

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 10 / 23**

Wertermittlungsstichtag **02.11.2023**

Versteigerungsobjekt **Ehemalige Hofstelle**

**Kirchstraße 17
06647 Finne OT Tauhardt**

Verkehrswert geschätzt 90.000 €

Grundstück und Gebäude konnten nur von der Straße aus besichtigt werden.



Ansicht von der Straße Am Lauskehügel
Blick in etwa Richtung Südwesten



Wohnhaus Rückseite und Garten
Blick in etwa Richtung Norden



Blick über das Hoftor auf das Wohnhaus
Blick in etwa Richtung Westen



so bezeichnete Sommerküche
Blick in etwa Richtung Nordwesten

Es handelt sich um ein 2.430 m² großes Grundstück, gelegen in Tauhardt, einem dörflich geprägten Ortsteil der Gemeinde Finne, welcher ca. 170 Einwohnern haben soll.

Das Grundstück stellt sich als ehemalige Hofstelle dar und ist entlang der Straße mit mehreren älteren dörflich geprägten Gebäuden bebaut, einem ca. 100 Jahre alten Wohnhaus, einer Scheune, einem Schuppen und einem Gebäude dessen Nutzung nicht feststellbar war und als Sommerküche bezeichnet wird.

Die Wohnfläche des Wohnhauses war nicht messbar und wird mit einer erheblichen Unsicherheit auf etwa 80 m² geschätzt.

Über den Zustand, den Ausbau und die haustechnischen Anlagen des Wohnhauses kann keine Aussage getroffen werden.

In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass das Wohnhaus als solches nutzbar ist und ein einfacher Ausstattungsstandard besteht.

Die Dachdeckung des Wohnhauses, der Scheune, des Schuppens und der so bezeichneten Sommerküche, wurden bereits erneuert.

Über den Zustand der Nebengebäude im Innern kann keine Aussage getroffen werden.

Nach dem äußeren Anschein ist von einem einfachen Standard und einem überwiegend sanierungsbedürftigen Zustand, dessen Umfang jedoch nicht erfasst werden kann, auszugehen.

Das auf dem Grundstück hinter den Gebäuden liegende Grün- und Gartenland hat einen Anteil am Grundstück von ca. 1.030 m² und ist nach Auskunft der Gemeinde dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Diesbezüglich ist davon auszugehen, dass dieser Grundstücksteil nicht weiter bebaubar ist.

Grundstücksbeschreibung

Kataster	Gemeinde Gemarkung Flur Flurstück	Finne Billroda 4 91/1
Grundstücksart	ehemalige Hofstelle	
Grundstücksgröße	2.430 m ²	
Zuschnitt	unregelmäßig	
Abmessung	Breite ca. 40 m Tiefe ca. 50 bis 65 m	
Ausrichtung	Straßenseite in etwa in O-Ausrichtung	
Topographie	Das Grundstück scheint etwa eben und nahezu höhengleich zur Straße zu liegen.	
Grenzverhältnisse	Die im Liegenschaftskataster dargestellten Grenzen sind in der Örtlichkeit in etwa nachvollziehbar.	

Bebauung	dörflich geprägtes Wohnhaus, Scheune, Schuppen und weitere Gebäude
Nutzung	augenscheinlich Wohnnutzung, Vermutlich durch den Eigentümer und eine weitere Person oder Familie genutzt.
Nachbarschaft / Umfeld	In der Nachbarschaft und im Umfeld finden sich überwiegend dörflich geprägte Wohngrundstücke.
Baugrund	Ein Baugrundgutachten lag nicht vor. Über die Baugrundverhältnisse kann keine Aussage getroffen werden.
Altlasten / schädliche Bodenveränderungen	Im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ derzeit ohne Eintragung.
Erschließung	Das Grundstück liegt mit seiner östlichen Grenze an einer öffentlichen befestigten Verkehrsfläche. Über die Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen und bestehende Grundstücksanschlüsse kann, mangels Möglichkeit zur Besichtigung und mangels Auskünfte durch den Eigentümer, keine Aussage getroffen werden.
Grünflächen	Hinter der Bebauung, im westlichen Teil des Grundstücks, ist eine ca. 1.030 m ² große Grün- und/oder Gartenlandfläche vorhanden.
Stellplätze	Soweit einsehbar, sind auf dem Grundstück Stellplätze vorhanden bzw. können selbige geschaffen werden.
Oberflächenbefestigungen	Soweit einsehbar sind Oberflächenbefestigungen aus Pflaster vorhanden.
Kataster	Gemeinde Naumburg (Saale), Stadt Gemarkung Naumburg Flur 15 Flurstück 64/10
Grundstücksart	Einfamilienhausgrundstück / Doppelhaushälfte
Grundstücksgröße	266 m ²
Zuschnitt	etwa rechteckig
Abmessung	Breite ca. 10 m Tiefe ca. 26 m Straßenfront ca. 10 m
Ausrichtung	Straßenseite in etwa in Nord-Ausrichtung Gartenseite in etwa in Süd-Ausrichtung
Topographie	Auf der Hauseingangsseite (Straßen- und Nordseite) liegt das Grundstück höhengleich zur Straße. Der Garten liegt ca. 2 m höher, in etwa auf gleicher Höhe

	<p>wie der Erdgeschossfußboden. Sonst ist das Grundstück eben.</p>
Grenzverhältnisse	Die im Liegenschaftskataster dargestellten Grenzen sind in der Örtlichkeit in etwa nachvollziehbar.
Bebauung	Doppelhaushälfte und Garage
Nutzung	Wohnnutzung (vermutlich Eigennutzung)
Nachbarschaft / Umfeld	Im Umfeld finden sich überwiegend gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke. In direkter Nachbarschaft aber auch ein Mehr-familienhaus mit Tiefgarage.
Baugrund	Ein Baugrundgutachten lag nicht vor. Über die Baugrundverhältnisse kann keine Aussage getroffen werden.
Altlasten / schädliche Bodenveränderungen	Im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ derzeit ohne Eintragung.
Erschließung	<p>Das Grundstück liegt mit seiner nördlichen Grenze an einer öffentlichen befestigten Verkehrsfläche mit der Bezeichnung „Am Lauschehügel“.</p> <p>Südlich des Grundstücks verläuft ebenfalls eine befestigte Verkehrsfläche, die Schreiberstraße.</p> <p>Über die Grundstücksanschlüsse kann keine sichere Auskunft erteilt werden.</p> <p>Im Straßenraum sind übliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Trinkwasser, Strom, Telekommunikation, Abwasserkanal) vorhanden.</p> <p>Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen.</p>

Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht	<p>Im Flächennutzungsplan liegt das Grundstück in einer gemischten Baufläche.</p> <p>Ein Bebauungsplan oder Vorhaben- und Erschließungsplan besteht nicht.</p> <p>Das Grundstück ist im bebauten Bereich nach § 34 BauGB dem Innenbereich zuzuordnen.</p> <p>Der Garten ist nach § 35 BauGB dem Außenbereich zuzuordnen und damit in der Regel nicht bebaubar.</p>
Denkmalschutz	Ein Denkmalstatus besteht nicht.
Baulasten	Das Grundstück betreffend ist keine Baulast eingetragen.
Überbauungen	Den Darstellungen in der Liegenschaftskarte nach sind keine Überbauungen gegeben.
Beitragsrechtlicher Zustand	Nach derzeitigem Kenntnisstand ist stichtagsbezogen von einem beitragsfreien Grundstückszustand auszugehen.
Rechte und / oder Belastungen	Aus den verwendeten Unterlagen waren keine Anhaltspunkte zu wertbeeinflussenden Rechten und/oder

Belastungen erkennbar.

Entwicklungszustand Auf Grund der planungsrechtlichen Auskunft der Gemeinde Finne ist das Grundstück folgenden Entwicklungszuständen zuzuordnen:

- a) baureifes Land,
für den bebauten Teil des Grundstücks,
hier ca. 1.400 m²
- b) nicht bebaubares Land,
für den im Außenbereich liegenden Grundstücksteil der hier als Grün- und Gartenland verwertbar ist, hier ca. 1.030 m²

Gebäude und bauliche Anlagen

Vom Grundstückseigentümer wurde dem Sachverständigen keine Gelegenheit zur Besichtigung der Gebäude gegeben, so dass selbige nur von außen, von der Straße aus, besichtigt werden konnten.

Die Beschreibung ist somit nur dem äußeren Augenschein nach möglich.

Die Angaben zu den Brutto-Grundflächen und zu den Wohn- und Nutzflächen der Gebäude konnten nur aus der Liegenschaftskarte herausgemessen und/oder geschätzt werden.

Damit sind die Flächenangaben mit einer erheblichen Unsicherheit behaftet, so dass hieraus kein Anspruch auf Genauigkeit oder Vollständigkeit abgeleitet werden kann.

Auch für die Nutzung der einzelnen Gebäude konnten nur Annahmen getroffen werden, was hier speziell für die so bezeichnete Sommerküche zutrifft.

Abgesehen von den bereits erneuerten Dachdeckungen auf dem Wohnhaus, der Scheune, dem Schuppen und der Sommerküche können bezüglich der Ausstattung und des Zustandes der Gebäude, mangels Möglichkeit der Besichtigung, nur Annahmen getroffen werden.

Insgesamt wird von einem einfachen Standard und bei den Nebengebäuden von einem überwiegend sanierungsbedürftigen Zustand ausgegangen.

Wohnhaus

Gebäudeart Soweit einsehbar handelt es sich um ein zweigeschossiges älteres Wohnhaus mit Satteldach.

Nutzung Vermutlich wird das Gebäude zu Wohnzwecken vom Eigentümer und eventuell auch noch von einer weiteren Person oder Familie genutzt.

Baujahr / Alter Baujahr nach Hausmarke über der Tür 1921
Alter vermutlich ca. 100 Jahre

Brutto-Grundfläche (BGF)	geschätzt ca. 150 m ²
	<p>Die BGF wurde aus den Darstellungen in der Liegenschaftskarte herausgemessen. Der Genauigkeitsgrad dieser Messung ist als gering, mit erheblicher Unsicherheit, einzuschätzen.</p> <p>EG / OG / DG ca. 50 m² x 3 = 150 m²</p>
Wohnfläche (WF)	geschätzt ca. 80 m ²
	<p>Mangels Möglichkeit zur Besichtigung und Aufmaßerstellung kann die Wohnfläche hier nur geschätzt werden.</p> <p>Es wird angenommen, dass das Gebäude im EG und OG ausgebaut ist.</p>
Rohbau, Ausbau, Sanitär, Installationen, Heizung	<p>Dem Augenschein nach</p> <ul style="list-style-type: none"> - ist das Dach mit Ziegeln gedeckt; - sind Holzfenster mit Isolierglas verbaut; - ist eine Haustür als Holz-Glaskonstruktion vorhanden; - ist die sichtbare Fassade verputzt. <p>Mangels Möglichkeit zur Besichtigung und mangels Auskünfte durch den Eigentümer, können zum Rohbau, zum Ausbau, zu den sanitären Anlagen, zu den Installationen und zur Heizung keine Aussagen getroffen werden.</p>
Energieeffizienz / energetische Modernisierungen	Vom Eigentümer wurde weder ein Energieausweis vorgelegt, noch wurden Auskünfte zu energetischen Modernisierungen erteilt.
Zustand / Schäden	Soweit von der Straße aus einsehbar, sind am Dach und an der sichtbaren Fassadenseite keine wertrelevanten Schäden erkennbar.

Scheune

Gebäudeart	Scheune, vermutlich mit Anbau auf der Westseite
Nutzung	nicht bekannt
Baujahr / Alter	Baujahr und Alter sind nicht bekannt
Brutto-Grundfläche (BGF)	geschätzt ca. 180 m ²
Nutzfläche (NF)	geschätzt ca. 140 m ²
Rohbau, Ausbau	Dem Augenschein nach handelt es sich um einen Lehmbau mit gartenseitigem Anbau.
Zustand / Schäden	Soweit von der Straße aus einsehbar, wurde die Dachdeckung erneuert, ist die Lehmwand ohne Putz und sind Öffnungen in der Wand ohne Verschluss.

Schuppen

Gebäudeart	Schuppen
------------	----------

Nutzung	nicht bekannt
Baujahr / Alter	Baujahr und Alter sind nicht bekannt
Brutto-Grundfläche (BGF)	geschätzt ca. 65 m ²
Nutzfläche (NF)	geschätzt ca. 50 m ²
Rohbau, Ausbau	Dem Augenschein nach handelt es sich um einen eingeschossigen Mauerwerksbau, vereinzelt auch mit Lehmwänden, flachem Pultdach, gedeckt mit Profilblech.
Zustand / Schäden	Soweit von der Straße aus einsehbar fehlt im Dachanschlussbereich Mauerwerk, sind Risse im Mauerwerk vorhanden und der Außenputz zeigt Schäden oder Fehlstellen.

Sommerküche

Gebäudeart	eingeschossiges Gebäude mit Satteldach
Nutzung	nicht bekannt
Baujahr / Alter	Baujahr und Alter sind nicht bekannt
Brutto-Grundfläche (BGF)	geschätzt ca. 120 m ²
Nutzfläche (NF)	geschätzt ca. 90 m ²
Rohbau, Ausbau	Dem Augenschein nach handelt es sich um einen Mauerwerksbau mit Ziegelmauerwerk. Das Satteldach ist mit Ziegeln gedeckt.
Zustand / Schäden	Soweit einsehbar, wurde die Dachdeckung erneuert. Sonst scheint das Gebäude unsaniert zu sein.

Gebäude ohne Zuordnung

Nach der Abbildung des Gebäudebestandes in der Liegenschaftskarte könnten sich auf dem Grundstück noch weitere Gebäude befinden.

Außenanlagen / sonstige bauliche Anlagen

Mit Pflaster befestigte Fläche zwischen Hoftor und Wohnhaus.
 Straßenseitige Einfriedung durch Holzlattenzaun, Holztor und Holztür.
 Wesentliche und über das normale Maß hinausgehende Außenanlagen und/oder sonstige bauliche Anlagen, waren von der Straße aus nicht erkennbar.

Nutzungsmöglichkeit

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine ca. 2.430 m² große, ehemalige Hofstelle mit einem ca. 100 Jahre alten Wohnhaus, einer Scheune, einem Schuppen und einem weiteren Gebäude, das in diesem Gutachten als Sommerküche bezeichnet wird.

Nicht auszuschließen ist, dass sich auf dem Grundstück noch weitere Gebäude befinden.

Die Wohnfläche des zweigeschossigen Wohnhauses konnte nur grob auf ca. 80 m² geschätzt werden.

Über den Zustand, den Ausbau und die haustechnischen Anlagen des Wohnhauses kann keine Aussage getroffen werden.

In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass das Wohnhaus als solches nutzbar ist und ein einfacher Ausstattungsstandard besteht.

Die Dachdeckung des Wohnhauses, der Scheune, des Schuppens und der Sommerküche sind erneuert.

Über den Zustand der Gebäude im Innern kann, mangels Besichtigungsmöglichkeit, keine Aussage getroffen werden.

Nach dem äußeren Anschein wird für die Nebengebäude von einem einfachen Standard und einem überwiegend sanierungsbedürftigen ausgegangen.

Das Grundstück teilt sich in den östlichen, bebauten Teil von ca. 1.400 m² Größe und den westlichen unbebauten Teil von ca. 1.030 m² Größe, der planungsrechtlich dem Außenbereich zugeordnet wird.

Der westliche Grundstücksteil ist von daher als Grün- oder Gartenfläche nutzbar.

An der Hoftür fand sich ein Briefkasten mit zwei Namen, so dass man hier davon ausgehen kann, dass das Grundstück von zwei Personen oder auch von zwei Familien genutzt wird.

Insgesamt gesehen scheint das Grundstück für eine Eigennutzung zu Wohnzwecken geeignet zu sein.