

Exposé für das Amtsgericht

Aktenzeichen:	K 12/24	
Auftraggeber:	Amtsgericht Arnstadt -Zwangsversteigerung- Längwitzer Straße Nr. 26 99310 Arnstadt	
Bewertungstichtag:	25.02.2025	
Bewertungsobjekt:	Hüttenstraße Nr. 51 98701 Großbreitenbach, OT Neustadt/Rennsteig Flurstück Nr. 592/1, 591/3 und 591/1	
Verkehrswertw:	142.000,00 €	Flurstück Nr. 591/1 und 592/1 (Gesamt)
	85.200,00 €	Flurstück Nr. 591/1
	56.800,00 €	Flurstück Nr. 592/1
	10.000,00 €	Flurstück Nr. 591/3



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 : Neustadt / Rennsteig
Grundbuchblatt : **952**
Gemarkung : Neustadt / Rennsteig
Flur : 1
Flurstück Nr. : 592/1 591/3
Fläche [m²] : 200 1.200
Nutzungsart : Gebäude- und Erholungsfläche
(lt. Grundbuchauszug) Freifläche
Eigentümer : siehe Fragebogen
(lt. Grundbuchauszug)

Grundbuch von : Neustadt / Rennsteig
(Gebäudegrundbuch)
Grundbuchblatt : **934**
Gemarkung : Gebäude auf Neustadt / Rennsteig
Neustadt /
Rennsteig
Flur : 1
Flurstück Nr. : 591/1 591/1
Fläche [m²] : 300 300
Nutzungsart : Gebäude- und Gebäude- und
(lt. Grundbuchauszug) Freifläche Freifläche
Eigentümer : siehe Fragebogen
(lt. Grundbuchauszug)

Grundbuch von : Neustadt / Rennsteig
(Gebäudegrundbuch)
Grundbuchblatt : **9021**

Gemarkung : Neustadt / Rennsteig

Flur : 1

Flurstück Nr. : 592/1

Fläche [m²] : 200

Nutzungsart : Gebäude- und Freifläche
(lt. Grundbuchauszug)

Eigentümer : siehe Fragebogen
(lt. Grundbuchauszug)

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Arnstadt lt. Beschluss vom 20.01.2025, Geschäftszeichen K 12/24.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung der Verkehrswerte der Grundstücke in Großbreitenbach, OT Neustadt/Rennsteig, Hüttenstraße Nr. 51, Flurstück Nr. 592/1, 591/3 und 591/1, nach dem Sachwertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung, eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Flurstücke 592/1, 591/3 und 591/1 bilden eine wirtschaftliche Einheit und sollten zusammen veräußert werden, einschließlich Gebäudeeigentum.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte z.T. im Beisein von Verfahrensbeteiligten, des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 25.02.2025.

Bei den Nutzungsarten wurde von der derzeitigen Nutzung und z.T. lt. Angaben der Grundbuchauszüge ausgegangen.

Bei der Einschätzung des baulichen Zustandes und des Baualters des Gebäudes wurde auf die Angaben der Eigentümer zurückgegriffen.

Auf eventuell auftretende mögliche Ungenauigkeiten wird daher hingewiesen.

Zwangsverwalter : nicht vorhanden

Mieter / Pächter : siehe Fragebogen

Wohnpreisbindung : nicht vorhanden
(nach § 17 WoBindG)

Maschinen, Betriebseinrichtungen und sonstiges Zubehör das nicht geschätzt wurde : siehe Fragebogen

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

Gebäudebrandversicherung : siehe Fragebogen

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 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

Die Grundstücke Flurstück Nr. 591/1 und 592/1 sind mit einem Wohnhaus mit Anbau und baulichen Anlagen bebaut.

Das Grundstück Flurstück Nr. 591/3 ist unbebaut.

Standort : Freistaat Thüringen, Ilm-Kreis, Landgemeinde der Stadt Großbreitenbach mit ca. 5.882 Einwohnern (Stand 31.12.2023), Ortsteil Neustadt am Rennsteig, Erholungsort im Thüringer Wald liegt im UNESCO Biosphärenreservat Thüringer Wald

Lage : westliche Ortsrandlage von Neustadt / Rennsteig

Straße : asphaltierte Anliegerstraße ohne Fußwege

Wohn- und Verkehrslage : mittlere Wohnlage, gute Verkehrslage

Demografische Entwicklung : kein Demografietyt für die Landgemeinde vorhanden, Einwohnerdichte von 0,7 Einwohnern je Hektar (lt. www.Wegweiser-Kommune.de)

Entfernung :

- Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Nähe
- Verwaltungssitz Großbreitenbach ca. 8 km
- Kreisstadt Arnstadt ca. 37 km
- Hochschulstadt Ilmenau ca. 16 km
- Waffenstadt Suhl ca. 27 km
- Saalfeld / Rudolstadt ca. 45 km
- Landeshauptstadt Erfurt ca. 60 km
- Bundesautobahn A 71 ca. 21 km und A 4 ca. 44 km
- Bundesstraße B 88 ca. 13 km und B 281 ca. 22 km

Hinweis: Alle Entfernungsangaben verstehen sich vom Wertermittlungsobjekt bis zum Zentrum des angegebenen Ortes und dienen lediglich einer groben Orientierung.

Die Grundstücke Flurstück Nr. 591/1 und 592/1 werden als Bauland, Stell- und Verkehrsfläche genutzt. Das Grundstück Flurstück Nr. 591/3 wird als Gartenland genutzt. Sie haben überwiegend eine normale Höhenlage und sind befahrbar.

Anschlüsse Ver- und Entsorgung :

- Wasserversorgung
- Kanalisation über Direktanschluss (Mischsystem)
- Strom liegt mit 230/400 Volt an
- Gasversorgung liegt in der Straße an
- Telefonnetz

(betrifft Flurstück Nr. 591/1 u. 592/1)

(Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)

Das Grundstück (Flurstück Nr. 591/3) ist unerschlossen.

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

Das Grundstück (Flurstück Nr. 591/1) hat einen nahezu rechteckigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 12 m und einer mittleren Tiefe von ca. 25 m. Das Grundstück (Flurstück Nr. 592/1) hat einen nahezu rechteckigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 8 m und einer mittleren Tiefe von ca. 25 m. Anhaltspunkte für das Erfordernis besonderer Gründungsmaßnahmen waren visuell nicht erkennbar. Auftragsgemäß wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt.

Bei dem Grundstück Flurstück Nr. 591/3 handelt es sich um Gartenland mit einem unregelmäßigen Grundriss, einer Straßenfront von ca. 14 m und einer mittleren Tiefe von ca. 56 m.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Die Grundakte der Grundbücher wurde nicht eingesehen. Laut unbeglaubigte Grundbuchauszüge sind in Abteilung II folgende Eintragungen vorhanden:

Grundbuch Blatt 952

lfd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• lfd. Nr. 1 (betrifft Flurstück Nr. 591/3)	Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht mit Schutzstreifen für HD-Erdgasleitung S-79.00-; Gillersdorf-Großbreitenbach-Schmiedefeld mit Abzweigleitungen und HD-Erdgasleitung S 79.01; Bebauungs- u. Bepflanzungsbeschränkung) für Gasversorgung Thüringen GmbH, 99086 Erfurt gemäß Antrag vom 08.05.2002 nach § 9 GBBerG i.V.m. § 8 SachenR-DV und Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung des Landesamt für Straßenbau, Außenstelle Sonneberg vom 04.03.2002, AZ: S 0030/2001-2132-01; eingetragen am 12.11.2002 in Blatt 109 und bei Umschreibung mit den belasteten Flurstück nach Blatt 974 am 04.03.2004 übertragen und eingetragen und weiter mit den belasteten Flurstück hierher übertragen und eingetragen am 15.11.2005

- lfd. Nr. 2
(betrifft Flurstück
Nr. 592/1) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht, AWL
DN 200 mit Schutzstreifen) für den Zweckverband Wasser-
u.Abwasser-Verband-Ilmenau, Ilmenau; aufgrund des
Antrags vom 17.11.2009 gemäß § 9 GBBerG i.V.m. § 4
SachenR-DV und Bescheinigung der unteren
Wasserbehörde des Landratsamtes Ilm-Kreis, Arnstadt vom
05.11.2009 (Az:GB/75/2009); eingetragen am 23.02.2010
- lfd. Nr. 3
(betrifft Flurstück
Nr. 592/1 u 591/3) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Arnstadt, AZ: K
12/24); eingetragen am 12.04.2024.

Die Grunddienstbarkeit in Abt. II, lfd. Nr. 1 und 2 werden auftragsgemäß separat bewertet.

Wertmäßig wird die lfd. Nr. 3 der Eintragung bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

Gebäudegrundbuch Blatt 934

lfd. Nr. der Ein- tragung	Lasten und Beschränkungen
• lfd. Nr. 1 (betrifft Flurstück Nr. 591/1)	Nutzungsrecht für die jeweiligen Gebäudeeigentümer in Ehegemeinschaft, GGB 20; eingetragen am 12.03.1980. Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 09.07.2002.
• lfd. Nr. 2 (betrifft Flurstück Nr. 591/1)	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Arnstadt, AZ: K 12/24); eingetragen am 12.04.2024.

Die Grunddienstbarkeit in Abt. II, lfd. Nr. 1 wird auftragsgemäß separat bewertet.

Wertmäßig wird die lfd. Nr. 2 der Eintragung bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

Gebäudegrundbuch Blatt 9021

Ifd. Nr. der Ein- tragung	Lasten und Beschränkungen
• Ifd. Nr. 1 (betrifft Flurstück Nr. 592/1)	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Arnstadt, AZ: K 12/24); eingetragen am 12.04.2024.

Die Grunddienstbarkeit in Abt. II, Ifd. Nr. 1 wird auftragsgemäß separat bewertet.

Wertmäßig wird die Ifd. Nr. 1 der Eintragung bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

Die etwaigen Belastungen aus den Grundbüchern die in der Abteilung III
verzeichnet sind, werden in diesem Wertgutachten nicht berücksichtigt.

Eintragung im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Schreiben des Landratsamtes Ilm- Kreis (Bauaufsichtsamt) vom 30.01.2025 sind für die Wertermittlungsobjekte 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 Sachver- ständigen 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 den Eigentümern ebenfalls nicht
bekannt.

Darstellung im Flächen- nutzungsplan:	<u>Flurstück Nr. 592/1, 591/3 (z.T.) u. 591/1</u> M - gemischte Baufläche
--	--

Flurstück Nr. 591/3 (z.T.)
Gartenland

Entwicklungszustand,
Grundstücksqualität:

Flurstück Nr. 592/1, 591/3 (z.T.) u. 591/1
baureifes Land

Flurstück Nr. 591/3 (z.T.)
Außenbereich der Ortslage

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 des Gebäudes, 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, Lüftung, 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 eingeschossige Wohnhaus mit ausgebauten Dachgeschoss ist voll unterkellert und verfügt über einen ein- und zweigeschossigen Anbau. Das Wohnhaus wurde ca. 1982 erbaut und hat eine Gesamtwohnfläche von ca. 236 m².

Das Wohnhaus verfügt über eine Einliegerwohnung sowie einen Garageneinbau. Eine Baubeschreibung ist dem Gutachten zu entnehmen.

Neustadt/Rennsteig
Hüttenstraße Nr. 51

**Flurstück Nr. 592/1, 591/3,
591/1**



Nordostansicht – Wohnhaus



Nordwestansicht – Wohnhaus