

# 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 13 / 21**

Wertermittlungstichtag **25.01.2022**

---

Versteigerungsobjekt **Wohnhaus**

**Straße des Friedens 11a  
06618 Mertendorf**

**Verkehrswert 33.000 €**

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

---

Ansicht von der Straße  
etwa nordorientierte Fassade



Blick etwa Richtung Nordwesten  
etwa südorientierte Fassade



Es handelt sich um ein nur 108 m<sup>2</sup> großes Grundstück, gelegen im südlichsten Teil Sachsen-Anhalts, im Burgenlandkreis, in der Gemeinde Mertendorf.

Mertendorf ist eine Gemeinde mit ca. 1.630 Einwohner (Stand 12/2020), die ca. 6 km südöstlich von der Kreisstadt Naumburg (Saale) liegt.

Soweit von der Straße aus einsehbar, ist das Grundstück vollständig mit einem zweigeschossigen Gebäude bebaut.

Augenscheinlich handelt es sich um ein altes Bauernhaus, welches im OG zu Wohnzwecken ausgebaut ist.

Über die derzeitige Nutzung des Gebäudes; das Gebäudealter; Umfang und Zustand des Ausbaus; Instandsetzungen; Modernisierungen; Schäden und/oder Mängeln; kann keine Aussage getroffen werden.

Die Wohnfläche war nicht messbar und kann insofern nur sehr grob, ohne jeglichen Anspruch auf Genauigkeit, auf ca. 80 m<sup>2</sup> geschätzt werden.

# Grundstücksbeschreibung

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                        |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Kataster                                  | Gemeinde<br>Gemarkung<br>Flur<br>Flurstück                                                                                                                                                                                                                                                             | Mertendorf<br>Mertendorf<br>2<br>169/2 |
| Grundstücksart                            | Vollständig bebautes Grundstück, das augenscheinlich zum Wohnen genutzt wird oder genutzt wurde.                                                                                                                                                                                                       |                                        |
| Grundstücksgröße                          | 108 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                        |
| Zuschnitt                                 | in etwa Rechteckig                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                        |
| Abmessung                                 | Straßenfront ca. 17 m / Tiefe ca. 6,5 m                                                                                                                                                                                                                                                                |                                        |
| Ausrichtung                               | Straßenseite in etwa in Nord-Ausrichtung                                                                                                                                                                                                                                                               |                                        |
| Topographie                               | Das Grundstück ist eben und liegt etwa höhengleich zur Straße.                                                                                                                                                                                                                                         |                                        |
| Grenzverhältnisse                         | Die im Liegenschaftskataster dargestellten Grenzen sind in der Örtlichkeit in etwa nachvollziehbar.<br><br>Das Versteigerungsgrundstück ist vollständig mit einem Gebäude bebaut, so dass allseitig Grenzbebauung vorhanden ist.<br><br>Ausgehend vom Nachbargrundstück grenzen dreiseitig Gebäude an. |                                        |
| Bebauung                                  | Dem äußeren Anschein nach handelt es sich um ein zweigeschossiges Gebäude das im OG zu Wohnzwecken ausgebaut ist.<br>Das Grundstück ist vollständig bebaut.                                                                                                                                            |                                        |
| Nutzung                                   | Mangels Möglichkeit zur Besichtigung und mangels Auskünfte durch den Eigentümer kann keine Aussage zur Nutzung getroffen werden.                                                                                                                                                                       |                                        |
| Nachbarschaft / Umfeld                    | In der Nachbarschaft und im Umfeld finden sich überwiegend Grundstücke mit dörflich geprägter Bebauung.                                                                                                                                                                                                |                                        |
| Baugrund                                  | Über die Baugrundverhältnisse kann keine Aussage getroffen werden.                                                                                                                                                                                                                                     |                                        |
| Altlasten / schädliche Bodenveränderungen | Im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ ohne Eintragung.                                                                                                                                                                                                                                               |                                        |
| Erschließung                              | Verkehrstechnisch ist das Grundstück über eine öffentliche unbefestigte Straße, entlang der nördlichen Grundstücksgrenze erschlossen.                                                                                                                                                                  |                                        |

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.

Weiter herrscht das Grundstück mit einem Wegerecht über das südliche Nachbargrundstück (Flurstück 435). Das Wegerecht umfasst das Begehen und Befahren des Nachbargrundstücks (Flurstück 435) von der Straße aus über den Hof.

|                          |                                                                                                      |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grünflächen              | Auf dem Grundstück sind keine Grünflächen vorhanden.                                                 |
| Pkw-Stellplätze          | Auf dem Grundstück sind, abgesehen von einer Garage im Erdgeschoss, keine Pkw-Stellplätze vorhanden. |
| Oberflächenbefestigungen | Auf dem Grundstück sind keine Oberflächenbefestigungen vorhanden.                                    |

## Rechtliche Gegebenheiten

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bauplanungsrecht und Satzungen | <p>Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Bereich als gemischte Baufläche ausgewiesen.</p> <p>Die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben erfolgt nach § 34 Abs. 1 BauGB.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Denkmalschutz                  | Denkmalschutzrechtliche Belange bestehen nicht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Baulasten                      | Das Grundstück betreffend ist keine Baulast eingetragen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Beitragsrechtlicher Zustand    | Nach derzeitigem Kenntnisstand kann stichtagsbezogen von einem beitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Entwicklungszustand            | Unter der Annahme, dass das Grundstück ortsüblich erschlossen und die Erschließung gesichert ist, kann das Grundstück dem Entwicklungszustand baureifes Land zugeordnet werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Rechte und / oder Belastungen  | <p>Das Versteigerungsgrundstück herrscht mit einem Wegerecht über das Nachbargrundstück (Flurstück 435).</p> <p>Das Wegerecht sichert den Zugang und die Zufahrt von der Straße zum Versteigerungsgrundstück über den Hof des Nachbargrundstücks.</p> <p>Mangels Möglichkeit der Besichtigung des zur Versteigerung anstehenden Gebäudes kann nur die Annahme getroffen werden, dass auf der Hofseite ein Zugang zum Gebäude des Versteigerungsgrundstücks vorhanden ist, dessen Benutzung durch das Wegerecht gesichert werden soll.</p> <p>Das Wegerecht ist unentgeltlich.</p> |

Das Wegerecht sichert hier nicht die Erschließung des Versteigerungsgrundstücks sondern allenfalls einen Zugang zum Gebäude der auch anderweitig gesichert werden kann.

Der Wert des Wegerechts ist im Verkehrswert mit 3.000 € enthalten.

## Gebäude und bauliche Anlagen

***Das Gebäude war nicht zugänglich und konnten nur von außen besichtigt werden. Insofern ist die Beschreibung nur nach dem äußeren Erscheinungsbild möglich.***

***Baupläne, aus denen die Brutto-Grundfläche und die Wohnfläche abgeleitet werden können wurden vom Eigentümer nicht zur Verfügung gestellt und konnten auch sonst nicht recherchiert werden.***

***Insofern können Flächenangaben zur Brutto-Grundfläche und zur Wohnfläche nur grob mit entsprechender Ungenauigkeit geschätzt werden.***

Mangels Auskunft durch den Grundstückseigentümer und mangels Möglichkeit zur Besichtigung können zu den folgenden Sachverhalten und/oder Eigenschaften keine Aussagen getroffen werden:

Baujahr und Alter des Wohnhauses  
Grundriss und Raumzuordnungen  
Raumhöhen  
Energetische Eigenschaften  
Durchgeführte Instandhaltungen und Modernisierungen  
Baumängel und/oder Bauschäden  
Wirtschaftliche Überalterungen  
Zustand allgemein und bauteilbezogen  
Gebäudestandard  
Nutzung

|                          |                                                                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart               | Wohnhaus<br>zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach,<br>augenscheinlich nicht unterkellert |
| Nutzung                  | Augenscheinlich wird oder wurde das Gebäude im OG zu<br>Wohnzwecken genutzt.               |
| Baujahr / Alter          | Baujahr und Alter sind nicht bekannt.<br>Das Alter wird über 80 Jahre geschätzt.           |
| Brutto-Grundfläche (BGF) | geschätzt ca. 324 m <sup>2</sup> (EG;OG und DG)                                            |
| Wohnfläche (WF)          | grob geschätzt ca. 80 m <sup>2</sup>                                                       |

## Nutzungsmöglichkeit

Eine Nutzung als eigengenutztes Wohngrundstück scheint augenscheinlich möglich zu sein.

Allerdings mangelt es dem kleinen und vollständig bebauten Grundstück an Freiflächen.

Eine Aussage zu den Grundstücksanschlüssen und deren Lage und Verlauf kann nicht getroffen werden.

Ein dinglich gesichertes Wegerecht sichert dem jeweiligen Eigentümer des Versteigerungsgrundstücks das Recht, das südliche Nachbargrundstück von der Straße aus bis zum Versteigerungsgrundstück zu begehen und zu befahren.

Eine wesentliche Nutzungsverbesserung für das Versteigerungsgrundstück lässt sich hieraus jedoch nicht ableiten.