

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 11 / 19**

Wertermittlungstichtag **02.09.2020**

Versteigerungsobjekt **Schloss Steinburg**
Steinburg 18
06647 Fimmelnd OT Steinburg
Verkehrswert 25.000 €

westorientierte Fassade



südorientierte Fassade



ostorientierte Fassade (Grenzbebauung)



Blick Richtung Südosten.



Bei dem Versteigerungsobjekt handelt es sich um das über 400 Jahre alte, unter Denkmalschutz stehende Schloss Steinburg, gelegen im Dorf Steinburg einem Ortsteil der Gemeinde Fimmelnd.

Das Dorf liegt im südlichen Teil Sachsen-Anhalts, an der Landesgrenze zu Thüringen, hat ca. 100 Einwohner und ist ohne wirtschaftliche Bedeutung.

Der Denkmalschutz umfasst ein Gesamtensemble, so das Schloss, den östlich direkt anschließenden Landschaftspark, der auch südlich an das Schloss grenzt, das Gärtnerhaus, welches westlich des Schlosses liegt und die Kirche, die nur noch in Rudimenten vorhanden ist und unmittelbar nördlich neben dem Schloss liegt.

Versteigert wird hier nur das Schloss mit dem 2.025 m² großen Grundstück.

Nach Auskunft der Denkmalschutzbehörde handelt es sich bei dem Schloss um das Herrenhaus des Rittergutes der Familien von ... , von ... und von

Der Erhaltungszustand des Schlosses ist als insgesamt schlecht einzuschätzen. Der Bauzustand wird auch seitens der Denkmalschutzbehörde als dringend sanierungsbedürftig und im Bestand gefährdet eingeschätzt.

Eine wirtschaftliche nachhaltige und auch noch denkmalgerechte Nutzung des Schlosses ist hier, vor allem wegen der wirtschaftlichen, infrastrukturellen und touristischen Abseitslage, aber auch wegen des umfangreichen und kostenintensiven Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfs, derzeit weder gegeben noch mittel- oder langfristig in Aussicht.

Das überwiegend dreigeschossige Schloss hat eine Gebäudegrundfläche von etwa 500 m² und inklusive Dachgeschoss eine Brutto-Grundfläche von etwa 2.000 m². Die einst repräsentativen Räume liegen in den zwei oberen Geschossen.

Lagebeschreibung

Makrolage

Das Dorf Steinburg liegt als Ortsteil der Gemeinde Finnefeld im südlichen Teil Sachsen-Anhalts, an der Landesgrenze zu Thüringen, hat ca. 100 Einwohner und ist ohne wirtschaftliche Bedeutung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf erreicht man in ca. 9 km Entfernung, in Bad Bibra.

Eine Grundschule und eine Kita befinden sich im etwa 4 km entfernten Saubach, eine Sekundarschule in Bad Bibra.

Die nächsten größeren Städte von kultureller und wirtschaftlicher Bedeutung, z.B. Weimar und Sangerhausen sind ca. 42 bis 48 km entfernt.

Die nächsten Bundesstraßen (B 176 und 250) sind ca. 4 bis 6 km entfernt, die nächste Autobahn (A 71) ca. 30 km entfernt.

Insgesamt ist eine infrastrukturell und wirtschaftlich abseitige Lage gegeben.

Mikrolage

Das Grundstück liegt am östlichen Dorfrand auf einem Bergsporn.

Direkt östlich grenzt ein unter Denkmalschutz stehender Landschaftspark an.

Obwohl westlich des Schlosses eher dörflich geprägte Altbebauung vorherrscht, ist die Lage des Schlosses von der herausragenden Alleinlage auf dem Bergsporn geprägt.

Lageeinschätzung

Steinburg ist eine sehr kleine Gemeinde mit einer infrastrukturellen, wirtschaftlichen und auch touristischen Abseitslage.

Eine Entwicklung, die zu einer deutlichen Lageverbesserung beitragen würde, ist nicht in Aussicht.

Prognose zur Bevölkerungsentwicklung

Für die Gemeinde Finneland wird der Bevölkerungsrückgang mit ca. 17 % prognostiziert.

Grundstücksbeschreibung

Kataster	Gemeinde Gemarkung Flur Flurstück	Finneland Steinburg 2 59/6
Grundstücksart	Schloss Steinburg	Grundstück mit besonderer funktionaler Prägung
Grundstücksgröße	2.025 m ²	
Zuschnitt	unregelmäßig	
Abmessung	ca. 50 x 40 m	Straßenfront ca. 5 m
Ausrichtung	Das Grundstück liegt auf einem östlich orientierten Bergsporn.	
Topographie	Das Grundstück wird durch einen Bergsporn gebildet der in etwa horizontal liegt und eben ist. Die Ost- und Südseiten des Bergsporns fallen abrupt, gleich um mehrere Meter ab.	
Grenzverhältnisse	Die im Liegenschaftskataster dargestellten Grenzen sind in der Örtlichkeit in etwa nachvollziehbar. Auf der Grundstücksgrenze sind die östliche und zum Teil auch die südliche Außenwand des Schlosses errichtet. Ausgehend von den Nachbargrundstücken ist keine Grenzbebauung vorhanden.	
Bebauung	Das Grundstück ist mit dem Schloss Steinburg bebaut.	
Nutzung	Eine Nutzung des Schlosses ist wegen des schlechten Bauzustandes nicht möglich. Die letzte Nutzung, vermutlich als Ferienhaus, liegt mehrere Jahrzehnte zurück.	
Nachbarschaft	Östlich und südlich erstreckt sich der unter Denkmalschutz stehende Park. Nördlich liegt Wald und westlich das Dorf Steinburg, mit dörflich geprägter Bebauung.	

Baugrund	Über die Baugrundverhältnisse kann keine Aussage getroffen werden.
Altlasten / schädliche Bodenveränderungen	Im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ derzeit ohne Eintragung.
Erschließung	<p>Das Grundstück liegt mit 5 m Breite an einer öffentlichen mit Pflaster befestigten Verkehrsfläche.</p> <p>Über die derzeitigen Grundstücksanschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen kann keine gesicherte Aussage getroffen werden.</p> <p>Ursprünglich gab es Strom und Wasser im Gebäude und die Abwasserentsorgung muss auch möglich gewesen sein.</p> <p>Auf dem südlichen Nachbargrundstück ist eine ältere, große Klärgrube vorhanden. Ob das Schloss an selbige angeschlossen war und/oder ob selbige noch in Betrieb ist, konnte nicht festgestellt werden.</p> <p>Der Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen ist möglich, wobei der technische und finanzielle Aufwand im Rahmen dieser Gutachtenerstellung nicht geklärt werden kann.</p> <p>Im Sinne der BauO LSA ist das Grundstück als erschlossen einzuschätzen.</p>

Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht und Satzungen	<p>Es existiert ein Flächennutzungsplan mit der Ausweisung als Dorfgebiet.</p> <p>Vorhaben am Gebäude sind nach § 34 BauGB zu beurteilen.</p> <p>Vorhaben im hinteren Bereich sind nach § 35 BauGB (Außenbereichslage) zu beurteilen.</p>
Denkmalschutz	<p>Bei dem Objekt handelt es sich um das Schloss Steinburg, welches als Baudenkmal unter der Erfassungsnummer 094 83906 im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen ist.</p> <p>Das Objekt besitzt einen herausragenden geschichtlichen, kulturell-künstlerischen sowie hohen städtebaulichen Denkmalwert.</p> <p>Nähere Angaben zum Denkmalschutz, siehe Anlage 6 im Gutachten, das beim Amtsgericht Naumburg ausliegt.</p>
Baulasten	Das Grundstück betreffend ist keine Baulast eingetragen.

Beitrags- u. abgaben-rechtlicher Zustand	Nach Auskunft der Verbandsgemeinde vom 29.05.2020 sind derzeit keine Straßenausbau-beiträge zu erwarten. Zum weiteren beitrags- u. abgabenrechtlichen Zustand können keine Aussagen getroffen werden.
Rechte und / oder Belastungen	Aus den verwendeten Unterlagen waren keine Anhaltspunkte zu wertbeeinflussenden Rechten u./o. Belastungen erkennbar.
Entwicklungszustand	Unter Beachtung der Auskunft zum Planungsrecht, erteilt von der Verbandsgemeinde An der Finne, am 29.05.2020, ist das Grundstück, im Sinne des § 5 der ImmoWertV, mit seinem bebauten Teil dem Entwicklungszustand „baureifes Land“ und der unbebaute Teil dem Außenbereich (nicht bebaubar) zuzuordnen.

Gebäudebeschreibung

Die Beschreibung des Gebäudes erfolgt auf Grundlage der Inaugenscheinnahme zur Ortsbesichtigung.

Es wurde keine Bauteil- o. Baustoffprüfung und auch keine Funktionsprüfung der gebäudetechnischen oder sonstigen Anlagen durchgeführt.

Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen.

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

Baupläne, aus denen die Brutto-Grundfläche und die Nutzfläche abgeleitet werden können waren nicht vorhanden.

Angaben zu Flächen basieren aus der Abbildung in der Liegenschaftskarte.

Ein Anspruch auf Genauigkeit kann daraus nicht abgeleitet werden, eher ist mit einer entsprechenden Ungenauigkeit zu rechnen.

Gebäudeart / Bauweise	Schloss Dreigeschossiges, historisches Gebäude mit hufeisenförmigen Grundriss und Treppenturm. Unregelmäßiges Natursteinmauerwerk und überwiegend Holzbalkendecken.
Nutzung	Die Nutzung ist seit langer Zeit aufgegeben. Auf Grund des schlechten Bauzustandes ist auch keine Nutzungsmöglichkeit gegeben.
Baujahr	nach Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde Grundsubstanz 2. Hälfte des 16. Jahrhunderts erhebliche Umbauten im 17. und 18. Jahrhundert
Alter	nicht genau bekannt, vermutlich über 400 Jahre alt

Brutto-Grundfläche
(BGF)

Ohne den Ansatz von Unterkellerungen kann die Brutto-Grundfläche über 4 Geschosse (EG; 1. und 2. OG und DG) mit ca. 2.000 m² geschätzt werden.

Die Gebäudegrundfläche wurde mit ca. 500 m² aus der Liegenschaftskarte herausgemessen.

Erhaltungszustand und Schäden:

Eine detaillierte Baubeschreibung ist hier, wegen des sehr schlechten Erhaltungszustandes, der sich sowohl in der Substanz als auch im gesamten Ausbau zeigt, entbehrlich.

Der ohnehin sehr spartanische Ausbau ist vollständig verschlissen und insgesamt sehr schadhaft.

In der Substanz scheint es bereits Sicherungen wegen statischer Probleme in den Außenwänden gegeben zu haben.

Davon zeugen die in manchen Gebäudeecken sichtbaren Zuganker, deren Einbau und Verlauf auch auf der nördlichen Fassade sichtbar sind.

Bereits ausgewechselte Deckenbereiche lassen auf einen umfangreichen Altbefall mit entsprechenden Holzschäden bis hin zum Substanzverlust schließen.

Inwieweit es sich hier um eine fachgerechte und statisch angemessene Sanierung oder nur eine Notsicherung handelt, kann dem Augenschein nach, nicht beurteilt werden.

Starke Risse sind in der östlichen Außenwand, vor allem im Bereich der Ecken und zwischen ehemaligem Schloss und dem nördlichen Anbau sichtbar.

Auch hier ist die Statik in Frage zu stellen.

Die Dachdeckung besteht in der Mehrzahl aus Betondachsteinen und ist lokal undicht.

Der Dachstuhl besteht aus Holzbalken und wurde durch den nördlichen Anbau überformt bzw. erweitert. Die Statik der Konstruktion bedarf einer Überprüfung.

Schäden am Holz (Dach- und Deckenkonstruktion) durch Insekten und/oder Schwämme waren äußerlich an mehreren Stellen erkennbar.

Für eine Schadstelle kann man bereits augenscheinlich von einem Verdacht auf Befall vom Echten Hausschwamm ausgehen.

Weitere Schadstellen in den verdeckten Bereichen (z.B. in den Decken) sind nicht auszuschließen, eher zu erwarten.

Aufgrund der umfangreichen Schäden und des Zustandes ist das Gebäude nicht nutzbar und in seinem Bestand gefährdet.

Außenanlagen sind hier in Form von Außentritten und Mauern vorhanden, deren Zustand als sanierungsbedürftig einzuschätzen ist.

Nutzungsmöglichkeit

Das Schloss Steinburg ist in einem insgesamt schlechten baulichen Zustand und derzeit in keiner Weise und in keinen Teilen nutzbar.

Auf Grund des bestehenden Denkmalschutzes ist für jede Nutzung eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich, wobei die Nutzung denkmalverträglich sein muss.

Eine wirtschaftliche nachhaltige und auch noch denkmalgerechte Nutzung des Schlosses ist hier, vor allem wegen der wirtschaftlichen, infrastrukturellen und touristischen Abseitslage, aber auch wegen des umfangreichen und kostenintensiven Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfs, derzeit weder gegeben noch mittel- oder langfristig in Aussicht.