

Exposé zur Zwangsversteigerung

Dieses Exposé dient der Veröffentlichung im Internet und gilt nur in Verbindung mit dem Gutachten, welches beim Versteigerungsgericht eingesehen werden kann.
In diesem Exposé wurden Urheber- und Persönlichkeitsrechte berücksichtigt.

Der Hofraum, das Nebengebäude und der Keller konnten nicht besichtigt werden.
Im Wohnhaus konnten im EG einzelne Räume nicht besichtigt werden.

Amtsgericht **Merseburg**
Aktenzeichen **16 K 10 / 25**

Wertermittlungstichtag **16.02.2026**

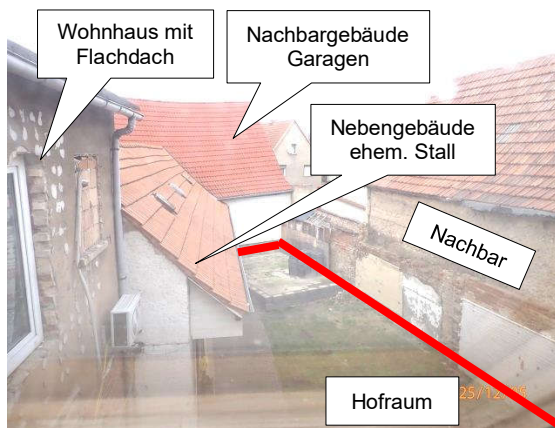
Versteigerungsobjekt **Einfamilienhausgrundstück**
geschätzt ca. 155 m² Wohnfläche
Marktstraße 20
06246 Goethestadt Bad Lauchstädt
OT Schafstädt
Verkehrswert 160.000 €



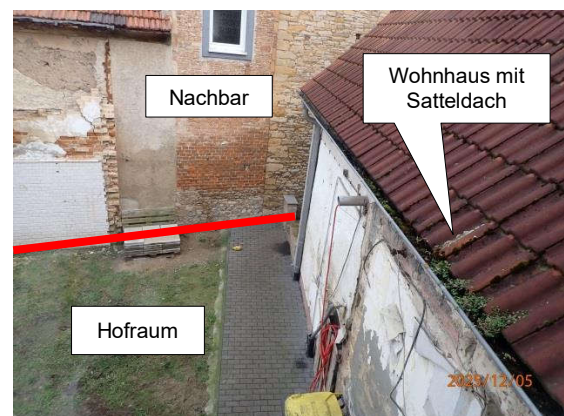
Südfassade
Blick in etwa Richtung Nordosten



Südfassade
Blick in etwa Richtung Nordwesten



Blick in den Hofraum vom Wohnhaus
Blick in etwa Richtung Norden



Blick in den Hofraum
Blick in etwa Richtung Osten

Bei dem Versteigerungsgrundstück handelt es sich um ein 336 m² großes Grundstück, gelegen in Schafstädt, einem Ortsteil der Goethestadt Bad Lauchstädt, im südlichen Teil Sachsen-Anhalts, im Saalekreis, ca. 20 km südwestlich von Halle (Saale).

Die Infrastruktur kann insgesamt als ländlich geprägt und nur mittelmäßig entwickelt eingeschätzt werden.

Das Grundstück liegt in einem eher dörflich und mischgebietstypisch geprägten Bereich.

Das Grundstück ist mit einem über 100 Jahre alten Wohnhaus und einem ebenso alten Nebengebäude bebaut.

Die Sanierung des Wohnhauses begann vor etwa 20 Jahren und ist bis dato nicht abgeschlossen.

Die Wohnfläche musste zum Teil geschätzt werden und wird mit ca. 155 m² angenommen, vorausgesetzt die nicht besichtigten Bereiche sind zum Wohnen ausgebaut.

Es sind erhebliche wirtschaftliche Überalterungen bezüglich der geringen Raumhöhen, des Grundrisses und der Raumzuordnungen gegeben.

In den besichtigten Bereichen stellt sich das Gebäude in einem guten Zustand dar und ist insofern auch nutzbar.

Die rückseitige Hausfassade und der straßenseitige Sockelbereich sind noch unsaniert.

Das nicht besichtigte Nebengebäude scheint zu Abstellzwecken geeignet.

Es ist zu vermuten, dass eine Verbindung zum nördlich anschließenden Scheunen- oder Garagengebäude besteht, welches jedoch nicht Gegenstand dieses Zwangsversteigerungsverfahrens ist.

Grundstücksbeschreibung

Kataster

Kreis

Saalekreis

Gemeinde

Bad Lauchstädt, Goethestadt

Gemarkung

Schafstädt

Flur

3

Flurstück

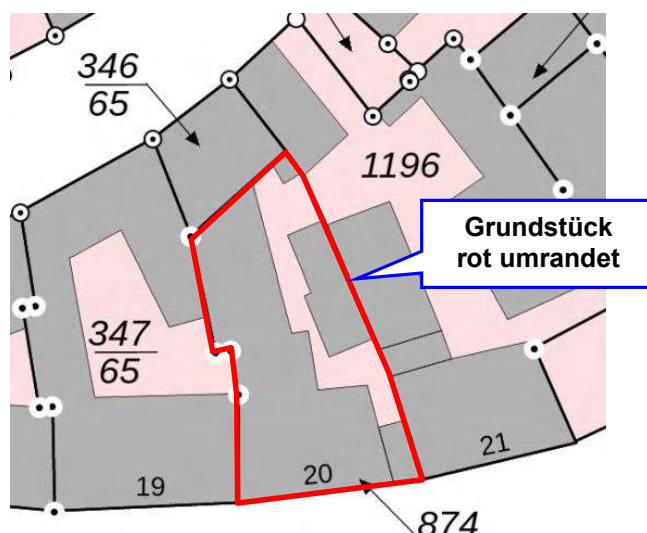
874

Auszug aus dem Geobasisinformationssystem / Sachsen-Anhalt-Viewer / Liegenschaftsdarstellung farbig

© GeoBasis-DE / LVermGeo ST

Open-Data-Lizenz Datenlizenz Deutschland -

Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)



Grundstücksgröße	336 m ²
Grundstücksart	Einfamilienhausgrundstück, Reihengrundstück
Bebauung	Wohnhaus (Reihenhaus) und Nebengebäude
Zuschnitt	unregelmäßig
Abmessungen	Straßenfront ca. 15 m Breite von ca. 11 bis 15 m (unregelmäßig) Tiefe von ca. 22 bis 30 m
Ausrichtung	Straßenseite in etwa in Süd-Ausrichtung
Topographie	Das Grundstück liegt etwa höhengleich zur Straße und ist eben.
Grenzverhältnisse	Die im Liegenschaftskataster abgebildeten Grundstücksgrenzen sind in der Örtlichkeit in etwa nachvollziehbar. Grenzbebauung ist mehrseitig, ausgehend vom Versteigerungsgrundstück und auch von den Nachbargrundstücken gegeben.
Nutzung	Einfamilienhausgrundstück in Eigennutzung
Nachbarschaft / Umfeld	überwiegend gleichartige Grundstücke
Baugrund	Über die Baugrundverhältnisse kann keine Aussage getroffen werden.
Altlasten / schädliche Bodenveränderungen	Das Grundstück ist derzeit nicht in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten erfasst.
Erschließung	Das Grundstück liegt mit einer Seite an der Marktstraße, einer ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche. Das Grundstück wird mit Strom, Gas und Wasser versorgt. Die Abwasserentsorgung erfolgt in einen Kanal. Im Sinne der BauO LSA ist das Grundstück als erschlossen einzuschätzen.
Grünflächen	Im Hofraum ist eine Grünfläche vorhanden.
Stellplätze	Auf dem Grundstück sind keine Stellplätze vorhanden.

Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht und Satzungen	Gesichertes Bauplanungsrecht, etwa durch einen rechtskräftigen Bebauungs- oder einen Vorhaben- und Erschließungsplan besteht nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan liegt das Grundstück in einem Bereich, der als gemischte Baufläche ausgewiesen wurde. Das Grundstück liegt im Bereich eines Sanierungsgebietes.
Baulasten	Das Grundstück betreffend sind keine Baulasteintragungen vorhanden.
Denkmalschutz	Das Grundstück betreffend besteht kein Denkmalschutz.
Beitragsrechtlicher Zustand	Nach Auskunft der Gemeinde kann stichtagsbezogen von einem beitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen werden.
Überbauungen	Den Darstellungen in der Liegenschaftskarte nach und soweit in der Örtlichkeit erkennbar, sind keine Überbauungen gegeben.
Rechte und / oder Belastungen	Anhaltspunkte zu wertbeeinflussenden Rechten und/oder Belastungen waren aus den verwendeten Unterlagen und zur Ortsbesichtigung nicht erkennbar.
Entwicklungszustand	Nach § 3 (4) ImmoWertV ist das Grundstück dem Entwicklungszustand baureifes Land zuzuordnen.

Gebäude und bauliche Anlagen

Die Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen erfolgt auf der Grundlage der Inaugenscheinnahme zur Ortsbesichtigung.

Es wurde keine Bauteil- und/oder Baustoffprüfung durchgeführt.

Eine Funktionsprüfung der gebäudetechnischen oder sonstigen Anlagen wurde ebenfalls nicht durchgeführt.

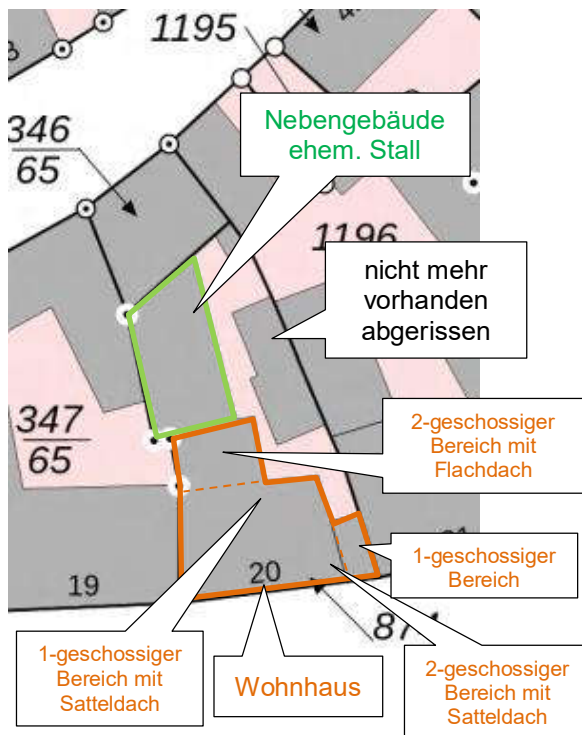
Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen.

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

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und einem Nebengebäude bebaut.

Auszug aus dem Geobasisinformationssystem / Sachsen-Anhalt-Viewer / Liegenschaftsdarstellung farbig / © GeoBasis-DE / LVermGeo ST Open-Data-Lizenz Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Abbildung 1
Deutschland Schafstädt Marktstraße
Quelle Google Maps, 2026



Das Wohnhaus besteht aus dem straßenseitigen Gebäude und einem sich daran anschließenden kleinen Teil als Seitengebäude mit Flachdach.

Straßenseitig wurde das Dach, vermutlich vor geraumer Zeit angehoben, so dass dieser Bereich zweigeschossig erscheint.

Die Rück- oder Hofseite stellt sich zum Teil als eingeschossiges Gebäude dar.

Einfamilienhaus

Gebäudeart

Einfamilienhaus als Reihenhhaus bestehend aus

- a) einem 2-geschossigen Bereich mit Satteldach
- b) einem 1-geschossigen Bereich mit Satteldach
- c) einem 2-geschossigen Bereich mit Flachdach
- d) einem 1-geschossigen Bereich mit Flachdach

Nutzung

zu Wohnzwecken eigengenutzt

Baujahr / Alter

Das Baujahr ist nicht bekannt.

Vermutlich ist das Gebäude weit vor 1900 erbaut und damit weit über 100 Jahre alt.

Modernisierungen und
Instandhaltungen

Modernisierungen wurden nach Auskunft der Miteigentümerin im Zeitraum von 2004 bis 2020 wie folgt vorgenommen:

- Dachdeckung 2010
- Fenster 2004
- Hauseingangstür 2012
- Erneuerung der Leitungssysteme 2004
- Heizungsanlage mit Gastherme 2010
- Straßenseitige Fassade Wärmedämmung
- Bad komplett neu 2020
- Modernisierung Innenausbau 2004 bis 2020

Energetische
Eigenschaften

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
Über die energetischen Eigenschaften des Gebäudes und der Bauteile können insofern keine Angaben gemacht werden.

Die straßenseitige Fassade wurde mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen, zu dessen Materialien und Ausführung jedoch keine Angaben gemacht werden können.

Zustand / Schäden /
Überalterungen

Das Satteldach, die straßenseitige Fassade (außer Sockel), die Hauseingangstür und Fenster sind in einem augenscheinlich guten Zustand.

Die hofseitigen Fassaden und das Flachdach sind noch unsaniert.

Die besichtigten Teile im Innern sind in einem guten Zustand.

Der Keller konnte nicht besichtigt werden, ist augenscheinlich aber vom Hof zugänglich, und vermutlich als Gewölbe ausgeführt.

Grundriss und funktionale Raumzuordnungen sind einfach und nicht zeitgemäß.

Sanitäre Anlagen waren in den besichtigten Bereichen, im EG, nicht vorhanden.

Raumhöhen sind mit ca. 2,05 m im OG/DG nicht zeitgemäß.

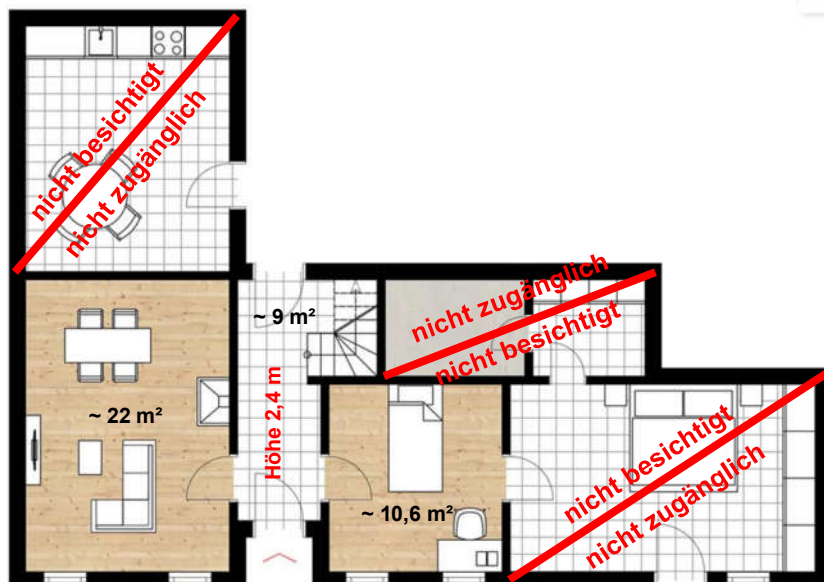
Grundriss / Raumgrößen /
Raumzuordnungen

Skizzen - keine maßstabsgerechten Pläne

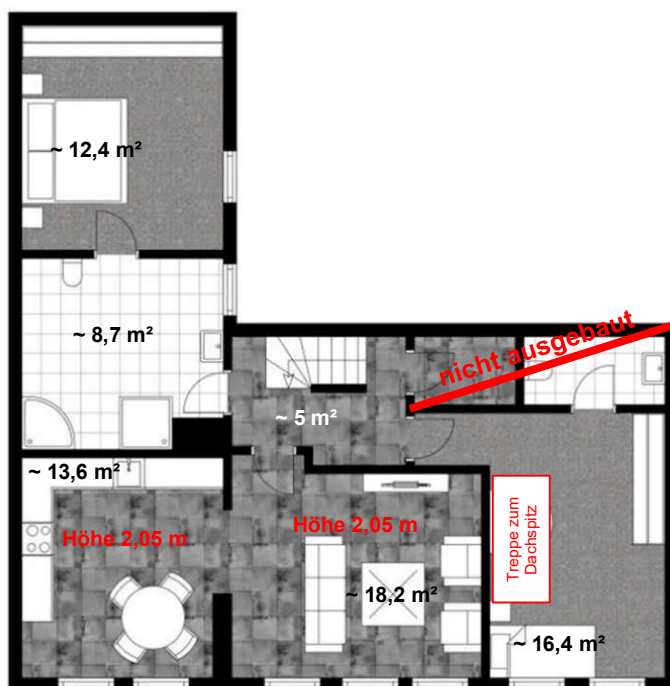
Quelle ENGEL & VÖLKERS
Exposé aus dem Jahr 2025

mit Eintragungen durch den Sachverständigen.

Erdgeschoss



Ober- bzw. Dachgeschoss



Brutto-Grundfläche (BGF) ca. 265 m²

Die BGF und deren Bemessung sind in der ImmoWertV in der Anlage 4, I. Grundlagen, 2. Brutto-Grundfläche definiert.
Die BGF war nicht messbar und wird hier aus der Liegenschaftskarte abgeleitet.
Der nicht zugängliche Gewölbekeller wird hier nicht berücksichtigt.

Wohnfläche (WF) ca. 155 m² zum Teil geschätzt

Die WF wurde zur Ortsbesichtigung in den zugänglichen Räumen grob überschlägig, für diese Wertermittlung hinreichend genau, gemessen.
Die WF der nicht zugänglichen Räume konnte hier nur geschätzt werden.
Insofern ist die Wohnflächenangabe hier mit einem nicht unerheblichen Risiko behaftet.

EG ca. 80 m²
OG/DG ca. 75 m²

Bauteil / Ausbau	Beschreibung
Außenwände	vermutlich Ziegel-, Natursteinmauerwerk und/oder Lehm, Straßenseite mit Wärmedämmverbundsystem
Dach	Betondachsteine, Wärmeschutz / Wärmedämmung nicht feststellbar
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung, Kunststofffenster, Haustür zeitgemäß
Innenwände und Innentüren	vermutlich Fachwerkwände mit Leichtbau Vorsatzschalen; Türblätter neu, geprägt wie Füllungstüren
Deckenkonstruktion und Treppen	EG u. OG/DG vermutlich Holzbalkendecke, EG ins OG erneuerte gewendelte Treppe mit Trittstufen aus Holz, ohne Setzstufen, Raumspartreppe aus Holz zum Dachspitz
Fußböden	augenscheinlich überwiegend Vinylböden, Laminat, Holzdielen im Wohnraum im EG
Sanitäreinrichtungen	EG Im zugänglichen und besichtigten Bereich ohne Sanitärräume. OG Bad mit WC Eckbadwanne, Dusche, Waschtisch mit integriertem Unterschrank, WC, Fußboden Vinyl Platten Wände im Nassbereich mit Vinyl Dielen in Holzoptik

Bauteil / Ausbau	Beschreibung
Heizung / Warmwasser	Nach Auskunft der Miteigentümerin wird das Haus über eine Gastherme beheizt und das Warmwasser von einem Boiler erzeugt. Der Heizraum, die Gastherme und der Warmwasserboiler konnten nicht besichtigt werden. Überwiegend sind Plattenheizkörper vorhanden. Im Wohnraum im EG steht ein einfacher Kaminofen.
Sonstige technische Ausstattung	Soweit sichtbar, kann die Elektroinstallation als zeitgemäß beurteilt werden. Ein Raum im OG, das Schlafzimmer, verfügt über ein Singlesplit-Klimagerät.

Nebengebäude

Bauart	eingeschossiges Gebäude mit Satteldach Wände vermutlich Mauerwerk oder Lehm Dach Betondachsteine
Baujahr / Alter	nicht bekannt Nach sachverständiger Einschätzung wird das Alter mit über 100 Jahre angenommen.
Nutzung	vermutlich zu Abstellzwecken genutzt
Zustand	Das Gebäude konnte nicht besichtigt werden. Es wird von einem zu Abstellzwecken brauchbaren Zustand ausgegangen.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Soweit einsehbar beschränken sich die baulichen Außenanlagen auf den Hofbereich und dort auf Oberflächenbefestigungen aus Betonpflaster und ein paar Pflanzkübel zur Einfassung einer Terrasse.

Für ein Einfamilienhausgrundstück handelt es sich um wenige Außenanlagen bei einfacher Ausführung.

Sonstige Anlagen waren zur Ortsbesichtigung nicht erkennbar.

Nutzungs- und Verwertungsmöglichkeit

Das Versteigerungsgrundstück und das nördliche Nachbargrundstück stehen im Eigentum der Schuldner.

Beide Grundstücke liegen zwischen der Marktstraße und der Langen Straße und wurden wirtschaftlich übergreifend als Einfamilienhausgrundstück genutzt.

Das Grundstück an der Langen Straße ist mit einer ehem. kleinen Scheune oder Remise bebaut und wird augenscheinlich als Garage genutzt.

Gegenstand dieses Versteigerungsverfahrens ist jedoch nur das Wohngrundstück an der Marktstraße, welches allein nicht über die Möglichkeit verfügt auf dem Grundstück einen Pkw abzustellen.

Das Wohnhaus konnte nicht in Gänze besichtigt werden. Insofern bezieht sich die folgende Einschätzung auf die besichtigten Bereiche.

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein sehr altes Gebäude, das nach Auskunft der Miteigentümerin von 2004 bis 2020 instandgesetzt und modernisiert wurde.

Die Wohnfläche musste zum Teil geschätzt werden und wird mit ca. 155 m² angenommen, vorausgesetzt die nicht besichtigten Bereiche sind zum Wohnen ausgebaut.

Es sind erhebliche wirtschaftliche Überalterungen durch geringe Raumhöhen, gefangenen Räumen und Raumzuordnungen gegeben.

Trotzdem der Haussockel und die rückseitigen Fassaden schadhaft und noch voll umfänglich instand zu setzen sind, ist eine sofortige Nutzung als Einfamilienhaus gegeben.

Der Hofbereich ist von guter Größe und nahezu ungestaltet. Die Errichtung einer Terrasse etc. ist hier sehr gut möglich.

Das nicht besichtigte Nebengebäude scheint zu Abstellzwecken geeignet.

Es ist zu vermuten, dass eine Verbindung zum nördlich anschließenden Scheunen- oder Garagengebäude besteht, welches jedoch nicht Gegenstand dieses Zwangsversteigerungsverfahrens ist.

Insgesamt gesehen ist das Wohngrundstück zur Nutzung als Einfamilienhausgrundstück geeignet, wird mangels Möglichkeit der Befahrbarkeit und der eher abseitigen Lage von Schafstätt nur schwer zu vermarkten sein.