

Exposé für das Amtsgericht

Aktenzeichen: K 43/25

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

Bewertungstichtag: 02.12.2025

Bewertungsobjekt: Mehlaer Hauptstraße Nr. 13
07950 Zeulenroda-Triebes, OT Mehla
Flurstück Nr. 16/1

Verkehrswert: 49.000,00 €



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

1. Vorbemerkung

1.1 Allgemeine Angaben

Hinweis: Aus dem Grundbuchblatt von Mehla (Blatt 46) ist lediglich das Flurstück 16/1 Bewertungsgegenstand und wird nachfolgend aufgeführt.

Grundbuch von : Mehla

Grundbuchblatt : 46

Gemarkung : Mehla

Flur : 1

Flurstück Nr. : 16/1

Fläche [m²] : 3.359

Nutzungsart : Erholungsfläche, Betriebsfläche, Gebäude- und Frei-
(lt. Grundbuchauszug) fläche, Wasserfläche

Eigentümer : siehe Fragebogen
(lt. Grundbuchauszug)

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Gera, lt. Beschluss vom ,
Geschäftszeichen K 43/25.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes in Zeulenroda-Triebes, OT Mehla, Mehlaer Hauptstraße Nr. 13, Flurstück Nr. 16/1, nach dem Ertragswertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung, eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte durch den Sachverständigen und eines Mitarbeiters am 02.12.2025. Es war keiner der Prozessbeteiligten anwesend. Das Grundstück war zugänglich und die Gebäude standen z.T. offen.

Hierbei ist anzumerken, dass das gesamte Anwesen stark vernachlässigt und z.T. stark vermüllt war.

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 der Gebäude wurde z.T. auf Bauunterlagen zurückgegriffen.

Auf eventuell auftretende mögliche Ungenauigkeiten wird daher hingewiesen.

Zwangsverwalter	:	nicht vorhanden
Mieter / Pächter	:	nicht vorhanden, leerstehend
Wohnpreisbindung (nach § 17 WoBindG)	:	nicht gegeben
Maschinen, Betriebseinrichtungen und sonstiges Zubehör das nicht geschätzt wurde	:	nicht vorhanden
Anpflanzungen und Baulichkeiten die Dritten gehören	:	nicht bekannt
Gebäudebrandversicherung	:	nicht bekannt
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 Vierseitenhof, bestehend aus einem Ländlichen Wohnhaus, einer ehemaligen Schmiede, einer Scheune, einem Seitengebäude und baulichen Anlagen bebaut.

Standort : Freistaat Thüringen, Landkreis Greiz, Kleinstadt Zeulenroda-Triebes mit ca. 15.677 Einwohnern (Stand 31.12.2024), Ortsteil Mehla, gelegen im Vogtlandkreis

Lage : zentrale Ortslage, direkt an der Ortsdurchgangsstraße

Straße : asphaltierte Hauptstraße mit z.T. einseitigem Gehweg

Wohn-, Geschäfts- und Verkehrslage : mittlere Wohn- und Geschäftslage, gute Verkehrsanbindung

Demografische Entwicklung : Demografiertyp 1, stark schrumpfende und alternde Gemeinden in strukturschwachen Regionen, Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre von -3,6 % (lt. www.Wegweiser-Kommune.de)

Entfernung :

- Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in mittelbarer Nähe
- Ortsteil Triebes ca. 3 km
- Verwaltungssitz Zeulenroda ca. 8 km
- Kreisstadt Greiz ca. 13 km
- Otto-Dix-Stadt Gera ca. 27 km
- Universitätsstadt Jena ca. 60 km
- Landeshauptstadt Erfurt ca. 102 km
- Bundesautobahn A 4 ca. 31 km und A ca. 24 km
- Bundesstraße B 92 ca. 6 km, B 94 ca. 6 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, Stell-, Verkehrs- und Gartenfläche genutzt. Es hat überwiegend eine normale Höhenlage und ist z.T. befahrbar.

Anschlüsse Ver- und Entsorgung :

- Wasserversorgung liegt an
- Kanalisation über Kleinklärrube
- Strom liegt mit 230/400 Volt an
- Telefonnetz nicht bekannt

(Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)

Energieausweis : nicht bekannt

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

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 46 m und einer mittleren Tiefe bis zu ca. 112 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. 16/1 folgende Eintragung vorhanden:

Ifd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• Ifd. Nr. 5	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gera, AZ: K 43/25); eingetragen am 24.09.2025.

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 ebenfalls nicht berücksichtigt.

Eintragung im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Schreiben des Landratsamtes Greiz (Untere Bauaufsichtsbehörde) vom 28.10.2025 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.

Lt. Landesamt für Denkmalpflege und
Archäologie des Freistaates Thüringen
liegt für das Wertermittlungsobjekt kein
Denkmalschutz vor.

Darstellung im Flächen-
nutzungsplan:

z.T. M - gemischte Baufläche

Entwicklungszustand,
Grundstücksqualität:

z.T. baureifes Land

Beitragsrechtlicher Zustand:

erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetz-
buch (BauGB) und Thüringer Kommunal-
abgabengesetz (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 Ländliche Wohnhaus wurde vmtl. 1926 erbaut, ist zweigeschossig mit einer Teilunterkellerung und hat ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Das Wohnhaus hat eine Wohnfläche von ca. 181 m².

Die ehemalige Schmiede ist eingeschossig und hat eine Nutzfläche von ca. 47 m². Die eingeschossige Scheune hat eine Nutzfläche von ca. 418 m² und das Seitengebäude hat eine Nutzfläche von ca. 34 m².

Eine Baubeschreibung ist dem Gutachten zu entnehmen.

Mehla

Flurstück Nr. 16/1

Mehlaer Hauptstraße Nr. 13



Nordwestansicht – Ländliches Wohnhaus



Südostansicht – Ländliches Wohnhaus / Hofansicht

Mehla

Flurstück Nr. 16/1

Mehlaer Hauptstraße Nr. 13



Westansicht – Scheune / Hofansicht



Südansicht – Scheune