

Kurzbeschreibung

Die nachfolgende Kurzbeschreibung erfolgt ausschließlich auf der Grundlage von Feststellungen und sachgerechten Annahmen, die aus der eingeschränkten äußerlichen Inaugenscheinnahme ohne Zutritt zum Grundstück und in die Bebauung sowie den mir vorliegenden Unterlagen abzuleiten waren.

- Grundbuchstand: Grundbuch von Zeitz (Grundbuchamt Zeitz), Blatt 9677, BV Nr. 1: Gemarkung Zeitz, Flur 1, Flurstück 1096/103 zur Größe von 290 m²
- Objektart: Wohn- und Gewerbebrache
- Lage: Donaliesstraße 42 in 06712 Zeitz;
innerstädtisch, in der Kernstadt von Zeitz belegen; Anbindung an den ÖPNV (Bus) und an die örtlichen Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Entfernung; Einschätzung als mittlere Wohnlage bzw. durchschnittliche Geschäftslage
- Bebauung: Wohn- und Geschäftsgebäude: einseitig angebaut; Baujahr unbekannt, vermutlich um 1910; vermutlich voll unterkellert, Erdgeschoss, 2 bis 3 Obergeschosse, 1 bis 2 ausgebaute Dachgeschosse; massive Bauweise; ca. 1.300 m² Brutto-Grundfläche; nach äußerem Anschein ist eine angemessene und zeitgemäße Nutzung im vorgefundenen Zustand nicht mehr möglich, da die Gewerke überwiegend verbraucht und verschiedene Schäden festzustellen bzw. zu vermuten sind
Nebengebäude: einseitig angebaut; Baujahr unbekannt; eingeschossig; massive Bauweise; ca. 20 m² Brutto-Grundfläche; nach äußerem Anschein nicht nutzbar
- Erschließung: Eckgrundstück; Anliegerstraße „Donaliesstraße“ mit Schwarzdecke, beidseitig Geh- und Radwege mit Befestigung aus Betonsteinen, Straßenbeleuchtung, Straßenbäume und -begleitgrün; Anliegerstraße „Aylsdorfer Straße“ mit Schwarzdecke, beidseitig Gehwege mit Befestigung aus Betonsteinen; Kfz-Abstellmöglichkeiten entlang der Anliegerstraße „Donaliesstraße“ in begrenztem Umfang auf Parktaschen an den Straßenrändern, auf dem grundsätzlich befahrbaren Grundstück vermutlich entsprechend nutzbare Gebäude- und Freiflächen vorhanden bzw. herstellbar; es sind Grundstücksanschlüsse für Elektroenergie, Erdgas, Wasser und Schmutzwasser vorhanden
- Nutzung: das Grundstück mit seiner Bebauung ist augenscheinlich bereits seit mehreren Jahren vollständig ungenutzt bzw. leer stehend

erhobene Angaben für das Zwangsversteigerungsgericht

Vom Grundstückseigentümer wurden keine Auskünfte erteilt, so dass die nachfolgenden Angaben ausschließlich auf der Grundlage von sachgerechten Annahmen erfolgen, die aus der eingeschränkten äußerlichen Inaugenscheinnahme ohne Zutritt zum Grundstück und in die Bebauung sowie den mir vorliegenden Unterlagen abzuleiten waren.

- a) Mieter, Pächter, Nutzer, Verwalter n. d. WEG, Kautionen etc.:
 - das Grundstück mit seiner Bebauung ist augenscheinlich bereits seit mehreren Jahren vollständig ungenutzt bzw. leer stehend
 - Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverhältnisse sowie Mietkautionen und/ oder Mietvorausverfügungen wurden nicht bekannt
 - kein Wohnungseigentum, mithin kein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz
- b) Führung eines Gewerbebetriebes:
 - nein, da Grundstück augenscheinlich vollständig ungenutzt bzw. leer stehend
- c) nicht mitgeschätzte Maschinen und Betriebseinrichtungen:
 - wurden augenscheinlich nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- d) besteht Verdacht auf Hausschwamm:
 - wurde augenscheinlich bzw. nach äußerem Anschein nicht festgestellt, kann jedoch aufgrund des Zustandes der Bebauung und insbesondere aufgrund schadhafter bzw. offener stehender Fenster i. V. m. eindringender Feuchtigkeit nicht ausgeschlossen werden
- e) baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen:
 - baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen und Auflagen bestehen aktuell nicht
 - zukünftige baubehördliche Auflagen (z. B. Sicherungsmaßnahmen am grenzstehenden Gebäudebestand des Grundstückes) können m. E. nicht ausgeschlossen werden
- f) bestehen Überbauten:
 - wurden nach äußerem Anschein nicht festgestellt
- g) grundstücksbezogene Versicherungen:
 - vom Grundstückseigentümer wurden keine Auskünfte zu grundstücksbezogenen Versicherungen erteilt; der Gläubigerin liegen dahingehend keine Unterlagen/ Informationen vor
- h) liegt ein Energieausweis vor:
 - vom Grundstückseigentümer wurden keine Auskünfte zu einem Energieausweis erteilt; der Gläubigerin liegen dahingehend keine Unterlagen/ Informationen vor
- i) Zubehör, Bestandteile, Scheinbestandteile, Dritteigentum:
 - Zubehör wurde augenscheinlich nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
 - alle bekannt gewordenen wesentlichen Bestandteile wurden berücksichtigt
 - Scheinbestandteile wurden augenscheinlich nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
 - Dritteigentum wurde augenscheinlich nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- j) Lasten und Beschränkungen:
 - dinglich gesichert: Zwangsversteigerungsvermerk (ohne Werteeinfluss)
 - nicht grundbuchgesichert: wurden nicht bekannt bzw. nicht festgestellt
- k) Inhalt des Baulastenverzeichnisses:
 - eintragungsfrei
- l) Altlastenverdacht:
 - Grundstück aktuell nicht im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ registriert
 - nach äußerem Anschein kein Verdacht auf Altlasten und/oder schädliche Bodenveränderungen
- m) vom Grundbuchbeschrieb abweichende Gegebenheiten:
 - wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt

• Beurteilung der zukünftigen Grundstücksnutzung

Das Grundstück ist mit einem ehem. Wohn- und Geschäftsgebäude sowie einem Nebengebäude bebaut und wurde vermutlich ursprünglich zu Wohn- bzw. Gewerbebezwecken genutzt. Augenscheinlich ist das Grundstück und die Bebauung bereits seit mehreren Jahren vollständig ungenutzt bzw. leer stehend.

Die Nachfrage nach derartig bebauten Grundstücken bzw. Brachen in dieser Lage in Zeitz wird als äußerst gering eingeschätzt. Diese Einschätzung gründet sich insbesondere darauf, dass in der direkten Umgebung auch leerstehende bzw. brach liegende Gebäude/ Grundstücke festzustellen sind und, weil erheblicher Leerstand von Wohnungen und Gewerbeeinheiten gemäß Stadtentwicklungskonzept 2035 als gesamtstädtisches Problem anzusehen ist.

Darüber hinaus bergen die für derartige Brachgrundstücke erforderlichen baulichen Maßnahmen, in Ansehung der aktuellen Kapitalmarktzinsentwicklung i. V. m. bestehendem Fachkräftemangel sowie Störungen der Lieferketten (auch für Baumaterialien), erhebliche Risiken bzgl. Kosten- und Zeiträumen.

Ausgehend von den äußerlich anzunehmenden Zuständen und dem Alter der Grundstücksbebauung sind für eine zeitgemäße und übliche sowie insbesondere auch nachhaltige Nutzung vermutlich bereits erhebliche investive Maßnahmen am Gebäudebestand erforderlich (z. B. als Sanierung unter Beachtung des geltenden Baurechtes), so dass die verbindliche Unterstellung einer konkreten zukünftigen Grundstücksnutzung rein spekulativ wäre.

In Ansehung der örtlichen Nachfragesituation i. V. m. den bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten (vgl. Anlage 5) und der umliegenden Bebauung, ist für das Grundstück grundsätzlich eine gemischte Nutzung (Wohnnutzung und ggf. gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören) analog der vermutlich letzten Nutzung als ortsüblich i. S. d. § 34 BauGB anzusehen und demzufolge als möglich anzunehmen.

Eine abschließende Prüfung der weiteren bzw. zukünftigen baulichen Nutzbarkeit kann ausschließlich durch die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen eines konkreten Bauantrages bzw. einer Bauvoranfrage erfolgen, deren Beantragung jedoch nicht Gegenstand dieses Auftrages ist.

• Beurteilung der vorhandenen Bebauung

An den Gebäuden sind Schäden sowie nicht mehr zeitgemäße bzw. nicht mehr nutzbare Ausstattungen festzustellen bzw. anzunehmen, da nach äußerlichem Eindruck die Gewerke überwiegend verbraucht sind und auch weitere Schäden (z. B. durch Vandalismus) nicht ausgeschlossen werden können.

Ein Befall durch holzerstörende Pilze, insbesondere den Echten Hausschwamm, konnte nach äußerem Anschein nicht festgestellt werden, kann jedoch aufgrund von schadhafte bzw. offenen Fenstern i. V. m. eindringender Feuchtigkeit nicht ausgeschlossen werden.

Daher ist für die Grundstücksbebauung nach äußerem Anschein eine wirtschaftliche Nutzbarkeit nicht mehr festzustellen bzw. anzunehmen, so dass für eine angemessene Nutzung des Grundstückes zwingend eine grundlegende Instandsetzung und Modernisierung (Sanierung) erforderlich ist.