

Exposé für das Amtsgericht

Aktenzeichen:	7 K 24/23	
Auftraggeber:	Amtsgericht Naumburg -Zwangsversteigerung- Markt 7 06618 Naumburg	
Bewertungstichtag:	10.06.2024	
Bewertungsobjekt:	Oststraße Nr. 6 06618 Naumburg Flurstück Nr. 739/550	
Verkehrswert:	111.000,00 €	(rd. 1.233,33 €/m ²)



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

1. Vorbemerkung

1.1 Allgemeine Angaben

Wohnungs- und Teil-
eigentumsgrund-
buch von

: Naumburg

Grundbuchblatt : 11681

Gemarkung : Naumburg

Flur : 3

Flurstück Nr. : 739/550

Fläche [m²] : 428

Miteigentumsanteil : 230/1.000

Eigentumswohnung : verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung
Nr. 1 samt dem mit gleicher Nummer bezeichneten
Kellerabteil laut Aufteilungsplan.

Sondernutzungsrecht: kein Sondernutzungsrecht vorhanden

Nutzungsart : Wohnbaufläche
(lt. Grundbuchauszug)

Eigentümer : siehe Fragebogen
(lt. Grundbuchauszug)

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Naumburg lt. Beschluss vom 08.05.2024, Geschäftszeichen 7 K 24/23.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes der ETW Nr. 1 in Naumburg, Oststraße Nr. 6, Flurstück Nr. 739/550, nach dem Ertragswertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung. Eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte im Beisein des Mieters, des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 10.06.2024.

Hierbei ist anzumerken, dass das Zimmer hinten links der Eigentumswohnung Nr. 1 sowie die als Gemeinschaftseigentum gekennzeichneten Räume im Keller sowie der Spitzboden nicht besichtigt werden konnte.

Bei der Einschätzung des baulichen Zustandes und des Baualters des Gebäudes wurde auf Bauunterlagen zurückgegriffen.

Die Wohnfläche wurde z.T. anhand des eigenen Aufmaßes ermittelt sowie aus vorhandenen Bauunterlagen entnommen.

Auf eventuell auftretende mögliche Ungenauigkeiten wird daher hingewiesen.

- Zwangsverwalter : nicht vorhanden
- WEG-Verwalter : Immobilien & Hausverwaltung Kerstin Rückert, Jenaer Straße Nr. 29, 06618 Naumburg
- Mieter : vorhanden (siehe Fragebogen)
- Wohnpreisbindung : nicht bekannt
(nach § 17 WoBindG)
- Maschinen, Betriebseinrichtungen und sonstiges Zubehör das nicht geschätzt wurde : nicht vorhanden
- Anpflanzungen und Baulichkeiten die Dritten gehören : nicht bekannt
- Gebäudebrandversicherung : ja, Allianz Versicherungs-AG, Vers.-Nr.: AS-6139336469, Kopie der Versicherungspolice liegt bei
- Schornsteinfeger : Bezirksschornsteinfegermeister Olaf Kramer, Buchholzstraße Nr. 30, 06618 Naumburg
- Straßenbezeichnung und Hausnummer : noch zutreffend

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 Beststellungsgebietes 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 Mehrfamilienwohnhaus mit 4 Wohneinheiten und baulichen Anlagen bebaut.

Standort	:	Land Sachsen-Anhalt, Burgenlandkreis, Domstadt Naumburg mit ca. 32.336 Einwohnern (Stand 31.12.2023), Mittelpunkt des nördlichsten deutschen Weinanbaugebietes "Saale-Unstrut"
Lage	:	nördliche Ortslage von Naumburg
Straße	:	gepflasterte Ortsstraße mit beidseitigen Fußwegen versehen
Wohn- und Verkehrslage	:	gute Wohn- und Verkehrslage
Demografische Entwicklung	:	Demografietyt 2, Alternde Städte/ Gemeinden mit sozioökonomischen Herausforderungen, Bevölkerungsanstieg über die letzten 5 Jahre von - 1,4 % (lt. www.Wegweiser-Kommune.de)
Entfernung	:	<ul style="list-style-type: none">• Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in mittelbarer Nähe• Zentrum Naumburg ca. 800 m• Weinstadt Freyburg ca. 10 km• Residenzstadt Weißenfels ca. 16 km• Wirtschaftszentrum Halle ca. 59 km• Universitätsstadt Leipzig ca. 62 km• Landeshauptstadt Magdeburg ca. 152 km• Bundesautobahn A 9 ca. 14 km und A 38 ca. 30 km• Bundesstraße B 87, B 88 und B 180 führen durch den Ort <p>Hinweis: Alle Entfernungsangaben verstehen sich vom Wertermittlungsobjekt bis zum Zentrum des angegebenen Ortes und dienen lediglich einer groben Orientierung.</p>

Das Grundstück wird als Bau- und Gartenland genutzt. Es hat überwiegend eine normale Höhenlage und ist nicht befahrbar.

Anschlüsse Ver- und Entsorgung	:	<ul style="list-style-type: none">• Wasserversorgung• Kanalisation über Direktanschluss (Mischsystem)• Strom liegt mit 230/400 Volt an• Gasversorgung• Telefonnetz <p>(Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)</p>
--------------------------------	---	---

Energieausweis	:	nicht bekannt
----------------	---	---------------

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

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 12 m und einer mittleren Tiefe von ca. 35 m. Anhaltspunkte für das Erfordernis besonderer Gründungsmaßnahmen waren visuell nicht erkennbar. Auftragsgemäß wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Die Grundakte des Wohnungs- und Teileigentumgrundbuchs wurde nicht eingesehen. Laut unbeglaubigtem Wohnungs- und Teileigentumgrundbuch ist in Abteilung II lastend auf Flurstück Nr. 739/550 folgende Eintragung vorhanden:

lfd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• lfd. Nr. 2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Naumburg, 7 K 24/23); eingetragen am 05.01.2024.

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 der Stadt Naumburg, Stadtentwicklung und Bau, Bauordnung und -verwaltung vom 16.05.2024 sind für das Wertermittlungsobjekt keine Baulasten eingetragen.

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

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Umlegungs-, Flurbereinigungs-
und Sanierungsverfahren
Denkmalschutz:

Das Grundstück ist derzeit in kein
Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Weitere Umstände sind diesbezüglich nicht
bekannt.

Laut Denkmalliste der Stadt Naumburg,
Stand März 2024 befindet sich das
Wertermittlungsobjekt in einem Denkmal-
bereich "Straßenzug mit Bebauung,
Vorgärten und Einfriedungen".

Darstellung im Flächen-
nutzungsplan:

WA - allgemeines Wohngebiet

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.

Die Eigentumswohnung Nr. 1 befindet sich im Erdgeschoss in einem Mehrfamilienwohnhaus mit 4 Wohneinheiten. Das Wohnhaus wurde ca. 1925 erbaut, ist dreigeschossig, voll unterkellert und hat ein ausgebautes Dachgeschoss. Die Eigentumswohnung Nr. 1 besteht aus 5 Zimmern, einem Flur, einer Küche und einem Bad. Die Wohnfläche beträgt ca. 90,00 m².

Eine detaillierte Baubeschreibung ist dem Gutachten zu entnehmen.

Naumburg
Oststraße Nr. 6

Flurstück Nr. 739/550



Südensicht – Mehrfamilienwohnhaus



Nordansicht – Mehrfamilienwohnhaus