

Exposé für das Amtsgericht

Aktenzeichen:	7 K 18/23
Auftraggeber:	Amtsgericht Naumburg -Zwangsversteigerung- Markt 7 06618 Naumburg
Bewertungstichtag:	22.02.2024
Bewertungsobjekt:	Brunnenstraße Nr. 1 b 06647 Bad Bibra, OT Altenroda ungetrennte Hofräume
Verkehrswert:	5.800,00 €



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

1. Vorbemerkung

1.1 Allgemeine Angaben

Grundbuch von : Altenroda

Grundbuchblatt : 567

Gemarkung : Altenroda

Nutzungsart : Anteil an den ungetrennten Hofräumen, unvermessen
(lt. Grundbuchauszug) Gebäudebuch-Nr. 3

Eigentümer : siehe Fragebogen
(lt. Grundbuchauszug)

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Naumburg, lt. Beschluss vom 31.01.2024, Geschäftszeichen 7 K 18/23.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes in Bad Bibra, OT Altenroda, Brunnenstraße Nr. 1 b, ungetrennte Hofräume, nach dem Sachwertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung. Eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte im Beisein des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 22.02.2024. Trotz Einladung sind keine Verfahrensbeteiligten zum Ortstermin erschienen.

Das Baualter und der bauliche Zustand des Gebäudes wurde sachverständig eingeschätzt. Auf eventuell auftretende mögliche Ungenauigkeiten wird daher hingewiesen.

Zwangsverwalter : nicht vorhanden

Mieter / Pächter : nicht vorhanden, Leerstand

Maschinen, Betriebseinrichtungen und sonstiges Zubehör das nicht geschätzt wurde : nicht vorhanden

Anpflanzungen und Baulichkeiten die Dritten gehören : nicht vorhanden bzw. nicht bekannt

Gebäudebrandversicherung : nicht bekannt

Schornsteinfeger : Bezirksschornsteinfegermeister
Horst Wagner, Nißnitz 43, 06632 Freyburg-
Nißnitz

Straßenbezeichnung und : noch zutreffend
Hausnummer

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 Einfamilienwohnhaus mit Anbau und baulichen Anlagen bebaut.

- Standort : Land Sachsen-Anhalt, Burgenlandkreis, Verbandsgemeinde an der Finne, Stadt Bad Bibra mit 2.635 Einwohnern (Stand 31.12.2022), Ortsteil Atlenroda
- Lage : nördlicher Ortsteil von Altenroda
- Straße : asphaltierte Bundesstraße mit Fußwegen versehen
- Wohn- und Verkehrslage : mittlere Wohn- und Verkehrslage
- Demografische Entwicklung : Demografietyt 1, stark schrumpfende und alternde Gemeinden in strukturschwachen Regionen, Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre von -4,3 % für die Verbandsgemeinde An der Finne (lt. www.Wegweiser-Kommune.de)
- Entfernung :
 - Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfes liegen in unmittelbarer Nähe
 - Stadt Bad Bibra ca. 5 km
 - Kreisstadt Naumburg ca. 27 km
 - Mittelstadt Weißenfels ca. 36 km
 - Oberzentrum Halle (Saale) ca. 57 km
 - Universitätsstadt Leipzig ca. 86 km
 - Landeshauptstadt Magdeburg ca. 130 km
 - Bundesautobahn A 9 ca. 44 km und A 38 ca. 30 km
 - Bundesstraße B 250 führt durch den Ort und B 176 ca. 5 km

Hinweis: Alle Entfernungsangaben verstehen sich vom Wertermittlungsobjekt bis zum Zentrum des angegebenen Ortes und dienen lediglich einer groben Orientierung.

Das unvermessene Grundstück wird als Bauland und Hoffläche genutzt. Es hat überwiegend eine normale Höhenlage und ist nicht befahrbar.

- Anschlüsse Ver- und Entsorgung :
 - keine Wasserversorgung
 - Kanalisation über Direktanschluss
 - Strom liegt mit 230/400 Volt an
 - keine Gasversorgung
 - kein Telefonnetz

(Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)
- Energieausweis : nicht vorhanden

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

Das Grundstück hat einen nahezu rechteckigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 6 m und einer mittleren Tiefe von ca. 14 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 den unvermessen Grundstück folgende Eintragung vorhanden:

lfd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• lfd. Nr. 1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Naumburg, 7 K 18/23); eingetragen am 01.09.2023.

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 des Burgenlankreises, Bauordnungsamt vom 29.02.2024 sind für das Wertermittlungsobjekt keine Baulasten eingetragen.

Eintragung im Altlastenverzeichnis: Das Altlastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Im Rahmen der Ortsbe-sichtigung war jedoch kein Verdacht auf Altlasten ersichtlich.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Auftragsgemäß wurden vom Sachver-ständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen an-gestellt.

Umlegungs-, Flurbereinigungs-
und Sanierungsverfahren
Denkmalschutz:

Das Grundstück befindet sich derzeit in einem Bodenordnungs- bzw. Flurbereinigungsverfahren. Gemäß Auskunft des Amtes für Landwirtschaftl. Flurneuordnung und Forsten Süd Weißenfels vom 13.02.2024 ist mit einem Abschluss bzw. Rechtskraft des Verfahrens Ende 2024 zu rechnen.

Denkmalschutzrechtliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

Darstellung im Flächen-
nutzungsplan:

MD - Dorfgebiet

Entwicklungszustand,
Grundstücksqualität:

baureifes Land

Beitragsrechtlicher Zustand:

frei

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 einer überschlägigen, qualitativen Einstufung der Bauwerks- und Ausstattungsmerkmale dienen.

Das vermutlich um 1900 erbaute Einfamilienwohnhaus mit Anbau wurde z.T. massiv gebaut. Das Wohnhaus verfügte über eine Wohnfläche von ca. 52 m². Das Gebäude ist z.T. eingeschossig, z.T. zweigeschossig, nicht unterkellert und verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss. Das Wohnhaus hat keine Heizung und es besteht ein hoher Sanierungs- und Renovierungsbedarf.

Eine detaillierte Baubeschreibung ist dem Gutachten zu entnehmen.

Altenroda
Brunnenstraße Nr. 1 b

ungetrennte Hofräume



Nordostansicht – Einfamilienwohnhaus



Südwestansicht – Einfamilienwohnhaus / Anbau