

Exposé für das Amtsgericht

Aktenzeichen: K 13/25

Auftraggeber: Amtsgericht Arnstadt
-Zwangsversteigerung-
Längwitzer Straße Nr. 26
99310 Arnstadt

Bewertungstichtag: 15.07.2025

Bewertungsobjekt: Auerhahnstraße Nr. 34
98694 Ilmenau OT Stützerbach
Flurstück Nr. 191

Verkehrswert: 19.000,00 €



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

1. Vorbemerkung

1.1 Allgemeine Angaben

Grundbuch von	:	Stützerbach
Grundbuchblatt	:	1339
Gemarkung	:	Stützerbach
Flur	:	16
Flurstück Nr.	:	191
Fläche [m ²]	:	156
Nutzungsart (lt. Grundbuchauszug)	:	Gebäude- und Freifläche
Eigentümer (lt. Grundbuchauszug)	:	siehe Fragebogen

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Arnstadt, lt. Beschluss vom 17.06.2025, Geschäftszeichen K 13/25.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes in Ilmenau OT Stützerbach, Auerhahnstraße Nr. 34, Flurstück Nr. 191, nach dem Sachwertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung, eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte durch den Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 15.07.2025. Trotz Einladung war keine der geladenen Parteien zum Ortstermin erschienen. Es bleibt anzumerken, dass dem Gutachter zum Ortstermin kein Zugang zum Gebäude möglich war und lediglich eine Inaugenscheinnahme von außen durchgeführt werden konnte. Ebenso bleibt der rückwärtige Anbau am Wohnhaus unberücksichtigt, da sich dieser auf einem anderen Flurstück befindet und dieses nicht Bewertungsgegenstand in diesem Gutachten ist.

Bei der Einschätzung des baulichen Zustandes und des Baualters des Gebäudes kann lediglich eine Schätzung vorgenommen werden. Es sind keinerlei Bauunterlagen vorhanden. Bei der Berechnung der Wohnfläche wurden Nutzflächenfaktoren herangezogen.

Auf eventuell auftretende mögliche Ungenauigkeiten wird daher hingewiesen.

Zwangsverwalter	:	nicht vorhanden
WEG-Verwalter	:	nicht relevant
Mieter / Pächter	:	keine vorhanden
Wohnpreisbindung (nach § 17 WoBindG)	:	liegt nicht vor
Maschinen, Betriebseinrichtungen und sonstiges Zubehör das nicht geschätzt wurde	:	vmtl. nicht vorhanden
Anpflanzungen und Baulichkeiten die Dritten gehören	:	nicht vorhanden bzw. nicht bekannt
Gebäudebrandversicherung	:	nicht bekannt
Schornsteinfeger	:	Bezirksschornsteinfegermeister Tom Drust, Bergrat-Voigt-Straße 29, 98693 Ilmenau
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 marktconformer 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 ländlichen Wohnhaus und baulichen Anlagen bebaut.

Standort : Freistaat Thüringen, Ilm-Kreis, Ortsteil der Stadt Ilmenau, Luftkurort Stützerbach mit ca. 1.346 Einwohnern (Stand 31.12.2023), am Nordosthang des Thüringer Waldes gelegen

Lage : östliche Ortsrandlage von Stützerbach

Straße : asphaltierte Anliegerstraße ohne Gehwege

Wohn- und Verkehrslage : einfache Wohn- und Verkehrslage

Demografische Entwicklung : kein Demografietyt vorhanden, leicht ansteigende Einwohnerzahl, Bevölkerungsanstieg der vergangenen 5 Jahre von + 0,3 %, Stand 2023 (lt. www.Wegweiser-Kommune.de)

Entfernung :

- Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfes liegen in mittelbarer Nähe
- Bahnhof Stützerbach ca. 1,2 km
- Universitätsstadt Ilmenau ca. 7,5 km
- Jagdwarenstadt Suhl ca. 20 km
- Kreisstadt Arnstadt ca. 28 km
- Landeshauptstadt Erfurt ca. 56 km
- Bundesautobahn A 71 ca. 11 km und A 73 ca. 23 km
- Bundesstraße B 88 ca. 12,7 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 genutzt. Es hat straßenseitig eine ansteigende Höhenlage und ist nicht befahrbar.

Anschlüsse Ver- und Entsorgung :

- Wasserversorgung liegt in der Straße an
- Kanalisation über Direktanschluss liegt in der Straße an
- Strom liegt mit 230/400 Volt an
- Gasversorgung vorhanden, Gasmarke am Sockel
- Telefonnetz liegt in der Straße an

(Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)

Energieausweis : vmtl. nicht vorhanden

Immission : keine, visuell nicht feststellbar
Besonnung : gut
Grenzverhältnisse : offen, rückseitiger Anbau auf fremden Flurstück mit
Nr. 194 (nicht Bewertungsgegenstand)

Das Grundstück hat einen nahezu rechteckigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 15 m und einer mittleren Tiefe von ca. 9 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. 191 folgende Eintragung vorhanden:

Ifd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• Ifd. Nr. 1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Arnstadt, AZ: K 13/25); eingetragen am 02.06.2025.

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 der Stadtverwaltung Ilmenau (Amt für Bau und Verkehr) vom 27.06.2025 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: Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Weitere Umstände sind diesbezüglich nicht bekannt.

Denkmalschutzrechtliche Einschränkungen sind dem Auftraggeber ebenfalls nicht bekannt.

Darstellung im Flächen-
nutzungsplan:

M - gemischte Baufläche

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 des Gebäudes, 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. 156 m² große Grundstück ist mit einem um 1900 errichteten ländlichen Wohnhaus bebaut. Der rückseitige Anbau am Wohnhaus befindet sich auf einem separaten Flurstück und ist nicht Bewertungsgegenstand. Das eingeschossige Wohnhaus mit steilem Satteldach ist überwiegend in Fachwerkbauweise erbaut, teilweise unterkellert und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 142 m². Das Grundstück ist nicht befahrbar.

Eine Baubeschreibung ist dem Gutachten zu entnehmen.