

## Exposé für das Amtsgericht

<b>Aktenzeichen:</b>	K 40/25
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Erfurt -Zwangsversteigerung- Rudolfstraße Nr. 46 99092 Erfurt
<b>Bewertungstichtag:</b>	13.01.2026
<b>Bewertungsobjekt:</b>	Schulstraße Nr. 109 99625 Kölleda, OT Beichlingen Flurstück Nr. 211/62
<b>Verkehrswert:</b>	<b>129.000,00 €</b>



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

# 1. Vorbemerkung

## 1.1 Allgemeine Angaben

Hinweis: Aus dem Grundbuchblatt von Beichlingen (Blatt 2) ist lediglich das Flurstück 211/62 Bewertungsgegenstand und wird nachfolgend aufgeführt.

Grundbuch von : Beichlingen  
Grundbuchblatt : 2  
Gemarkung : Beichlingen  
Flur : 5  
Flurstück Nr. : 211/62  
Fläche [m<sup>2</sup>] : 2.574  
Nutzungsart : Gebäude- und Freifläche;  
(lt. Grundbuchauszug) Landwirtschaftsfläche  
Eigentümer : siehe Fragebogen  
(lt. Grundbuchauszug)

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Erfurt, lt. Beschluss vom 10.12.2025, Geschäftszeichen K 40/25.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes in Kölleda, OT Beichlingen, Schulstraße Nr. 109, Flurstück Nr. 211/62, nach dem Sachwertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung, eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte ausschließlich durch den Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 13.01.2026. Trotz Einladung war keine der geladenen Parteien zum Ortstermin erschienen. Es bleibt anzumerken, dass dem Gutachter zum Ortstermin kein Zugang zum Grundstück und den Gebäuden möglich war und lediglich teilweise eine Inaugenscheinnahme von außen durchgeführt werden konnte.

Bei der Einschätzung des baulichen Zustandes und des Baualters der Gebäude kann lediglich eine Schätzung vorgenommen werden. Es sind keinerlei Bauunterlagen vorhanden. Bei der Berechnung der Wohn- und Nutzflächen wurden Nutzflächenfaktoren herangezogen.

Auf eventuell auftretende mögliche Ungenauigkeiten wird daher hingewiesen.

Zwangsverwalter	:	keiner vorhanden
WEG-Verwalter	:	nicht relevant
Mieter / Pächter	:	vmtl. keine vorhanden, leerstehend
Wohnpreisbindung (nach § 17 WoBindG)	:	liegt nicht vor
Maschinen, Betriebsein- richtungen und sonstiges Zubehör das nicht geschätzt wurde	:	vmtl. nicht vorhanden
Anpflanzungen und Baulich- keiten die Dritten gehören	:	vmtl. nicht vorhanden bzw. nicht bekannt
Gebäudebrandversicherung	:	vmtl. nicht vorhanden
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 Wohnhaus mit Anbau, einem Nebengebäude, einer Einzelgarage und baulichen Anlagen bebaut.

Standort : Freistaat Thüringen, Landkreis Sömmerda, Beichlingen ist Ortsteil der Kleinstadt Kölleda mit ca. 6.467 Einwohnern (Stand 31.12.2024) Kölleda ist die zweitgrößte Stadt im Land-kreis und Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Kölleda mit 8 Ortsteilen, am Südrand der Schmücke gelegen

Lage : nördliche Ortsrandlage von Beichlingen

Straße : asphaltierte Anliegerstraße mit einseitigem Gehweg

Wohn- und Verkehrslage : einfache Wohnlage, eingeschränkte Verkehrsanbindung

Demografische Entwicklung : kein Demografietyt vorhanden, leicht steigende Einwohnerzahl, Bevölkerungsanstieg der vergangenen 5 Jahre von + 1,2 %  
(Stand 2023 lt. [www.Wegweiser-Kommune.de](http://www.Wegweiser-Kommune.de))

Entfernung : 

- Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen ca. 6 km entfernt
- Schloss Beichlingen ca. 200 m entfernt
- Bahnhof Kölleda ca. 7 km Industriegleisanschluss
- Flugplatz Sömmerda/Dermsdorf ca. 10 km entfernt
- Kreisstadt Sömmerda ca. 20 km
- Universitäts- und Klassikerstadt Weimar ca. 34 km
- Landeshauptstadt Erfurt ca. 41 km
- Flughafen Weimar/Erfurt ca. 50km
- Bundesautobahn A 71 ca. 6,5 km und A 4 ca. 48 km
- Bundesstraße B 85 ca. 4,3 km und B 176 ca. 5,3 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, Garten, Stell- und Verkehrsfläche genutzt. Es hat überwiegend eine normale bis ansteigende Höhenlage und ist befahrbar.

Anschlüsse Ver- und Entsorgung : 

- Wasserversorgung vmtl. vorhanden
- Kanalisation über Direktanschluss in Straße anliegend
- Strom liegt mit 230/400 Volt an
- Gasversorgung nicht vorhanden
- Telefonnetz vmtl. vorhanden

(Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)

Energieausweis	:	nicht bekannt
Immission	:	keine, visuell nicht feststellbar
Besonnung	:	gut
Grenzverhältnisse	:	geschlossen, Grenzüerbauten konnten visuell nicht festgestellt werden

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 19 m und einer mittleren Tiefe von ca. 57 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. 211/62 folgende Eintragung vorhanden:

Ifd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• Ifd. Nr. 1	Nießbrauchsrecht für Käthe Trompke, geb. Stellmacher; löschar bei Todesnachweis; Gleichrand mit dem Recht Abt. II Nr. 2; eingetragen am 04.09.1952 im BBl. 2.
• Ifd. Nr. 2	Wohnungsrecht nach Maßgabe der Bewilligung vom 17.04.1952 für Herrn Dr. Eberhard Trompke in Beichlingen; löschar bei Todesnachweis; Gleichrang mit dem Recht Abt. II Nr. 1; eingetragen am 04.09.1952 im BBl. 2.
• Ifd. Nr. 3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Erfurt, AZ: K 40/25); eingetragen am 13.10.2025.

Wertmäßig werden diese Eintragungen im Wertgutachten nicht berücksichtigt, da die Begünstigten vermeintlich bereits verstorben sind.

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 (Bauaufsicht) vom 18.12.2025 sind für das Wertermittlungsobjekt keine Baulasten eingetragen.

---

Eintragung im Altlastenverzeichnis:	Das Altlastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Im Rahmen der Ortsbe- sichtigung war jedoch kein Verdacht auf Altlasten ersichtlich.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Auftragsgemäß wurden vom Sachver- ständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren Denkmalschutz:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenord- nungsverfahren 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 2.574 m<sup>2</sup> große Grundstück ist mit einem zweigeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Anbau, einem Nebengebäude und einer Einzelgarage bebaut. Das Wohnhaus mit Anbau hat eine Wohnfläche von ca. 223 m<sup>2</sup> und wurde vmtl. um 1900 erbaut. Das Nebengebäude mit einer Nutzfläche von ca. 72 m<sup>2</sup> wurde vmtl. zusammen mit dem Wohnhaus errichtet. Die Garage hat eine Nutzfläche von ca. 17 m<sup>2</sup> und wurde ca. 1950 erbaut. Das Grundstück ist befahrbar.

Eine Baubeschreibung ist dem Gutachten zu entnehmen.