

Exposé für das Amtsgericht

Aktenzeichen: 16 K 30/25

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

Bewertungsstichtag: 10.12.2025

Bewertungsobjekt: Vargulaer Straße Nr. 10
99958 Tonna OT Gräfentonna
Flurstück Nr. 380/3

Verkehrswert: 78.000,00 €



Hinweis: Das Exposé stellt eine Kurzbeschreibung des Bewertungsobjektes dar und enthält lediglich Auszüge und Zusammenfassungen aus dem Gutachten.

1. Vorbemerkung

1.1 Allgemeine Angaben

Hinweis: Aus dem Grundbuchblatt von Gräfentonna (Blatt 61) ist lediglich das Flurstück 380/3 Bewertungsgegenstand und wird nachfolgend aufgeführt.

Grundbuch von : Gräfentonna

Grundbuchblatt : 61

Gemarkung : Gräfentonna

Flur : 1

Flurstück Nr. : 380/3

Fläche [m²] : 1.100

Nutzungsart : Gebäude- und Freifläche;
(lt. Grundbuchauszug) Landwirtschaftsfläche

Eigentümer : siehe Fragebogen
(lt. Grundbuchauszug)

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Jena, lt. Beschluss vom 14.10.2025, Geschäftszeichen 16 K 30/25.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes in Tonna OT Gräfentonna, Vargulaer Straße Nr. 10, Flurstück Nr. 380/3, nach dem Sachwertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung, eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte im Beisein des Prozeßbeteiligten (siehe Fragebogen), des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 10.12.2025.

Hierbei ist anzumerken, dass dem Gutachter nur der Zutritt zum Grundstück gewährt wurde. Zu den Gebäuden war kein Zutritt möglich. Somit konnte lediglich eine Inaugenscheinnahme von außen durchgeführt werden.

Bei der Einschätzung des baulichen Zustandes und des Baualters der Gebäude kann lediglich eine Schätzung vorgenommen werden. Es sind keinerlei Bauunterlagen vorhanden.

Die Wohn- und Nutzflächen wurden z.T. anhand des eigenen Aufmaßes von Außenmaßen mittels Nutzflächenfaktoren ermittelt.

Auf eventuell auftretende mögliche Ungenauigkeiten wird daher hingewiesen.

Zwangsverwalter	:	keiner vorhanden
Mieter / Pächter	:	keine vorhanden, Eigennutzung durch Eigentümer
Wohnpreisbindung (nach § 17 WoBindG)	:	liegt nicht vor
Maschinen, Betriebseinrichtungen und sonstiges Zubehör das nicht geschätzt wurde	:	nicht vorhanden
Anpflanzungen und Baulichkeiten die Dritten gehören	:	nicht vorhanden
Gebäudebrandversicherung	:	keine vorhanden
Schornsteinfeger	:	Bezirksschornsteinfeger 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 Bestellungsgebietes 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 / Doppelhaushälfte, einem Nebengebäude, einem Schuppen und baulichen Anlagen bebaut.

Standort : Freistaat Thüringen, Landkreis Gotha, Verwaltungsgemeinschaft "Fahner Höhe" Gemeinde Tonna, Ortsteil Gräfentonna mit ca. 2.900 Einwohnern (Stand 31.12.2025)

Lage : nordöstliche Ortsrandlage

Straße : asphaltierte Hauptverkehrsstraße mit beidseitigen Gehwegen

Wohn- und Verkehrslage : mittlere Wohnlage, gute Verkehsanbindung

Demografische Entwicklung : kein Demografietyt vorhanden, leicht sinkende Einwohnerzahl, Bevölkerungsrückgang der vergangenen 5 Jahre von -0,7 % (lt. www.Wegweiser-Kommune.de)

Entfernung :

- Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfes liegen in unmittelbarer Nähe
- Verwaltungsgemeinschaft Fahner Höhe ca. 800 m
- Rosenstadt Bad Langensalza ca. 8 km
- Kreisstadt Gotha ca. 19 km
- Reformationsstadt Mühlhausen ca. 28 km
- Landeshauptstadt Erfurt ca. 29 km
- Lutherstadt Eisenach ca. 38 km
- Bundesautobahn A 4 ca. 25 km und A 71 ca. 23 km
- Bundesstraße B 176 führt durch den Ort, Bundesstraße B 84 ca. 8 km entfernt

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

Das Grundstück wird als Bauland, Garten, Stell- und Verkehrsfläche genutzt. Es hat überwiegend eine normale Höhenlage und ist befahrbar.

Anschlüsse Ver- und Entsorgung :

- Wasserversorgung
- Kanalisation über Direktanschluss (alte Klärgrube vorhanden, lt. Eigentümer außer Betrieb)
- Strom liegt mit 230/400 Volt an
- Gasversorgung liegt in der Straße an
- Telefonnetz vorhanden

(Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)

Energieausweis : nicht vorhanden

Immission : keine, visuell nicht feststellbar
Besonnung : gut
Grenzverhältnisse : überwiegend offen, Grenzüberbauten konnten visuell nicht festgestellt werden

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen länglichen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 19 m und einer mittleren Tiefe von ca. 65 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. 380/3 folgende Eintragung vorhanden:

Ifd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• Ifd. Nr. 1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gotha, AZ: 16 K 30/25); eingetragen am 29.09.2025.

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 11.09.2025, 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 Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Umlegungs-, Flurbereinigungs-
und Sanierungsverfahren
Denkmalschutz:

Lt. Schreiben des Thüringer Landesamtes
für Bodenmanagement und Geoinformation,
vom 09.09.2025, ist das Grundstück derzeit
in kein Bodenordnungsverfahren einbezo-
gen. Weitere Umstände sind diesbezüglich
nicht bekannt.

Gemäß Schreiben des Landratsamtes
Gotha (Untere Denkmalschutzbehörde) vom
15.09.2025 sind im Denkmalschutzbuch keine
Eintragungen vorhanden. Denkmalrecht-
liche Einschränkungen sind dem Auftrag-
geber und dem Eigentümer 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 lediglich einer überschlägigen, qualitativen Einstufung der Bauwerks- und Ausstattungsmerkmale dienen.

Das ca. 1.100 m² große und befahrbare Grundstück ist mit einem eingeschossigen, um ca. 1952 erbauten Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte, mit ausgebautem Dachgeschoss, vmtl. Vollunterkellerung und einem Anbau bebaut. Das Wohnhaus hat eine Wohnfläche von ca. 120 m². Weiter befindet sich auf dem Grundstück ein ebenfalls um 1952 errichtetes Nebengebäude.

Eine Baubeschreibung ist dem Gutachten zu entnehmen.