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 17 / 22** Wertermittlungsstichtag **10.01.2024**

Versteigerungsobjekt

Ehemaliges Geschäftsgrundstück einer und , bestehend aus zwei Einzelgrundstücken die wirtschaftlich übergreifend genutzt und bebaut wurden.

Tannengärten 11
06636 Laucha an der Unstrut

Verkehrswert im Gesamtausgebot geschätzt 25.000 €

Grundstücke und Gebäude konnten nur von der Straße aus besichtigt werden.

Straßenseite - Büro- und Sozialgebäude

Straßenseite - Büro- und Sozialgebäude

Grundstücksrückseite

Die zusammen 920 m² großen Versteigerungsgrundstücke liegen in der Kleinstadt Laucha, welche ca. 2.800 Einwohner (Stand 12/2022) hat und im südwestlichen Teil des Bundeslandes Sachsen-Anhalt, im Burgenlandkreis liegt.

Es wird angenommen, dass derzeit keine Nutzungen und keine Mieter oder Pächter vorhanden sind.

Die zwei Versteigerungsgrundstücke sollen zuletzt vor über 15 Jahren wirtschaftlich übergreifend als Geschäftsgrundstück einer und genutzt worden sein und liegen westlich des Stadtkerns, in einem Bereich der überwiegend von Einfamilienhausgrundstücken und Kleingärten geprägt ist.

Wegen der einstigen Grundstücksnutzung bedarf es sowohl bei einer Nutzungsaufnahme, als auch bei einer Grundstücksfreilegung oder Teilfreilegung der Klärung eventuell vorhandener Schadstoffe oder schadstoffbelasteter Bauteile.

Weiter kann, wegen der langen Nutzungsaufgabe, nicht davon ausgegangen werden, dass für eine Wiederaufnahme der Nutzung keine Baugenehmigung erforderlich ist. Vielmehr ist damit zu rechnen, dass bei einer Nutzungsaufnahme eine Baugenehmigung zu beantragen ist und es baulicher Veränderungen bedarf.

Soweit einsehbar und nach Aktenlage sind die Grundstücke mit einem dominanten dreigeschossigen Büro- und Sozialgebäude bebaut, welches etwa zu gleichen Teilen auf beiden Grundstücken errichtet wurde.

An das Büro- und Sozialgebäude schließen sich rückwärtig vermutlich eine Lackiererei und Lagergebäude oder überdachte Lagerflächen an.

Die Nutzflächen konnten, ohne die Garagen, lediglich mit ca. 610 m², wie folgt geschätzt werden:

Büro- und/oder Sozialräume	250 m²
Werkstattfläche	140 m²
Lagerflächen	220 m²

Zusätzlich sind noch 2 Stck. Garagen im Erdgeschoss des Büro- und Sozialgebäudes vorhanden.

Eines der Versteigerungsgrundstücke, das Flurstück 80, herrscht über das Nachbargrundstück (Flurstück 81) mit einem Geh- und Fahrtrecht.

Grundstücksbeschreibung

Kataster	Gemeinde	Laucha an der Unstrut, Stadt
	Gemarkung	Laucha
	Flur 6	
	Flurstücke	79 und 80
Grundstücksart	Es handelt sich um ein Geschäftsgrundstück, das zuletzt, vor weit mehr als 15 Jahren, von einer und genutzt worden sein soll.	
Grundstücksgröße	Flurstück 79	460 m²
	Flurstück 80	460 m²
		920 m²
Zuschnitt	etwa gestreckt rechteckig	
Abmessung	Breite / Straßenfront	ca. 9 + 9 / gesamt ca. 18 m
	Tiefe	ca. 52 m
Ausrichtung	Straßenseite in etwa in NW-Ausrichtung Längsachse in etwa in NW-SO-Ausrichtung	
Topographie	Soweit einsehbar, liegen die Grundstücke etwa höhengleich zur Straße und sind eben.	
Grenzverhältnisse	Auf beiden Grundstücken ist Grenzbebauung vorhanden. Der genaue Grenzverlauf zwischen den Flurstücken 79 und 80 ist in der Örtlichkeit nicht erkennbar.	
Bebauung	Dominant stellt sich das dreigeschossige Büro- und Sozialgebäude dar, dass auf beiden Grundstücken errichtet wurde. Die weitere Bebauung auf dem Flurstück 79 (lfd. Nr. 1 im GB) kann nicht eindeutig bestimmt werden. Hier könnte es sich um Lagerflächen handeln, die entweder durch eingeschossige Lagergebäude oder durch überdachte Freiflächen gebildet werden. Auf dem Flurstück 80 (lfd. Nr. 2 im GB) schließt sich an das Büro- und Sozialgebäude ein eingeschossiges Gebäude an, dass vermutlich als Lackiererei genutzt wurde.	
Nutzung	Die Nutzung soll seit langer Zeit, vermutlich vor über 15 Jahren, aufgegeben worden sein. Zuletzt soll das Grundstück von einer und als Geschäftssitz genutzt worden sein. Über die derzeitige Nutzung liegen keine Angaben und/oder Erkenntnisse vor. In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass die Grundstücke ohne Nutzung sind.	

Nachbarschaft / Umfeld	Östlich grenzt ein ehemals zum Geschäftsgrundstück der und gehörendes, mit Lagergebäuden bebautes Grundstück an, über dessen Nutzung keine Aussage getroffen werden kann. Westlich grenzt ein Einfamilienhausgrundstück an. Das Umfeld ist überwiegend von Wohnnutzung mit eingeschossiger Einfamilienhausbebauung und Kleingartenanlagen geprägt.
Baugrund	Ein Baugrundgutachten lag nicht vor. Über die Baugrundverhältnisse kann keine Aussage getroffen werden.
Altlasten / schädliche Bodenveränderungen	Für das Grundstück soll es derzeit keine Eintragung im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ geben. Die Art der Nutzung ist nicht bekannt. Bei einer Nutzungsänderung in eine sensiblere Nutzung, ist der Altlastverdacht, aufgrund der Vornutzung als Gewerbe- und Industrieobjekt, anhand der gehandhabten Stoffe zu untersuchen.
Erschließung	Nördlich grenzen die Grundstücke an eine öffentliche befestigte Straße mit der Bezeichnung Tannengärten. Im Straßenraum sind übliche Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Damit sind die Grundstücke ortsüblich erschlossen. Über bestehende Grundstücksanschlüsse kann, mangels Möglichkeit der Grundstücksbesichtigung, keine Aussage getroffen werden.

Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht	Weder liegen ein Flächennutzungsplan noch ein Bebauungsplan vor. Damit ist kein gesichertes Planungsrecht gegeben. Die Zulässigkeit von Vorhaben sind nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen. In dessen Folge muss sich sowohl die Grundstücksnutzung als auch die Art der Bebauung in das Umfeld, dass hier überwiegend von eingeschossig bebauten Einfamilienhausgrundstücken und Kleingartenanlagen geprägt ist, einfügen.
Denkmalstatus	Die Grundstücke unterliegen keinem Denkmal-status.
Baulasten	Die Grundstücke betreffend sind keine Baulasten eingetragen.
Überbauungen	Auf den Flurstücken 79 und 80 wurde das dreigeschossige Büro- und Sozialgebäude errichtet, ohne das die gemeinsame Grundstücksnutzung durch Baulasten und/oder Grunddienstbarkeiten gesichert wurde.

Beitragsrechtlicher Zustand	Für beide Grundstücke sollen seit 2009 jeweils 144 €, Straßenausbaubeiträge, für die Errichtung der Straßenbeleuchtung offen sein. Sonst kann, nach derzeitigem Kenntnisstand, von einem stichtagsbezogen beitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen werden.
Entwicklungszustand	Die Grundstücke sind dem Entwicklungszustand baureifes Land zuzuordnen.
Rechte und / oder Belastungen	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) Das Flurstück 80 (Grundstück der lfd. Nr. 2 im GB) **herrscht** mit einem Geh- und Fahrtrecht über das Nachbargrundstück, Flurstück 81. Die Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) ist im Grundbuch von Laucha Blatt 2123 in der zweiten Abteilung unter der lfd. Nr. 1 eingetragen. In der Bewilligung (URNr. 1564/2010, …) ist zum Wegerecht folgendes ausgeführt: *Dem Käufer ist bekannt, dass der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 80 der Flur 6 das hier vertragsgegenständliche Flurstück 81 der Flur 6 überqueren muss, um so vom öffentlichen Verkehrsraum auf sein Grundstück zu gelangen.* *Der heutige Käufer gewährt daher dem jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 80 ein Wegerecht zum Begehen und Befahren des Flurstücks 81.* *Die Verkehrssicherungspflicht für den benutzten Weg, die Pflicht zu dessen Reinigung und Instandhaltung sowie der Winterdienst nebst Räum- und Streupflicht obliegen dem Wegerechtsinhaber.*

Gebäude und bauliche Anlagen

Vom Grundstückseigentümer wurde dem Sachverständigen keine Gelegenheit zur Besichtigung der Gebäude und baulichen Anlagen gegeben, so dass selbige nur von außen, von der Straße aus, besichtigt werden konnten.
Die Beschreibung ist somit nur dem äußeren Augenschein nach möglich.
Die Angaben zu den Brutto-Grundflächen und zu den Nutzflächen der Gebäude konnten nur aus Bauplänen entnommen oder aus der Liegenschaftskarte herausgemessen und/oder geschätzt werden.
Damit sind die Flächenangaben mit einer erheblichen Unsicherheit behaftet, so dass hieraus kein Anspruch auf Genauigkeit oder Vollständigkeit abgeleitet werden kann.
Auch für die ehemaligen und derzeitigen Nutzungen und den Zustand der einzelnen Gebäude können, mangels Möglichkeit der Besichtigung, nur Annahmen getroffen werden.
Insgesamt wird von einem einfachen Standard und einem Zustand ausgegangen, der eine Nutzung zulässt.

Büro- und Sozialgebäude

Gebäudeart	Soweit einsehbar handelt es sich um ein seit langer Zeit aufgegebenes dreigeschossiges Büro- und Sozialgebäude.
Nutzung	Das Gebäude soll zuletzt, vor mehr als 15 Jahren, als Büro- und Sozialgebäude einer und genutzt worden sein. Im Erdgeschoss sind straßenseitig zwei Tore vorhanden, die Garagen vermuten lassen. Büro- und/oder Sozialräume befinden sich vermutlich im 1. und 2. OG. Das Satteldach ist vermutlich nicht ausgebaut.
Baujahr / Alter	nicht bekannt Einem Lageplan aus dem Jahr 1970 zufolge, bestand das Gebäude zu dieser Zeit bereits. Demnach dürfte das Gebäude über 54 Jahre alt sein.
Brutto-Grundfläche (BGF)	*geschätzt* ca. 720 m²
Nutzfläche (NF)	*geschätzt* ca. 375 m²
Rohbau, Ausbau, Sanitär, Installationen, Heizung	Dem Augenschein nach - ist das Dach mit Betondachsteinen gedeckt; - sind Kunststofffenster mit Isolierglas verbaut; - sind straßenseitig zwei Holztore vorhanden; - sind die sichtbaren Fassaden verputzt. Mangels Möglichkeit zur Besichtigung und mangels Auskünfte durch den Eigentümer, können zum Rohbau, zum Ausbau, zu den sanitären Anlagen, zu den Installationen und zur Heizung keine Aussagen getroffen werden.
Energieeffizienz	ein Energieausweis liegt nicht vor
Zustand / Schäden	Soweit von der Straße aus einsehbar, sind Schäden an der Dachdeckung erkennbar.

Lackiererei

Gebäudeart	Soweit einsehbar handelt es sich um ein seit langer Zeit aufgegebenes eingeschossiges Betriebsgebäude.
Nutzung	Vermutlich wurde das Gebäude zuletzt, vor mehr als 15 Jahren, als Lackiererei einer und genutzt. Nach den Unterlagen der Bauakte ist das Gebäude zum Teil unterkellert.

Baujahr / Alter	Baujahr und Alter sind nicht bekannt. Die Bauakte datiert aus dem Jahr 1970. Das Alter kann demnach mit ca. 50 Jahren angenommen werden.
Brutto-Grundfläche (BGF)	*geschätzt* ca. 230 m²
Nutzfläche (NF)	*geschätzt* ca. 180 m²
Rohbau, Ausbau	vermutlich Mauerwerksbau Zum Ausbau kann keine Aussage getroffen werden.
Zustand / Schäden	Zum Zustand und zu eventuellen Schäden kann keine Aussage getroffen werden.

Lagerflächen

Aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen und mangels Möglichkeit zur Grundstücksbesichtigung war nicht erkennbar, ob es sich bei den Lagerflächen auf dem Flurstück 79 um eingeschossige Gebäude oder um überdachte Freiflächen handelt.
Die Grundfläche wurde mit ca. 200 m² aus der Liegenschaftskarte heraus-gemessen und die Nutzflächen werden auf 180 m² geschätzt.

Außenanlagen / sonstige bauliche Anlagen

Soweit einsehbar sind Oberflächenbefestigungen aus Beton und eine Einfriedung mit einer Mauer vorhanden.

Nutzungsmöglichkeit und Verwertbarkeit

Beide Versteigerungsgrundstücke sollen zuletzt vor über 15 Jahren wirtschaftlich übergreifend als Geschäftsgrundstück einer und genutzt worden sein.

Nur für eines der Versteigerungsgrundstücke (Flurstück 80), besteht ein dinglich gesichertes Geh- und Fahrtrecht über das Nachbargrundstück (Flurstück 81).
Das Geh- und Fahrtrecht sichert die Befahrbarkeit des rückseitigen Grundstücksteils eines der Versteigerungsgrundstücke, des Flurstücks 80, von der Straße aus.

Die seit langer Zeit ungenutzten Versteigerungsgrundstücke könnten zukünftig, unter Beibehaltung der Bebauung, wieder als Gewerbegrundstück oder nach Grundstücksfreilegung, der gebietstypischen Nutzung entsprechend, als eingeschossig bebaubare Wohngrundstücke, genutzt oder verwertet werden.

Wegen der langen Nutzungsaufgabe ist davon auszugehen, dass es hier für jede zukünftige Grundstücksnutzung, unter Beibehaltung der Bebauung, einer Baugenehmigung bedarf.

Im Fall einer Grundstücksfreilegung der Versteigerungsgrundstücke und zukünftige Verwertung als Wohnbaufläche ist mit Abriss- und Entsorgungskosten zu rechnen, die weit über dem dann erzielbaren Bodenwert für Wohnbaugrundstücke liegen.

Für eine zukünftig gewerbliche Nutzung der Versteigerungsgrundstücke spricht die vorhandene Bebauung, die dem äußeren Anschein nach brauchbar ist.

Eine Einzelverwertung der Versteigerungsgrundstücke scheint, wegen des bestehenden Überbaus des dreigeschossigen Büro- und Sozialgebäudes und des nur für eins der Versteigerungsgrundstücke geltenden Geh- und Fahrtrechts über das Nachbargrundstück, in keiner Wiese sinnvoll und auch nicht marktkonform.

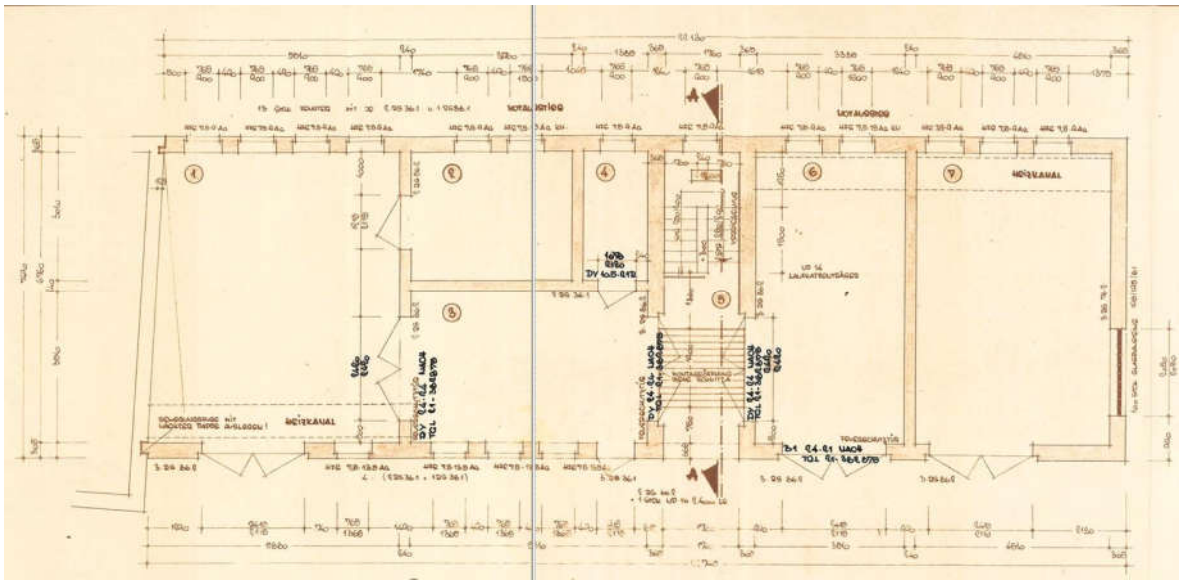
Eine nachhaltige Nutzung beider Versteigerungsgrundstücke ist hier nur als wirtschaftliche Einheit gegeben, weshalb der Versteigerung im Gesamtausgebot der Vorzug zu geben ist.

Baupläne aus der Bauakte - Lackiererei	Anlage

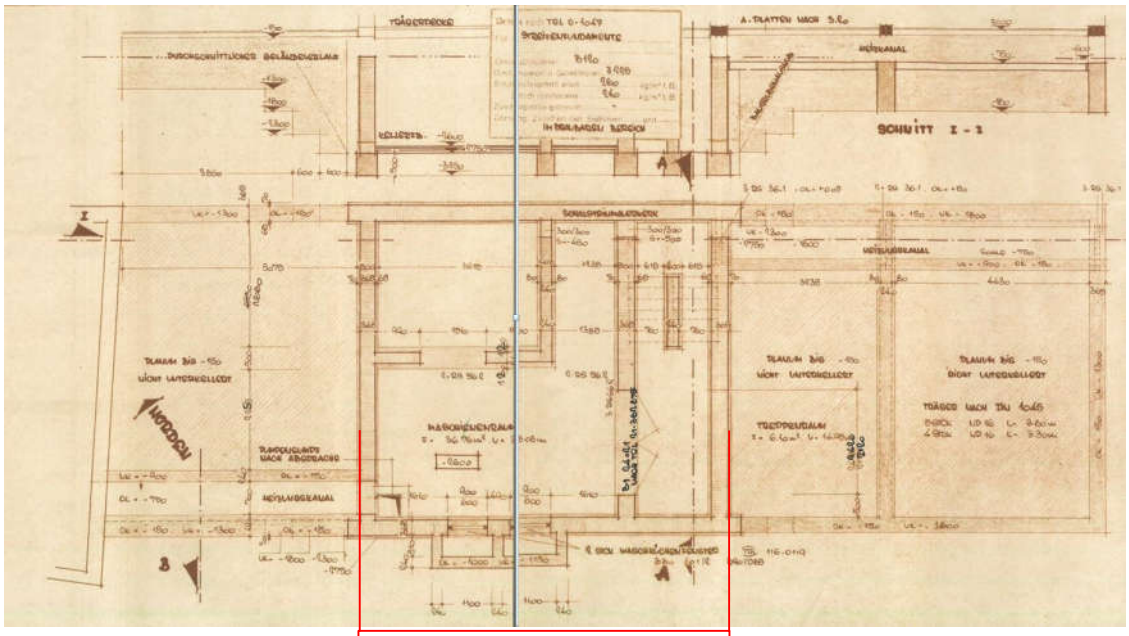
In der Bauakte fanden sich lediglich Unterlagen für die Lackiererei.

Die Übereinstimmung mit der Örtlichkeit konnte nicht überprüft werden.

Lackiererei Grundriss EG

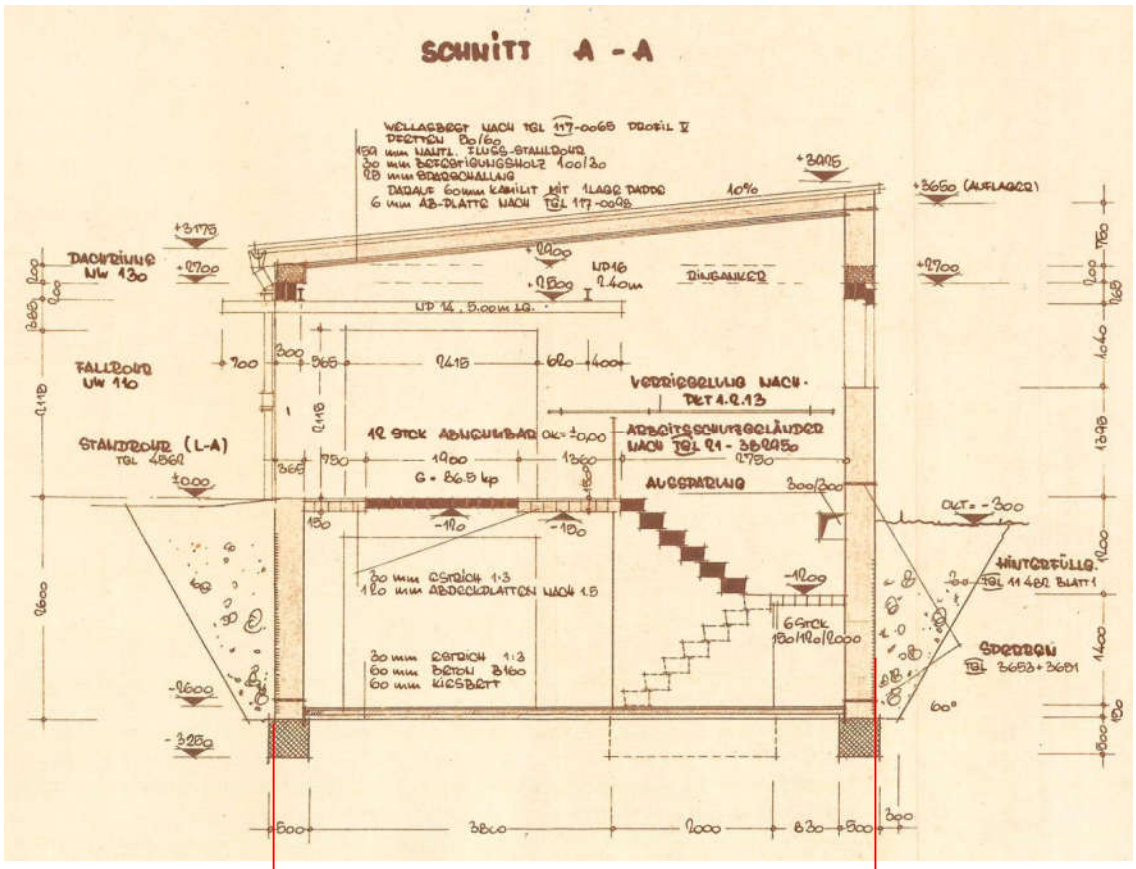


Lackiererei Grundriss KG (Teilunterkellerung)



unterkellerter Bereich

Lackiererei Querschnitt im unterkellerten Bereich



Versteigerungsgrundstück Flurstück 80	Nachbar Flurstück 81