

# Exposé für das Amtsgericht

<b>Aktenzeichen:</b>	16 K 32/23	
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Gotha -Zwangsversteigerung- Justus-Perthes-Straße Nr. 2 99867 Gotha	
<b>Bewertungstichtag:</b>	09.01.2024	
<b>Bewertungsobjekt:</b>	18.-März-Straße Nr. 68 99867 Gotha Flurstück Nr. 89	
<b>Verkehrswert:</b>	<b>65.000,00 €</b>	<b>(rd. 867,00 €/m<sup>2</sup>)</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

Wohnungsgrundbuch von	:	Gotha
Grundbuchblatt	:	9959
Gemarkung	:	Gotha
Flur	:	17
Flurstück Nr.	:	89
Fläche [m <sup>2</sup> ]	:	262
Miteigentumsanteil	:	2.552/10.000
Eigentumswohnung	:	verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss nebst Abstellraum im Keller bezeichnet mit Nr. VI lt. Aufteilungsplan
Sondernutzungsrecht	:	liegt nicht vor
Nutzungsart (lt. Grundbuchauszug)	:	Gebäude- und Freifläche
Eigentümer (lt. Grundbuchauszug)	:	siehe Fragebogen

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Gotha, lt. Beschluss vom 07.12.2023, Geschäftszeichen 16 K 32/23.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes der ETW Nr. VI in Gotha, 18.-März-Straße Nr. 68, Flurstück Nr. 89, nach dem Ertragswertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung. Eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte z.T. im Beisein von der Mieterin, des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 09.01.2024.

Bei der Einschätzung des baulichen Zustandes und des Baualters des Gebäudes wurde z.T. auf Bauunterlagen zurückgegriffen.

Auf eventuell auftretende mögliche Ungenauigkeiten wird daher hingewiesen.

Zwangsverwalter	:	kein Zwangsverwalter vorhanden
WEG-Verwalter	:	Immobilien Liemburg GmbH, Alsumer Hellme Nr. 5 in 27639 Wurster Nordseeküste
Mieter / Pächter	:	Mieter vorhanden, siehe Fragebogen
Wohnpreisbindung (nach § 17 WoBindG)	:	nicht vorhanden
Maschinen, Betriebsein- richtungen und sonstiges Zubehör das nicht geschätzt wurde	:	nicht vorhanden
Anpflanzungen und Baulich- keiten die Dritten gehören	:	nicht vorhanden bzw. nicht bekannt
Gebäudebrandversicherung	:	wurde bei der Hausverwaltung angefordert, liegt nicht vor
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 Wohn- und Geschäftshaus (1 TE u. 3 ETW) als Doppelhaushälfte, einer Garage und baulichen Anlagen bebaut.

- Standort : Freistaat Thüringen, Landkreis Gotha, Kreis- und Residenzstadt Gotha mit ca. 46.019 Einwohnern (Stand 31.12.2022) Sitz der Thüringer Fachhochschule für öffentliche Verwaltung
- Lage : Nordwestliche Zentrumsrandlage
- Straße : asphaltierte Ortsstraße mit beidseitigen Gehwegen
- Wohn- und Verkehrslage : gute Wohnlage, gute Verkehrsanbindung
- Demografische Entwicklung : Demografietyt 6, Städte und Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen, leicht abnehmende Einwohnerzahl, Bevölkerungsabnahme 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 Bedarfes liegen in unmittelbarer Nähe
  - Stadtzentrum Gotha ca. 900 m
  - Schloss Friedensstein ca. 1,5 km
  - Hauptbahnhof Gotha ca. 2,2 km
  - Landeshauptstadt Erfurt ca. 26 km
  - Wartburgstadt Eisenach ca. 32 km
  - Bundesautobahn A 4 ca. 10 km und A 71 ca. 36 km
  - Bundesstraße B 88 und B 247 führen durch die Stadt

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

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

- Anschlüsse Ver- und Entsorgung :
  - Wasserversorgung
  - Kanalisation über Direktanschluss Mischsystem
  - Strom liegt mit 230/400 Volt an
  - Gasversorgung
  - Telefonnetz

(Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)

Energieausweis	:	vorhanden, vom 27.04.2019 Energieverbrauchskennwert $\varnothing$ 181,1 kWh (m <sup>2</sup> a) Aussteller: Wärmemessdienst Gotha, Schelihastraße 10, 99867 Gotha
Immission	:	keine, visuell nicht feststellbar
Besonnung	:	gut
Grenzverhältnisse	:	geschlossen, Grenzüerbauten konnten visuell nicht festgestellt werden

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 11 m und einer mittleren Tiefe von ca. 23 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 Wohnungsgrundbuchauszug ist in Abteilung II lastend auf Flurstück Nr. 89 folgende Eintragung vorhanden:

lfd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• lfd. Nr. 3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gotha, AZ: 16 K 32/23); eingetragen am 20.11.2023.

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 der Stadtverwaltung Gotha (Bauordnung) vom 09.11.2023 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.

Das Grundstück samt Gebäuden ist laut Auskunft der Stadtverwaltung Gotha, Untere Denkmalschutzbehörde, vom 20.11.2023, Bestandteil des Denkmalensembles "Gründerzeit Weststadt" gem. §2 Abs. (2) Nr. 1 Thüringen Denkmalschutzgesetz.

Darstellung im Flächen-  
nutzungsplan:

MI - Mischgebiet / Mehrfamilienhäuser

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 Vierfamilienwohnhaus wurde ca. 1900 erbaut. Ca.1994/95 erfolgte die Komplettsanierung. Die Eigentumswohnung Nr. VI befindet sich im 1. Obergeschoss und hat eine Wohnfläche von ca. 75,00 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche teilt sich auf vier Zimmer, Küche, Bad und Flur auf. Ein Balkon ist nicht vorhanden. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum.

Eine detaillierte Baubeschreibung ist dem Gutachten zu entnehmen.

**Gotha**  
18.-März-Straße Nr. 68

**Flurstück Nr. 89**



*Nordwestansicht – Wohn- und Geschäftshaus*



*Ostansicht – Wohn- und Geschäftshaus*