

Von der IHK- Südthüringen öffentlich bestellter und vereidigter sowie von der Hochschule Kaiserslautern öffentlich rechtlich zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Exposé

für die nachfolgend bezeichnete Eigentumswohnung (Dreizimmerwohnung)

232/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem
Fünffamilienhaus bebauten Grundstück

Objektadresse: Querbachsiedlung 4, 98553 Schleusingen, OT Schleusingerneundorf

Gemarkung: Schleusingerneundorf; Flur: 12; Flurstück: 52/30 (500 m²)

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Ober- und Dachgeschoss nebst
Kellerraum und dem Sondernutzungsrecht am Kfz-Stellplatz im Freien jeweils
mit Nr. V bzw. 5 laut Aufteilungsplan bezeichnet

Auftraggeber:

Amtsgericht Sonneberg, Untere Marktstraße 2, 98515 Sonneberg
Zwangsversteigerungssache **Aktenzeichen des Gerichts: K18/23**

Grundlage des Exposés ist das für die Eigentumswohnung erstellte Verkehrswertgutachten
vom 27.02.2024 (GA-Nr.: g24/2702/gc)

Der **Verkehrswert der Eigentumswohnung** wurde auf der Basis der im Gutachten vom
27.02.2024 (GA-Nr.: g24/2702/gc) genannten Grundlagen zum

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 01.11.2023 geschätzt mit:

41.000,00 €

(in Worten: einundvierzigtausend Euro)

bzw. rund 460,50 €/m² (Wohnfläche)

Hinweise

Es war durch den Sachverständigen nur eine Außenbesichtigung des Gebäudes möglich. Angaben und Unterlagen von der Hausverwaltung und den Parteien sowie eine Bauakte standen nicht zur Verfügung. Der ermittelte Verkehrswert beruht deshalb auf zahlreichen Annahmen und Unterstellungen und ist mit starken Unsicherheiten verbunden. Abweichungen der tatsächlichen Situation von den bei dieser Wertermittlung unterstellten Gegebenheiten können ggf. einen erheblichen Werteeinfluss haben.

Das vorliegende Exposé stellt eine stark zusammenfassende Darstellung dar. Die Angaben sind unvollständig. Maßgeblich sind ausschließlich die Ausführungen und Angaben in dem für die Eigentumswohnung erstellten Verkehrswertgutachten vom 27.02.2024 (GA-Nr.: g24/2702/gc).

Lage und verkehrstechnische Erschließung

- Bundesland: Thüringen (fränkisch geprägter Süden Thüringens, nahe der Grenze zu Bayern)
- Landkreis: Hildburghausen
- Stadt: Schleusingen (inkl. Ortsteile ca. 10.600 Einwohner)
- Ortsteil: Schleusingerneundorf (eigene Ortslage, ca. 600 Einwohner)

Die Eigentumswohnung hat eine ruhige dörfliche Wohnlage im Bereich des Ortsrandes. Infrastrukturelle Einrichtungen wie z.B. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Schleusingen in ca. 8 km Entfernung erreichbar. Das Grundstück hat eine starke Hanglage. Verkehrstechnisch wird das Grundstück durch eine schmale Gemeindestraße im schlechten baulichen Zustand erschlossen.

Nutzung / Leerstand

Nach den zur Verfügung gestandenen Informationsquellen ist die Wohnung seit ca. 2019 leerstehend¹.

Gebäude allgemein / Wohnung / Außenanlagen

Das Fünffamilienhaus ist freistehend und in den „Hang gebaut“. Es weist tlw. eine inhomogene Baukörperstruktur auf. Die Wohnung befindet sich im Ober- und Dachgeschoss des hinteren Gebäudebereichs und verfügt über einen eigenen Außeneingang. Sie besteht aus 3 Zimmern, Küche, Bad mit WC und einem Flur. Die Wohnfläche beträgt nach der vom Sachverständigen auf der Grundlage des Aufteilungsplans in einer für die Zwecke der Wertermittlung mit hinreichender Genauigkeit durchgeführten Wohnflächenberechnung rd. 89 m². Nach den zur Verfügung gestandenen Informationsquellen erfolgte im Jahre 1995 die Fertigstellung einer umfassenden Modernisierung und Sanierung des Gebäudes². Die Satteldächer des Gebäudes haben eine Eindeckung aus Betondachsteinen. Die Fassade ist als Wärmedämmverbundsystem mit einer feinkörnigen Edelputzbeschichtung und einer Dämmstoffdicke von ca. 5 cm ausgeführt. Es wird vermutet, dass die Wände des Fünffamilienhauses tlw. aus Mauerwerk und tlw. aus Holzfachwerk mit Ausmauerungen bestehen, bei den Decken es sich um Holzbalkendecken mit Füllung handelt, die Wohnung einen zum Modernisierungszeitpunkt 1995 üblichen mittleren Ausstattungsstandard aufweist und bei der Wohnung allgemeiner Renovierungsbedarf besteht. Nach dem bei der Außenbesichtigung offensichtlich erkennbaren, dem gewonnenen äußeren Eindruck und den zur Verfügung gestandenen Informationsquellen² besteht zum Teil an dem gemeinschaftlichen Eigentum ein erheblicher Unterhaltungs- und Instandhaltungsrückstand.

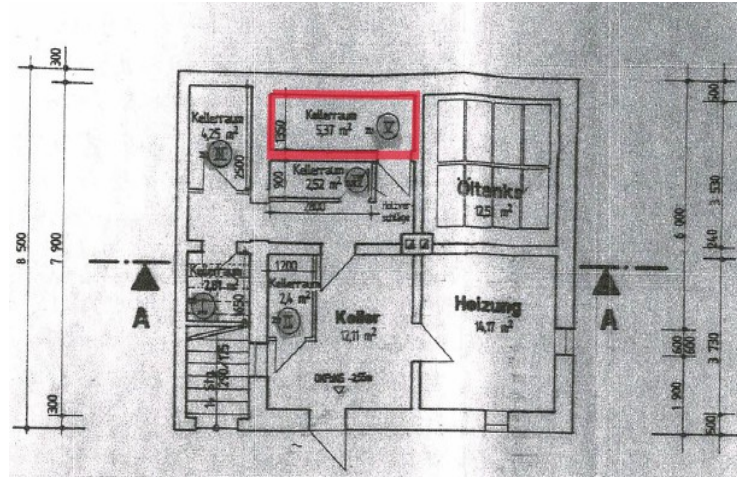
Das Grundstück verfügt über eine umfangreichere Außentreppenanlage zu den Hauseingängen des mittleren und rückwärtigen Gebäudebereichs. Die bewertete Wohnung wird über diese erschlossen. Vor dem Haus ist eine Fläche mit Betonpflaster. Lt. Aufteilungsplan befindet sich der mit Sondernutzungsrecht der bewertenden Wohnung zugeordnete Kfz.- Stellplatz auf dieser Fläche. Der im Aufteilungsplan als Kfz.- Stellplatz dargestellte Bereich ist auf Grund der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten aber als solches faktisch nicht nutzbar. Die Außenanlagen hinterlassen einen ungepflegten Eindruck.

1 Nach Angabe der bei der Ortsbesichtigung angetroffenen und befragten Mieterin einer nicht von der Bewertung betroffenen Wohnung und ihres ebenfalls vom Sachverständigen befragten Vermieters. Der Vermieter ist nach eigenem bekunden Eigentümer von drei Wohnungen des Fünffamilienhauses.

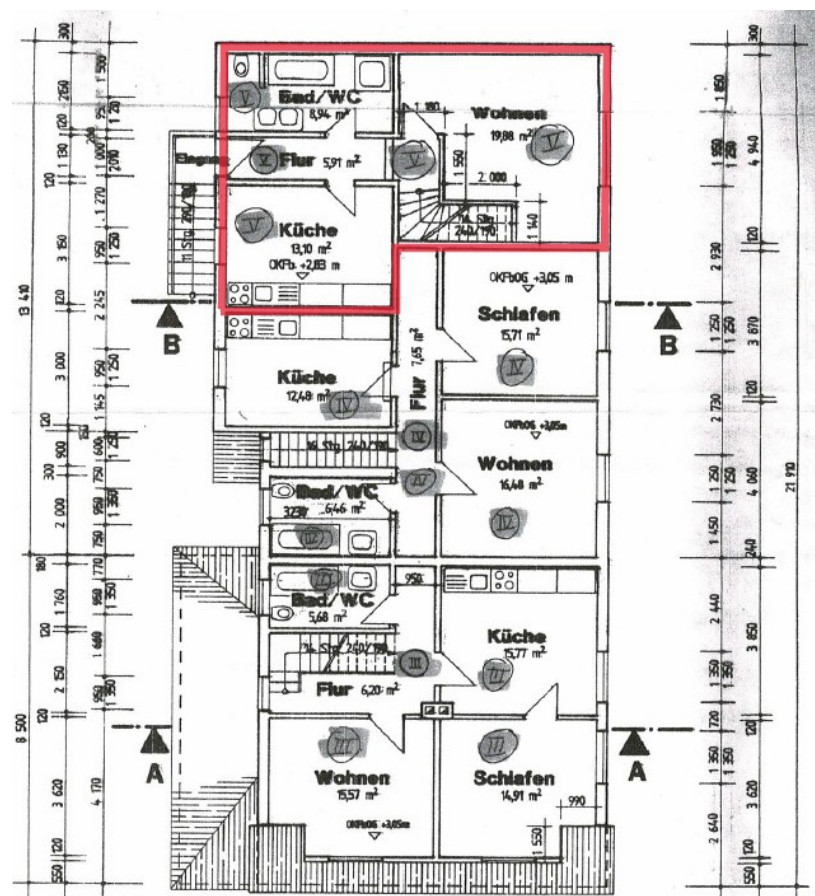
2 Nach Angabe des befragten Vermieters der bei der Ortsbesichtigung angetroffenen Mieterin einer nicht von der Bewertung betroffenen Wohnung. Bekräftigt wird die Angabe zum Zeitpunkt durchgeführter Sanierungen und Modernisierungen durch Ausführungen in der vorliegenden Kopie der Teilungserklärung vom 08.12.1993. Hier wird auf entsprechende laufende Arbeiten verwiesen. Auch nach dem gewonnen äußern Eindruck erscheint die Angabe plausibel.

Verkleinerte Kopien. Zur Maßentnahme nicht geeignet!

(In rot vom Sachverständigen gemachte Ergänzungen)



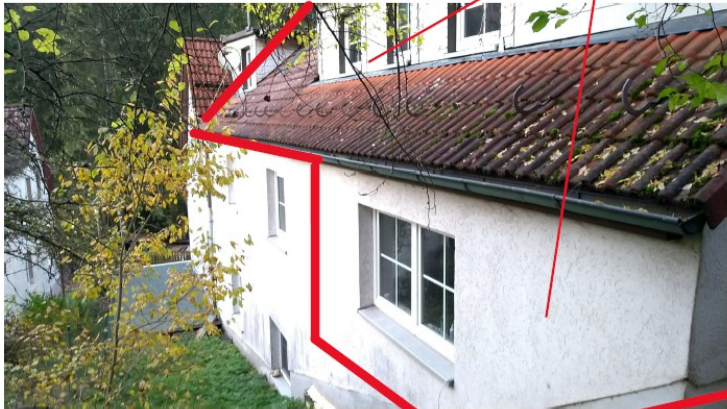
Kellergeschoss



Obergeschoss



Fotos

zu bewertende Wohnung 	Ansicht von der Grundstückszufahrt aus nordöstlicher Richtung
zu bewertende Eigentumswohnung 	Ansicht von der Straße aus nordwestlicher Richtung
zu bewertende Wohnung 	Ansicht vom Grundstück aus südlicher Richtung