

Exposé für das Amtsgericht

Aktenzeichen: K 18/25

Auftraggeber: Amtsgericht Gera
-Zwangsversteigerung-
Rudolf-Diener-Str. 1, Haus 6
07545 Gera

Bewertungstichtag: 02.09.2025

Bewertungsobjekt: Mehlaer Hauptstraße Nr. 61
07950 Zeulenroda-Triebes, OT Mehla
Flurstück Nr. 37

Verkehrswert: 73.000,00 €



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 : Mehla

Grundbuchblatt : 46

Gemarkung : Mehla

Flur : 2

Flurstück Nr. : 37

Fläche [m²] : 340

Nutzungsart : Gebäude- und Freifläche
(lt. Grundbuchauszug)

Eigentümer : siehe Fragebogen
(lt. Grundbuchauszug)

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Gera, lt. Beschluss vom 24.07.2025, Geschäftszeichen K 18/25.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes in Zeulenroda-Triebes, OT Mehla, Mehlaer Hauptstraße Nr. 61, Flurstück Nr. 37, nach dem Ertragswertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung, eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte im Beisein zweier Mieter, des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 02.09.2025.

Bei der Einschätzung des baulichen Zustandes und des Baualters des Gebäudes wurde z.T. auf die Angaben der anwesenden Mieter und auf Bauunterlagen aus dem Archiv zurückgegriffen.

Zwangsverwalter : nicht vorhanden

WEG-Verwalter : nicht relevant

Mieter / Pächter : Mieter vorhanden, siehe Fragebogen

Wohnpreisbindung : liegt nicht vor
(nach § 17 WoBindG)

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

Anpflanzungen und Baulichkeiten die Dritten gehören : nicht vorhanden bzw. nicht bekannt

Gebäudebrandversicherung : vmtl. nicht vorhanden (lt. Auskunft Mieter), wurde beim Eigentümer angefordert, liegt nicht vor

Schornsteinfeger : siehe Fragebogen

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 Vorderhaus mit Anbauten, einem Hinterhaus, einem Carport und baulichen Anlagen bebaut.

Standort : Freistaat Thüringen, Landkreis Greiz, Mehla ist ein Ortsteil der Stadt Zeulenroda-Triebes mit ca. 15.890 Einwohnern (Stand 31.12.2023)

Lage : westliche Ortsrandlage

Straße : asphaltierte Hauptstraße mit einseitigem Gehweg

Wohn- und Verkehrslage : mittlere Wohnlage, gute Verkehrsanbindung

Demografische Entwicklung : Demografiertyp 1, stark schrumpfende und alternde Gemeinden in strukturschwachen Regionen, stark sinkende Einwohnerzahl, Bevölkerungsrückgang der vergangenen 5 Jahre von -3,6 %
(lt. www.Wegweiser-Kommune.de)

Entfernung :

- Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfes in mittelbarer Nähe, ca. 2,2 km entfernt in der Ortschaft Triebes
- Verwaltungssitz Zeulenroda ca. 7,4 km
- Kreisstadt Greiz ca. 12,7 km
- Otto-Dix-Stadt Gera ca. 26,6 km
- Automobilstadt Zwickau ca. 40 km
- Stadtroda ca. 46 km
- Landeshauptstadt Erfurt ca. 103 km
- Bundesautobahn A 4 ca. 30 km und A ca. 25 km
- Bundesstraße B 92 ca. 6,3 km, B 94 ca. 4,3 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, Stell- und Verkehrsfläche genutzt. Es hat überwiegend eine normale Höhenlage und ist befahrbar.

Anschlüsse Ver- und Entsorgung :

- Wasserversorgung vorhanden
- Kanalisation über Kleinklärrube
- Strom liegt mit 230/400 Volt an
- Gasversorgung nicht vorhanden
- Telefonnetz liegt an

(Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)

Energieausweis : nicht vorhanden

Immission : direkte Lage an der Landesstraße L1083
Besonnung : gut
Grenzverhältnisse : z.T. offen, z.T. geschlossen, Grenzüberbauten
konnten visuell nicht festgestellt werden

Das Grundstück hat einen nahezu rechteckigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 15 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 Grundbuchauszug ist in Abteilung II lastend auf Flurstück Nr. 37 folgende Eintragung vorhanden:

lfd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• lfd. Nr. 4	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gera, AZ: K 18/25); eingetragen am 17.06.2025

Wertmäßig wird diese Eintragung im Wertgutachten 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 des Landratsamtes Greiz (Untere Bauaufsichtsbehörde) vom 31.07.2025) 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 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 lediglich einer überschlägigen, qualitativen Einstufung der Bauwerks- und Ausstattungsmerkmale dienen.

Das ca. 340 m² große Grundstück ist mit zwei Wohngebäuden gebaut. Einem zweigeschossigen Vorderhaus mit ausgebauten Dachgeschoss und Anbauten, mit einer Wohnfläche von ca. 131 m² sowie einem zweigeschossigen Hinterhaus ohne Unterkellerung mit einer Wohnfläche von ca. 38 m². Weiter befindet sich ein Carport mit 2 Pkw-Stellplätzen auf dem Grundstück.

Eine Baubeschreibung ist dem Gutachten zu entnehmen.