

Exposé zur Zwangsversteigerung

Dieses Exposé dient der Veröffentlichung im Internet und gilt nur in Verbindung mit dem Gutachten, welches beim Versteigerungsgericht eingesehen werden kann.

Amtsgericht **Naumburg (Saale)**
Aktenzeichen **7 K 1 / 24**

Wertermittlungstichtag **07.04.2025**

Versteigerungsobjekt **Eigentumswohnung / Einraumwohnung**

**Lindenring 5 und 6
06618 Naumburg (Saale)**

Verkehrswert 11.000 €

Ansicht von der Straße
Die Wohnung liegt im 2. DG oberhalb der Dachgauben.
Von der Straße aus ist die Wohnung kaum sichtbar.



Ansicht von der Rückseite
Lage der Küche der Wohnung 10 rot umrahmt



Wohnraum
Blick Richtung Eingangstür



Bad/WC



Bei dem Versteigerungsobjekt handelt es sich um einen Miteigentumsanteil von 42,46/1.000stel am Grundstück Lindenring 5 und 6 in 06618 Naumburg (Saale), verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 10.

Das Gebäude ist über 100 Jahre alt, wurde ca. 1995 saniert und im Jahr 2000 in 13 Einheiten, 11 Eigentumswohnungen und 2 Läden, geteilt.

Das dreigeschossige Gebäude ist über fünf Etagen ausgebaut. Die obersten zwei Etagen liegen im Dachgeschoss.

Der Ölheizkessel ist ca. 30 Jahre alt. Eine Erneuerung dürfte kurz- bis mittelfristig zu erwarten sein.

Das Gebäude ist in einem brauchbaren Zustand, jüngst wurden Maler- und Bodenbelagsarbeiten im Treppenhaus und statische und brandschutztechnische Ertüchtigungen am Gemeinschaftseigentum ausgeführt.

Bei der Eigentumswohnung Nr. 10 handelt es sich um eine Einraumwohnung, welche im obersten Geschoss liegt.

In der Wohnung wurden das Bad und Teile der Küche in Folge eines Wasserschadens erneuert. Stichtagsbezogen stehen noch Restarbeiten aus, so die Bodenbelagsarbeiten und der Einbau einer Tür im Bad.

Um die Wohnung vermieten zu können bedarf es Aufwendungen, die vom zukünftigen Eigentümer der Wohnung zu beauftragen und zu begleichen sind.

Im Speziellen Maler- und Bodenbelagsarbeiten im Wohnraum, die Erneuerung der Wohnungsabschlusstür und Reinigungsarbeiten.

Diese, stichtagsbezogen vorhandenen Schäden, wurden im Gutachten mit einem Wertabschlag berücksichtigt.

Nach Fertigstellung der Wohnung kann der Wohnwert als mittelmäßig eingeschätzt werden.

Die Wohnung ist zur Vermietung geeignet, wobei die Lage in der fünften Etage, ohne Aufzug, die geringen Raumhöhen und das Fehlen von Abstellräumen eine nachhaltige Vermietung eher schwierig gestalten wird.

Grundstücksbeschreibung

Kataster	Gemeinde	Naumburg (Saale), Stadt
	Gemarkung	Naumburg
	Flur	4
	Flurstück	2531
Grundstücksart	Wohnungs- und Teileigentum	
Grundstücksgröße	268 m ²	
Zuschnitt	unregelmäßig, etwa rechteckig	
Abmessung	Breite	ca. 17 bis 20 m
	Tiefe	ca. 13 bis 16 m
	Straßenfront	ca. 17 m
Ausrichtung	Straßenseite in etwa in Nordwest-Ausrichtung	

Topographie	<p>Das Grundstück ist vollständig mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut.</p> <p>Das umliegende Gelände liegt horizontal etwa auf Straßenniveau.</p>
Grenzverhältnisse	<p>Da das Grundstück vollständig bebaut ist, ist allseitig Grenzbebauung gegeben.</p> <p>Aufgrund der geschlossenen Bauweise schließen sich die Nachbargebäude giebelseitig an.</p> <p>Die im Liegenschaftskataster dargestellten Grenzen sind in etwa nachvollziehbar.</p>
Bebauung	<p>Dreigeschossiges Gebäude, das in fünf Etagen ausgebaut ist. Zwei Etagen liegen im Dachgeschoss.</p> <p>Das Gebäude ist zu etwa 1/5 seiner Grundfläche mit einem Gewölbe unterkellert.</p> <p>Wohnungs- und Teileigentum bestehend aus 11 Wohnungen und 2 Läden.</p>
Nutzung	<p>Das Grundstück ist überwiegend zu Wohnzwecken (11 Eigentumswohnungen) und zum Teil als Geschäftsgrundstück (2 Läden) genutzt.</p>
Nachbarschaft / Umfeld	<p>Die Nachbargrundstücke und das Umfeld sind in etwa gleichartig bebaut und mischgebietstypisch genutzt.</p> <p>Die hinter dem Grundstück gelegene Freifläche wird als nicht öffentlicher Parkplatz mit zahlreichen Stellplätzen genutzt.</p>
Baugrund	<p>Ein Baugrundgutachten lag nicht vor.</p> <p>Über die Baugrundverhältnisse kann keine Aussage getroffen werden.</p>
Altlasten / schädliche Bodenveränderungen	<p>Im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ derzeit ohne Eintragung.</p>
Erschließung	<p>Verkehrstechnisch ist das Grundstück über den Lindenring erschlossen.</p> <p>Wasser, Strom, Gas und Telefon liegen am Grundstück an.</p> <p>Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt in einen Kanal.</p> <p>Damit ist das Grundstück ortsüblich erschlossen.</p>
Grünflächen	<p>keine - das Grundstück ist vollständig bebaut</p>
Kfz-Stellplätze	<p>keine - das Grundstück ist vollständig bebaut</p>

Rechtliche Gegebenheiten

Teilungserklärung	<p>In der Teilungserklärung (Ur.Nr. 182/2000 und 286/2000) finden sich Regelungen zur Aufteilung des Gebäudes; zu Rechten; zum Gemeinschaftseigentum; zur Nutzung; zur Instandhaltung; etc. .</p> <p>In der Teilungserklärung finden sich auch Regelungen zum Sondereigentum. Danach sind die Bodenbeläge in den Wohnungen und auch die Wohnungseingangstüren innen und außen Sondereigentum.</p>
WEG-Verwaltung	<p>Eine WEG-Verwaltung, welche hier das gemeinschaftliche Eigentum verwaltet, ist vorhanden.</p>
Bauplanungsrecht	<p>Im bestätigten Flächennutzungsplan liegt das Grundstück in einer gemischten Baufläche.</p> <p>Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.</p> <p>Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet „Altstadt“.</p> <p>Das Grundstück liegt im Bereich folgender Satzungen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Werbesatzung;- Gestaltungssatzung;- Erhaltungssatzung;- Baumschutzsatzung;- Stellplatzsatzung;- Stellplatzablösesatzung.
Denkmalstatus	<p>Das Grundstück ist Teil eines Denkmalbereichs und eines archäologischen Flächendenkmals.</p>
Baulasten	<p>Das Grundstück betreffend ist keine Baulast eingetragen.</p>
Überbauungen	<p>Den Darstellungen in der Liegenschaftskarte nach sind keine Überbauungen gegeben.</p>
Beitragsrechtlicher Zustand	<p>Nach Auskunft der Stadt Naumburg (Saale) ist für den 42,46/1.000stel Miteigentumsanteil am Grundstück ein sanierungsbedingter Ausgleichsbeitrag in Höhe von 170,69 € zu entrichten.</p> <p>Ob der Beitrag bereits erhoben ist oder wann der Beitrag erhoben wird, geht aus der Auskunft der Stadt Naumburg (Saale) nicht hervor.</p> <p>Sonst kann stichtagsbezogen und nach derzeitigem Kenntnisstand von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen werden.</p>

Entwicklungszustand	Bei dem Grundstück handelt es sich um ortsüblich erschlossenes Bauland, welches dem Entwicklungszustand von baureifem Land zuzuordnen ist.
Rechte und / oder Belastungen	Nach derzeitigem Kenntnisstand und Aktenlage sind stichtagsbezogen keine Anhaltspunkte zu wertbeeinflussenden Rechten und/oder Belastungen erkennbar gewesen.

Gebäude

Die Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen erfolgt auf Grundlage der Inaugenscheinnahme zur Ortsbesichtigung.

Alle Angaben beziehen sich auf dominierende Eigenschaften, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Gebäudeart	<p>Eigentumsanlage mit 11 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten (Läden)</p> <p>Es handelt sich hier um ein vermutlich über 100 Jahre altes Gebäude, welches im Jahr 2000 zu Wohn- und Teileigentum umgewandelt wurde.</p> <p>Das Gebäude ist über 5 Etagen, davon 2 Dachgeschosse ausgebaut und geringfügig unterkellert.</p> <p>Baurechtlich handelt es sich um ein Gebäude der Gebäudeklasse 5.</p>												
Nutzung	<p>Laut Teilungserklärung und soweit zur Ortsbesichtigung feststellbar, sind im Gebäude folgende Einheiten und Nutzungen vorhanden:</p> <table> <tr> <td>KG</td><td>ein Tonnengewölbe - ohne Nutzung</td></tr> <tr> <td>EG</td><td>2 Läden (Teileigentum) Gemeinschaftsräume (Heizöllager; Heizung und ein Raum für die Mülltonnen)</td></tr> <tr> <td>1. OG</td><td>4 Wohnungen</td></tr> <tr> <td>2. OG</td><td>3 Wohnungen</td></tr> <tr> <td>DG 1</td><td>2 Wohnungen</td></tr> <tr> <td>DG 2</td><td>2 Wohnungen</td></tr> </table> <p>Stichtagsbezogen stehen von den Wohnungen zwei leer, eine Wohnung ist eigengenutzt und acht Wohnungen sind vermietet.</p> <p>Die Läden sind als Thai-Massagestudio und Gold- und Pelzankauf genutzt.</p>	KG	ein Tonnengewölbe - ohne Nutzung	EG	2 Läden (Teileigentum) Gemeinschaftsräume (Heizöllager; Heizung und ein Raum für die Mülltonnen)	1. OG	4 Wohnungen	2. OG	3 Wohnungen	DG 1	2 Wohnungen	DG 2	2 Wohnungen
KG	ein Tonnengewölbe - ohne Nutzung												
EG	2 Läden (Teileigentum) Gemeinschaftsräume (Heizöllager; Heizung und ein Raum für die Mülltonnen)												
1. OG	4 Wohnungen												
2. OG	3 Wohnungen												
DG 1	2 Wohnungen												
DG 2	2 Wohnungen												
Baujahr / Alter	<p>Baujahr und Alter sind nicht genau bekannt.</p> <p>Vermutlich wurde das Gebäude vor 1900 errichtet und ist über 100 Jahre alt.</p> <p>Im Energieausweis ist das Baujahr des Gebäudes mit 1828 angegeben.</p>												

Rohbau	Fundamente vermutlich Natursteine oder Beton Wände vermutlich Mauerwerk Decken vermutlich Holzbalkendecken Dach mit Biberschwanzziegeln gedeckt
Treppenhaus	einfache Weichholztreppen vom EG bis ins 1. DG vom 1. DG ins 2. DG einfache und steile Treppe aus Stahlwangen mit dazwischen geschraubten Trittstufen aus Holz, ohne Setzstufen Wände mit neuem Anstrich Fußboden mit neuem Belag
Fassade	Putz mit Anstrich
Balkone / Loggien	keine vorhanden
Heizung	Ölheizkessel ca. 30 Jahre alt, Heizöltank mit 7,4 m³ Rauminhalt, Baujahr 1993
Modernisierungen / Instandsetzungen	Das Gebäude wurde vermutlich um das Jahr 1995, also vor etwa 30 Jahren, instandgesetzt und modernisiert.
Energieeffizienz	Der Energieausweis weist für das Gebäude einen Endenergiebedarf von 142,4 kWh/m² a und einen Primärenergiebedarf von 158,2 kWh/m² a aus. Der Endenergiebedarf entspricht mit E dem Durchschnitt des Gebäudebestands. Im Energieausweis finden sich folgende Empfeh-lungen zu Modernisierungen: <ul style="list-style-type: none"> a) Erneuerung des etwa 30 Jahre alten Wärmeerzeugers (Ölheizkessels), b) Wärmedämmung der Außenwände; c) Wärmedämmung der Dachflächen.
Gemeinschaftsräume	Im EG sind drei Gemeinschaftsräume vorhanden, die als Heizöllager, Heizung und Raum für Mülltonnen genutzt sind. Abstellräume für Fahrräder oder Kinderwagen, Trocken- raum und Waschmaschinenraum sind nicht vorhanden.
Ausstattungsstandard	überwiegend mittlere Ausstattung
Schäden und/oder Mängel am Gemein- schaftseigentum	Das Treppenhaus entspricht bezüglich der Rauchableitung nicht den baurechtlichen Vorschriften. Nach Auskunft der WEG-Verwaltung soll die Rauch- abzugsanlage jedoch noch in diesem Jahr installiert werden. Im Erdgeschoss fehlt die Tür zum Mülltonnenraum.
Zustandseinschätzung	Die Gebäudehülle ist augenscheinlich in einem normalen und brauchbaren Zustand. Das Treppenhaus hat vor kurzem einen neuen Anstrich erhalten und nun werden die Bodenbeläge und die Beläge der Treppenstufen erneuert.

Der Ölheizkessel ist ca. 30 Jahre alt und aus energetischer Sicht deutlich überaltert.

Das Gebäude ist in einem brauchbaren Zustand.

Wohnung Nr. 10

Art Einraumwohnung

Größe / Wohnfläche Laut Textteil der Teilungserklärung und Grundbucheintrag hat die Wohnung eine Wohnfläche von ca. 34,42 m².

Bei der WEG-Verwaltung wird die Wohnung ebenfalls mit einer Wohnfläche von 34,42 m² geführt.

Nach Besichtigung der Wohnung und eines überschlägigen Aufmaßes, kann man hier davon ausgehen, dass die „Wohnfläche“ in der Teilungserklärung der Summe der Raumgrundflächen in Fußbodenhöhe entspricht.

Die Wohnung hat zahlreiche Dachschrägen und auch lichte Raumhöhen, die im Bad und der Küche unter 2 m liegen. Auch im Wohnraum sind Teilbereiche vorhanden, die unter 2 m Höhe liegen.

Würde man hier die bei der Vermietung von Wohnraum regional überwiegend angewandte „Wohnflächenverordnung - WoFIV“ oder „II. Berechnungsverordnung - 2. BV“ zur Bemessung der Wohnfläche zu Grunde legen, wären die Flächen unter 2 m bis 1 m lichter Raumhöhe nur zur Hälfte ihrer Grundfläche anzurechnen.

Bei strikter Anwendung der WoFIV oder der II. BV hätte die Wohnung damit eine Wohnfläche von ca. 18 m².

Zwingend ist die WoFIV jedoch nur anzuwenden, wenn die Wohnfläche nach dem Wohnraumförderungsgesetz zu errechnen ist, was hier nicht der Fall ist.

Pragmatisch gesehen handelt es sich um eine Einraumwohnung im Dachgeschoss mit einer zwar eingeschränkten, aber bauordnungsrechtlich zulässigen Raumhöhe.

Unter Berücksichtigung von üblichen Grundflächenabzügen unter den schrägen Dachflächen kann die Wohnfläche hier auch mit ca. 23 m² beziffert werden.

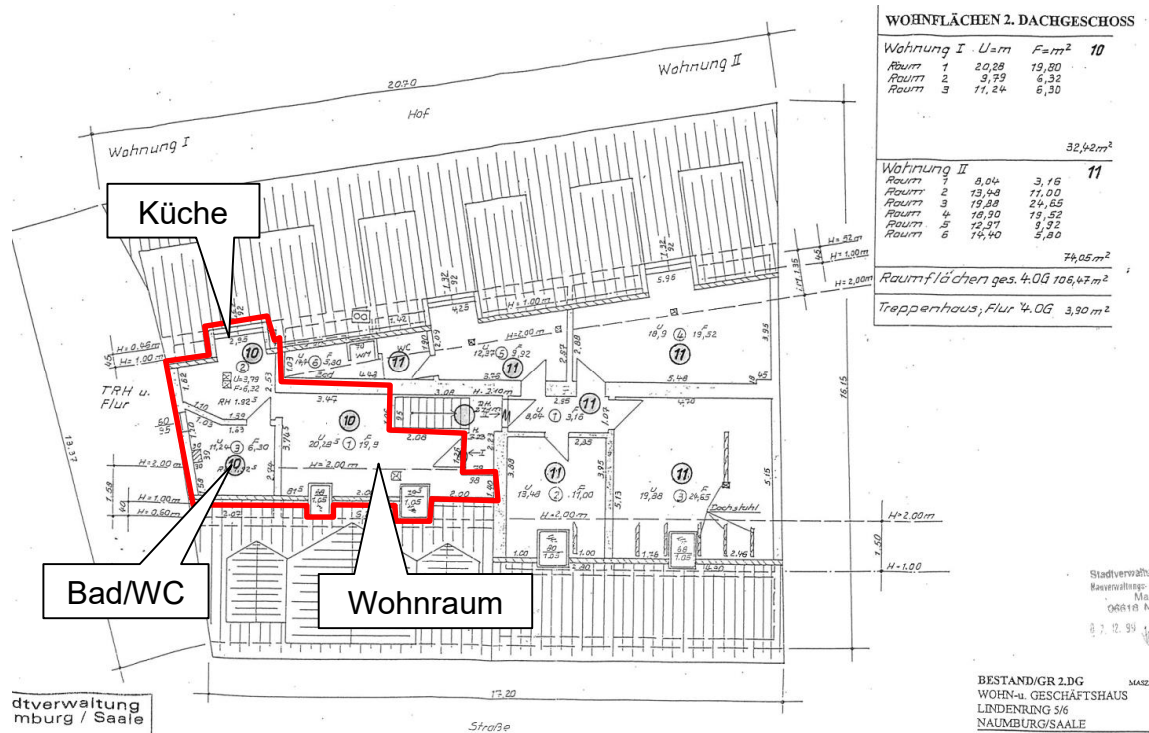
Nutzung Die Wohnung ist nicht vermietet und zustandsbedingt auch noch nicht nutzbar.
Zur Herstellung der Nutzbarkeit bedarf es Maler- und Fußbodenbelagsarbeiten, der Erneuerung der Wohnungseingangstür und Reinigungsarbeiten.

Lage im Gebäude

Die Wohnung liegt im obersten (zweiten) Dachgeschoss, welches die 5. Etage des Gebäudes bildet.

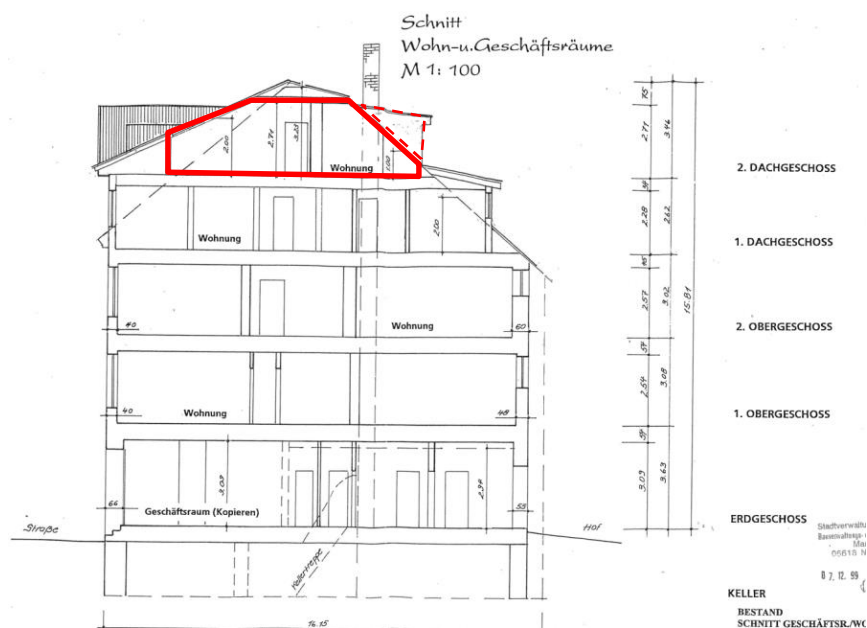
Grundriss

Auszug aus der Teilungserklärung
2. Dachgeschoss Wohnung Nr. 10 - rot umrissen



Gebäudeschnitt

Auszug aus der Teilungserklärung
Lage der Wohnung Nr. 10 - rot gekennzeichnet



Raumhöhen	Wohnraum	Höhe beschränkt durch die Pfette und Kehlbalckenlage auf ca. 1,8 bis 1,9 m	
	Küche	ca. 1,9 m	
	Bad/WC	ca. 1,8 bis 1,9 m	
Ausrichtung	Wohnraum und Bad/WC, Straßenseite in SW-ausrichtung Küche, Hofseite in etwa in Ostausrichtung		
Ausstattung	Wohnräume	Wände	Tapete / Anstrich muss erneuert werden
		Decken	Tapete / Anstrich muss erneuert werden
		Fußboden	muss erneuert werden
	Bad/WC	Wände	Fliesen
		Fußboden	wird erneuert geplant ist ein Kunststoffbelag
		Objekte	Waschtisch, Wanne, WC
	Küche	Wände	Anstrich / Tapete Fliesenspiegel
		Fußboden	wird erneuert geplant ist Laminat
	Fenster	Zwei der drei Dachflächenfenster wurden vor ein paar Monaten erneuert. Ein Dachflächenfenster ist älteren Baujahrs vermutlich von 1995. In der Küche ist ein zweiflügliges Fenster verbaut, vermutlich auch aus der Zeit um 1995.	
	Türen	Die Wohnungsabschlusstür ist von einfacher Bauart, beschädigt und zeigt erhebliche Gebrauchsspuren. Zum Bad/WC soll eine neue Tür eingebaut werden (Folge des Wasserschadens).	
Elektro- installation	normale Ausstattung, Eine Türsprechanlage mit Türöffner ist vorhanden.		
Heizung	Plattenheizkörper		
Warmwasser	Elektroboiler im Bad/WC		
Ausstattungsstandard	Nachdem die notwendigen Erneuerungen, die zur Herstellung der Vermietbarkeit unabdingbar sind, fertiggestellt sind, kann der Ausstattungsstandard als mittelmäßig beurteilt werden.		

Schäden / Mängel /
Reparatur- und
Modernisierungsbedarf

Stichtagsbezogen bedarf es zur Herstellung der Vermietbarkeit folgender Erneuerungen und Maßnahmen:

- Tür Bad/WC liefern und einbauen
- Malerarbeiten im Wohnraum
- Fußbodenbelagsarbeiten in allen Räumen
- Anstrich eines Dachflächenfensters
- Erneuerung der Wohnungseingangstür
- Reinigung der Heizkörper, der Fenster, der Lichtschalter und Steckdosen.

Erhaltungszustand

Das Bad wurde in Folge eines Wasserschadens komplett erneuert und hat neue Fliesen, neue Sanitärobjekte und ein neues Dachflächenfenster.

In der Küche wurde der Trockenbau zum Teil erneuert.

Bad und Küche sind malermäßig instandgesetzt, der Fußbodenbelag und die Tür im Bad, werden in nächster Zeit erneuert.

Im Wohnraum wurde ein neues Dachflächenfenster als Ausstiegsfenster (Rettungsfenster im Brandfall) eingesetzt.

Auf dem Dach wurde das notwendige Rettungs-podest für einen eventuellen Brandfall montiert.

Damit hat die Wohnung nunmehr die baurechtlich erforderlichen zwei Fluchtwege.

Nach Fertigstellung der Wohnung kann deren Erhaltungszustand als gut, überwiegend neuwertig, beurteilt werden.

Nutzungsmöglichkeit

Mangels wohnwertbestimmender Eigenschaften, wie Balkon; zugeordneter Stellplatz; der Lage in der 5. Etage mit steiler Treppe und ohne Aufzug; fehlenden Abstellmöglichkeiten innerhalb und außerhalb der Wohnung; fehlendem Fahrrad-, Kinderwagen- und Trockenraum; ist die Wohnung nicht zur Eigennutzung, sondern vorrangig, wenn nicht einzig, zur Vermietung nutz- und verwertbar.

Der Mietwert der Wohnung kann als mittelmäßig eingeschätzt werden.

Die Räume der Wohnung sind der Höhe nach auf unter 2 m beschränkt.

Küche und Bad haben eine lichte Höhe von ca. 1,9 m.

Im Wohnraum beschränken die Kehlbalken die Höhe auf etwa 1,9 m.

Zudem sind zahlreiche Dachschrägen und eine Drenpelhöhe von nur ca. 60 cm vorhanden.

Die Wohnung hat eine Grundfläche (gemessen in Fußbodenhöhe) von ca. 32 m².

Unter üblichem Grundflächenabzug für die Dachschrägen kann die Wohnfläche, unbeachtet der geringen Raumhöhen in Bad und Küche, mit ca. 23 m² und unter striktem Ansatz der Wohnflächenverordnung sogar nur mit ca. 18 m² beziffert werden.

In der Teilungserklärung wird die Wohnung mit einer Wohnfläche von 34,42 m² geführt.

Auch im Wirtschaftsplan wird für verschiedene Abrechnungspositionen als Umlageschlüssel die Wohnfläche mit 34,42 m² angesetzt.
Damit ist die Wohnung im Ansatz des Hausgeldes geringfügig benachteiligt.

Das Hausgeld ist im Wirtschaftsplan 2024 mit 165 €/Monat angegeben.

Das Bad wurde in Folge eines Wasserschadens komplett erneuert, hat neue Fliesen und neue Sanitärobjekte.

In der Küche wurde der Trockenbau zum Teil erneuert.

Im Bad und in der Küche sind Wände und Decken mit einem neuen Anstrich versehen, der Fußbodenbelag und die fehlende Bad Tür soll zeitnah erneuert werden.

Allerdings müssen der Nutz- und Verwertbarkeit der Wohnung noch mindestens folgende Maßnahmen vorausgehen:

Malerarbeiten im Wohnraum;

Fußbodenbelagsarbeiten im Wohnraum;

Erneuerung der Wohnungseingangstür;

Reinigung der Heizkörper, Fenster; Lichtschalter und Steckdosenabdeckungen.

Die vorstehenden Maßnahmen betreffen das Sondereigentum und waren nicht vom Wasserschaden betroffen.

Insofern sind diese Maßnahmen vom zukünftigen Eigentümer der Wohnung zu beauftragen und zu bezahlen.