

Exposé für das Amtsgericht

Aktenzeichen: K 30 / 24

Auftraggeber: Amtsgericht Erfurt
-Zwangsversteigerung-
Rudolfstraße Nr. 46
99092 Erfurt

Bewertungstichtag: 24.09.2024

Bewertungsobjekt: August-Bebel-Straße Nr. 9
99634 Straußfurt
Flurstück Nr. 132

Verkehrswert: 85.000,00 €



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	:	Straußfurt
Grundbuchblatt	:	1224
Gemarkung	:	Straußfurt
Flur	:	8
Flurstück Nr.	:	132
Fläche [m ²]	:	605
Nutzungsart (lt. Grundbuchauszug)	:	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche
Eigentümer (lt. Grundbuchauszug)	:	siehe Fragebogen

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Erfurt, lt. Beschluss vom 14.08.2024, Geschäftszeichen K 30/24.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes in Straußfurt, August-Bebel-Straße Nr. 9, Flurstück Nr. 132, 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 24.09.2024.

Trotz Einladung war keine der geladenen Parteien zum Ortstermin erschienen. Es bleibt anzumerken, dass dem Gutachter kein Zugang zum Grundstück und den Gebäuden möglich war und lediglich eine Inaugenscheinnahme von außen durchgeführt werden konnte.

Die Wohn- und Nutzflächen wurden z.T. anhand des eigenen Aufmaßes von Außenmaßen und mittels Nutzflächenfaktoren ermittelt. Ebenso wurde die Bruttogrundfläche überschlägig mit dem Messmodul aus dem Geoportall ermittelt.

Auf eventuell auftretende mögliche Ungenauigkeiten wird daher hingewiesen.

Zwangsverwalter : nicht bekannt

WEG-Verwalter : nicht relevant

- Mieter / Pächter : keine vorhanden, vmtl. Eigennutzung
- Wohnpreisbindung : nicht relevant
(nach § 17 WoBindG)
- Maschinen, Betriebseinrichtungen und sonstiges Zubehör das nicht geschätzt wurde : vmtl. nicht vorhanden
- Anpflanzungen und Baulichkeiten die Dritten gehören : vmtl. nicht vorhanden bzw. nicht bekannt
- Gebäudebrandversicherung : nicht bekannt, wurde angefordert
- 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 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 Vergleichswerttrichtlinie 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 Eckgrundstück ist mit einem ländlichen Wohnhaus, zwei Nebengebäuden, einer Garage und baulichen Anlagen bebaut.

Standort	:	Freistaat Thüringen, Landkreis Sömmerda, Verwaltungsgemeinschaft Straußfurt mit 7 weiteren Gemeinden, Verwaltungssitz Straußfurt mit ca. 2.081 Einwohnern (Stand 31.12.2023)
Lage	:	südöstliche Ortslage
Straße	:	z.T. gepflasterte Straße mit beidseitigen Gehwegen, z.T. gepflasterte Nebenstraße mit einseitigem Gehweg
Wohn- und Verkehrslage	:	einfache Wohn- und gute Verkehrslage
Demografische Entwicklung	:	kein Demografietyt vorhanden, Bevölkerungsentwicklung Stand 2022 für den Landkreis Sömmerda von -0,5 % über die letzten 5 Jahre (lt. www.Wegweiser-Kommune.de)
Entfernung	:	<ul style="list-style-type: none">• Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Nähe• Ortszentrum ca. 250 m• Kreisstadt Sömmerda ca. 11 km• Bad Langensalza ca. 27 km• Landeshauptstadt Erfurt ca. 27 km• Klassikerstadt Weimar ca. 40 km• Bundesautobahn A 71 ca. 14 km• Bundesstraße B 4 und B 176 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 Eckgrundstück wird als Bauland, Hof-, Stell- und Verkehrsfläche genutzt. Es hat überwiegend eine normale Höhenlage und ist befahrbar.

Anschlüsse Ver- und Entsorgung	:	<ul style="list-style-type: none">• Wasserversorgung liegt an• lt. Auskunft ist Kanalisation über Direktanschluss in der Straße vorhanden• Strom liegt an• lt. Auskunft liegt Gasversorgung in Straße an• Anschluss an das Telefonnetz vorhanden <p>(Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)</p>
--------------------------------	---	---

Energieausweis	:	nicht relevant
Immission	:	keine, visuell nicht feststellbar
Besonnung	:	gut
Grenzverhältnisse	:	überwiegend geschlossen, Grenzüberbauten konnten visuell nicht festgestellt werden

Das Eckgrundstück hat einen nahezu rechteckigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 21 m und einer mittleren Tiefe von ca. 27 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. 132 keine Eintragung vorhanden.

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 Sömmerda (Bauamt) vom 03.09.2024 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.
---	--

Gemäß E-Mail Nachricht des Landratsamtes Sömmerda, vom 16.09.2024, bestehen keine denkmalschutzrechtlichen Einschränkungen.

Darstellung im Flächen-
nutzungsplan:

M - gemischte Bauflächen

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.

Das ca. 605 m² große befahrbare Eckgrundstück ist mit einem ca. 1900 erbauten ländlichen zweigeschossigen Wohnhaus mit beidseitigem Krüppelwalmdach in massiver Bauweise, zwei Nebengebäuden und einer Garage bebaut. Eine Inaugenscheinnahme des Grundstücks und der Gebäude konnte zum Ortstermin nur von außen erfolgen.

Eine detaillierte Baubeschreibung ist dem Gutachten zu entnehmen.