden
- Einfriedung - z.T. Draht- und Holzlattenzaun, z.T. Palisadenzaun
- Grünanlagen - Rasenflächen, div. Sträucher und Büsche, Heckenbepflanzung vorhanden
- Bäume - Nadel-, Laub- und Obstbäume vorhanden
- Besonderheiten - gepflegtes Grundstück