

# 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 17 / 22**

Wertermittlungstichtag **10.01.2024**

Versteigerungsobjekt **Ehemaliges Geschäftsgrundstück einer Maler und Fußboden GmbH, bestehend aus zwei Einzelgrundstücken die wirtschaftlich übergreifend genutzt und bebaut wurden.**

**Tannengärten 11  
06636 Laucha an der Unstrut**

**Verkehrswert im Gesamtausgebot  
geschätzt **25.000 €****

**Grundstücke und Gebäude konnten nur von der Straße aus besichtigt werden.**



Straßenseite - Büro- und Sozialgebäude



Straßenseite - Büro- und Sozialgebäude



**Büro- und Sozialgebäude**

**Lackiererei**

**Nachbargrundstück (Flurstück 81)  
dient dem Versteigerungsgrundstück  
Flurstück 80 mit einem  
Geh- und Fahrrecht**



**Nachbargrundstück  
Flurstück 81**

Grundstücksrückseite

Die zusammen 920 m<sup>2</sup> großen Versteigerungsgrundstücke liegen in der Kleinstadt Laucha, welche ca. 2.800 Einwohner (Stand 12/2022) hat und im südwestlichen Teil des Bundeslandes Sachsen-Anhalt, im Burgenlandkreis liegt.

Es wird angenommen, dass derzeit keine Nutzungen und keine Mieter oder Pächter vorhanden sind.

Die zwei Versteigerungsgrundstücke sollen zuletzt vor über 15 Jahren wirtschaftlich übergreifend als Geschäftsgrundstück einer Maler und Fußboden GmbH genutzt worden sein und liegen westlich des Stadtkerns, in einem Bereich der überwiegend von Einfamilienhausgrundstücken und Kleingärten geprägt ist.

Wegen der einstigen Grundstücksnutzung bedarf es sowohl bei einer Nutzungsaufnahme, als auch bei einer Grundstücksfreilegung oder Teilfreilegung der Klärung eventuell vorhandener Schadstoffe oder schadstoffbelasteter Bauteile.

Weiter kann, wegen der langen Nutzungsaufgabe, nicht davon ausgegangen werden, dass für eine Wiederaufnahme der Nutzung keine Baugenehmigung erforderlich ist. Vielmehr ist damit zu rechnen, dass bei einer Nutzungsaufnahme eine Baugenehmigung zu beantragen ist und es baulicher Veränderungen bedarf.

Soweit einsehbar und nach Aktenlage sind die Grundstücke mit einem dominanten dreigeschossigen Büro- und Sozialgebäude bebaut, welches etwa zu gleichen Teilen auf beiden Grundstücken errichtet wurde.

An das Büro- und Sozialgebäude schließen sich rückwärtig vermutlich eine Lackiererei und Lagergebäude oder überdachte Lagerflächen an.

Die Nutzflächen konnten, ohne die Garagen, lediglich mit ca. 610 m<sup>2</sup>, wie folgt geschätzt werden:

Büro- und/oder Sozialräume	250 m <sup>2</sup>
Werkstattfläche	140 m <sup>2</sup>
Lagerflächen	220 m <sup>2</sup>

Zusätzlich sind noch 2 Stck. Garagen im Erdgeschoss des Büro- und Sozialgebäudes vorhanden.

Eines der Versteigerungsgrundstücke, das Flurstück 80, herrscht über das Nachbargrundstück (Flurstück 81) mit einem Geh- und Fahrrecht.

# Grundstücksbeschreibung

Kataster	Gemeinde Gemarkung Flur 6 Flurstücke	Laucha an der Unstrut, Stadt Laucha 79 und 80
Grundstücksart	Es handelt sich um ein Geschäftsgrundstück, das zuletzt, vor weit mehr als 15 Jahren, von einer Maler und Fußboden GmbH genutzt worden sein soll.	
Grundstücksgröße	Flurstück Flurstück	79 460 m <sup>2</sup> 80 <u>460 m<sup>2</sup></u> 920 m <sup>2</sup>
Zuschnitt	etwa gestreckt rechteckig	
Abmessung	Breite / Straßenfront Tiefe	ca. 9 + 9 / gesamt ca. 18 m ca. 52 m
Ausrichtung	Straßenseite in etwa in NW-Ausrichtung Längsachse in etwa in NW-SO-Ausrichtung	
Topographie	Soweit einsehbar, liegen die Grundstücke etwa höhengleich zur Straße und sind eben.	
Grenzverhältnisse	Auf beiden Grundstücken ist Grenzbebauung vorhanden. Der genaue Grenzverlauf zwischen den Flurstücken 79 und 80 ist in der Örtlichkeit nicht erkennbar.	
Bebauung	Dominant stellt sich das dreigeschossige Büro- und Sozialgebäude dar, dass auf beiden Grundstücken errichtet wurde.  Die weitere Bebauung auf dem Flurstück 79 (lfd. Nr. 1 im GB) kann nicht eindeutig bestimmt werden. Hier könnte es sich um Lagerflächen handeln, die entweder durch eingeschossige Lagergebäude oder durch überdachte Freiflächen gebildet werden.  Auf dem Flurstück 80 (lfd. Nr. 2 im GB) schließt sich an das Büro- und Sozialgebäude ein eingeschossiges Gebäude an, dass vermutlich als Lackiererei genutzt wurde.	
Nutzung	Die Nutzung soll seit langer Zeit, vermutlich vor über 15 Jahren, aufgegeben worden sein. Zuletzt soll das Grundstück von einer Maler und Fußboden GmbH als Geschäftssitz genutzt worden sein. Über die derzeitige Nutzung liegen keine Angaben und/oder Erkenntnisse vor. In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass die Grundstücke ohne Nutzung sind.	

Nachbarschaft / Umfeld	<p>Östlich grenzt ein ehemals zum Geschäftsgrundstück der Maler und Fußboden GmbH gehörendes, mit Lagergebäuden bebautes Grundstück an, über dessen Nutzung keine Aussage getroffen werden kann.</p> <p>Westlich grenzt ein Einfamilienhausgrundstück an.</p> <p>Das Umfeld ist überwiegend von Wohnnutzung mit eingeschossiger Einfamilienhausbebauung und Kleingartenanlagen geprägt.</p>
Baugrund	<p>Ein Baugrundgutachten lag nicht vor.</p> <p>Über die Baugrundverhältnisse kann keine Aussage getroffen werden.</p>
Altlasten / schädliche Bodenveränderungen	<p>Für das Grundstück soll es derzeit keine Eintragung im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ geben.</p> <p>Die Art der Nutzung ist nicht bekannt.</p> <p>Bei einer Nutzungsänderung in eine sensiblere Nutzung, ist der Altlastverdacht, aufgrund der Vornutzung als Gewerbe- und Industrieobjekt, anhand der gehandhabten Stoffe zu untersuchen.</p>
Erschließung	<p>Nördlich grenzen die Grundstücke an eine öffentliche befestigte Straße mit der Bezeichnung Tannengärten.</p> <p>Im Straßenraum sind übliche Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.</p> <p>Damit sind die Grundstücke ortsüblich erschlossen.</p> <p>Über bestehende Grundstücksanschlüsse kann, mangels Möglichkeit der Grundstücksbesichtigung, keine Aussage getroffen werden.</p>

## **Rechtliche Gegebenheiten**

Bauplanungsrecht	<p>Weder liegen ein Flächennutzungsplan noch ein Bebauungsplan vor.</p> <p>Damit ist kein gesichertes Planungsrecht gegeben.</p> <p>Die Zulässigkeit von Vorhaben sind nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen.</p> <p>In dessen Folge muss sich sowohl die Grundstücksnutzung als auch die Art der Bebauung in das Umfeld, dass hier überwiegend von eingeschossig bebauten Einfamilienhausgrundstücken und Kleingartenanlagen geprägt ist, einfügen.</p>
Denkmalstatus	<p>Die Grundstücke unterliegen keinem Denkmal-status.</p>
Baulasten	<p>Die Grundstücke betreffend sind keine Baulasten eingetragen.</p>
Überbauungen	<p>Auf den Flurstücken 79 und 80 wurde das dreigeschossige Büro- und Sozialgebäude errichtet, ohne das die gemeinsame Grundstücksnutzung durch Baulasten und/oder Grunddienstbarkeiten gesichert wurde.</p>

Beitragsrechtlicher Zustand	<p>Für beide Grundstücke sollen seit 2009 <u>jeweils</u> 144 €, Straßenausbaubeiträge, für die Errichtung der Straßenbeleuchtung offen sein.</p> <p>Sonst kann, nach derzeitigem Kenntnisstand, von einem stichtagsbezogenen beitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen werden.</p>
Entwicklungszustand	Die Grundstücke sind dem Entwicklungszustand baureifes Land zuzuordnen.
Rechte und / oder Belastungen	<p>Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht)</p> <p>Das Flurstück 80 (Grundstück der lfd. Nr. 2 im GB) <b>herrscht</b> mit einem Geh- und Fahrrecht über das Nachbargrundstück, Flurstück 81.</p> <p>Die Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) ist im Grundbuch von Laucha Blatt 2123 in der zweiten Abteilung unter der lfd. Nr. 1 eingetragen.</p> <p>In der Bewilligung (URNr. 1564/2010, ...) ist zum Wegerecht folgendes ausgeführt:</p> <p><i>Dem Käufer ist bekannt, dass der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 80 der Flur 6 das hier vertragsgegenständliche Flurstück 81 der Flur 6 überqueren muss, um so vom öffentlichen Verkehrsraum auf sein Grundstück zu gelangen.</i></p> <p><i>Der heutige Käufer gewährt daher dem jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 80 ein Wegerecht zum Begehen und Befahren des Flurstücks 81.</i></p> <p><i>Die Verkehrssicherungspflicht für den benutzten Weg, die Pflicht zu dessen Reinigung und Instandhaltung sowie der Winterdienst nebst Räum- und Streupflicht obliegen dem Wegerechteinhaber.</i></p>

## Gebäude und bauliche Anlagen

Vom Grundstückseigentümer wurde dem Sachverständigen keine Gelegenheit zur Besichtigung der Gebäude und baulichen Anlagen gegeben, so dass selbige nur von außen, von der Straße aus, besichtigt werden konnten.

Die Beschreibung ist somit nur dem äußeren Augenschein nach möglich.

Die Angaben zu den Brutto-Grundflächen und zu den Nutzflächen der Gebäude konnten nur aus Bauplänen entnommen oder aus der Liegenschaftskarte herausgemessen und/oder geschätzt werden.

Damit sind die Flächenangaben mit einer erheblichen Unsicherheit behaftet, so dass hieraus kein Anspruch auf Genauigkeit oder Vollständigkeit abgeleitet werden kann.

Auch für die ehemaligen und derzeitigen Nutzungen und den Zustand der einzelnen Gebäude können, mangels Möglichkeit der Besichtigung, nur Annahmen getroffen werden.

Insgesamt wird von einem einfachen Standard und einem Zustand ausgegangen, der eine Nutzung zulässt.

## **Büro- und Sozialgebäude**

Gebäudeart	Soweit einsehbar handelt es sich um ein seit langer Zeit aufgegebenes dreigeschossiges Büro- und Sozialgebäude.
Nutzung	Das Gebäude soll zuletzt, vor mehr als 15 Jahren, als Büro- und Sozialgebäude einer Maler und Fußboden GmbH genutzt worden sein. Im Erdgeschoss sind straßenseitig zwei Tore vorhanden, die Garagen vermuten lassen. Büro- und/oder Sozialräume befinden sich vermutlich im 1. und 2. OG. Das Satteldach ist vermutlich nicht ausgebaut.
Baujahr / Alter	nicht bekannt  Einem Lageplan aus dem Jahr 1970 zufolge, bestand das Gebäude zu dieser Zeit bereits. Demnach dürfte das Gebäude über 54 Jahre alt sein.
Brutto-Grundfläche (BGF)	<i>geschätzt ca. 720 m<sup>2</sup></i>
Nutzfläche (NF)	<i>geschätzt ca. 375 m<sup>2</sup></i>
Rohbau, Ausbau, Sanitär, Installationen, Heizung	Dem Augenschein nach <ul style="list-style-type: none"><li>- ist das Dach mit Betondachsteinen gedeckt;</li><li>- sind Kunststofffenster mit Isolierglas verbaut;</li><li>- sind straßenseitig zwei Holztore vorhanden;</li><li>- sind die sichtbaren Fassaden verputzt.</li></ul> Mangels Möglichkeit zur Besichtigung und mangels Auskünfte durch den Eigentümer, können zum Rohbau, zum Ausbau, zu den sanitären Anlagen, zu den Installationen und zur Heizung keine Aussagen getroffen werden.
Energieeffizienz	ein Energieausweis liegt nicht vor
Zustand / Schäden	Soweit von der Straße aus einsehbar, sind Schäden an der Dachdeckung erkennbar.

## **Lackiererei**

Gebäudeart	Soweit einsehbar handelt es sich um ein seit langer Zeit aufgegebenes eingeschossiges Betriebsgebäude.
Nutzung	Vermutlich wurde das Gebäude zuletzt, vor mehr als 15 Jahren, als Lackiererei einer Maler und Fußboden GmbH genutzt. Nach den Unterlagen der Bauakte ist das Gebäude zum Teil unterkellert.

Baujahr / Alter	Baujahr und Alter sind nicht bekannt. Die Bauakte datiert aus dem Jahr 1970. Das Alter kann demnach mit ca. 50 Jahren angenommen werden.
Brutto-Grundfläche (BGF)	<i>geschätzt ca. 230 m<sup>2</sup></i>
Nutzfläche (NF)	<i>geschätzt ca. 180 m<sup>2</sup></i>
Rohbau, Ausbau	vermutlich Mauerwerksbau Zum Ausbau kann keine Aussage getroffen werden.
Zustand / Schäden	Zum Zustand und zu eventuellen Schäden kann keine Aussage getroffen werden.

### **Lagerflächen**

Aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen und mangels Möglichkeit zur Grundstücksbesichtigung war nicht erkennbar, ob es sich bei den Lagerflächen auf dem Flurstück 79 um eingeschossige Gebäude oder um überdachte Freiflächen handelt. Die Grundfläche wurde mit ca. 200 m<sup>2</sup> aus der Liegenschaftskarte heraus-gemessen und die Nutzflächen werden auf 180 m<sup>2</sup> geschätzt.

### **Außenanlagen / sonstige bauliche Anlagen**

Soweit einsehbar sind Oberflächenbefestigungen aus Beton und eine Einfriedung mit einer Mauer vorhanden.

## **Nutzungsmöglichkeit und Verwertbarkeit**

Beide Versteigerungsgrundstücke sollen zuletzt vor über 15 Jahren wirtschaftlich übergreifend als Geschäftsgrundstück einer Maler und Fußboden GmbH genutzt worden sein.

Nur für eines der Versteigerungsgrundstücke (Flurstück 80), besteht ein dinglich gesichertes Geh- und Fahrrecht über das Nachbargrundstück (Flurstück 81). Das Geh- und Fahrrecht sichert die Befahrbarkeit des rückseitigen Grundstücksteils eines der Versteigerungsgrundstücke, des Flurstücks 80, von der Straße aus.

Die seit langer Zeit ungenutzten Versteigerungsgrundstücke könnten zukünftig, unter Beibehaltung der Bebauung, wieder als Gewerbegrundstück oder nach Grundstücksfreilegung, der gebietstypischen Nutzung entsprechend, als eingeschossig bebaubare Wohngrundstücke, genutzt oder verwertet werden.

Wegen der langen Nutzungsaufgabe ist davon auszugehen, dass es hier für jede zukünftige Grundstücksnutzung, unter Beibehaltung der Bebauung, einer Baugenehmigung bedarf.

Im Fall einer Grundstücksfreilegung der Versteigerungsgrundstücke und zukünftige Verwertung als Wohnbaufläche ist mit Abriss- und Entsorgungskosten zu rechnen, die weit über dem dann erzielbaren Bodenwert für Wohnbaugrundstücke liegen.

Für eine zukünftig gewerbliche Nutzung der Versteigerungsgrundstücke spricht die vorhandene Bebauung, die dem äußeren Anschein nach brauchbar ist.

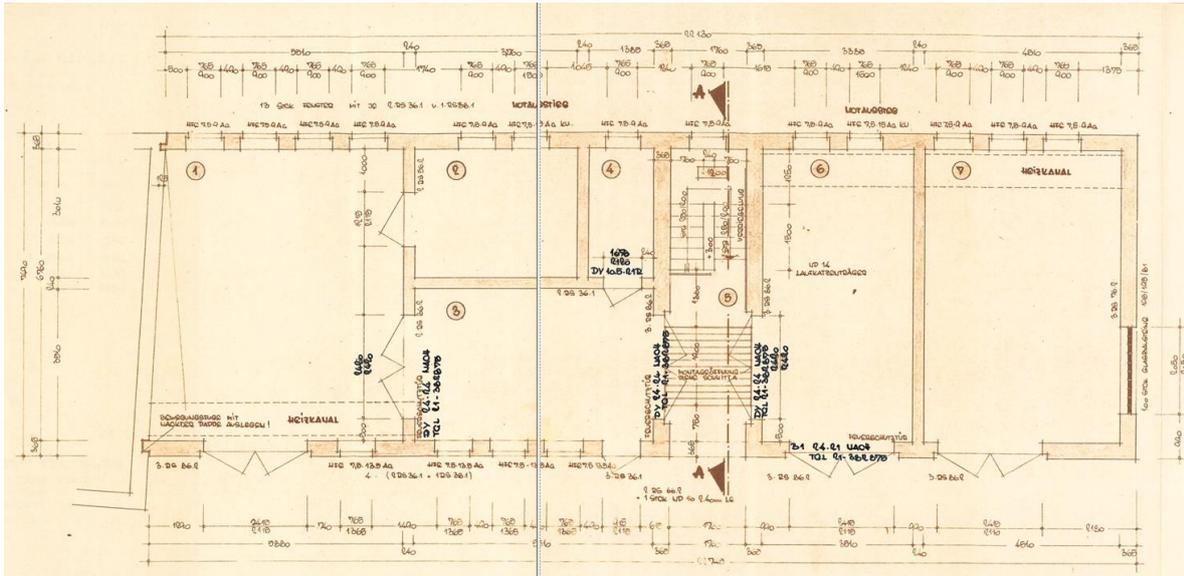
Eine Einzelverwertung der Versteigerungsgrundstücke scheint, wegen des bestehenden Überbaus des dreigeschossigen Büro- und Sozialgebäudes und des nur für eins der Versteigerungsgrundstücke geltenden Geh- und Fahrrechts über das Nachbargrundstück, in keiner Weise sinnvoll und auch nicht marktkonform.

Eine nachhaltige Nutzung beider Versteigerungsgrundstücke ist hier nur als wirtschaftliche Einheit gegeben, weshalb der Versteigerung im Gesamtausgebot der Vorzug zu geben ist.

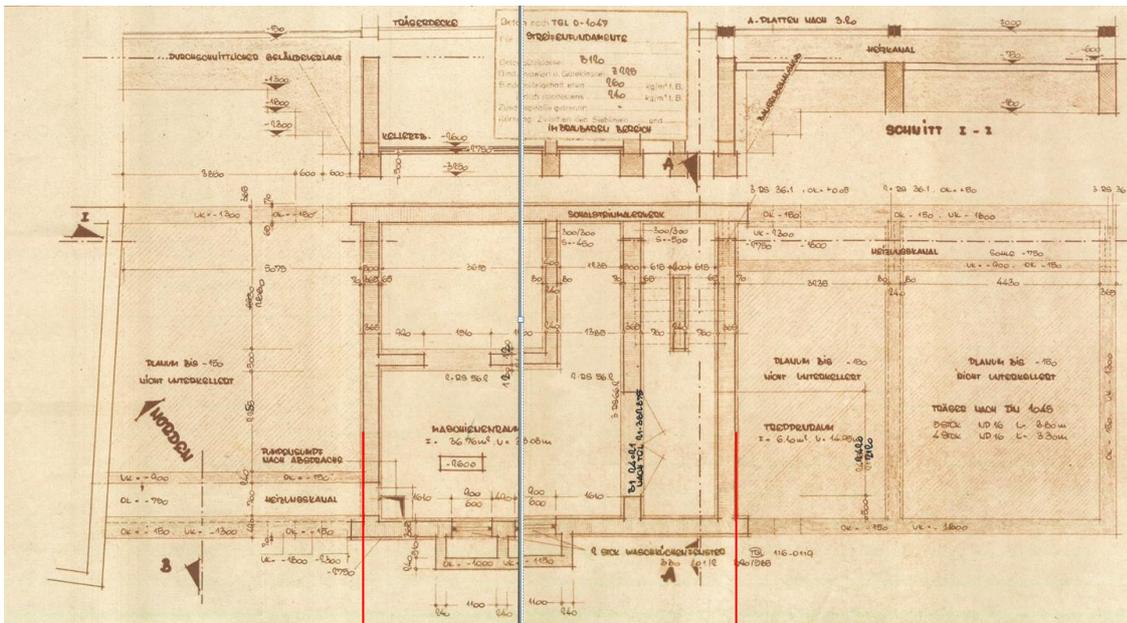
In der Bauakte fanden sich lediglich Unterlagen für die Lackiererei.

Die Übereinstimmung mit der Örtlichkeit konnte nicht überprüft werden.

Lackiererei Grundriss EG

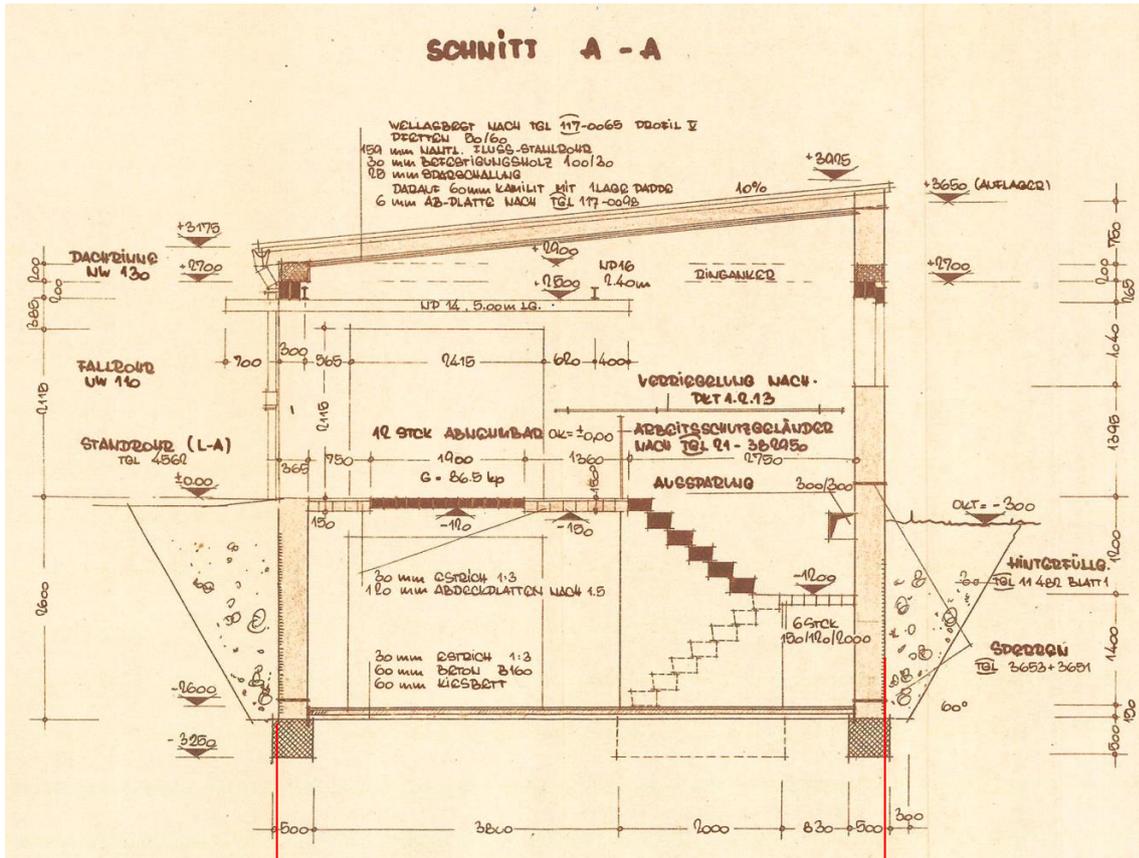


Lackiererei Grundriss KG (Teilunterkellerung)



unterkellert Bereich

Lackiererei Querschnitt im unterkellerten Bereich



Versteigerungsgrundstück  
Flurstück 80

Nachbar  
Flurstück 81