

Exposé zur Zwangsversteigerung

für das Grundstück
06647 Saubach, Karl-Marx-Straße 41

Verkehrswert
145.600,00 €

Amtsgericht **06618 Naumburg (Saale)**
Aktenzeichen **7 K 19/22**
Wertermittlungsstichtag **19.07.2023**

Straßenansicht/ Nordansicht



Straßenansicht Karl-Marx-Straße



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 1.553,00 m² großes vermessenes Wohngrundstück, das mit einem vermutlich über 100 Jahre alten Wohnhaus mit Anbau bzw. Nebengebäuden bebaut ist. Es liegt im zentralen Bereich der Ortslage Saubach an einer normal 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 einem charakteristischen Baustil ehemaliger Hofanlagen älterer Bausubstanz. Der Bereich gilt als zusammenhängendes Wohngebiet. Geschäfte des täglichen Bedarfs können durch die anliegende Straßenführung in den nahen gelegenen Städten wie Eckartsberga oder Bad Bibra gut erreicht werden. Gleiches gilt für die Schulen, Gymnasien oder ärztlichen Einrichtungen.

Makrolage

Saubach ist ein Ortsteil der Gemeinde Finneland im Burgenlandkreis in Sachsen-Anhalt. Sie wurde zum 1. Juli 2009 aus dem freiwilligen Zusammenschluss der Gemeinden Kahlwinkel, Saubach und Steinburg gebildet. Die Gemeinde gehört der Verbandsgemeinde An der Finne an und liegt zwischen Weimar und Halle (Saale) bzw. zwischen Kahlwinkel und Bad Bibra in einem ländlich geprägten Umfeld. Direkt durch den Ort verläuft die Bundesstraße 176, die von Sömmerda nach Bad Bibra führt.

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 durchgeführt wurden, diese aber geschätzte 15-20 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 1, Flurstück 212

5. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen. Schriftliche Auskunft vom 31.07.2023 des Bauordnungsamtes des Burgenlandkreis.
Denkmalschutz:	Keine denkmalpflegerischen und archäologischen Belange im Sinne der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.
Bauplanungsrecht	Für das Grundstück sind keine wertbeeinflussenden Satzungen vorhanden.
Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Es besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vom 17.07.2006 der die betreffende Fläche als gemischte Baufläche ausweist.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Es besteht kein rechtskräftiger B- Plan für den Bereich in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet. Hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch (BauGB) unterliegt das Grundstück damit den Regelungen des § 34 BauGB.
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/ südlich angrenzend)

Bauweise 2-geschossig
Massivbauweise
Fundament: unbekannt
Außenwände: Annahme massives Mauerwerk
Innenwände nicht feststellbar
Pulldach in Holzkonstruktion bzw. Satteldach mit Gaupe
Decken nicht feststellbar
Dacheindeckung: Annahme Falzziegel aus Beton
Fassade: mineralischen Putz

Ausstattung Das Gebäude konnte 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 Erscheinungsbild überwiegend in einem befriedigenden bis guten Unterhaltungszustand. Es wurden zum Ortstermin Mängel und Schäden festgestellt. An zu nehmen ist, dass sich selbiger Unterhaltungszustand in den Gebäuden fort setzt und mit 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.