

# Exposé für das Amtsgericht

<b>Aktenzeichen:</b>	7 K 19/24	
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Naumburg -Zwangsversteigerung- Markt 7 06618 Naumburg	
<b>Bewertungstichtag:</b>	30.10.2024	
<b>Bewertungsobjekt:</b>	Neidschützer Straße Nr. 67 ETW Nr. 14 06618 Naumburg Flurstück Nr. 159	
<b>Verkehrswert:</b>	104.000,00 €	(rd. 1.788,00 €/m²)



Hinweis: Das Exposé stellt eine Kurzbeschreibung des Bewertungsobjektes dar und enthält ledig Auszüge und Zusammenfassungen aus dem Gutachten.

# 1. Vorbemerkung

## 1.1 Allgemeine Angaben

Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von	:	Naumburg
Grundbuchblatt	:	11014
Gemarkung	:	Naumburg
Flur	:	7
Flurstück Nr.	:	159
Fläche [m <sup>2</sup> ]	:	5.796
Miteigentumsanteil	:	196/10.0000
Eigentumswohnung	:	verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 14 nebst Balkon im 1. Obergeschoss sowie dem mit Nr. 14 bezeichneten Abstellraum im 2. Untergeschoss lt. Aufteilungsplan.
Sondernutzungsrecht	:	Sondernutzungsrecht am PKW-Stellplatz Nr. 39 ist Blatt 11014 zugeordnet
Nutzungsart (lt. Grundbuchauszug)	:	Fläche besonderer funktionaler Prägung
Eigentümer (lt. Grundbuchauszug)	:	siehe Fragebogen

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Naumburg lt. Beschluss vom 23.09.2024, Geschäftszeichen 7 K 19/24.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes der ETW Nr. 14 in Naumburg, Neidschützer Straße Nr. 67, Flurstück Nr. 159, nach dem Ertragswertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung, eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte im Beisei des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 30.10.2024. Trotz Einladung war keine der geladenen Parteien zum Ortstermin erschienen.

Es bleibt anzumerken, dass dem Gutachter zum Ortstermin kein Zugang zur Eigentumswohnung möglich war und lediglich eine Inaugenscheinnahme von außen durchgeführt werden konnte.

Bei der Einschätzung des baulichen Zustandes und des Baualters des Gebäudes wurde auf Bauunterlagen zurückgegriffen.

Die Wohnfläche wurde anhand der Grundrisse der Teilungserklärung vom 22.05.2014 entnommen.

Auf eventuell auftretende mögliche Ungenauigkeiten wird daher hingewiesen.

Zwangsverwalter : 04157 Leipzig

WEG-Verwalter : GmbH,  
, 06667 Weißenfels

Mieter / Pächter : siehe Fragebogen

Wohnpreisbindung : nicht vorhanden  
(nach § 17 WoBindG)

Maschinen, Betriebsein- : nicht bekannt  
richtungen und sonstiges  
Zubehör das nicht geschätzt  
wurde

Anpflanzungen und Baulich- : nicht vorhanden bzw. nicht bekannt  
keiten die Dritten gehören

Gebäudebrandversicherung : siehe Fragebogen

Straßenbezeichnung und : noch zutreffend  
Hausnummer

Die Prüfung der Bauteile erfolgte nur visuell, zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Das zu erstellende Gutachten dient der Verkehrswertermittlung und stellt kein Schadensgutachten dar. Eine fachliche Untersuchung von Baumängeln und Bauschäden sowie des baulichen und vorbeugenden Brandschutzes erfolgte nicht, da dieses nicht in das Sachgebiet des Sachverständigen fällt. Bei Bedarf wird empfohlen einen Sachverständigen entsprechend des jeweiligen Beststellungsgebietes heranzuziehen.

Die Auswirkungen eventuell vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert werden nur pauschal in marktkonformer Weise berücksichtigt und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Untersuchungen auf Schwammbefall, gesundheitsschädigende Baumaterialien und Kontamination des Bodens erfolgten nicht.

Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen bzw. Baumaterialien und Schwammbefall grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Für verdeckte, nicht erkennbare und nicht angezeigte Mängel, Schäden und Belastungen sowie fehlerhafte Unterlagen wird Haftungsausschluss erklärt.

Sach-, Ertrags- und Vergleichswertrichtlinie sind mit der Inkraftsetzung der ImmoWertV 2021 zum 01.01.2022 aufgehoben worden, müssen jedoch teilweise angewandt werden, wenn es der Grundsatz der Modellkonformität des jeweiligen Gutachterausschusses erfordert.

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Das Grundstück ist mit einer Eigentumswohnanlage bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern mit 30 bzw. 6 Wohneinheiten, Carports und baulichen Anlagen bebaut.

Standort	: Bundesland Sachsen-Anhalt, Burgenlandkreis, Kreis- und Domstadt Naumburg mit ca. 32.336 Einwohnern (Stand 31.12.2023)
Lage	: südliche Ortsrandlage von Naumburg
Straße	: asphaltierte Straße mit einseitigem Fußweg versehen
Wohn- und Verkehrslage	: gute Wohn- und Verkehrslage
Demografische Entwicklung	: Demografietyt 2, Alternde Städte und Gemeinden mit sozioökonomischen Herausforderungen, Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre von - 1,4 % (lt. <a href="http://www.Wegweiser-Kommune.de">www.Wegweiser-Kommune.de</a> )
Entfernung	: <ul style="list-style-type: none"><li>• Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfes liegen in mittelbarer Nähe</li><li>• Stadtzentrum ca. 3 km</li><li>• Bahnhof Naumburg ca. 4 km</li><li>• Kurstadt Bad Kösen ca. 9 km</li><li>• Weinstadt Freyburg ca. 11 km</li><li>• Residenzstadt Weißenfels ca. 18 km</li><li>• Universitäts- und Hochschulstadt Halle ca. 61 km</li><li>• Landeshauptstadt Magdeburg ca. 141 km</li><li>• Bundesautobahn A 9 ca. 15 km und A 38 ca. 32 km</li><li>• Bundesstraße B 87 und B88 führen durch den Ort</li></ul> <p>Hinweis: Alle Entfernungsangaben verstehen sich vom Wertermittlungsobjekt bis zum Zentrum des angegebenen Ortes und dienen lediglich einer groben Orientierung.</p>

Das Grundstück wird als Bauland, Stell- und Verkehrsfläche genutzt. Es hat überwiegend eine normale Höhenlage und ist befahrbar.

Anschlüsse Ver- und Entsorgung	: <ul style="list-style-type: none"><li>• Wasserversorgung</li><li>• Kanalisation über Direktanschluss</li><li>• Strom liegt mit 230/400 Volt an</li><li>• Gasversorgung</li><li>• Telefonnetz</li></ul> <p>(Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)</p>
--------------------------------	---

Energieausweis	: vom 22.07.2024 vorhanden Endenergieverbrauch 76,4 kWh (m²xa) Primärenergieverbrauch 84,0 kWh (m²xa) Aussteller: AMVD Heizkostenabrechnung, Köhraer Straße 9, 04277 Leipzig
----------------	---

Immission : keine, visuell nicht feststellbar  
Besonnung : gut  
Grenzverhältnisse : geschlossen, Grenzüerbauten konnten visuell nicht festgestellt werden

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 122 m und einer mittleren Tiefe von ca. 58 m. Anhaltspunkte für das Erfordernis besonderer Gründungsmaßnahmen waren visuell nicht erkennbar. Auftragsgemäß wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt.

## 2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Die Grundakte des Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuchs wurde nicht eingesehen. Laut unbeglaubigtem Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuchauszug sind in Abteilung II lastend auf Flurstück Nr. 159 folgende Eintragungen vorhanden:

Ifd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• Ifd. Nr. 3	Über das Vermögen ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Landau in der Pfalz, 3 IK 55/22); eingetragen am 01.06.2022.
• Ifd. Nr. 4	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Naumburg, 7 K 19/24); eingetragen am 16.07.2024.
• Ifd. Nr. 4	Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Naumburg, 7 L 3/24); eingetragen am 16.07.2024.

Wertmäßig werden diese Eintragungen bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

Die etwaigen Belastungen aus dem Grundbuch die in der Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Wertgutachten ebenfalls nicht

Eintragung im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Naumburg, Stadtentwicklung und Bau, Bauordnung und -verwaltung vom 01.10.2024 sind für das Wertermittlungsobjekt keine Baulasten eingetragen.
-------------------------------------	---

Eintragung im  
Altlastenverzeichnis:

Das Altlastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Im Rahmen der Ortsbesichtigung war jedoch kein Verdacht auf Altlasten ersichtlich.

Nicht eingetragene Lasten  
und Rechte:

Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Umlegungs-, Flurbereinigungs-  
und Sanierungsverfahren  
Denkmalschutz:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Weitere Umstände sind diesbezüglich nicht bekannt.

Denkmalschutzrechtliche Einschränkungen sind lt. Auskunft der Stadtverwaltung Naumburg, Denkmalschutz, vom 01.10.2024 nicht gegeben.

Darstellung im Flächen-  
nutzungsplan:

WA - Allgemeines Wohngebiet

Entwicklungszustand,  
Grundstücksqualität:

baureifes Land

Beitragsrechtlicher Zustand:

frei

Baugenehmigungen, Bauleitplanung und Statik des ausgeführten Vorhabens wurden auftragsgemäß nicht überprüft, formelle und materielle Legalität werden vorausgesetzt.

Eine Überprüfung der Standsicherheit der Gebäude, des Wärme- und Schallschutzes, der Energieeffizienz und der Dichtheit der Dächer erfolgte nicht. Es wird darauf hingewiesen, dass vom Unterzeichner keine Funktionsprüfungen der technischen Anlagen (Heizung, Lüftung, Elektrik, Sanitär usw.) vorgenommen worden sind.

Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten des Grundstückes wurden dabei, einschließlich der Bebauung und des erkennbaren Bauzustandes, per Fotoapparat dokumentiert.

Die Richtigkeit der Angaben der mir vorgelegten Unterlagen wird, soweit nichts anderes festgestellt wurde, vorausgesetzt.

### **3. Gebäudebeschreibung**

Eine vollständige Baubeschreibung lag der Bewertung nicht vor. Die folgende Beschreibung basiert auf den zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und sollen lediglich einer überschlägigen, qualitativen Einstufung der Bauwerks- und Ausstattungsmerkmale dienen.

Die Eigentumswohnung Nr. 14 befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienwohnhauses mit 36 Wohneinheiten, welches im Jahr 1981/1982 erbaut und ca. 2014/2015 umfassend saniert wurde.

Die Eigentumswohnung hat eine Wohnfläche von ca. 58,18 m<sup>2</sup> und besteht aus zwei Zimmern, Küche, Bad, Flur und Balkon. Des Weiteren ist der Eigentumswohnung ein Kellerraum im 2. Untergeschoss und ein Carport-Stellplatz zugeordnet. Eine Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich.

Eine Baubeschreibung ist dem Gutachten zu entnehmen.



**Naumburg**  
Neidschützer Straße Nr. 67

**Flurstück Nr. 159**



*Ostansicht – ETW Nr. 14*



*Nordostansicht – ETW Nr. 14*