

# Exposé für das Amtsgericht

**Aktenzeichen:** K 39/23

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

**Bewertungstichtag:** 12.12.2023

**Bewertungsobjekt:** Franz-Mehring-Straße Nr. 50  
07545 Gera  
Flurstück Nr. 1805

**Verkehrswert:** 24.000,00 € rd. 659,00 €/m<sup>2</sup>



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

# 1. Vorbemerkung

## 1.1 Allgemeine Angaben

Wohnungsgrundbuch von	:	Gera
Grundbuchblatt	:	15558
Flurstück Nr.	:	1805
Fläche [m <sup>2</sup> ]	:	397
Miteigentumsanteil	:	523/10.000
Eigentumswohnung	:	verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss nebst Keller; im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 8
Sondernutzungsrecht	:	Sondernutzungsregelung bezüglich Terrasse getroffen
Nutzungsart (lt. Grundbuchauszug)	:	Gebäude- und Freifläche
Eigentümer (lt. Grundbuchauszug)	:	siehe Fragebogen

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Gera, lt. Beschluss vom 15.11.2023, Geschäftszeichen K 39/23.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes der Eigentumswohnung Nr. 8 in Gera, Franz-Mehring-Straße Nr. 50, Flurstück Nr. 1805, nach dem Ertragswertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung. Eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte durch den Sachverständigen am 12.12.2023.

Hierbei ist anzumerken, dass trotz schriftlicher Einladung keinerlei Verfahrensbeteiligte am Ortstermin anwesend waren und eine Innenbesichtigung der Eigentumswohnung daher nicht möglich war.

Bei der Einschätzung des baulichen Zustandes und des Baualters des Gebäudes wurde auf Bauunterlagen zurückgegriffen.

Die Wohn- und Nutzflächen wurden aus vorhandenen Bauunterlagen entnommen.

Auf eventuell auftretende mögliche Ungenauigkeiten wird daher hingewiesen.

---

Zwangsverwalter	:	nicht vorhanden
WEG-Verwalter	:	DELTA Hausverwaltung Gera GmbH, Schafwiesenstraße Nr. 3 a, 07548 Gera
Mieter	:	vorhanden (kein Mietvertrag vorgelegt)
Wohnpreisbindung (nach § 17 WoBindG)	:	nicht bekannt
Maschinen, Betriebseinrichtungen und sonstiges Zubehör das nicht geschätzt wurde	:	nicht bekannt
Anpflanzungen und Baulichkeiten die Dritten gehören	:	nicht bekannt
Gebäudebrandversicherung	:	Barmenia, Versicherungs-Nr. 134575868
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 Mehrfamilienwohnhaus (14 ETW's) mit Seitengebäude und baulichen Anlagen bebaut.

- Standort : Freistaat Thüringen, kreisfreie Hochschulstadt Gera mit ca. 93.634 Einwohnern (Stand 31.12.2022), gelegen im Norden des Vogtlandes an der Weißen Elster
- Lage : zentrumsnahe Lage
- Straße : gepflasterte Straße mit Fußwegen vorhanden
- Wohn- und Verkehrslage : gute Wohnlage, sehr gute Verkehrslage
- Demografische Entwicklung : Demografietyt 2, Alternde Städte und Gemeinden mit sozioökonomischen Herausforderungen, Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre von - 3,6 % (lt. [www.Wegweiser-Kommune.de](http://www.Wegweiser-Kommune.de))
- Entfernung :
  - Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfes liegen in mittelbarer Nähe
  - Zentrum Gera ca. 700 m
  - Bahnhof Gera ca. 750 m
  - Universitätsstadt Jena ca. 43 km
  - Kulturstadt Weimar ca. 68 km
  - Landeshauptstadt Erfurt ca. 85 km
  - Bundesautobahn A 4 ca. 4 km und A 9 ca. 21 km
  - Bundesstraße B 2 ca. 2 km und B 92 ca. 2 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 und Verkehrsfläche genutzt. Es hat überwiegend eine normale Höhenlage und ist befahrbar.

- Anschlüsse Ver- und Entsorgung :
  - Wasserversorgung
  - Kanalisation über Direktanschluss
  - Strom liegt mit 230/400 Volt an
  - Gasversorgung
  - Telefonnetz

(Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)

Energieausweis : nicht bekannt

- Immission : keine, visuell nicht feststellbar
- Besonnung : gut
- Grenzverhältnisse : geschlossen, Grenzübergängen konnten visuell nicht festgestellt werden

Das Grundstück hat einen nahezu rechteckigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 12 m und einer mittleren Tiefe von ca. 34 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. 1805, bis auf den Zwangsversteigerungsvermerk, 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 der Stadtverwaltung Gera (Amt für Bauordnung und Denkmalschutz, Abteilung Baurecht) vom 21.11.2023 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.

Das Gebäude ist Bestandteil des Denkmalensembles "Erweitertes Stadtzentrum - Nördliche Innenstadt" nach § 2 (3) Thüringer Denkmalschutzgesetz.

Darstellung im Flächen-  
nutzungsplan:

W - Wohnbaufläche

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 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.

Die Eigentumswohnung Nr. 8 befindet sich im 2. Obergeschoss eines massiv gebauten Mehrfamilienwohnhauses mit Seitengebäude. Das Mehrfamilienwohnhaus hat insgesamt 14 Eigentumswohnungen.

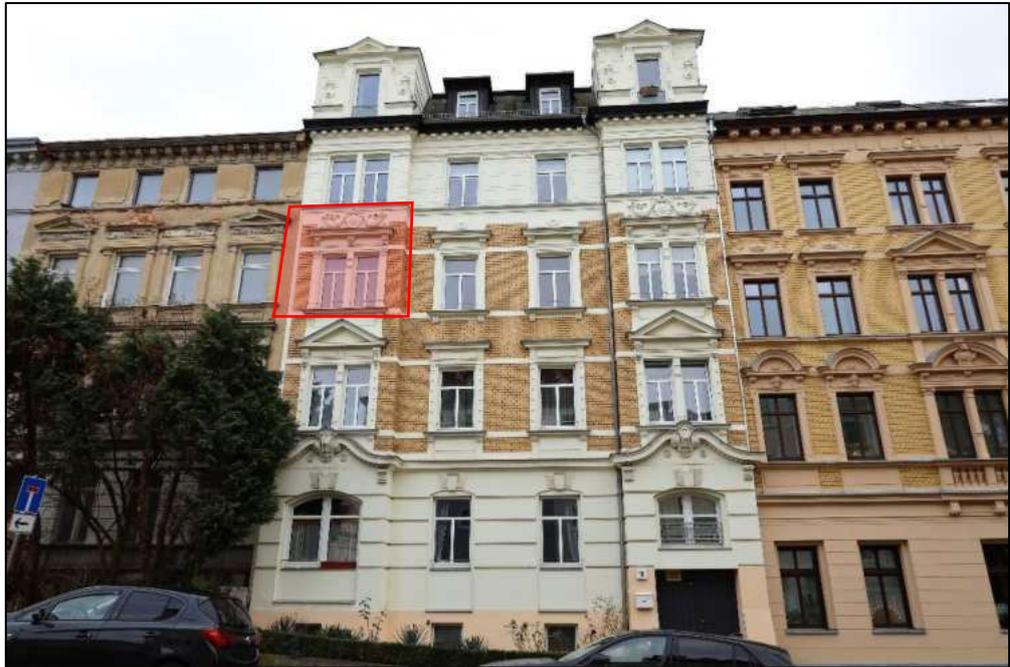
Die Wohnung Nr. 8 hat eine Wohnfläche von ca. 39,00 m<sup>2</sup> (lt. Baugenehmigung) und hat zwei Zimmer, einen Flur, ein Bad und eine Küche.

Eine Innenbesichtigung der Eigentumswohnung war nicht möglich.

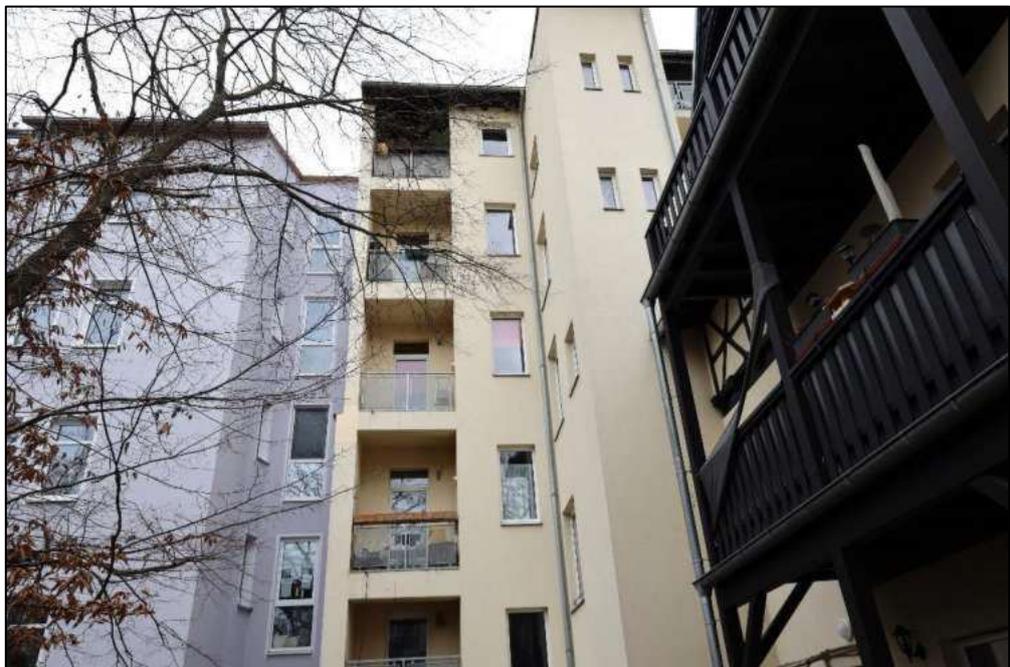
Eine detaillierte Baubeschreibung ist dem Gutachten zu entnehmen.

**Gera**  
*Franz-Mehring-Straße Nr. 50*

**Flurstück Nr. 1805**



*Nordansicht – Mehrfamilienwohnhaus*



*Südansicht – Mehrfamilienwohnhaus*