

## Exposé für das Amtsgericht

**Aktenzeichen:** AZ: 16 K 23/23

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

**Bewertungsstichtag:** 16.10.2024

**Bewertungsobjekt:** Hinter Stielerstraße Nr. 11  
99867 Gotha  
Flurstück Nr. 39

**Verkehrswert:** **14.000,00 €**



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 : Gotha  
Grundbuchblatt : 4826  
Gemarkung : Gotha  
Flur : 9  
Flurstück Nr. : 39  
Fläche [m<sup>2</sup>] : 302  
Nutzungsart : Landwirtschaftsfläche  
(lt. Grundbuchauszug)  
Eigentümer : siehe Fragebogen  
(lt. Grundbuchauszug)

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Gotha, lt. Beschluss vom 10.09.2024, Geschäftszeichen AZ: 16 K 23/23.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes in Gotha, Hinter Stielerstraße Nr. 11, Flurstück Nr. 39, nach dem Sachwertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung, eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte im Beisein des aktuellen Nutzers, des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 16.10.2024.

Trotz Einladung war keine der geladenen Parteien zum Ortstermin erschienen.

Bei der Einschätzung des baulichen Zustandes und des Baualters des Gartenhauses wurde auf die Angaben des aktuellen Nutzers zurückgegriffen.

Zwangsverwalter : nicht vorhanden  
Mieter / Pächter : siehe Fragebogen  
Maschinen, Betriebseinrichtungen und sonstiges Zubehör das nicht geschätzt wurde : nicht vorhanden

Anpflanzungen und Baulich- : siehe Fragebogen  
keiten die Dritten gehören

Gebäudebrandversicherung : nicht vorhanden

Schornsteinfeger : nicht relevant

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 Gartenhaus und baulichen Anlagen bebaut.

Standort	: Freistaat Thüringen, Landkreis Gotha, Kreis- und Residenzstadt Gotha mit ca. 46.300 Einwohnern (Stand 31.12.2023) Sitz der Thüringer Fachhochschule für öffentliche Verwaltung
Lage	: südöstliche Zentrumsrandlage, in direkter Nachbarschaft der Staatlichen Regelschule Andreas Reyher gelegen
Straße	: asphaltierte Hauptstraße mit beidseitigen Gehwegen
Wohn- und Verkehrslage	: mittlere Wohnlage, gute Verkehrsanbindung
Demografische Entwicklung	: Demografietyp 6, Städte und Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen, leicht steigende Einwohnerzahl, Bevölkerungszunahme der vergangenen 5 Jahre von 0,9 % (lt. <a href="http://www.Wegweiser-Kommune.de">www.Wegweiser-Kommune.de</a> )
Entfernung	: • Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfes liegen in unmittelbarer Nähe • Stadtzentrum Gotha ca. 900 m • Schloss Friedensstein ca. 1,2 km • Hauptbahnhof Gotha ca. 400 m • Landeshauptstadt Erfurt ca. 24 km • Wartburgstadt Eisenach ca. 39 km • Bundesautobahn A 4 ca. 4,5 km und A 71 ca. 16 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 Gartenland und Stellfläche genutzt. Es hat überwiegend eine normale Höhenlage und ist nicht befahrbar. Es handelt sich um ein gefangenes Grundstück.

Anschlüsse Ver- und Entsorgung	: • keine Wasserversorgung vorhanden • keine Kanalisation vorhanden • kein Stromanschluss vorhanden • keine Gasversorgung vorhanden • kein Telefonnetz vorhanden (Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)
Energieausweis	: nicht relevant

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

Das Grundstück hat einen nahezu rechteckigen Grundriss, mit einer Längsfront von ca. 20 m und einer mittleren Tiefe von ca. 15 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. 39 folgende Eintragung vorhanden:

Ifd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• Ifd. Nr. 1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gotha, AZ: 16 K 23/23); eingetragen am 17.08.2023.

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 ebenfalls nicht berücksichtigt.

Eintragung im Baulastenverzeichnis: Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Gotha (Amt für Bauordnung) vom 29.08.2024 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.

Laut Auskunft des Landesamtes für  
Denkmalpflege und Archäologie, vom  
18.09.2023, sind keine denkmalschutz-  
rechtlichen Einschränkungen bekannt.

Darstellung im Flächen-  
nutzungsplan:

MI - Mischgebiet / Mehrfamilienhäuser

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 des Gebäudes, des Wärme- und  
Schallschutzes, der Energieeffizienz und der Dichtheit der Dächer erfolgte nicht.  
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. 302 m<sup>2</sup> große eingezäunte Gartengrundstück ist mit einem einfachen eingeschossigen, in Holzständerbauweise errichteten Gartenhaus mit Pultdach und einer Nutzfläche von ca. 14 m<sup>2</sup> bebaut. Das Grundstück ist nicht an die öffentlichen Medien angeschlossen, nicht befahrbar und nicht über öffentliche Zuwegungen erreichbar.

Eine Baubeschreibung ist dem Gutachten zu entnehmen.