

Exposé zur Zwangsversteigerung

für das Grundstück
Kaulgasse 3, in 06642 Memleben

Verkehrswert
43.800,00 €

Amtsgericht	06618 Naumburg (Saale)
Aktenzeichen	7 K 26/23
Wertermittlungstichtag	24.05.2024

Straßenansicht/ Ostansicht



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 dem Versteigerungsgrundstück handelt es sich um ein 452,00 m² großes vermessenes Wohngrundstück, das mit einem vermutlich über 100 Jahre alten Wohnhaus bzw. Nebengebäuden bebaut ist. Es liegt im westlichen Randbereich der Ortslage Memleben an einer normal frequentierten Durchgangsstraße (Einbahnstraße). Weitere detaillierte Aussagen über Zustand und Ausstattung können entsprechend der Außenbesichtigung nicht getroffen werden.

2. Lagebeschreibung

Mikrolage

Das Grundstück liegt an einem Straßenzug mit überwiegend zweigeschossiger Wohnbebauung. 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, Nebra oder Bad Bibra gut erreicht werden. Gleiches gilt für die Schulen, Gymnasien oder ärztlichen Einrichtungen.

Makrolage

Der Ort liegt im westlichen Burgenlandkreis unweit von Nebra an der Unstrut in einem ländlich geprägten Umfeld. Er ist Teil der Verbandsgemeinde An der Finne mit Sitz in Bad Bibra der zum 1. Juli 2009 aus dem freiwilligen Zusammenschluss verschiedener Gemeinden gebildet wurde.

3. Allgemeiner Erhaltungszustand

Das Grundstück mit seinen Gebäuden zeigte sich zum Bewertungsstichtag, nach durchgeführter Außenbesichtigung, in einem Bauzustand, an den Modernisierungen oder Instandhaltungen im Zuge der üblichen Nutzung kaum durchgeführt wurden.

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 114/8
Grundbuchamt	Amtsgericht Naumburg
Grundbuch von	Memleben

4.1 Gestalt und Form:

Straßenfront: Grundstückstiefe/ Breite	unmittelbar angrenzend ca. Ø 58,00 Meter, Ø 12,00 Meter
Grundstücksgröße gesamt Bemerkungen/ Zuschnitt	452,00 m ² Der Grundstückszuschnitt stellt sich unregelmäßig dar.

4.2 Erschließung

Straßenart	ausgebaute Fahrbahn, Straße mit Durchgangsverkehr
Straßenbau	Asphalt
Höhenlage zur Straße	eben
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Die öffentlichen Versorgungsträger liegen nach telefonischer Information des Wasser- und Abwasserverband Saale-Unstrut-Finne am Grundstück an.
Grenzverhältnisse, Nachbarliche Gemeinsamkeiten	Den zur Verfügung stehenden Unterlagen zufolge, liegt keine Grenzbebauung vor.
Sonstige Grenzverhältnisse	Das Grundstück wird im Norden/ Süden und Westen durch eine Wohnbebauung, im Osten durch die angrenzende Anliegerstraße begrenzt.
Einfriedung Straßenfront	Einfriedung durch Bebauung bzw. mit zweiflügeligen Metalltor mit Kunststoffbeplankung straßenläufig. Die restliche Einfriedung konnte nicht festgestellt werden.
Außenanlagen	Wegbefestigung, Ver-/ Entsorgungsleitungen, Einfriedung
Baugrund	Soweit augenscheinlich ersichtlich, gewachsener normal tragfähiger Baugrund.
Grundwasser	Soweit augenscheinlich ersichtlich kein Grundwasser.
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.

5. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen. Schriftliche Auskunft vom 30.05.2024 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 24.01.2000 der die betreffende Fläche als gemischte Baufläche Dorfgebiet 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. Erschließungsbeiträge werden nicht erhoben.

6. Zustandsbeschreibung des Wohngebäudes (Haupthaus und Anbau)

Das Gebäude/ Grundstück war zum angesetzten Ortstermin nicht zugänglich. Insofern ist die Beschreibung nur nach äußerem Erscheinungsbild möglich. Flächenmaße konnten folglich nur grob und mit entsprechender Ungenauigkeit geschätzt werden.

Bauweise	2-geschossig Massivbauweise Fundament: unbekannt, vermutlich Bruchstein/Sandstein Außenwände: unbekannt, vermutlich massives Mauerwerk/ Lehm Innenwände: nicht feststellbar Decken: nicht feststellbar Dach: Satteldach in Holzkonstruktion Dacheindeckung: Frankfurter Pfanne 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 (Wirtschaftsgebäude)

Bauweise	1-geschossig Massivbauweise Fundament: unbekannt Außenwände: Annahme massives Mauerwerk Innenwände: nicht feststellbar Decken: nicht feststellbar Dach: Pultdach in Holzkonstruktion bzw. Satteldach Dacheindeckung: Frankfurter Pfanne/ Biberschwanzziegel Fassade: mineralischen Putz
Ausstattung	Die 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 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.