

Exposé für das Amtsgericht

Aktenzeichen:	10 K 26/24
Auftraggeber:	Amtsgericht Jena -Zwangsversteigerung- Rathenaustraße Nr. 13 07745 Jena
Bewertungstichtag:	20.01.2026
Bewertungsobjekt:	Grete-Unrein-Straße Nr. 1 07745 Jena Flurstück Nr. 395
Verkehrswert:	gerundet 424.000,00 € (rd. 2.924,00 €/m ²)



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 : Jena
(Wohnungsgrundbuch)

Grundbuchblatt : 8140

Gemarkung : Jena

Flur : 2

Flurstück Nr. : 395

Fläche [m²] : 827

Miteigentumsanteil : 363/1.000

Eigentumswohnung : verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung
im Erdgeschoss nebst Kellerraum im Kellergeschoß, im
Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1;

Sondernutzungsrecht : Grundstücksfläche W 1;

Nutzungsart : Gebäude- und Freifläche
(lt. Grundbuchauszug)

Eigentümer : siehe Fragebogen
(lt. Grundbuchauszug)

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Jena, lt. Beschluss vom
10.12.2025, Geschäftszeichen 10 K 26/24.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des
Verkehrswertes der Eigentumswohnung Nr. 1 in Jena, Grete-Unrein-Straße Nr.
1, Flurstück Nr. 395, nach dem Ertragswertverfahren, zum Zwecke der
Zwangsversteigerung, eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte im
Beisein von Prozeßbeteiligten (siehe Fragebogen), des Sachverständigen und
einer Mitarbeiterin am 20.01.2026.

Es bleibt anzumerken, dass dem Gutachter zum Ortstermin kein Zugang zum
Nebengebäude (ehem. Waschhaus) möglich war und lediglich eine
Inaugenscheinnahme von außen durchgeführt werden konnte.

Bei der Einschätzung des baulichen Zustandes und des Baualters der Gebäude
kann lediglich eine Schätzung vorgenommen werden, da keinerlei Bauunterlagen
vorhanden sind, aus denen das konkrete Baujahr hervorgeht.

Zwangsverwalter	:	keiner vorhanden
WEG-Verwalter	:	siehe Fragebogen
Mieter / Pächter	:	Eigennutzung durch Eigentümer
Wohnpreisbindung (nach § 17 WoBindG)	:	liegt nicht vor
Maschinen, Betriebseinrichtungen und sonstiges Zubehör das nicht geschätzt wurde	:	nicht vorhanden
Anpflanzungen und Baulichkeiten die Dritten gehören	:	nicht vorhanden
Gebäudebrandversicherung	:	ja, bei R+V Versicherung
Schornsteinfeger	:	BSFM Thomas Rippich, Oststraße 29, 07407 Rudolstadt
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 Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Wohneinheiten (lt. Teilungserklärung), einem Nebengebäude und baulichen Anlagen bebaut.

Standort	: Freistaat Thüringen, kreisfreie Universitäts- und Hochschulstadt Jena mit ca. 109.725 Einwohnern (Stand 31.12.2024), der Forschungsstandort Jena liegt in der Metropolregion Mitteldeutschland, im mittleren Saaletal
Lage	: nordöstliche Zentrumsrandlage von Jena
Straße	: gepflasterte Anliegerstraße mit beidseitigem Gehweg
Wohn- und Verkehrslage	: mittlere Wohnlage, gute Verkehrsanbindung
Demografische Entwicklung	: Demografietyt 7, Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik, Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 5 Jahre von - 0,6 % (lt. www.Wegweiser-Kommune.de)
Entfernung	: • Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfes liegen in unmittelbarer Nähe • Bahnhof Jena West ca. 500 m (fußläufig) • Bahnhof Jena Paradies ca. 700 m (fußläufig) • Zentrum Jena ca. 750 m (fußläufig) • Kultur- und Universitätsstadt Weimar ca. 22 km • Otto-Dix-Stadt Gera ca. 45 km • Landeshauptstadt Erfurt ca. 50 km • Bundesautobahn A 4 ca. 7 km und A 9 ca. 24 km • Bundesstraße B 88 und B 7 führen durch die Stadt 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 Hanglage und ist nicht befahrbar.

Anschlüsse Ver- und Entsorgung	: • Wasserversorgung vorhanden • Kanalisation über Direktanschluss • Strom liegt mit 230/400 Volt an • Gasversorgung vorhanden • Telefonnetz vorhanden (Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)
Energieausweis	: vorhanden, ausgestellt am 10.09.2024 Primärenergiebedarf 113,3 kWh (m ² xa) Energieverbrauchskennwert ø 98,6 kWh (m ² a) Aussteller: siehe Fragebogen

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

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 24 m und einer mittleren Tiefe von ca. 30 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 Wohnungsbuchauszug ist in Abteilung II lastend auf Flurstück Nr. 395 folgende Eintragung vorhanden:

lfd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• lfd. Nr. 3	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AZ: 10 K 26/24); eingetragen am 27.08.2024.

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 Stadt Jena (Untere Bauaufsichtsbehörde) vom 02.09.2024 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. Wei-
tere Umstände sind diesbezüglich nicht
bekannt.

Denkmalschutzrechtliche Einschränkungen
sind dem Auftraggeber ebenfalls nicht
bekannt. Das Objekt wird nicht in der
Denkmalliste der Stadt Jena geführt.

Darstellung im Flächen-
nutzungsplan:

WA - allgemeines Wohngebiet

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 ca. 827 m² große am Hang gelegene Grundstück ist mit einem Dreifamilienwohnhaus, einem Nebengebäude und baulichen Anlagen bebaut. Die Eigentumswohnung Nr. 1 mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 143 m² befindet sich im Erdgeschoss des um ca. 1900 erbauten Hauses. Der Wohnung ist eine Gartenfläche zugeordnet. Das Grundstück ist nicht befahrbar.

Eine Baubeschreibung ist dem Gutachten zu entnehmen.