**Amtsgericht Köthen, 3 K 10/24**

# Wohngrundstück

# Dorfstraße 20 in 06386 Südliches Anhalt OT Scheuder







Im vorliegenden Fall konnte nur eine äußerliche Inaugenscheinnahme ohne Zutritt zum Grundstück und zur Bebauung erfolgen. Die nachfolgenden Kurzbeschreibungen erfolgen somit ausschließlich auf der Grundlage von sachgerechten Annahmen, die aus der eingeschränkten äußerlichen Inaugenscheinnahme sowie den vorliegenden Unterlagen und Auskünften abzuleiten waren.

- Grundbuchstand: Grundbuch von Scheuder (Grundbuchamt Köthen), Blatt 588, BV Nr. 1: Gemarkung Scheuder, Flur 3, Flurstück 1041 zur Größe von 1.390 m²
- Objektart: Wohngrundstück
- Lage: Dorfstraße 20 in 06386 Südliches Anhalt OT Scheuder;
  innerörtlich im OT Scheuder belegen; Anbindung an den ÖPNV (Schulbus, Rufbus) in fußläufiger Entfernung; Einschätzung als einfache und dörfliche Wohnlage
- Bebauung: Wohnhaus: freistehend errichtet; Kellergeschoss (Tiefparterre), Erdgeschoss (Hochparterre), voll ausgebautes Dachgeschoss mit Spitzboden; Mauerwerksbauweise; um 1892 als Pfarrhaus errichtet, mit umfangreichen Instandsetzungen, Modernisierungen, Umbauten und Ausbauten im Zeitraum 2012-2017 (überwiegende Sanierung); vermutlich instand gehalten; ca. 235 m² angenommene Gesamtwohnfläche (ca. 131 m² im EG und ca. 103 m² im DG); nach äußerem Anschein i. V. m. der tatsächlichen Nutzung wird eine angemessene/ zeitgemäße Nutzbarkeit im angenommenen Zustand unterstellt
  Terrasse: als nordöstlicher Anbau an das Wohnhaus errichtet; nur Erdgeschoss; vermutlich offene Holzrahmenbauweise; Baujahr vermutlich um 2016; seit der Errichtung vermutlich instand gehalten; es wird eine angemessene/ zeitgemäße Nutzbarkeit im angenommenen Zustand unterstellt
  Carport: rückseitig angebaut errichtet; nur Erdgeschoss; vermutlich offene Holzrahmenbauweise; Baujahr vermutlich um 1995 mit Instandsetzung um 2013; seit der Errichtung bzw. Instandsetzung vermutlich instand gehalten; es wird eine angemessene/ zeitgemäße Nutzbarkeit im angenommenen Zustand unterstellt
  Alpakastall: rückseitig angebaut errichtet; nur Erdgeschoss; vermutlich Holzrahmenbauweise mit Holzbretterwänden; Baujahr vermutlich um 2013; seit der Errichtung vermutlich instand gehalten; es wird eine angemessene/ zeitgemäße Nutzbarkeit im angenommenen Zustand unterstellt
  Laube: im nordwestlichen Grundstückseckbereich; nach äußerem Anschein nicht mehr angemessen/ zeitgemäß nutzbar
- Erschließung: Anliegerstraße „Dorfstraße“ nur einseitig mit Kopfsteinpflaster befestigt, einseitig Gehweg mit Befestigung aus Beton- und Natursteinpflaster, beidseitig Grünstreifen, Straßenbeleuchtung; Kfz-Abstellmöglichkeiten entlang der Anliegerstraße in begrenztem Umfang am Straßenrand, auf dem befahrbaren Grundstück ein entsprechend nutzbarer Carport; Versorgungsmedien: Elektroenergie, Erdgas (in der Anliegerstraße, jedoch ohne Grundstücksanschluss), Trinkwasser, Telekommunikation; Entsorgung von Schmutzwasser und Fäkalien in das Netz der öffentlichen Kanalisation sowie Kanal für Niederschlagswasser in der Anliegerstraße, vermutlich jedoch ohne Grundstücksanschluss
- Nutzung: vermutlich Nutzung durch den Grundstückseigentümer Abt. I/1a des Grundbuchblattes und eine Familienangehörige ausschließlich zu Wohnzwecken

**Bezüglich weiterer detaillierter Angaben wird auf das bei der zuständigen Geschäftsstelle einsehbare Verkehrswertgutachten zum Stichtag 12.06.2025 verwiesen.**