

Exposé zur Zwangsversteigerung

für das Grundstück
Brunnengasse 4, in 06618 Naumburg

Verkehrswert
93.000,00 €

Amtsgericht
Aktenzeichen
Wertermittlungstichtag

06618 Naumburg (Saale)
7 K 20/24
16.12.2024

Straßenansicht Brunnengasse



Besonderheiten:

Das Grundstück konnte zum Bewertungsstichtag nur durch eine Außenbesichtigung in Augenschein genommen werden. Zum angesetzten Ortstermin erschien niemand. Der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes sind dem Unterzeichner deshalb nicht bekannt. Die Wertermittlung stützt sich daher auf den äußeren Eindruck sowie auf greifbare Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

Das vollständige Gutachten ist in der Geschäftsstelle des Versteigerungsgerichts einsehbar, da es sich hier nur auszugsweise und zusammenfassend um wertrelevante Daten aus dem Gutachten handelt.

1. Objektart – Kurzbeschreibung

Bei den zu bewertenden Versteigerungsgrundstück handelt es sich um ein dreigeschossig bebautes Einfamilienwohnhaus dessen Grundstück insgesamt 108 m² groß ist und nach äußerem Anschein im Erdgeschoß gewerblich genutzt wird. Das Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Vermutlich wurde es im 18. Jahrhundert erbaut und im 19. Jahrhundert zu unterschiedlichen Zeiten erweitert (lt. Archivunterlagen). Weitere detaillierte Aussagen über Zustand und Ausstattung können entsprechend der Außenbesichtigung jedoch nicht getroffen werden. Diese Angaben erheben daher nicht den Anspruch auf Vollständigkeit.

1.1 Allgemeiner Erhaltungszustand

Bei der eingeschränkten Außenbesichtigung zeigte sich das Gebäude in einem guten baulichen Zustand .

2. Lagebeschreibung

Mikrolage

Das Grundstück liegt im Einzugsbereich des Stadtkerns der der Stadt Naumburg (Saale) an einem Straßenzug mit Wohnnutzung. Es ist gekennzeichnet von einer mittleren Sozialstruktur und älterer Bausubstanz. Der Bereich ist durch eine überwiegend 3- geschossige Wohnbebauung mit mischgebietstypischer Nutzung gekennzeichnet. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in fußläufiger Entfernung von ca. 300 m vorhanden und können durch die anliegende Straßenführung gut erreicht werden. Gleiches gilt für die in Naumburg vorhandenen Schulen, Gymnasien oder Ärztlichen Einrichtungen.

Makrolage

Naumburg (Saale) selbst ist eine Stadt im Süden des Bundeslandes Sachsen-Anhalt. Sie liegt im Saaletal 39 Kilometer südlich von Halle und 30 Kilometer nördlich von Jena. Naumburg ist Verwaltungssitz des Burgenlandkreises und Mittelpunkt des nördlichsten deutschen Weinanbaugebietes Saale-Unstrut. Die Stadt verfügt auch über einen Bahnanschluss mit ICE/IC-Verkehr und ist somit gut erreichbar. Die nächst größeren Städte, von wirtschaftlicher und kultureller Bedeutung, wie Leipzig, Halle, Jena, Erfurt und Weimar sind ca. 30-65 km entfernt.

3. Gebäudebeschreibung

Hinweis: Bei der Baubeschreibung handelt es sich um keine technisch relevante Beschreibung, sondern um eine allgemeine Beschreibung der Bausubstanz, die der Wertermittlung dient. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Es wurde nur eine augenscheinliche Außenbesichtigung der Bausubstanz vorgenommen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht angestellt. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile basieren deshalb auf Vermutungen.

4. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Naumburg, Markt 7, 06618 Naumburg
Zwangsverwalter	nicht vorhanden
Hausverwaltung	nicht vorhanden
Nachlassverwalter	nicht vorhanden
Insolvenzverwalter	nicht vorhanden
Grund der Wert- ermittlung	Verkehrswertermittlung betreffend der angeordneten Zwangsversteigerung.
Grundbuch und Katasterangaben	Flur 4, Flurstück 290 mit 108,00 m ²
Grundbuchamt	Amtsgericht Naumburg
Grundbuch von	Naumburg

5. Gestalt und Form:

Straßenfront:	unmittelbar angrenzend
Bemerkungen/ Zuschnitt	Der Grundstückszuschnitt stellt sich als Rechteck dar.

6. Erschließung

Straßenart	Innerörtliche Erschließungsstraße mit beiderseitig ausgebauten Gehweg und geringen Durchgangsverkehr.
Straßenbau	ausgebaute Fahrbahn mit Altstadtpfaster
Höhenlage zur Straße	eben
Anschlüsse an Ver- sorgungsleitungen	Es konnte nicht festgestellt werden, ob die öffentlichen Versorgungsträger wie Strom, Wasser, Abwasser und Telefon an das Grundstück angeschlossen sind.
Grenzverhältnisse, nachbar- liche Gemeinsamkeiten	Den zur Verfügung stehenden Unterlagen zufolge, liegt eine südlich bzw. östliche Grenzbebauung zum Nahbargrundstück vor.
Sonstige Grenzverhältnisse	Das Grundstück wird im Norden/ Süden und Osten durch eine Wohnbebauung begrenzt, im Westen durch die Anliegerstraße.
Einfriedung Straßenfront	konnte nicht festgestellt werden

Außenanlagen	Wegbefestigung, Ver-/ Entsorgungsleitungen, Einfriedung
Baugrund	soweit augenscheinlich ersichtlich, gewachsener normal tragfähiger Baugrund
Grundwasser	soweit augenscheinlich ersichtlich kein Grundwasser
Anmerkungen:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund-situation soweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichs-kaufpreise, bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

7. Rechtliche Gegebenheiten

Privatrechtliche Situation

Grundbuch gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen lag ein Grundbuchauszug des Amtsgericht Naumburg vom 04.11.2024 vor. Belastende Eintragungen sind nach erfolgter Einsichtnahme nicht vorhanden. Nachträgliche Eintragungen werden nicht beachtet.
Anmerkungen:	Schuldverhältnisse in Abteilung III werden im Gutachten nicht aufgeführt und wertmäßig nicht berücksichtigt.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht aus dem Grundbuch ersichtliche Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Mietpreisbindungen sind nach Recherchen des Sachverständigen nicht vorhanden.

7.1 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten u. Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis (schriftliche Auskunft des Bauordnungsamt des BLK vom 10.02.2025) enthält eine Eintragung in Form einer Grenzbebauung zugunsten des Flurstück 289 der Flur 4 von Naumburg. Hierbei handelt es sich bei genauer Betrachtungsweise um eine Anbaulast ohne Abstandsfläche, was dem typischen Baustil einer Innenstadt entspricht. Diese Ausnahme regelt der B-Plan wobei die Regeln zu Abstandsflächen keine Rolle mehr darstellen. Ein Ausgleichsanspruch besteht nach Auskunft der Bauverwaltung daher nicht.

Altlasten:

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieses Bewertungsauftrages. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten könnten. Eventuell doch vorhandene Altlasten im Boden (Müll, Fremdlagerungen, Versickerungen, Kontaminationen durch schadhafte Leitungen, Verfüllungen, Aufhaldungen u.a.) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Es wird somit ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Bodenbeschaffenheitsmerkmale, insbesondere keine Kontaminationen vorliegen. Gemäß telefonisch erteilter Auskunft beim Bauamt der Stadt Naumburg sind bei dem zu bewertenden Grundstück derzeit keine Altlasten bekannt.

Denkmalschutz:

Es handelt sich um ein Kulturdenkmal gemäß § 2 Nr. 2 und 4 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und eines archäologischen Flächendenkmals. Schriftliche Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde des BLK vom 26.11.2024.

Bauplanungsrecht:

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Es besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan, der die betreffende Fläche als gemischte Baufläche ausweist.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Grundstück ist dem § 34 BauGB zuzuordnen in Verbindung mit der bestehenden Gestaltungssatzung sowie der Erhaltungssatzung „Gesamtaltstadt Naumburg“. Es existiert kein genehmigter und rechtskräftiger B-Plan.

Entwicklungszustand / Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land voll erschlossen

Beitrags- und Abgabensituation:

Grundstücksbezogene Erschließungsbeiträge, öffentliche Abgaben, Steuern usw. konnten nach dem Stand am Bewertungsstichtag nicht vollständig ermittelt werden.

8. Zustandsbeschreibung des Wohngebäudes

Das Gebäude/ Grundstück war zum angesetzten Ortstermin nicht zugänglich. Insofern ist die Beschreibung nur nach äußerem Erscheinungsbild möglich. Flächenmaße konnten nur grob und mit entsprechender Ungenauigkeit geschätzt werden.

Art des Gebäudes:	Dreigeschossiges Wohngebäude; zur Straße hin geneigtes Satteldach, wahrscheinlich nicht unterkellert, Wände vermutlich aus massivem Mauerwerk mit Fassadendämmung.
Baujahr:	nach Unterlagen/Schätzung ca. Mitte 18. Jh.
Grundrissgestaltung	keine Angaben
Belichtung u. Besonnung	gut
wirtschaftliche Wertminderung	keine ersichtlich
technische Wertminderung	konnte nicht festgestellt werden sonstiges
Instandsetzungs- u./o. Modernisierungsbedarf bzw. Restarbeiten zur Fertigstellung	keine Angaben da kein Zugang bestand

9. Abschließende Beurteilung des Unterhaltungszustandes

Das Gebäude befindet sich nach äußerem Erscheinungsbild überwiegend in einem guten Unterhaltungszustand. Es wurden zum Ortstermin nur geringe Mängel festgestellt. An zu nehmen ist, dass sich selbiger Unterhaltungszustand in dem Gebäude fort setzt und mit geringen Instandsetzungs- und Modernisierungskosten gerechnet werden kann.

10. Anmerkung zum Exposé

Das vorstehende Exposé wurde ausschließlich für den Auftraggeber erstellt. Für das Exposé beanspruche ich gesetzlichen Urheberrechtsschutz. Zitieren, vervielfältigen, überspielen auf Ton- und Bildträger, oder Änderungen sind nicht gestattet. Verstöße werden strafrechtlich verfolgt.