

Exposé für das Amtsgericht

Aktenzeichen: K 42/23

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

Bewertungstichtag: 17.04.2024

Bewertungsobjekt: Wiesestraße Nr. 118
07548 Gera
Flurstück Nr. 313

Verkehrswert: 143.000,00 €



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 : Debschwitz
Grundbuchblatt : 1045
Gemarkung : Debschwitz
Flur : 2
Flurstück Nr. : 313
Fläche [m²] : 554
Nutzungsart : Gebäude- und Freifläche
(lt. Grundbuchauszug)
Eigentümer : siehe Fragebogen
(lt. Grundbuchauszug)

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Jena, lt. Beschluss vom 29.02.2024, Geschäftszeichen K 42/23.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes in Gera, Wiesestraße Nr. 118, Flurstück Nr. 313, nach dem Ertragswertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung. Eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Zum Ersttermin am 21.03.2024 konnte das Objekt nicht begangen und nur von außen besichtigt werden. Bei einer weiteren Ortsbesichtigung am 17.04.2024 konnte im Beisein des Eigentümers das gesamte Objekt besichtigt und das Aufmaß erstellt werden.

Bei der Einschätzung des baulichen Zustandes und des Baualters des Gebäudes wurde z.T. auf die Angaben des Eigentümers und auf Bauunterlagen zurückgegriffen.

Zwangsverwalter : keiner vorhanden
Mieter / Pächter : leerstehend bzw. Eigennutzung vom Eigentümer
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 : lt. Angaben des Eigentümers besteht eine Versicherung bei der Allianz (Unterlagen lagen keine vor)

Schornsteinfeger : Bezirksschornsteinfegerin Claudia Dillner, Oststraße Nr. 24, 07548 Gera

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 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 Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus, einem Nebengebäude, einer Einzelgarage und baulichen Anlagen bebaut.

- Standort : Freistaat Thüringen, kreisfreie Stadt Gera mit ca. 93.634 Einwohnern (Stand 31.12.2022), Hochschulstandort und OTTO-DIX-STADT, Gera gehört zur Metropolregion Mitteldeutschland
- Lage : südlich vom Stadtzentrum Gera im Ortsteil Debschwitz, Nähe Süd-Friedhof
- Straße : betonierte Straße mit Straßenbahnschienen zw. Großverbundplatten und beidseitigen Gehwegen
- Wohn-, Geschäfts- und Verkehrslage : mittlere Wohn- und Geschäftslage, gute Verkehrsanbindung
- Demografische Entwicklung : Demografiertyp 2, Alternde Städte/ Gemeinden mit sozioökonomischen Herausforderungen, Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 5 Jahre von - 3,6 % (lt. www.Wegweiser-Kommune.de)
- Entfernung :
 - Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Nähe
 - Stadtzentrum ca. 3,6 km
 - Hauptbahnhof ca. 2,1 km
 - ehem. Residenzstadt Zeitz ca. 26 km
 - Universitätsstadt Jena ca. 43 km
 - Landeshauptstadt Erfurt ca. 85 km
 - Bundesautobahn A 4 ca. 6 km und A 9 ca. 17 km
 - Bundesstraße B 2 und B 92 führen durch den Ort

Das Grundstück wird als Bauland, Stell- und Verkehrsfläche genutzt. Es hat 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 : liegt nicht vor

Immission	:	z.T. Straßenverkehrslärm, Straßenbahnlinie vor dem Haus, Straßenausbau und -sanierung noch nicht erfolgt
Besonnung	:	gut
Grenzverhältnisse	:	geschlossen, Grenzüerbauten konnten visuell nicht festgestellt werden

Das Grundstück hat einen nahezu rechteckigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 16 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. 313 folgende Eintragung vorhanden:

lfd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• lfd. Nr. 4	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gera, AZ: K 42/23); eingetragen am 29.09.2023.

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 Gera (Amt für Bauordnung und Denkmalschutz) vom 07.03.2024 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.

Denkmalschutzrechtliche Einschränkungen
sind dem Auftraggeber und dem
Eigentümer ebenfalls nicht bekannt.

Darstellung im Flächen-
nutzungsplan:

W - Wohnbaufläche

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. 554 m² große und befahrbare Grundstück ist mit einem ca. 1909 erbauten Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt 13 WE's und einer Gewerbeeinheit, sowie einem Nebengebäude und einer Garage bebaut. Die Gesamtwohn- und nutzfläche beträgt ca. 644 m² und befindet sich im Ausbau- bzw. Rohbauzustand. Das ebenfalls ca. 1909 erbaute Nebengebäude hat eine Nutzfläche von ca. 90 m². Die Garage ist nur bedingt nutzbar.

Eine detaillierte Baubeschreibung ist dem Gutachten zu entnehmen.