

## Exposé für das Amtsgericht

<b>Aktenzeichen:</b>	16 K 31/22
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Gotha -Zwangsversteigerung- Justus-Perthes-Straße Nr. 2 99867 Gotha
<b>Bewertungstichtag:</b>	10.02.2023
<b>Bewertungsobjekt:</b>	Lauchaer Straße Nr. 108 99880 Langenhain Flurstück Nr. 51
<b>Verkehrswert:</b>	<b>128.000,00 €</b>



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	:	Langenhain
Grundbuchblatt	:	260
Flur	:	1
Flurstück Nr.	:	51/0 lt. Grundbuchauszug 51 lt. Flurkarte
Fläche [m <sup>2</sup> ]	:	1.546
Nutzungsart (lt. Grundbuchauszug)	:	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche
Eigentümer (lt. Grundbuchauszug)	:	siehe Fragebogen

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Gotha, lt. Beschluss vom 26.01.2023, Geschäftszeichen 16 K 31/22.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes in Langenhain, Lauchaer Straße Nr. 108, Flurstück Nr. 51, nach dem Sachwertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung. Eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte z.T. im Beisein eines Prozessbeteiligten, des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 10.02.2023.

Hierbei ist anzumerken, dass sich das Nebengebäude Nr. 1 im Rohbau befindet. Der Anbau II am Nebengebäude Nr. 2 konnte auf Grund des desolaten Zustandes nicht begangen werden, für diesen werden Abriss- und Freilegungskosten in Ansatz gebracht.

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

Die Wohn- und Nutzflächen wurden z.T. anhand des eigenen Aufmaßes ermittelt sowie aus vorhandenen Bauunterlagen entnommen.  
Auf eventuell auftretende mögliche Ungenauigkeiten wird daher hingewiesen.

Zwangsverwalter	:	keiner vorhanden
Mieter / Pächter	:	keine vorhanden, Eigennutzung durch Eigentümer
Maschinen, Betriebseinrichtungen und sonstiges Zubehör das nicht geschätzt wurde	:	nicht vorhanden
Anpflanzungen und Baulichkeiten die Dritten gehören	:	nicht vorhanden
Gebäudebrandversicherung	:	siehe Fragebogen
Schornsteinfeger	:	Bezirksschornsteinfegermeister Martin Volkmann, Franz-Mehring-Straße 45, 99880 Waltershausen
Straßenbezeichnung und Hausnummer	:	noch zutreffend

Die Prüfung der Bauteile erfolgte nur visuell, zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Das Nebengebäude Nr. 2 konnte innen nicht besichtigt werden.

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, zwei Nebengebäuden z.T. mit Anbauten und baulichen Anlagen bebaut.

Standort : Freistaat Thüringen, Landkreis Gotha, Waltershausen, OT Langenhain mit ca. 900 Einwohnern, am Nordrand des westlichen Thüringer Waldes gelegen

Lage : Ortsrandlage der Gemeinde Langenhain

Straße : asphaltierte Anlieger- bzw. Wohnstraße

Wohn- und Verkehrslage : gute Wohnlage, günstige Verkehrsanbindung

Demografische Entwicklung : Demografietyt 1, stark schrumpfende und alternde Gemeinden in strukturschwachen Regionen, Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre, -2,9 % (lt. [www.Wegweiser-Kommune.de](http://www.Wegweiser-Kommune.de))

Entfernung : 

- Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfes liegen in mittelbarer Nähe
- Stadt Waltershausen ca. 3 km
- Bad Tabarz ca. 4,7 km
- Kreisstadt Gotha ca. 18,7 km
- Flughafen Erfurt/Weimar ca. 45,7 km
- Landeshauptstadt Erfurt ca. 49 km
- Bundesstraße B 88 ca. 0,3 km u. B 19 ca. 23,3 km
- Bundesautobahn A 4 ca. 3,8 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
- Kanalisation Trennsystem (Direktanschluss)
- Strom liegt mit 230/400 Volt an
- Gasversorgung
- Telefonnetz

(Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)

Energieausweis : lt. Auskunft vom Eigentümer nicht vorhanden

Immission : keine, visuell nicht feststellbar

Besonnung : gut

Grenzverhältnisse : geschlossen, Grenzüberbauten konnten visuell nicht festgestellt werden

Das Grundstück hat einen leicht unregelmäßigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 20 m und einer mittleren Tiefe von ca. 86 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 Teilgrundbuchauszug sind in Abteilung II lastend auf Flurstück Nr. 51/0 folgende Eintragungen vorhanden:

lfd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• lfd. Nr. 1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht) für Kurt Schall, geb. am 09.07.1927, Waltershausen; löschbar bei Todesnachweis, gemäß Bewilligung vom 16.04.1993, UR-Nr.: 574/93 Notarin Schöppe in Gotha; eingetragen am 23.01.1995.
• lfd. Nr. 2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gotha, AZ: 16 K 31/22); eingetragen am 15.12.2022.

Wertmäßig werden diese Eintragungen bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt. Lt. Angaben des Eigentümers ist Herr Kurt Schall 2017 in Friedrichroda verstorben. (Todesnachweis liegt nicht vor)

Die etwaigen Belastungen aus dem Grundbuch die in der Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Wertgutachten nicht berücksichtigt.

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

Eintragung im Baulastenverzeichnis: Gemäß Schreiben des Landratsamtes Gotha (Untere Bauaufsichtsbehörde) vom 12.12.2022 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:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Weitere Umstände sind diesbezüglich nicht bekannt.

L.t. Schreiben des Landratsamtes Gotha (Untere Denkmalschutzbehörde) vom 08.12.2022 liegen keine Eintragungen vor.

Darstellung im Flächen-  
nutzungsplan:

MI - Mischgebiet / Ein- und Zweifamilienhäuser

Entwicklungszustand,  
Grundstücksqualität:

baureifes Land

Beitragsrechtlicher Zustand:

erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch (BauGB) und Thüringer Kommunalabgabengesetz (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 Einfamilienwohnhaus mit zwei Nebengebäuden und Anbauten wurde ca. um 1912 erbaut. Um- und Ausbau erfolgte zwischen 1992 u. 1998. Das Wohnhaus ist zweigeschossig, teilunterkellert und das Dachgeschoss teilweise ausgebaut. Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 146 m<sup>2</sup>. Die Nebengebäude, z.T. mit Anbauten, befinden sich z.T. im Rohbau, bzw. weisen einen erhöhten Instandhaltungszustand auf. Das 1.546 m<sup>2</sup> große Grundstück grenzt an den Wald und ist befahrbar.

Eine detaillierte Baubeschreibung ist dem Gutachten zu entnehmen.

#### 3.1 Außenanlagen

- Außenbauwerke - massives Gartenhaus mit Pultdach vorhanden, Metallgestell von Gewächshaus (Glas fehlt)
- befestigte Flächen - gepflasterte Wege und Flächen
- Parkplatz - auf dem Grundstück vorhanden
- Einfriedung - überwiegend Holzlattenzaun, z.T. Maschendrahtzaun, z.T. Heckenbepflanzung, z.T. keine, z.T. grenzbebaut, zweiflügeliges Holztor und einfach Holztür mit Metallrahmen vorhanden
- Grünanlagen - Rasenflächen vorhanden
- Bäume - div. Laub- u. Obstbäume, z.T. Sträucher u. Koniferen vorhanden
- Besonderheiten - Grundstück ist befahrbar, Zisterne und Brunnen vorhanden