

Exposé für das Amtsgericht

Aktenzeichen: 10 K 64/25

Auftraggeber: Amtsgericht Jena
-Zwangsversteigerung-
Rathenaustraße Nr. 13
07745 Jena

Bewertungstichtag: 10.02.2026

Bewertungsobjekt: Am Sportplatz Nr. 3
07646 Albersdorf
Flurstück Nr. 111/31

Verkehrswert: 267.000,00 €



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

1. Vorbemerkung

1.1 Allgemeine Angaben

Grundbuch von : Albersdorf

Grundbuchblatt : 216

Gemarkung : Albersdorf

Flur : 1

Flurstück Nr. : 111/31

Fläche [m²] : 602

Nutzungsart : Gebäude- und Freifläche
(lt. Grundbuchauszug)

Eigentümer : siehe Fragebogen
(lt. Grundbuchauszug)

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Jena, lt. Beschluss vom 14.01.2026, Geschäftszeichen 10 K 64/25.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes in Albersdorf, Am Sportplatz Nr. 3, Flurstück Nr. 111/31, nach dem Sachwertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung, eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte im Beisein von Herrn André Deutscher, des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 10.02.2026.

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

Zwangsverwalter : nicht vorhanden

WEG-Verwalter : nicht vorhanden

Mieter / Pächter : keine vorhanden, Eigennutzung durch Miteigentümer

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

Gebäudebrandversicherung : vorhanden, 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

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus als Bungalow, einem Doppelcarport und baulichen Anlagen bebaut.

Standort : Freistaat Thürigen, Saale-Holzland-Kreis, Gemeinde Albersdorf mit ca. 298 Einwohnern (Stand 31.12.2024), inmitten des Thüringer Holzlandes gelegen

Lage : südöstliche Ortsrandlage

Straße : asphaltierte Anliegerstraße ohne Gehwege

Wohn- und Verkehrslage : gute Wohnlage, gute Verkehrsanbindung

Verkehrslage

Demografische Entwicklung : kein Demografietyt vorhanden, Bevölkerungsentwicklung für den Saale-Holzland-Kreis über die letzten 5 Jahre von + 0,7 % (lt. www.Wegweiser-Kommune.de)

Entfernung :

- Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfes liegen in mittelbarer Nähe
- erfüllende Gemeinde Bad Klosterlausnitz 10 km
- Kreisstadt Eisenberg ca. 17 km
- Kleinstadt Stadtroda ca. 19 km
- Universitätsstadt Jena ca. 19 km
- Otto-Dix-Stadt Gera ca. 31 km
- Landeshauptstadt Erfurt ca. 68 km
- Bundesautobahn A 9 ca. 8 km und A 4 ca. 16 km
- Bundesstraße B 7 ca. 6 km und B 88 ca. 17 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, und Stellfläche genutzt. Es hat überwiegend eine normale Höhenlage und ist befahrbar.

Anschlüsse Ver- und Entsorgung :

- Wasserversorgung vorhanden
- Kanalisation über Direktanschluss
- Retentionszisterne vorhanden
- Strom liegt mit 230/400 Volt an
- Gasversorgung nicht vorhanden
- Telefonnetz vorhanden

(Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)

Energieausweis : nicht vorhanden

Immission	:	keine, visuell nicht feststellbar
Besonnung	:	gut
Grenzverhältnisse	:	offen, Grenzüberbauten konnten visuell nicht festgestellt werden

Das Grundstück hat einen nahezu quadratischen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 25 m und einer mittleren Tiefe von ca. 24 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. 216 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 Saale-Holzland-Kreis (Bauordnungsamt) vom 01.10.2025 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:

WR - reines Wohngebiet

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, 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 602 m² große Grundstück ist mit einem ca. 2015 erbauten massiven Einfamilienwohnhaus als Winkelbungalow, mit flachem Walmdach und einer Wohnfläche von ca. 124 m² bebaut. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Weiter ist auf dem Grundstück ein ca. 2022 errichtetes Doppelcarport in Holzständerbauweise mit steilem Satteldach und einer Nutzfläche von 52 m² vorhanden.

Eine Baubeschreibung ist dem Gutachten zu entnehmen.