

Exposé für das Amtsgericht

Aktenzeichen: K 4/23

Auftraggeber: Amtsgericht Gera
-Zwangsversteigerung-
Rudolf-Diener-Str. 1
07545 Gera

Bewertungstichtag: 24.04.2023

Bewertungsobjekt: Berggasse Nr. 13
07545 Gera
Flurstück Nr. 580

Verkehrswert: 59.000,00 €



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 : Gera

Grundbuchblatt : 5785

Flurstück Nr. : 580

Fläche [m²] : 90

Nutzungsart : Gebäude- und Freifläche
(lt. Grundbuchauszug)

Eigentümer : siehe Fragebogen
(lt. Grundbuchauszug)

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Gera, lt. Beschluss vom 31.03.2023 , Geschäftszeichen K 4/23.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes in Gera, Berggasse Nr. 13, Flurstück Nr. 580, nach dem Sachwertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung. Eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte im Beisein des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 24.04.2023.

Hierbei ist anzumerken, dass eine Innenbesichtigung des Wertermittlungsbektes nicht möglich war und die Verfahrensbeteiligten trotz Einladung dem Ortstermin nicht gefolgt sind.

Bei der Einschätzung des baulichen Zustandes und des Baualters des Gebäudes wurde z.T. auf die Angaben des Verwaltungsarchives Gera zurückgegriffen.

Die Wohn- und Nutzflächen wurden z.T. aus Geoproxy Thüringen gemessen und anhand von Wohn- und Nutzflächenfaktoren errechnet.

Auf eventuell auftretende mögliche Ungenauigkeiten wird daher hingewiesen.

Zwangsverwalter : nicht vorhanden

Mieter / Pächter : nicht bekannt

Wohnpreisbindung : nicht bekannt
(nach § 17 WoBindG)

Maschinen, Betriebseinrichtungen und sonstiges Zubehör : nicht bekannt
das nicht geschätzt wurde

Anpflanzungen und Baulichkeiten die Dritten gehören : nicht bekannt

Gebäudebrandversicherung : nicht bekannt

Schornsteinfeger : Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger
Swen Bergner, Schillerstraße Nr. 54, 07545
Gera

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 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 Reihemittelhaus und baulichen Anlagen bebaut.

| | | |
|---------------------------|---|---|
| Standort | : | Freistaat Thüringen, Otto-Dix-Stadt, kreisfreie Hochschulstadt Gera im Osten Thüringens mit ca. 91.368 Einwohnern (Stand 31.12.2021) |
| Lage | : | zentrale Ortslage von Gera |
| Straße | : | asphaltierte Ortsstraße mit einseitigem Fußweg versehen |
| Wohn- und Verkehrslage | : | mittlere Wohn- und Verkehrslage |
| Demografische Entwicklung | : | Demografietyt 2, Alternde Städte und Gemeinden mit sozioökonomischen Herausforderungen, Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 5 Jahre von - 3,6 % (lt. www.Wegweiser-Kommune.de) |
| Entfernung | : | <ul style="list-style-type: none">• Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfes liegen in mittelbarer Nähe• Straßenbahnhaltestelle Linie 1 ca. 350 m• Bahnhof Gera ca. 2,2 km• Zentrum Gera ca. 2,3 km• Residenzstadt Zeitz ca. 25 km• Kulturstadt Weimar ca. 68 km• Universitätsstadt Jena ca. 42 km• Landeshauptstadt Erfurt ca. 87 km• Bundesautobahn führt durch den Ort und A 9 ca. 21 km• Bundesstraße B 2 und B 92 führen durch den Ort <p>Hinweis: Alle Entfernungsangaben verstehen sich vom Wertermittlungsobjekt bis zum Zentrum des angegebenen Ortes und dienen lediglich einer groben Orientierung.</p> |

Das Grundstück wird als Bauland genutzt. Es hat eine leichte Hanglage und ist bedingt befahrbar.

| | | |
|--------------------------------|---|---|
| Anschlüsse Ver- und Entsorgung | : | <ul style="list-style-type: none">• Wasserversorgung liegt an• Kanalisation über Direktanschluss• Strom liegt mit 230/400 Volt an• Gasversorgung liegt an• Telefonnetz nicht bekannt <p>(Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)</p> |
| Energieausweis | : | nicht bekannt |
| Immission | : | keine, visuell nicht feststellbar |

Besonnung : gut
Grenzverhältnisse : geschlossen, Grenzüerbauten konnten visuell nicht festgestellt werden

Das Grundstück hat einen nahezu quadratischen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 9,3 m und einer mittleren Tiefe von ca. 9,5 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. 580 folgende Eintragung vorhanden:

| Ifd. Nr. der Eintragung | Lasten und Beschränkungen |
|-------------------------|---|
| • Ifd. Nr. 2 | Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gera, AZ: K 4/23); eingetragen am 07.03.2023. |

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 Gera, Amt für Bauordnung und Denkmalschutz, Abteilung Baurecht, vom 17.04.2023 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.

Denkmalschutzrechtliche Einschränkungen
sind ebenfalls nicht bekannt.

Darstellung im Flächen-
nutzungsplan:

M - gemischte Baufläche

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 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.

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein zweigeschossiges Wohnhaus mit ausgebauten Dachgeschoss. Das Wohnhaus wurde ca. um 1800 erbaut und verfügt über einen Garageneinbau. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt ca. 122 m².

Eine Innenbesichtigung des Wertermittlungsobjektes war nicht möglich.

Eine detaillierte Baubeschreibung ist dem Gutachten zu entnehmen.

Gera
Berggasse Nr. 13

Flurstück Nr. 580



Südostansicht – Reihenmittelhaus



Westansicht – Reihenmittelhaus