

Kurzbeschreibung

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

- Grundbuchstand: Grundbuch von Zeitz (Grundbuchamt Zeitz), Blatt 4294, BV Nr. 1: Gemarkung Zeitz, Flur 73, Flurstück 136 zur Größe von 389 m²
- Objektart: Mehrfamilienhausgrundstück
- Lage: Mittelstraße 14 in 06712 Zeitz;
innerstädtisch in der sog. Oberstadt von Zeitz belegen; Anbindung an den ÖPNV (Bus) und an die örtlichen Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Entfernung; Einschätzung als mittlere Wohnlage bzw. sog. 1c-Geschäftslage (am Zentrumsrand mit niedriger Passantenfrequenz)
- Bebauung: Mehrfamilienhaus: einseitig angebaut errichtet; Baujahr vermutlich um 1890; vermutlich überwiegend Kellergeschoss, Erdgeschoss, drei Obergeschosse; Mauerwerksbauweise; geschätzt ca. 680 m² Brutto-Grundfläche und ca. 370 m² Wohnfläche; eine angemessene und zeitgemäße Nutzung der Bebauung ist im angenommenen Zustand vermutlich nicht mehr möglich, da gemäß einem vorliegenden Altgutachten eine Sanierung des Gebäudes zwar begonnen, jedoch bereits im Jahr 2004 in unbewohnbarem Zustand wieder abgebrochen wurde und nach äußerem Anschein auch seither keine weiteren Sanierungsmaßnahmen anzunehmen sind, so dass mit hoher Wahrscheinlichkeit nahezu sämtliche Gewerke verbraucht bzw. nicht mehr angemessen nutzbar sind
Garage: vermutlich freistehend errichtet; Baujahr vermutlich um 1973; vermutlich nur Erdgeschoss; Mauerwerksbauweise; geschätzt ca. 75 m² Brutto-Grundfläche; vermutlich um 2004 verschiedene Instandsetzungen und Modernisierungen, seither vermutlich keine Instandhaltungen mehr, so dass mit hoher Wahrscheinlichkeit allenfalls eine eingeschränkte Nutzbarkeit angenommen werden kann
- Erschließung: Anliegerstraße „Mittelstraße“ mit Granitpflaster befestigt, beidseitig Gehwege mit Befestigungen aus Schwarzdecken und Straßenbeleuchtung; Kfz-Abstellmöglichkeiten entlang der Anliegerstraße in begrenztem Umfang am Straßenrand (beidseitig) und auf dem befahrbaren Grundstück vermutlich entsprechende Kfz-Abstellmöglichkeiten in einer Garage; Ver-/ Entsorgungsmedien: Elektroenergie, Erdgas, Trinkwasser (Grundstücksanschlüsse aktuell vermutlich zumindest überwiegend stillgelegt) und Mischwasserkanal
- Nutzung: gemäß Auskünften der Stadt Zeitz liegen für das Grundstück weder Wohn- noch Gewerbebeanmeldungen vor; das Grundstück und seine Bebauung sind vermutlich zumindest seit 2004 vollständig ungenutzt bzw. leer stehend

erhobene Angaben für das Zwangsversteigerungsgericht

Abgesehen von einem Verkehrswertgutachten zum WST 08.06.2021 konnten durch die Gläubigerin keine Auskünfte erteilt werden, so dass die nachfolgenden Angaben überwiegend auf der Grundlage von sachgerechten Annahmen erfolgen, die aus der Inaugenscheinnahme sowie den vorliegenden Unterlagen abzuleiten waren.

- a) Mieter, Pächter, Nutzer, Verwalter n. d. WEG, Kautionen etc.:
 - das Grundstück und seine Bebauung sind vermutlich zumindest seit 2004 vollständig ungenutzt bzw. leer stehend
 - gemäß vorliegender Hausauskunft des FB Ordnungswesen der Stadt Zeitz liegen zum 13.02.2025 keine Wohnanmeldungen für das Grundstück vor und Angaben zu den letzten Bewohnern können nicht gegeben werden („historische unbewohnte Anschrift“)
 - Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverhältnisse sowie Mietkautionen und/ oder Mietvorauszahlungen wurden somit nicht bekannt und sind nach äußerem Anschein auch nicht zu vermuten
 - kein Wohnungseigentum, mithin kein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz
- b) Führung eines Gewerbebetriebes:
 - nein, da vermutlich vollständig ungenutzt bzw. leer stehend
 - gemäß vorliegender Gewerberegisterauskunft des FB Ordnungswesen der Stadt Zeitz liegen zum 14.02.2025 keine Gewerbeanmeldungen für das Grundstück vor
- c) besteht Verdacht auf Hausschwamm:
 - wurde nach äußerem Anschein nicht festgestellt, kann jedoch ohne eingehende und materialzerstörende Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden
- d) baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen:
 - aktuell sind beim zuständigen Bauordnungsamt des Burgenlandkreises keine Verwaltungsvorgänge anhängig, mithin bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen
 - das Grundstück liegt innerhalb der „Satzung der Stadt Zeitz über den Erhalt der städtebaulichen Eigenart im Gründerzeitgebiet“, was bei baulichen Maßnahmen zu beachten ist
- e) Zubehör, Bestandteile, Scheinbestandteile:
 - Zubehör wurde nach äußerem Anschein nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
 - alle nach äußerem Anschein bekannt gewordenen wesentlichen Bestandteile wurden berücksichtigt
 - Straßenlaterne an der straßenseitigen Fassade des Mehrfamilienhauses als Scheinbestandteil; weitere Scheinbestandteile wurden nach äußerem Anschein nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- f) Dritteigentum:
 - wurde abgesehen vom vorgenannten Scheinbestandteil, nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- g) nicht mitgeschätzte Maschinen und Betriebseinrichtungen:
 - wurden nach äußerem Anschein nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- h) Lasten und Beschränkungen (vgl. Ziffern 2.3, 9):
 - dinglich gesichert: Zwangsversteigerungsvermerk (nicht wertbeeinflussend)
 - nicht grundbuchgesichert: gemäß § 126 BauGB zu duldende Straßenlaterne an der straßenseitigen Fassade des Mehrfamilienhauses (nicht wertbeeinflussend)
- i) Inhalt des Baulastenverzeichnisses:
 - eintragungsfrei

- j) Altlastenverdacht:
 - keine Registrierung im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ des Burgenlandkreises
 - dem Umweltamt ist kein Antrag auf Altlastenfreistellung bekannt
 - auch nach äußerem Anschein kein dahingehender Verdacht
- k) vom Grundbuchbeschrieb abweichende Gegebenheiten:
 - wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- l) grundstücksbezogene Versicherungen:
 - grundstücksbezogene Versicherungen wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt

Überschlägige Schätzung der Brutto-Grundfläche der maßgeblichen Grundstücksbebauung in Anlehnung an die DIN 277/2021 auf der Grundlage eines Teilaufmaßes sowie vorliegender Unterlagen i. V. m. dem äußeren Anschein

Mehrfamilienhaus

Kellergeschoss

9,50 m	11,00 m	104,50 m ²	
+ 2,90 m	1,35 m	3,92 m ²	<u>108,42 m²</u>

Erdgeschoss

12,80 m	11,00 m	140,80 m ²	
+ 2,90 m	1,35 m	3,92 m ²	<u>144,72 m²</u>

1. Obergeschoss

12,80 m	11,00 m	140,80 m ²	
+ 2,90 m	1,35 m	3,92 m ²	<u>144,72 m²</u>

2. Obergeschoss

12,80 m	11,00 m	140,80 m ²	
+ 2,90 m	1,35 m	3,92 m ²	<u>144,72 m²</u>

3. Obergeschoss

12,80 m	11,00 m	140,80 m ²	<u>140,80 m²</u>	<u>683,38 m²</u>	<u>680 m²</u>
---------	---------	-----------------------	-----------------------------	-----------------------------	--------------------------

Garage

Erdgeschoss

7,90 m	9,50 m	75,05 m ²	<u>75,05 m²</u>	<u>75,05 m²</u>	<u>75 m²</u>
--------	--------	----------------------	----------------------------	----------------------------	-------------------------

Überschlägige Schätzung der Wohnfläche im Mehrfamilienhaus in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung auf der Grundlage der Gebäudegeschossfläche und des äußeren Anscheins

Mehrfamilienhaus

Erdgeschoss

140,80 m ²	50 %	<u>70,40 m²</u>	
-----------------------	------	----------------------------	--

1. Obergeschoss

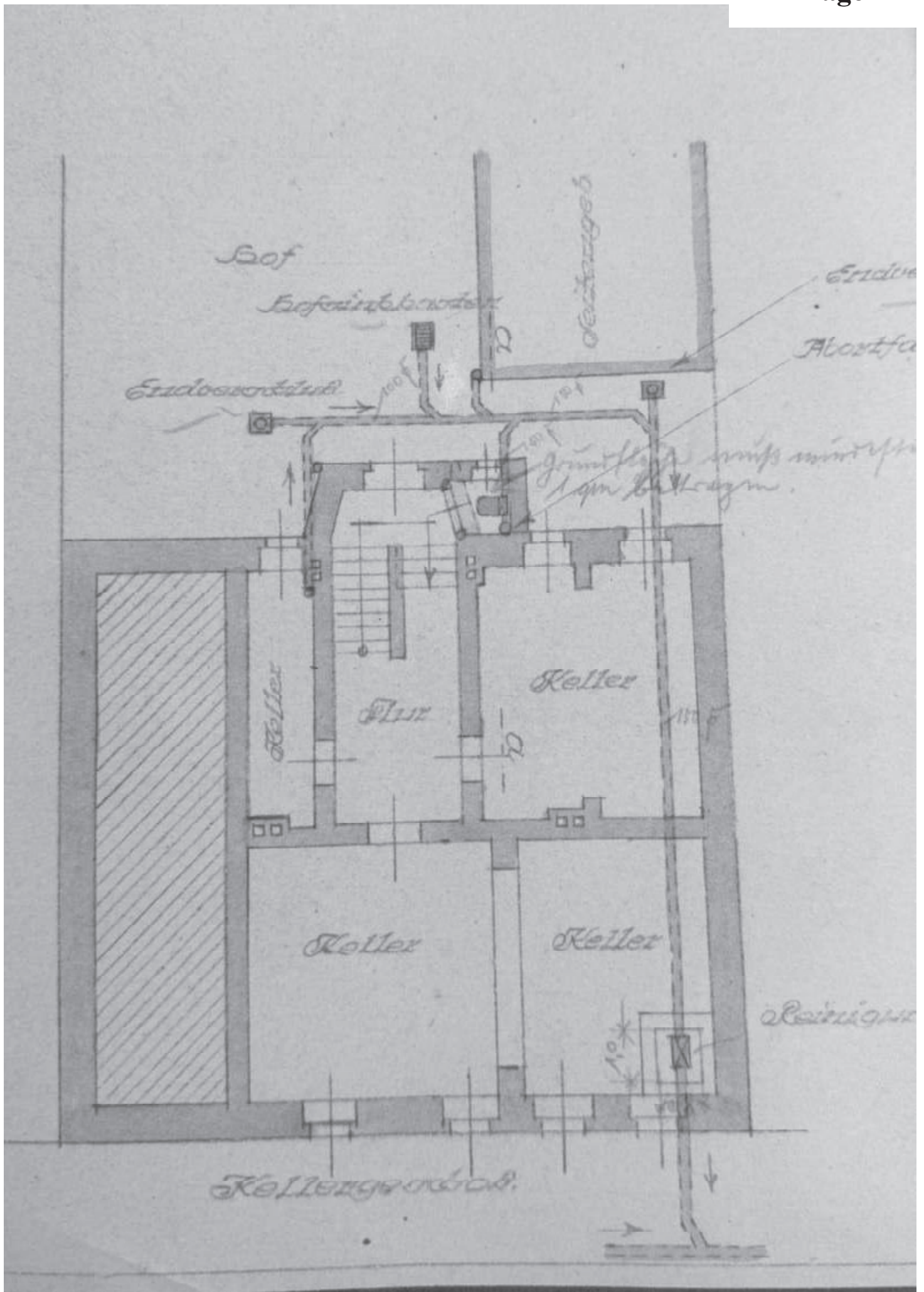
140,80 m ²	70 %	<u>98,56 m²</u>	
-----------------------	------	----------------------------	--

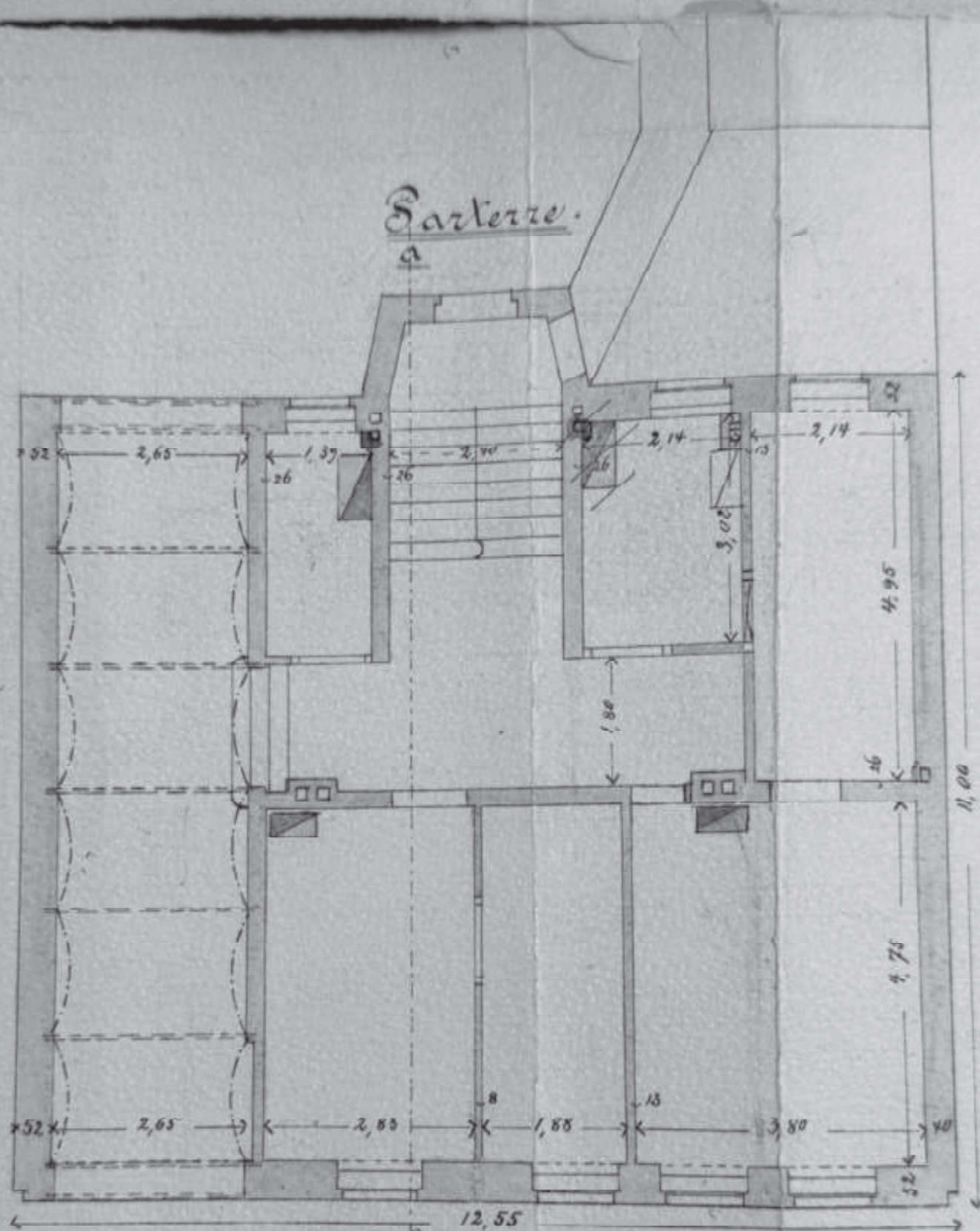
2. Obergeschoss

140,80 m ²	70 %	<u>98,56 m²</u>	
-----------------------	------	----------------------------	--

3. Obergeschoss

140,80 m ²	70 %	<u>98,56 m²</u>	<u>366,08 m²</u>	<u>370 m²</u>
-----------------------	------	----------------------------	-----------------------------	--------------------------



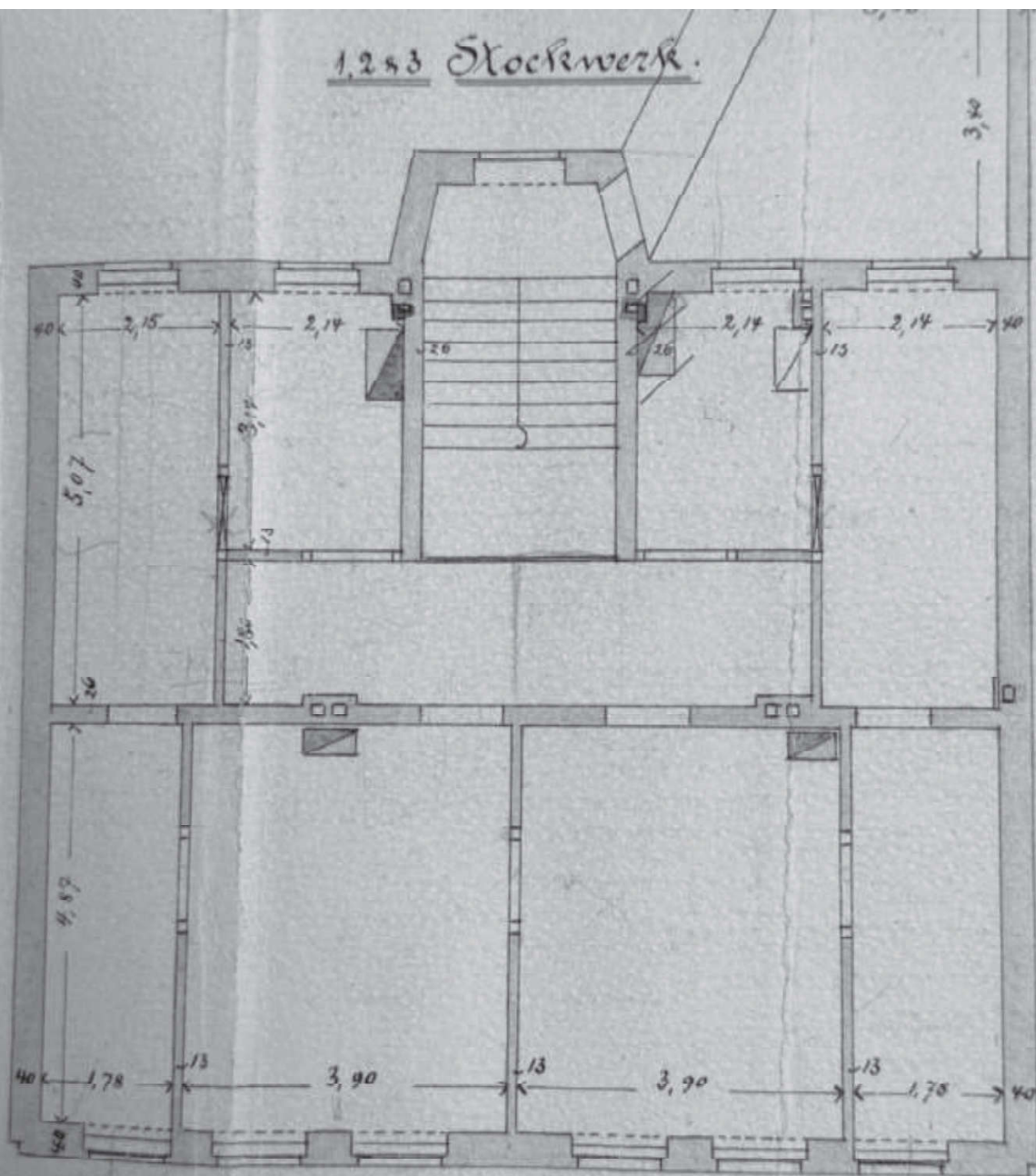


Sarlerre.

a

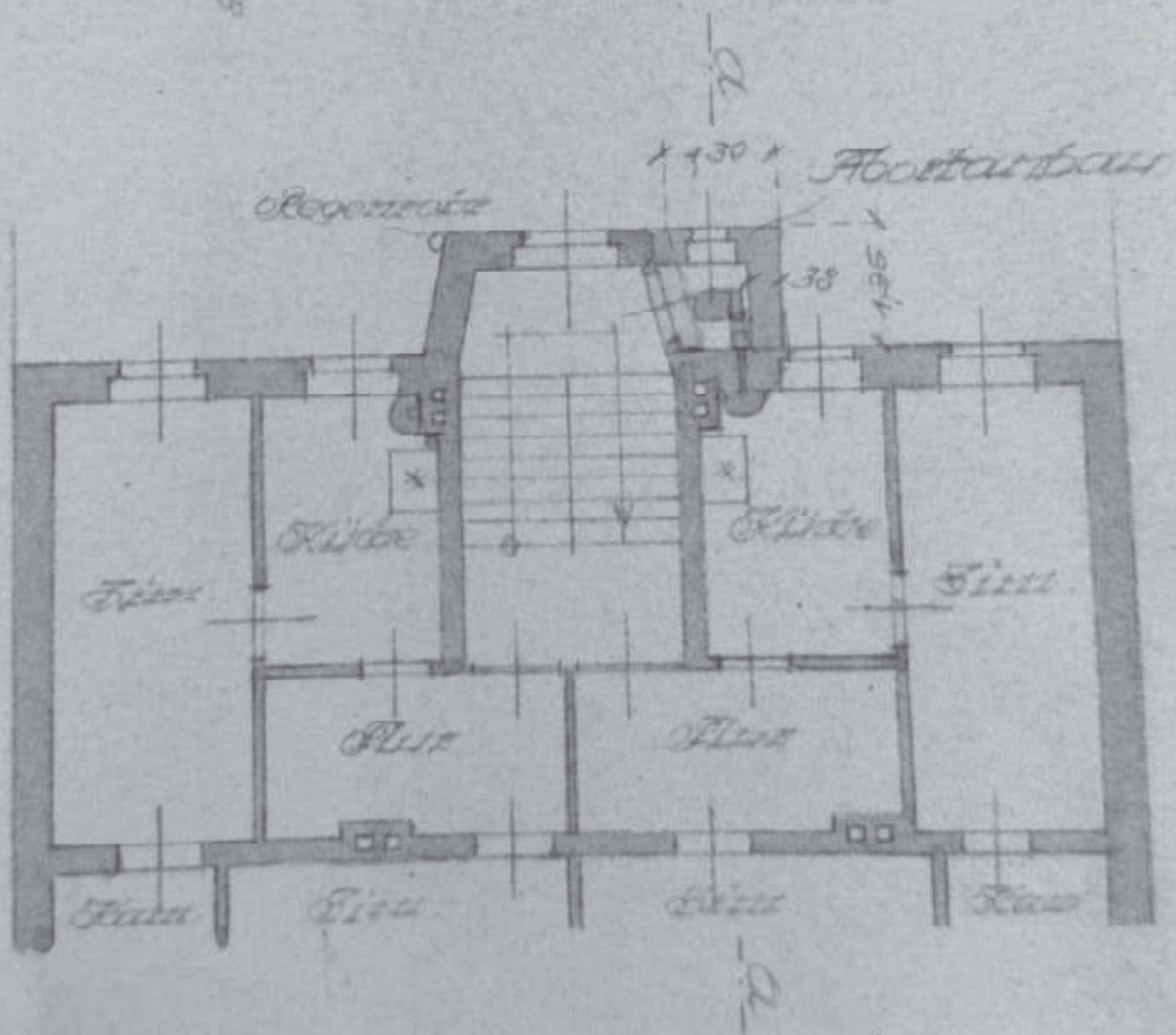
010 i x x e x 5 x z a f d e .

1,283 Stoekwerck.



Polizeilich geprüft und unter
besonderen Bedingungen genehmigt.
Zeitz, den 20. Okt. 1911

Der Rat der Stadt Zeitz
— Beupolizei



1. 2. 11. 3. Übergangsbau.

Zeitz 1911.

Der Baufertiger: