

Exposé zur Zwangsversteigerung

Dieses Exposé dient der Veröffentlichung im Internet und gilt nur in Verbindung mit dem Gutachten, welches beim Versteigerungsgericht eingesehen werden kann.

Amtsgericht **Naumburg (Saale)**

Aktenzeichen **7 K 9 / 22**

Wertermittlungsstichtag **17.05.2023**

Versteigerungsobjekt **Eigentumswohnung
(Zweiraumwohnung ca. 58 m² Wohnfläche)**

**Oststraße 32
06618 Naumburg (Saale)**

Verkehrswert 62.000 €

Ansicht von der Straße
Blick in etwa Richtung Westen
Lage der Wohnung mit Pfeil gekennzeichnet



Ansicht von der Straße
Blick in etwa Richtung Norden
Lage der Wohnung gekennzeichnet



Hofseite Blick in etwa Richtung Süden
Lage der Wohnung gekennzeichnet



Hofbereich - Stellplätze



Es handelt sich um einen Miteigentumsanteil von 1.265,89/10.000 am Grundstück Oststraße 32 in 06618 Naumburg (Saale) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung W 5.0.2 nebst Kellerraum 5.0.2 und Nutzungsrecht am Kfz-Stellplatz Nr. 41.

Die vermietete Zweiraumwohnung liegt im Erdgeschoss und hat laut Teilungserklärung eine Größe von ca. 58 m².

Die Wohnanlage besteht aus 8 Wohnungen und wurde etwa 1995, vor 28 Jahren errichtet.

Gebäude und Wohnung sind in einem guten Zustand.
Augenscheinlich wurden am Gebäude und auch an der Wohneinheit seit der Errichtung keine nennenswerten Modernisierungen vorgenommen.

Die auf dem Grundstück befindlichen Kfz-Stellplätze werden als solche genutzt, ohne dass eine Zuordnung zu den Wohnungen dokumentiert ist.
Unterlagen, welche die Zuordnung der Kfz-Stellplätze dokumentieren, wurden in der Grundakte, weder in der dort vorhandenen Teilungserklärung noch in der dort vorhandenen Abgeschlossenheitsbescheinigung gefunden.

Ein WEG-Verwalter für das Gemeinschaftseigentum konnte nicht ermittelt werden und soll nach Auskunft der sonst vorhandenen Verwaltung nicht existent sein.

Grundstücksbeschreibung

Kataster	Gemeinde	Naumburg (Saale), Stadt
	Gemarkung	Naumburg
	Flur	3
	Flurstück	22/3
Grundstücksart	Wohngrundstück mit Wohnungseigentum, Reihengrundstück	
Grundstücksgröße	491 m ²	
Zuschnitt	etwa rechteckig	
Abmessung	Breite	ca. 12 m
	Tiefe	ca. 40 m
	Straßenfront	ca. 12 m
Ausrichtung	Straßenseite in etwa in Südost-Ausrichtung	
Topographie	Das Grundstück liegt horizontal, ist eben und liegt etwa 1 m unter Straßenniveau. Der Geländesprung verläuft entlang zum öffentlichen Gehweg.	
Grenzverhältnisse	Von den im Liegenschaftskataster dargestellten Grenzen sind in der Örtlichkeit nur die zur Straßenseite und zur Nachbarschaftsbebauung erkennbar. Der genaue Grenzverlauf im Hofbereich, welcher gemeinsam mit den Nachbargrundstücken als Stellplatzfläche mit Fahrspuren genutzt wird, ist nicht ohne weiteres nachvollziehbar.	
Bebauung	Eigentumswohnanlage, viergeschossiges Wohngebäude, voll unterkellert, befestigte Stellplätze, Wege und Fahrspuren	

Nachbarschaft / Umfeld	<p>Die Nachbargrundstücke und das Umfeld sind in etwa gleichartig bebaut und genutzt.</p> <p>Auf den östlich gelegenen Nachbargrundstück ist zusätzlich eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss vorhanden, welche derzeit als Fahrradgeschäft genutzt wird.</p> <p>In ca. 50 m Entfernung verläuft, ebenfalls östlich, eine Nebenstrecke der Bahn.</p>
Baugrund	<p>Über die Baugrundverhältnisse kann keine Aussage getroffen werden.</p>
Altlasten / schädliche Bodenveränderungen	<p>Für die Nachbarflächen gibt es im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ zwei Eintragungen gemäß § 9 BodSchAG LSA, mit der Katasternummer 07160 Baustofflager Spezialbau GmbH, Naumburg und 07344 Wohnhaus als sanierte Altlastverdachtsfläche auf „Null“ gesetzt.</p> <p>Bei Nutzungsänderung ist der Altlastverdacht, aufgrund der Nachnutzung, erneut zu untersuchen.</p>
Erschließung	<p>Verkehrstechnisch ist das Grundstück über die Oststraße erschlossen.</p> <p>Wasser, Strom, Gas und Telefon liegen am Grundstück an.</p> <p>Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt in einen Kanal.</p> <p>Damit ist das Grundstück ortsüblich erschlossen.</p>
Grünflächen	<p>Das Grundstück verfügt über eine sehr kleine Grünfläche, die sich direkt hinter dem Wohnhaus befindet.</p>
Kfz-Stellplätze	<p>Auf dem Grundstück sind Kfz-Stellplätze vorhanden.</p> <p>Laut Teilungserklärung besteht das Recht, den im Lageplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung schraffiert dargestellten und mit Nummer 41 bezeichneten Kfz-Stellplatz ausschließlich und unentgeltlich zu nutzen.</p> <p>Ein Lageplan in dem ein Kfz-Stellplatz Nr. 41 ersichtlich ist, wurde in der Teilungserklärung (Grundbuchakte) nicht gefunden.</p>
Oberflächenbefestigungen	<p>Zugang zum Haus - Betonrechteckpflaster</p> <p>Stellplätze und Fahrstreifen vor dem Haus</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rasengitterplatten aus Beton <p>Stellplätze und Fahrstreifen hinter dem Haus</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rasengitterplatten aus Beton und Asphalt

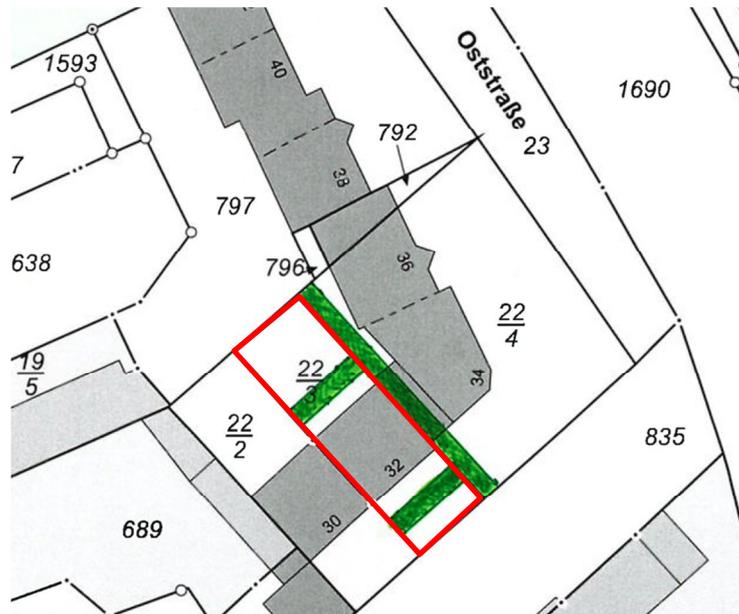
Rechtliche Gegebenheiten

Teilungserklärung	In der Teilungserklärung (Ur.Nr. 2956 / 1994 vom 07.08.1995) finden sich Regelungen zur Aufteilung des Gebäudes; zu Rechten; zum Gemeinschaftseigentum; zur Nutzung; zur Instandhaltung; etc. .				
WEG-Verwaltung (Verwaltung des Gemeinschaftseigentums)	Nach Auskunft des Zwangsverwalters und der sonst vorhandenen Verwaltung <u>existiert</u> für das Gemeinschaftseigentum <u>seit Jahren keine WEG-Verwaltung</u> .				
Bauplanungsrecht	<p>Nach Auskunft vom 27.03.2023 durch die Stadt Naumburg (Saale), ist das Grundstück im bestätigten Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche ausgewiesen.</p> <p>Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.</p> <p>Das Grundstück liegt im Bereich folgender Satzungen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Baumschutzsatzung;- Stellplatzsatzung;- Stellplatzablösesatzung.				
Denkmalstatus	<p>Nach Auskunft vom 27.03.2023 durch die Stadt Naumburg (Saale), liegt das Grundstück in einem archäologischen Flächendenkmal gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt.</p> <p>Ein weiterer Denkmalstatus besteht nicht.</p>				
Baulasten	<p>Nach Auskunft vom 27.03.2023 durch die Stadt Naumburg (Saale), sind im Baulastenverzeichnis zwei Eintragungen vorhanden.</p> <p><u>1. Baulastenblatt 92-1 Seite 1</u></p> <p>Das Grundstück dient dem Nachbargrundstück (Flurstück 22/2) mit zwei Zufahrtsflächen.</p> <p><u>2. Baulastenblatt 91-2 Seite 1</u></p> <p>Zugunsten der Grundstücke</p> <table><tr><td>Flurstück 22/2</td><td>Oststraße 30 und</td></tr><tr><td>Flurstück 22/3</td><td>Oststraße 32</td></tr></table> <p>ist eine Zufahrtsfläche über das Grundstück / Flurstück 22/4 ausgewiesen.</p>	Flurstück 22/2	Oststraße 30 und	Flurstück 22/3	Oststraße 32
Flurstück 22/2	Oststraße 30 und				
Flurstück 22/3	Oststraße 32				

Die Flächen der Zufahrten sind im Anhang der Baulastenblätter mit einer Breite von jeweils 3 m wie folgt dargestellt (grün unterlegt).

Auszug aus dem Geobasisinformationssystem

© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA 2023 / D81-8009061-23



Das Bewertungsgrundstück (rot umrissen) dient dem benachbarten Flurstück 22/2 mit zwei Zufahrtsflächen. Eine vor und eine hinter dem Haus.

Für das Bewertungsgrundstück und das benachbarte Flurstück 22/2 ist eine Zufahrtsfläche über das benachbarte Flurstück 22/4 eingetragen. Damit ist die Erreichbarkeit der hinter den Wohnhäusern angelegten Kfz-Stellplätze, öffentlich rechtlich gesichert.

Überbauungen	Dem Augenschein nach sind keine Überbauungen vorhanden.
Beitragsrechtlicher Zustand	Nach derzeitigem Kenntnisstand kann stichtags-bezogen von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen werden.
Entwicklungszustand	Bei dem Grundstück handelt es sich um ortsüblich erschlossenes Bauland welches dem Entwicklungszustand von baureifem Land zuzuordnen ist.
Rechte und / oder Belastungen	Es sind Baulasteintragungen vorhanden. Weitere Anhaltspunkte zu wertbeeinflussenden Rechten und/oder Belastungen waren aus den verwendeten Unterlagen und zur Ortsbesichtigung nicht erkennbar.

Gebäude

Die Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen erfolgt auf Grundlage der Inaugenscheinnahme zur Ortsbesichtigung.

Alle Angaben beziehen sich auf dominierende Eigenschaften, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

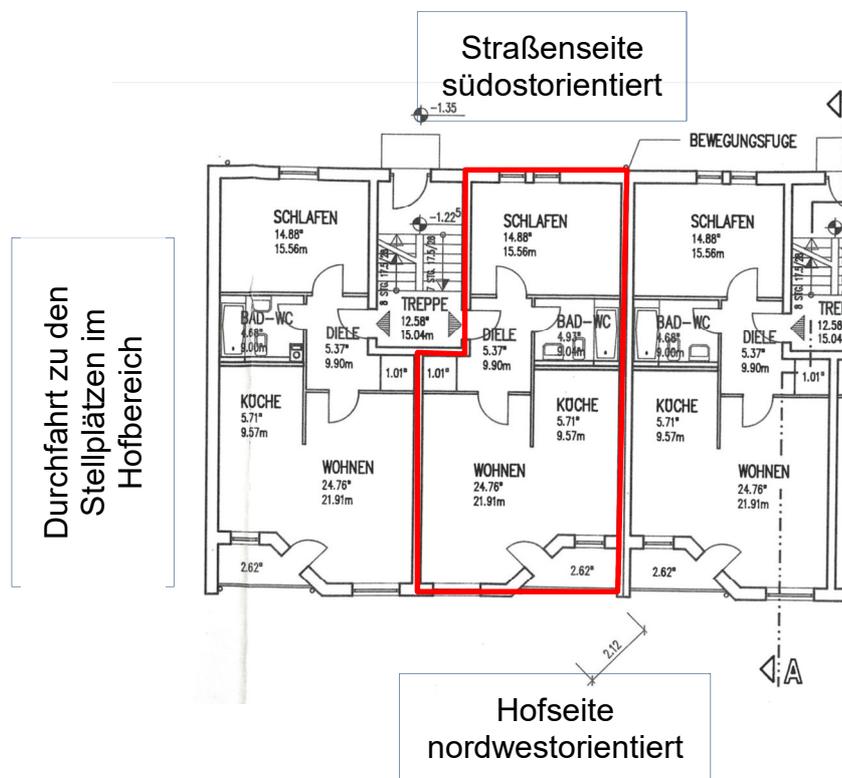
Gebäudeart	Eigentumsanlage mit acht Wohnungen, voll unterkellert, vier Vollgeschosse, mit einem Mehrfamilienwohnhaus vergleichbar.
Nutzung	Wohnnutzung
Baujahr / Alter	Baujahr und Alter sind nicht genau bekannt. Vermutlich wurde die Wohnanlage 1995 errichtet und ist etwa 28 Jahre alt.
Modernisierungen / Instandsetzungen	Auskünfte zu Modernisierungen und/oder Instandsetzungen liegen nicht vor. Abgesehen von Instandhaltungsmaßnahmen wurden seit der Errichtung augenscheinlich keine nennenswerten Modernisierungen u./o. Instandsetzungen vorgenommen.
Energieeffizienz	Ein Energieausweis für das Gebäude und/oder die Wohnung wurde nicht vorgelegt und konnte auch nicht recherchiert werden. Über die Energieeffizienz kann insofern keine Aussage getroffen werden.
Rohbau	Fundamente vermutlich Beton Wände vermutlich Mauerwerk Decken vermutlich massive Decken Dach vermutlich mit Betondachsteinen gedeckt
Treppenhaus	massive Treppen mit Granitplatten belegt, Metallgeländer, Wände mit Anstrich
Fassade	Putz mit Anstrich
Balkone / Loggien	jede Wohnung verfügt über einen kleinen Balkon
Gemeinschaftsräume	Im Keller sind zwei Gemeinschaftsräume, ein Waschmaschinenraum und ein Trockenraum vorhanden.
Ausstattungsstandard	überwiegend mittlere Ausstattung
Schäden u./o. Mängel am Gemeinschaftseigentum	Auskünfte zu Schäden u./o. Mängel am Gemeinschaftseigentum liegen nicht vor. In den zum Ortstermin zugänglichen Bereichen waren augenscheinlich keine wesentlichen Schäden u./o. Mängel erkennbar.
Zustandseinschätzung	Augenscheinlich stellen sich das Gebäude und auch die Außenanlagen in einem guten Zustand dar.

Wohnung Nr. W 5.0.2

Art	Zweiraumwohnung
Größe	57,97 m ² laut Teilungserklärung
Nutzung	Zur Ortsbesichtigung war die Wohnung vermietet.
Lage im Gebäude	Von der Oststraße aus gesehen liegt die Wohnung im Erdgeschoss links.
Grundriss	Auszug aus der Teilungserklärung

Erdgeschoss

Wohnung Nr. 5.0.2 - Rot umrissen



Raumhöhe	ca. 2,5 m																					
Ausrichtung	Straßenseite in Südostausrichtung Hofseite in Nordwestausrichtung Auf der Hofseite befinden sich die Kfz-Stellplätze.																					
Ausstattung	<table><tr><td>Wohnräume</td><td>Wände</td><td>Anstrich / Tapete</td></tr><tr><td></td><td>Decken</td><td>Anstrich / Tapete</td></tr><tr><td></td><td>Fußboden</td><td>Laminat</td></tr><tr><td>Bad/WC</td><td>Wände</td><td>Fliesen</td></tr><tr><td></td><td>Fußboden</td><td>Fliesen raumhoch</td></tr><tr><td></td><td>Objekte</td><td>Stand-WC, Waschtisch, Wanne</td></tr><tr><td>Fenster</td><td colspan="2">Kunststofffenster mit Isolierverglasung</td></tr></table>	Wohnräume	Wände	Anstrich / Tapete		Decken	Anstrich / Tapete		Fußboden	Laminat	Bad/WC	Wände	Fliesen		Fußboden	Fliesen raumhoch		Objekte	Stand-WC, Waschtisch, Wanne	Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung	
Wohnräume	Wände	Anstrich / Tapete																				
	Decken	Anstrich / Tapete																				
	Fußboden	Laminat																				
Bad/WC	Wände	Fliesen																				
	Fußboden	Fliesen raumhoch																				
	Objekte	Stand-WC, Waschtisch, Wanne																				
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung																					

Türen	Wohnungsabschlusstür mit glattem Türblatt außen Holzdekor innen einfarbig Innentüren glatte Türblätter
Elektroinst.	normale Ausstattung
Heizung	vermutlich Gaszentralheizung, Plattenheizkörper
Warmwasser	vermutlich zentral, Boiler über die Heizung betrieben

Ausstattungsstandard einfache bis mittlere Ausstattung

Schäden u./o. Mängel Auskünfte zu Schäden u./o. Mängel liegen nicht vor.
In den zum Ortstermin zugänglichen Bereichen waren augenscheinlich keine wesentlichen Schäden u./o. Mängel erkennbar.

Erhaltungszustand augenscheinlich gut

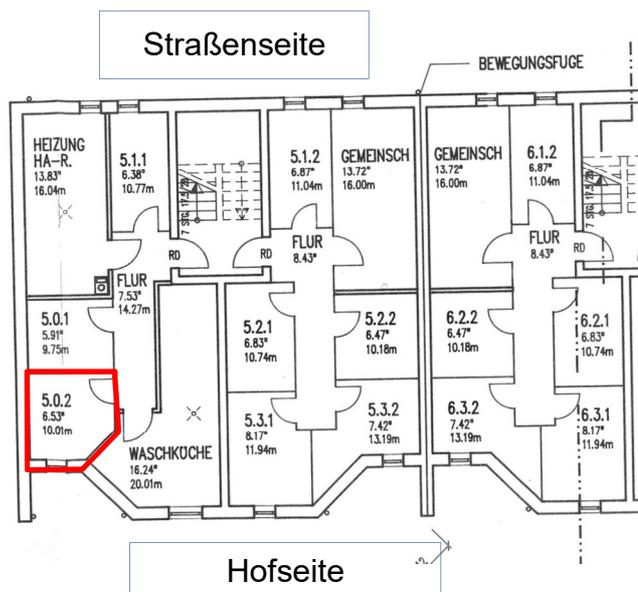
Keller 5.0.2

Laut Teilungserklärung gehört zum Sondereigentum auch der Kellerraum W 5.0.2 .
Dabei handelt es sich um einen mit Stahlgittern abgesperrten Kellerverschlag.

Grundriss

Auszug aus der Teilungserklärung

Kellergeschoss
Keller Nr. 5.0.2 - Rot umrissen



Kfz-Stellplatz Nr. 41

Laut Teilungserklärung ist ein Sondernutzungsrecht am Kfz-Stellplatz Nr. 41 zugeordnet.

Der Stellplatz soll in der Anlage 2 der Bewilligung Ur. Nr. 2956/1994 vom 14.12.1994, als Lageplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung, schraffiert dargestellt sein.

In der Teilungserklärung fand sich kein Lageplan, aus dem die Lage des Stellplatzes hervorgeht.

Ein WEG-Verwalter, der hierzu evtl. Auskunft gegeben könnte, existiert nicht.

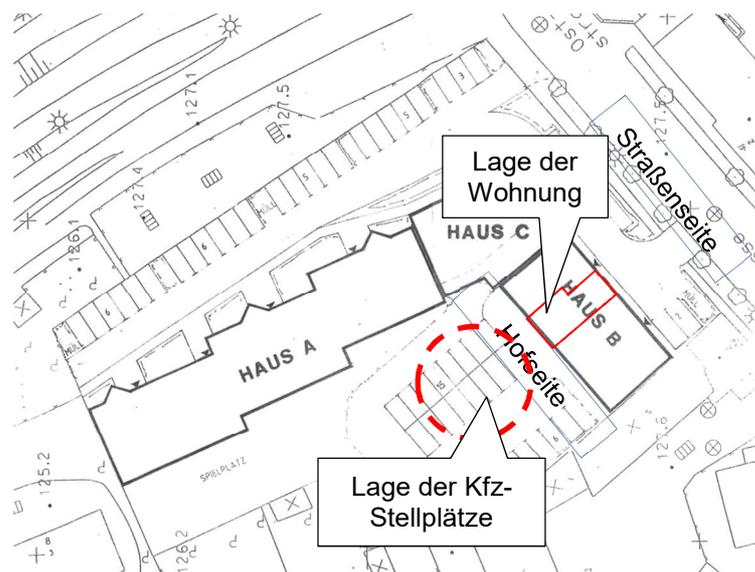
Nach Auskunft der Mieterin werden die Stellplätze von allen Mietern genutzt, ohne dass es eine feste Zuordnung zu den Wohnungen gibt.

Nach Auskunft eines Verwalters für die Wohnung existiert ein Teillageplan, in dem die Stellplätze mit der Wohnungsbezeichnung versehen sind.

Nach derzeitigem Kenntnisstand und Aktenlage ist davon auszugehen, dass die Stellplätze noch nicht zugeordnet sind.

Auszug aus der
Teilungserklärung

**Plan der Außenanlagen
mit Darstellung der zu errichtenden Häuser und der Stellplätze**



**Zur Orientierung ist die Lage der Wohnung Nr. 5.0.2
Rot umrissen**

Nutzungsmöglichkeit

Die Eigentumswohnung ist erstrangig zur Vermietung, aber auch zur Eigennutzung geeignet.