

Exposé zur Zwangsversteigerung

für das Grundstück
06647 Bad Bibra, Auenstraße 1

Verkehrswert
38.800,00 €

Amtsgericht **06618 Naumburg (Saale)**
Aktenzeichen **7 K 15/22**
Wertermittlungsstichtag **24.05.2022**

Straßenansicht Auenstraße/ Schenkenberg



Straßenansicht Auenstraße



Besonderheiten:

Das Grundstück konnte zum Bewertungsstichtag nur durch eine Außenbesichtigung in Augenschein genommen werden. Zum angesetzten Ortstermin erschien niemand. Der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand der Gebäude sind dem Unterzeichner deshalb nicht bekannt. Die Wertermittlung stützt sich daher auf den äußeren Eindruck sowie auf greifbare Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

Das vollständige Gutachten ist in der Geschäftsstelle des Versteigerungsgerichts einsehbar, da es sich hier nur auszugsweise und zusammenfassend um wertrelevante Daten aus dem Gutachten handelt.

1. Objektart – Kurzbeschreibung

Bei den Versteigerungsgrundstück handelt es sich um ein 220,00 m² großes vermessenes Wohngrundstück mit ehemaliger gewerblicher Nutzung, dass mit einem vermutlich über 100 Jahre alten Wohnhaus mit angebautem Nebengebäude bebaut ist. Es liegt im zentralen Bereich der Ortslage Bad Bibra an einer teilweise stark frequentierten Durchgangsstraße. Weitere detaillierte Aussagen über Zustand und Ausstattung können entsprechend der Außenbesichtigung nicht getroffen werden.

2. Lagebeschreibung

Mikrolage

Das Grundstück liegt an einem Straßenzug mit Wohn- und Gewerbenutzung. Das Gebiet ist gekennzeichnet von einer eher guten Sozialstruktur und älterer Bausubstanz. Der Bereich gilt als zusammenhängendes Altbaugbiet. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind vorhanden bzw. können durch die anliegende Straßenführung gut erreicht werden. Gleiches gilt für die Schulen, Gymnasien oder Ärztlichen Einrichtungen.

Makrolage

Bad Bibra ist eine Kleinstadt im Burgenlandkreis im Süden Sachsen-Anhalts und ein staatlich anerkannter Erholungsort. Die Stadt ist Sitz der Verbandsgemeinde An der Finne, der neben den Städten Eckartsberga und Bad Bibra weitere fünf Gemeinden angehören. Von Westen her erreicht man Bad Bibra über die Bundesautobahn 4, Ausfahrt *Mellingen*, und die B 87 sowie über die B 250, von Nordosten über die Bundesautobahn 9 und die B 176. Die Finnebahn Laucha-Kölleda, an der Bad Bibra einen Bahnhof besaß, ist nicht mehr in Betrieb. Die Neubaustrecke Erfurt–Leipzig/ Halle führt im 6466 Meter langen Bibratunnel nördlich am Ort vorbei.

3. Allgemeiner Erhaltungszustand

Das Grundstück mit seinen aufstehenden Gebäuden zeigte sich zum Bewertungsstichtag, nach durchgeführter Außenbesichtigung, in einem Bauzustand, an den Modernisierungen oder Instandhaltungen im Zuge der üblichen Nutzung kaum durchgeführt wurden und diese geschätzte 20-30 Jahre zurück liegen.

4. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Naumburg, Markt 7, 06618 Naumburg
Zwangsverwalter	nicht vorhanden
Hausverwaltung	nicht vorhanden
Nachlassverwalter	nicht vorhanden
Insolvenzverwalter	nicht vorhanden
Grund der Wert- ermittlung	Verkehrswertermittlung betreffend der angeordneten Zwangsversteigerung

Grundbuch und Katasterangaben	Flur 24, Flurstück 365
Grundbuchamt	Amtsgericht Naumburg
Grundbuch von	Bad Bibra

4.1 Gestalt und Form:

Straßenfront: Grundstückstiefe/ Breite	unmittelbar angrenzend ca. Ø 13,00 Meter, Ø 17,00 Meter
Grundstücksgröße gesamt Bemerkungen/ Zuschnitt	220,00 m ² Der Grundstückszuschnitt ist Quadratisch.

4.2 Erschließung

Straßenart	ausgebaute Fahrbahn, Straße mit Durchgangsverkehr
Straßenbau	Asphalt, zweiseitig Gehweg
Höhenlage zur Straße	eben
Abwasserbeseitigung	Zentrale Entsorgung über örtliches Kanalnetz.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	- Strom, Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser - öffentlicher Kanalanschluss am Grundstück anliegend (nach telefonischer Auskunft des Wasser- u. Abwasserverband Saale-Unstrut-Finne, 06632 Freyburg (Unstrut). Jedoch kann mangels Möglichkeit der Besichtigung die Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Grundstück nicht mit hinreichender Sicherheit festgestellt werden.
Grenzverhältnisse, Nachbarliche Gemeinsamkeiten	Das Grundstück grenzt unmittelbar an die Straße Schenkenberg bzw. die Auenstraße an (Eckgrundstück).
Sonstige Grenzverhältnisse	Das Grundstück grenzt im Norden an die Anliegerstraße, im Süden und Westen an eine Wohnbebauung und im Osten an eine Mischnutzung.
Einfriedung Straßenfront	Gebäude (soweit ersichtlich)
Außenanlagen	Wegbefestigung, Ver-/ Entsorgungsleitungen
Baugrund	Über den Baugrund kann keine Aussage getroffen werden.
Anmerkungen:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation soweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise, bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

Altlasten Eine Prüfung auf eventuelle Altlasten ist nicht Auftrag dieses Gutachtens und liegt auch nicht in diesem Ermessen.

5. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen. Schriftliche Auskunft vom 04.04.2023 des Bauordnungsamtes des Burgenlandkreis.

Denkmalschutz: Keiner: Jedoch sind lt. schriftlicher Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde Umgestaltungen von Fassade und Dächern genehmigungspflichtig § 1 DenkmSchG LSA.

Bauplanungsrecht Für das Grundstück sind keine wertbeeinflussenden Satzungen vorhanden.

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Es besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan von 2006.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Es besteht kein rechtskräftiger B- Plan für den Bereich in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Entwicklungszustand / Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand Unter der Annahme das das Grundstück ortsüblich erschlossen ist, kann das Grundstück dem Entwicklungszustand baureifes Land zugeordnet werden.

Beitragsrechtlicher Zustand Nach derzeitigen Kenntnisstand kann stichtagsbezogen von einem beitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen werden.

6. Zustandsbeschreibung des Wohngebäudes (Haupthaus und Anbau)

Das Gebäude/ Grundstück war nicht zugänglich und konnte nur von außen besichtigt werden. Insofern ist die Beschreibung nur nach äußerem Erscheinungsbild möglich. Bruttogrundflächen bzw. Wohnflächen konnten folglich nur grob mit entsprechender Ungenauigkeit geschätzt werden.

Bauweise 2-geschossig
 Massivbauweise
 Fundament: unbekannt, vermutlich Bruchstein/Sandstein
 Außenwände: unbekannt, vermutlich massives Mauerwerk/ Lehm
 Innenwände nicht feststellbar
 Satteldach in Holzkonstruktion
 Decken nicht feststellbar
 Dacheindeckung soweit sichtbar Biberschwanzeindeckung
 Fassade: mineralischer Putz
 übliche Außenanlagen

Ausstattung Da die Gebäude nicht besichtigt werden konnten, kann über Art und Qualität der Ausstattung sowie über Mängel und Schäden im Gebäude keine Aussage getroffen werden.

6.1 Ausführung und Ausstattung (Anbau)

Bauweise 2-geschossig
Massivbauweise
Fundament: unbekannt, vermutlich Bruchstein
Außenwände: massives Mauerwerk
Innenwände nicht feststellbar
Pulldach in Holzkonstruktion
Decken nicht feststellbar
Dacheindeckung nicht feststellbar
Fassade: mineralischen Putz

Ausstattung Das Gebäude konnten ebenfalls nicht besichtigt werden. Insofern kann über Art und Qualität der Ausstattung sowie über Mängel und Schäden ebenfalls keine Aussage getroffen werden.

7. Abschließende Beurteilung des Unterhaltungszustandes

Die Gebäude befinden sich nach äußerem Anschein überwiegend in einem befriedigenden bis schlechten Unterhaltungszustand. Es wurden zum Ortstermin gravierende Mängel und Schäden festgestellt. An zu nehmen ist, dass sich selbiger Unterhaltungszustand in den Gebäuden fort setzt und mit erheblichen Instandsetzungs- und Modernisierungskosten gerechnet werden muss.

8. Anmerkung zum Exposé

Das vorstehende Exposé wurde ausschließlich für den Auftraggeber erstellt. Für das Exposé beanspruche ich gesetzlichen Urheberrechtsschutz. Zitieren, vervielfältigen, überspielen auf Ton- und Bildträger, oder Änderungen sind nicht gestattet. Verstöße werden strafrechtlich verfolgt.