

## Exposé zur Zwangsversteigerung

für den Dreiseitenhof  
bebaut mit einem Wohnhaus  
und Wirtschaftsgebäuden  
in 06618 Mertendorf, Schafgasse 1

**Verkehrswert**  
**41.000,00 €**

Amtsgericht **06618 Naumburg (Saale)**  
Aktenzeichen **7 K 2/22**  
Wertermittlungsstichtag **26.08.2022**

---

**Hofansicht von Süden aus gesehen**



**Straßenansicht Schachtberg / Schafgasse**



### 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 der Gebäude 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

Das Eckgrundstück bebaut als Dreiseitenhof befindet sich im südöstlichen Randbereich der Ortslage Mertendorf an einem teilweise stark frequentierten Kreuzungsbereich bzw. einer Anliegerstraße die nach ca. 400 m an einem Waldgebiet endet. Es hat eine Grundstücksgröße von insgesamt 1.403 m<sup>2</sup> und ist mit einem zweigeschossigen in Massivbauweise bebauten Wohnhaus nebst angrenzenden Wirtschaftsgebäuden bzw. eines massiv gebauten Stallgebäudes bebaut. Das Baujahr des Wohngebäudes (Haupthaus) wird auf etwa 1880, der Wirtschaftsgebäude auf ca. 1900 beziffert, wobei abweichend das Baujahr des Stallgebäudes auf ca- 1900-1920 geschätzt wird.

## 2. Lagebeschreibung

### Mikrolage

Das Grundstück liegt im südöstlichen Randbereich der Ortslage Mertendorf an einem Straßenzug mit Wohnnutzung. Das Gebiet ist gekennzeichnet von einer eher schwachen Sozialstruktur und älterer Bausubstanz. Der Bereich gilt als zusammenhängendes Altbaugelände mit ehemaligen Bauerngehöften. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind nicht vorhanden, können jedoch durch die anliegende Straßenführung gut erreicht werden (Stadt Naumburg ca.6 km). Gleiches gilt für die in Naumburg vorhandenen Schulen, Gymnasien oder Ärztlichen Einrichtungen.

### Makrolage

Mertendorf ist ein Ort im Süden des Bundeslandes Sachsen-Anhalt. Er liegt im Saaletal ca. 60 km Kilometer südlich von Halle und 40 Kilometer nördlich von Jena. Die Verbandsgemeinde Wethautal mit Sitz in 06721 Osterfeld ist Verwaltungssitz. Durch den Ort verläuft eine Landesstraße die nach nur wenigen Kilometern an die Bundesstraße B87 grenzt. Die nächst größeren Städte von wirtschaftlicher und kultureller Bedeutung wie Leipzig, Halle, Jena, Erfurt und Weimar sind ca. 30-65 km entfernt.

## 3. Allgemeiner Erhaltungszustand

Das Grundstück mit seinen aufstehenden Gebäuden zeigte sich zum Bewertungsstichtag nach durchgeführter Außenbesichtigung in einem Bauzustand, an den Modernisierungen oder Instandhaltungen im Zuge der üblichen Nutzung kaum durchgeführt wurden und diese geschätzte 30 Jahre zurück liegen.

## 4. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Naumburg, Markt 7, 06618 Naumburg
Zwangsverwalter	nicht vorhanden
Hausverwaltung	nicht vorhanden
Nachlassverwalter	nicht vorhanden
Insolvenzverwalter	nicht vorhanden
Grund der Wertermittlung	Verkehrswertermittlung betreffend der angeordneten Zwangsversteigerung

Grundbuch und Katasterangaben	Flur 2, Flurstück 444
Grundbuchamt	Amtsgericht Naumburg
Grundbuch von	Mertendorf

#### 4.1 Gestalt und Form:

Straßenfront: Grundstückstiefe/ Breite	unmittelbar angrenzend ca. Ø 32,00 Meter, Ø 45,00 Meter
Grundstücksgröße gesamt Bemerkungen / Zuschnitt	1.403,00 m <sup>2</sup> Der Grundstückszuschnitt stellt sich unregelmäßig dar.

#### 4.2 Erschließung

Straßenart	ausgebaute Fahrbahn, Straße mit Durchgangsverkehr
Straßenbau	Asphalt, zweiseitig Gehweg
Höhenlage zur Straße	eben
Abwasserbeseitigung	Zentrale Entsorgung über örtliches Kanalnetz.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen	Die öffentlichen Versorgungsträger wie Strom, Wasser und Abwasser liegen nach Information des Bauamtes der Verbandsgemeinde Wethautal straßenseitig am Grundstück an. Jedoch kann mangels Möglichkeit der Besichtigung die Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Grundstück nicht mit hinreichender Sicherheit festgestellt werden.
Grenzverhältnisse, Nachbarliche Gemeinsamkeiten	Das Grundstück grenzt unmittelbar an die Straße Schachtberg bzw. die Schafgasse an (Eckgrundstück).
Sonstige Grenzverhältnisse	Das Grundstück grenzt im Norden, Süden und Osten an eine dörflich geprägte Wohnbebauung an. Im Westen an eine ehemalige Gaststätte, die jedoch derzeit den Betrieb eingestellt hat.
Einfriedung Straßenfront	Gebäude bzw. Steinmauer oder Maschendraht
Außenanlagen	Wegbefestigung, Ver-/ Entsorgungsleitungen, Einfriedung
Baugrund	Über den Baugrund kann keine Aussage getroffen werden.
Anmerkungen:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation soweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise, bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

Altlasten Eine Prüfung auf eventuelle Altlasten ist nicht Auftrag dieses Gutachtens und liegt auch nicht in diesem Ermessen.

## 5. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen. Schriftliche Auskunft vom 29.08.2022 des Bauordnungsamtes des Burgenlandkreis.

Denkmalschutz: Der ehemalige Bauernhof wurde lt. schriftlicher Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde als Kulturdenkmal (Baudenkmal) im Sinne von § 2 Abs. 2 Nr.1 DenkmSchG LSA gelistet.

**Bauplanungsrecht** Für das Grundstück sind keine wertbeeinflussenden Satzungen vorhanden.

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Es besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan der die zu bewertende Fläche als gemischte Baufläche ausweist.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Es besteht kein rechtskräftiger B- Plan für den Bereich in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

**Entwicklungszustand / Beitrags- und Abgabensituation**

Entwicklungszustand Unter der Annahme das das Grundstück ortsüblich erschlossen ist, kann das Grundstück dem Entwicklungszustand baureifes Land zugeordnet werden.

Beitragsrechtlicher Zustand Nach derzeitigen Kenntnisstand kann stichtagsbezogen von einem beitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen werden.

## 6. Zustandsbeschreibung des Wohngebäudes (Haupthaus/ Anbau)

**Das Gebäude/ Grundstück war nicht zugänglich und konnte nur von außen besichtigt werden. Insofern ist die Beschreibung nur nach äußerem Erscheinungsbild möglich. Bruttogrundflächen bzw. Wohnflächen konnten folglich nur grob mit entsprechender Ungenauigkeit geschätzt werden.**

Bauweise 2-geschossig  
 Massivbauweise  
 Fundament: unbekannt, vermutlich Bruchstein  
 Außenwände: unbekannt, vermutlich massives Mauerwerk/Lehm  
 Innenwände nicht feststellbar  
 Satteldach in Holzkonstruktion  
 Decken nicht feststellbar  
 Dacheindeckung soweit sichtbar Biberschwanzeindeckung  
 Fassade: offene Ziegelsteinfassade, Holfachwerk ausgefacht, bzw.

Kalkzementputz  
übliche Außenanlagen

Ausstattung Da die Gebäude nicht besichtigt werden konnten, kann über Art und Qualität der Ausstattung sowie über Mängel und Schäden im Gebäude keine Aussage getroffen werden.

## **6.1 Ausführung und Ausstattung (Wirtschaftsgebäude/ Stall)**

Bauweise 2-geschossig  
Massivbauweise  
Fundament: unbekannt, vermutlich Bruchstein  
Außenwände: massives Mauerwerk bzw. Fachwerk  
Innenwände nicht feststellbar  
Satteldach in Holzkonstruktion  
Decken nicht feststellbar  
Dacheindeckung soweit sichtbar rote Tonziegel (Muldenpfanne)  
Fassade: teilweise offene Ziegelsteinfassade, bzw. Fassade mit mineralischen Putz oder Holzfachwerk ausgefacht

Ausstattung Die Gebäude konnten ebenfalls nicht besichtigt werden. Insofern kann über Art und Qualität der Ausstattung sowie über Mängel und Schäden ebenfalls keine Aussage getroffen werden.

## **7. Abschließende Beurteilung des Unterhaltungszustandes**

Die Gebäude befinden sich nach äußerer Sichtung überwiegend in einem schlechten Unterhaltungszustand. Es wurden zum Ortstermin gravierende Mängel und Schäden festgestellt. An zu nehmen ist, dass sich selbiger Unterhaltungszustand in den Gebäuden fort setzt und mit erheblichen Instandsetzungs- und Modernisierungskosten gerechnet werden muss.

## **8. 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.**