
Kurzbeschreibung

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

- Grundbuchstand: Grundbuch von Zeitz (Grundbuchamt Zeitz), Blatt 5660,
 - BV Nr. 1: Gemarkung Zeitz, Flur 18, Flurstück 565/95 zu 308 m²
 - BV Nr. 2: Gemarkung Zeitz, Flur 18, Flurstück 564/95 zu 313 m²
 - BV Nr. 3: Gemarkung Zeitz, Flur 18, Flurstück 766/95 zu 76 m²mithin zur Gesamtgröße von 697 m²
- Objektart: Wohnbrache
- Lage: Leipziger Straße 47 in 06712 Zeitz;
innerstädtisch, in der Kernstadt von Zeitz im Ortsteil Aylsdorf belegen;
Anbindung an den ÖPNV (Bus) und an die örtlichen Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Entfernung; Einschätzung als einfache Wohnlage
- Bebauung: Wohngebäude (auf BV Nr. 2): einseitig angebaut; Baujahr unbekannt, vermutlich um 1900; vermutlich voll unterkellert, Erdgeschoss, 2 Obergeschosse, Dachgeschoss; massive Bauweise; nach äußerem Anschein ist eine angemessene/ zeitgemäße Nutzbarkeit nicht mehr gegeben, da sämtliche Ausbaugewerke und auch umfangreiche Teile der Rohbaugewerke verbraucht, schadhaft, zerstört und nicht mehr nachhaltig nutzbar sind
mehrere Nebengebäude (auf BV Nrn. 1, 2, 3): jeweils ein- bzw. mehrseitig angebaut; Baujahre unbekannt, vermutlich überwiegend im Zusammenhang mit dem Wohngebäude; vermutlich nicht unterkellert, ein- bis zweigeschossig; massive Bauweisen; nach äußerem Anschein ist eine angemessene/ zeitgemäße Nutzbarkeit nicht mehr gegeben, da sämtliche Ausbaugewerke und auch umfangreiche Teile der Rohbaugewerke verbraucht, schadhaft, zerstört und nicht mehr nachhaltig nutzbar sind
- Erschließung: Anliegerstraße „Leipziger Straße“ mit Schwarzdecke, beidseitig Gehwege mit Befestigung aus Betonsteinen, Straßenbeleuchtung; Kfz-Abstellmöglichkeiten entlang der Anliegerstraße eingeschränkt am Straßenrand, auf dem grundsätzlich befahrbaren Grundstück vermutlich entsprechend nutzbare Gebäude- und Freiflächen vorhanden bzw. herstellbar; in der Anliegerstraße sind Ver- und Entsorgungsleitungen für Elektroenergie, Erdgas, Wasser sowie Schmutz- und Regenwasser vorhanden, Grundstücksanschlüsse bestehen nicht bzw. sind stillgelegt
- Nutzung: die Grundstücke mit den Bebauungen sind augenscheinlich bereits seit vielen 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 zu den Grundstücken und in die Bebauungen sowie den mir vorliegenden Unterlagen abzuleiten waren.

- a) Mieter, Pächter, Nutzer, Verwalter n. d. WEG, Kauttionen etc.:
 - die Grundstücke mit den Bebauungen sind augenscheinlich bereits seit vielen Jahren vollständig ungenutzt bzw. leer stehend
 - Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverhältnisse sowie Mietkauttionen und/ oder Mietvorausverfügungen wurden nicht bekannt
 - kein Wohnungseigentum, mithin kein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz
- b) Führung eines Gewerbebetriebes:
 - nein, da Grundstücke augenscheinlich vollständig ungenutzt bzw. leer stehend
- c) besteht Verdacht auf Hausschwamm:
 - wurde augenscheinlich bzw. nach äußerem Anschein nicht festgestellt, kann jedoch aufgrund des Zustandes der Bebauungen und insbesondere aufgrund schadhafte Dachkonstruktionen/ -häuten i. V. m. eindringender Feuchtigkeit nicht ausgeschlossen werden
- d) baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen:
 - baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen und Auflagen bestehen aktuell nicht
 - zukünftige baubehördliche Auflagen (z. B. Sicherheits- und gefahrenabwehrende Maßnahmen am grenzstehenden Gebäudebestand der Grundstücke) können m. E. nicht ausgeschlossen werden
- e) Zubehör, Bestandteile, Scheinbestandteile, Dritteigentum, Maschinen usw.:
 - 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
 - Maschinen und Betriebseinrichtungen wurden augenscheinlich nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- f) Lasten und Beschränkungen:
 - dinglich gesichert: Zwangsversteigerungsvermerk (ohne Werteeinfluss)
 - nicht grundbuchgesichert: wurden nicht bekannt bzw. nicht festgestellt
- g) Inhalt des Baulastenverzeichnisses:
 - eintragungsfrei
- h) Altlastenverdacht:
 - Grundstücke aktuell nicht im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ registriert
 - nach äußerem Anschein kein Verdacht auf Altlasten und/oder schädliche Bodenveränderungen
- i) vom Grundbuchbeschrieb abweichende Gegebenheiten:
 - wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- j) grundstücksbezogene Versicherungen:
 - vom Grundstückseigentümer wurden keine Auskünfte zu grundstücksbezogenen Versicherungen erteilt; der Gläubigerin liegen dahingehend keine Unterlagen/ Informationen vor

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 Kapitalmarktzinswicklung i. V. m. bestehendem Fachkräftemangel sowie Störungen der Lieferketten (auch für Baumaterialien), erhebliche Risiken bzgl. Kosten- und Zeitrahmen.

Ausgehend von den erkennbaren Bauzuständen und dem Alter der Grundstücksbebauung sind für eine zeitgemäße und übliche sowie insbesondere auch nachhaltige Nutzung 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 aktuellen 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 üblich 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 bereits erhebliche Schäden sowie nicht mehr zeitgemäße bzw. nicht mehr nutzbare Ausstattungen festzustellen bzw. anzunehmen, da nach äußerlichem Eindruck sämtliche Gewerke verbraucht sind und weitere, insbesondere feuchtigkeitsbedingte Schäden bestehen dürften.

Ein Befall durch holzerstörende Pilze, insbesondere den Echten Hausschwamm, wurde augenscheinlich bzw. nach äußerem Anschein nicht festgestellt, kann jedoch aufgrund des Zustandes der Bebauung und insbesondere aufgrund schadhafter Dachkonstruktionen/ -häuten i. V. m. eindringender Feuchtigkeit nicht ausgeschlossen werden.

Augenscheinlich wären für eine Reaktivierung der Gebäude erhebliche investive Maßnahmen erforderlich, welche einen ggf. noch festzustellenden Restwert von einzelnen Bauteilen und Gewerken bei Weitem übersteigen bzw. in einer bereits sehr deutlich unwirtschaftlichen Relation stehen.

Daher ist für die Grundstücksbebauung nach äußerem Anschein eine wirtschaftliche Nutzbarkeit nicht mehr festzustellen bzw. anzunehmen, so dass für eine angemessene Nutzung des Grundstückes ein Rückbau der Gebäude/ der baulichen Anlagen bzw. eine Freilegung des Grundstückes m. E. grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann (sog. Liquidationsobjekt i. S. d. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV).

Unter Beachtung der erkennbaren baulichen Zustände und unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen/ Beschreibungen kann den vorhandenen Baukörpern kein nachvollziehbarer Wert mehr beigemessen werden.

Zeichnung

Zur Änderung des Dachaufbaues (Einsturzgefahr) andern Wohnhaus des

in
Zeltz-Aylsdorf,
Dr. Flörshelm Straße 50

Es zeichnen, im September 1953,

Der Bauherr,

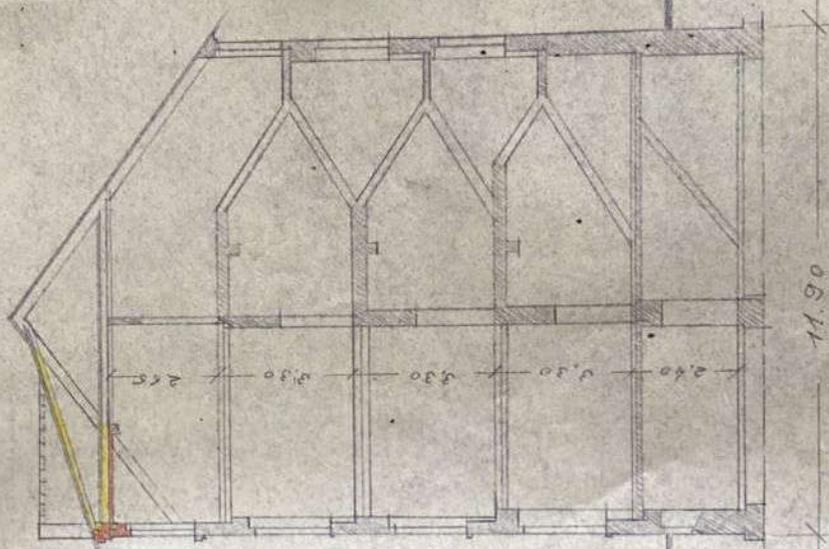
Der Planfertiger,

Der Ausführende:

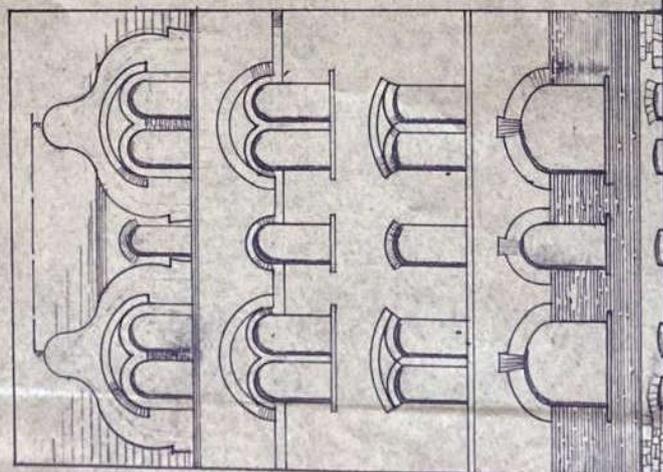
Zeltz den 14. 11. 53
Der Rat des Kreises Zeltz
des Saarlandes

Kreishauptstadt

Bauingenieur
Zeltz-Aue
Weißbühlengasse 11



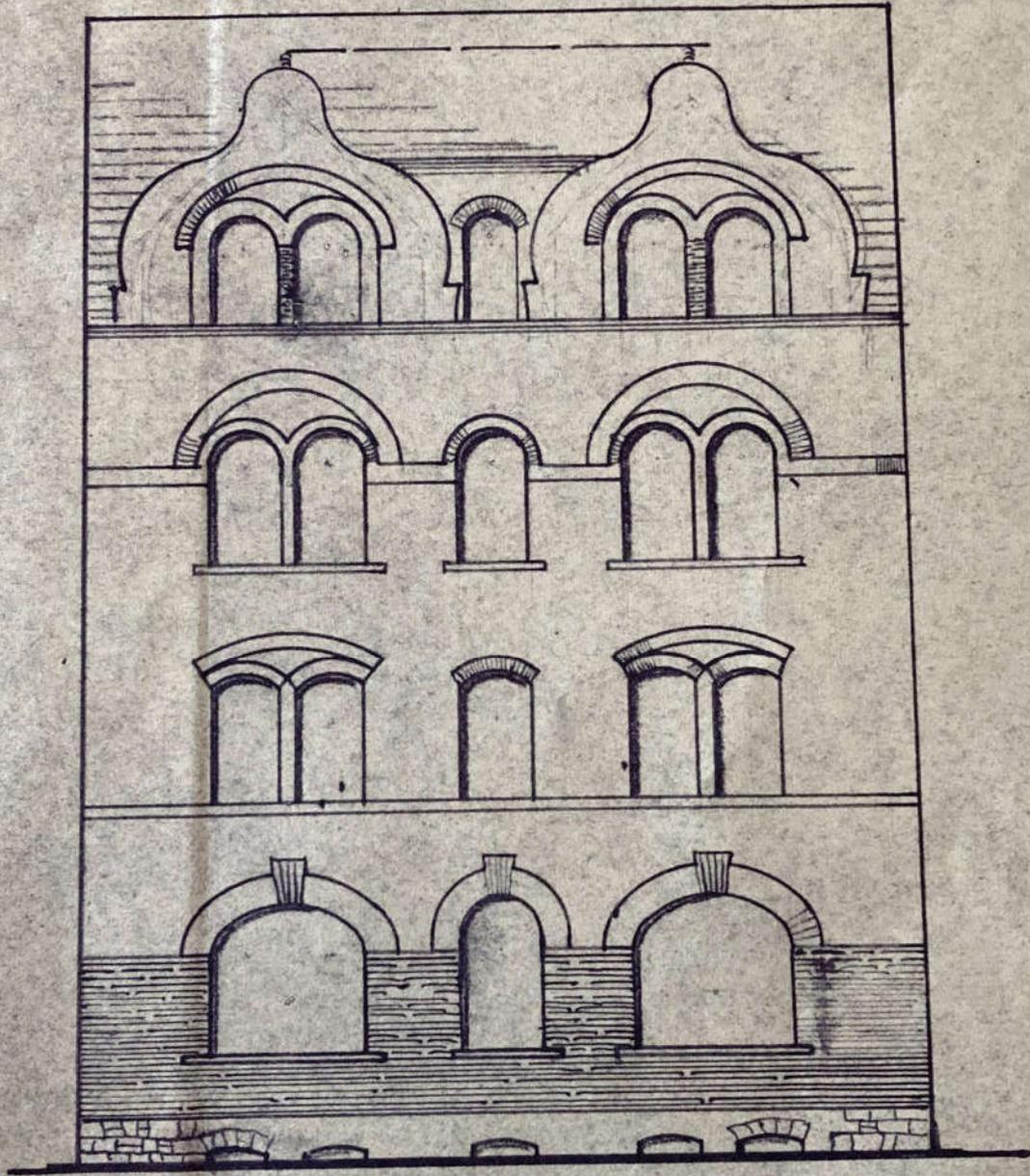
Schnitt A-B



Straßenansicht

Reg. Nr. IX/30/2

B

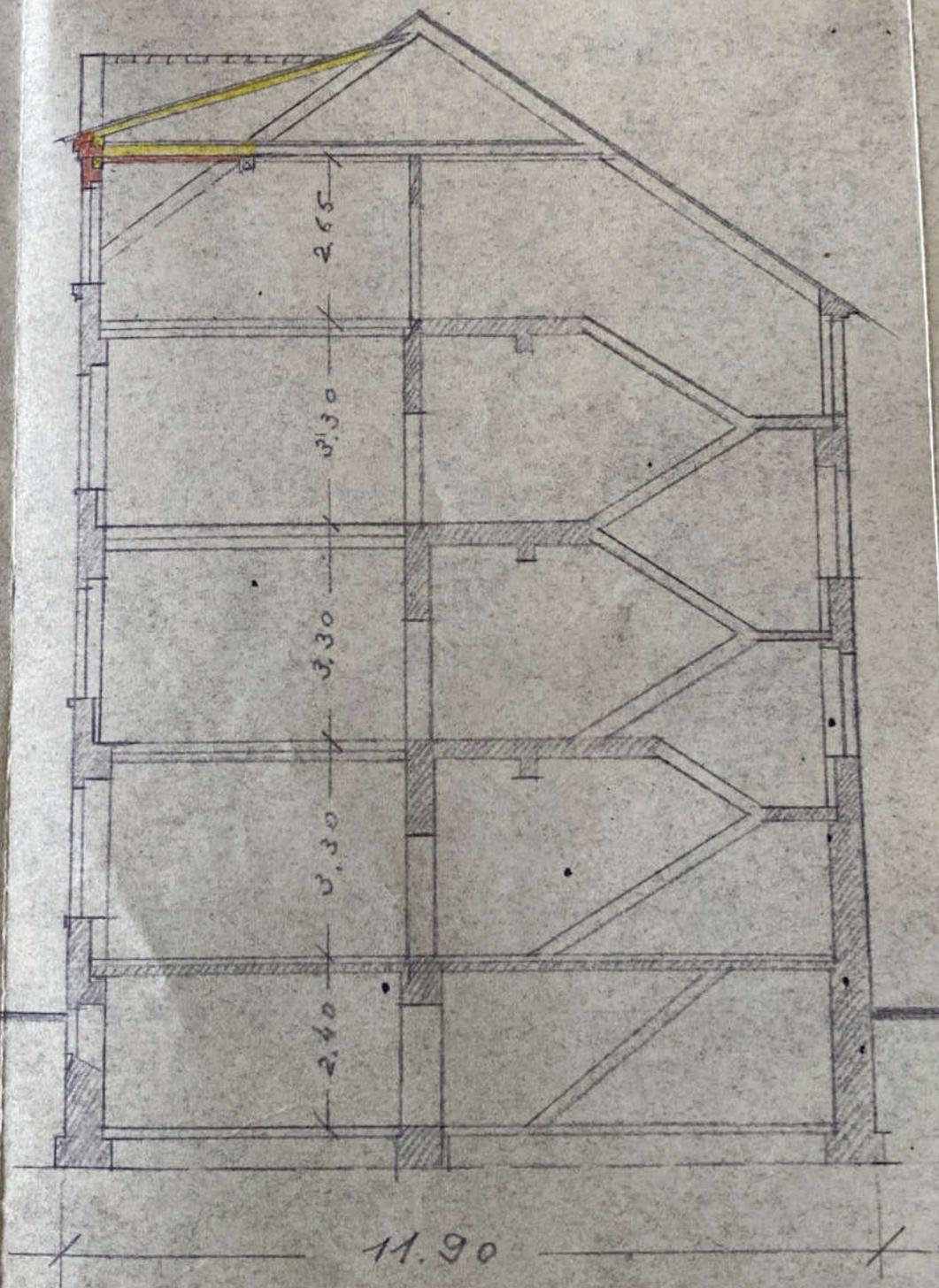


A

11.10

Strassenansicht

11. IV. 13012



Schnitt A-B