

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.

Amtsgericht **Merseburg**
Aktenzeichen **16 K 17 / 25**

Wertermittlungstichtag **20.10.2025**

Versteigerungsobjekt **Eigentumswohnung**
Dreiraumwohnung im 2. Obergeschoss
ca. 60 m² Wohnfläche

John-Schehr-Straße 13
06231 Bad Dürrenberg

Verkehrswert 32.000 €



John-Schehr-Straße Ecke August Bebel-Straße
Blick in etwa Richtung Osten



Lage der Eigentumswohnung rot umrissen
Fassade in etwa in Südwestausrichtung



Wohnblock
Blick in etwa Richtung Südosten



Lage der Eigentumswohnung rot umrissen
Haus Nr. 13

Bei dem Versteigerungsobjekt handelt es sich um einen Miteigentumsanteil von 31,65/1.000 am Grundstück John-Schehr-Str. 11, 13, 15, 17 in 06231 Bad Dürrenberg, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss rechts WE-Nr. 14, Haus Nr. 13 sowie einem Kellerraum im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 14 bezeichnet.

Die Wohnanlage liegt im nordöstlichen Stadtgebiet, das von mehrgeschossigem Wohnungsbau geprägt und mit einem allgemeinen Wohngebiet vergleichbar ist. Im Umfeld finden sich überwiegend viergeschossige Mehrfamilienhäuser des Geschosswohnungsbaus der DDR. Die Wohnlage kann als kleinstadttypisch mittlere bis gute Lage eingeschätzt werden.

Die Wohnanlage besteht aus einem viergeschossigen Wohnblock, der etwa im Jahr 1963 errichtet wurde und etwa im Jahr 1998 zur Eigentumswohnanlage umgewandelt wurde. Der Wohnblock besteht aus vier hintereinander gereihten Häusern mit insgesamt 32 Wohnungen, von denen etwa 18 Wohnungen in einer Hand sind. Keines der Häuser verfügt über einen Aufzug. Etwa 1994, 1995 erfolgten komplexe Instandhaltungsmaßnahmen an der Gebäudehülle und den Treppenhäusern.

Bei der Eigentumswohnung Nr. 14 handelt es sich um eine Dreiraumwohnung, mit ca. 59,67 m² Wohnfläche, gelegen im Haus Nr. 13 im 2. Obergeschoss rechts. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung stand die Wohnung leer, ist laut Auskunft des WEG Verwalters aber seit dem 01.11.2025 befristet für 6 Monate vermietet.

Die Wohnung hat eine einfache bis mittlere Ausstattung, wobei Modernisierungen bereits länger zurückliegen, so dass ein überschaubarer Modernisierungs- und Instandhaltungsstau vorhanden ist. Der zur Wohnung gehörende Keller ist von einfacher Art und Ausstattung.

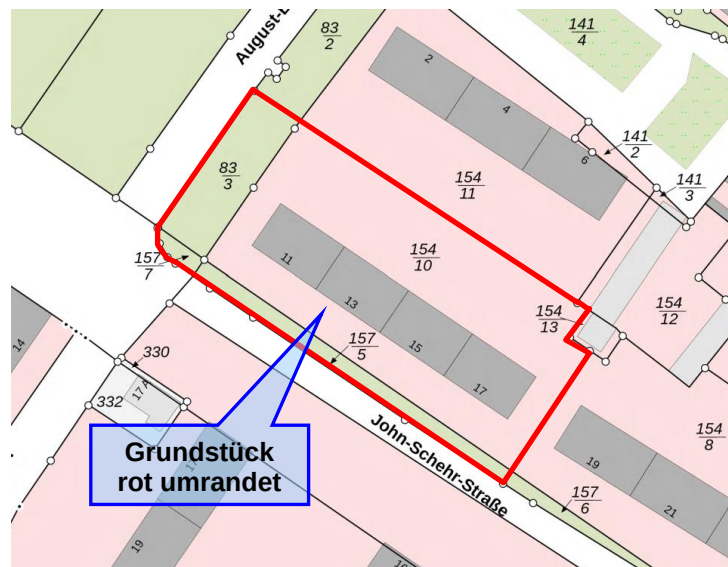
Im Keller sind zwei Gemeinschaftsräume, ein Abstellraum für Fahrräder etc. und der Heizungsraum (Fernwärmeübergabestation) vorhanden. Auch der Dachboden ist insgesamt als Gemeinschaftsraum ausgewiesen.

Grundstücksbeschreibung

Kataster	Kreis	Saalekreis		
	Gemeinde	Bad Dürrenberg, Solestadt		
	Gemarkung	Bad Dürrenberg		
	Flur	7		
	Flurstück/e	154/10	Größe	2.445 m ²
		83/3		360 m ²
		157/5		263 m ²
		157/7		<u>35 m²</u>
				3.103 m ²

Kataster

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)



Grundstücksart	Wohngrundstück des Geschößwohnungsbaus, Wohnungseigentum, Eckgrundstück		
Grundstücksgröße	3.103 m²		
Zuschnitt	unregelmäßig, im weitesten Sinne etwa mit einem gestreckten Rechteck vergleichbar		
Abmessung	Breite	ca. 84 m	
	Tiefe	ca. 37 m	
	Straßenfront	ca. 84 m an der John-Schehr-Str.	
		ca. 33 m an der August-Bebel-Str.	
Ausrichtung	Die Seite zur John-Schehr-Str., auf der auch die Hauptwohnräume (Wohn- und Schlafzimmer) liegen, hat in etwa eine Südwest-Ausrichtung. Die Hauszugänge und Nebenräume (Bad, Küche, Kinderzimmer) liegen in etwa in Nordost-Ausrichtung.		
Topographie	Das Grundstück liegt horizontal etwa höhengleich zu den Straßen und ist eben.		
Grenzverhältnisse	Die im Liegenschaftskataster dargestellten Grenzen sind in der Örtlichkeit etwa nachvollziehbar. Grenzbebauung ist nicht vorhanden.		
Bebauung	Wohnblock viergeschossig, Geschößwohnungsbau, vier hintereinander gereihte Häuser		
Nutzung	Das Grundstück ist zu Wohnzwecken mit 32 Eigentumswohnungen genutzt.		

Nachbarschaft / Umfeld	Die Nachbargrundstücke und das Umfeld sind in etwa gleichartig bebaut und genutzt.
Baugrund	Ein Baugrundgutachten lag nicht vor. Über die Baugrundverhältnisse kann keine Aussage getroffen werden.
Altlasten / schädliche Bodenveränderungen	Das Grundstück ist derzeit nicht in der Datei schädliche Bodenveränderungen und Altlasten erfasst.
Erschließung	Verkehrstechnisch ist das Eckgrundstück über die John-Schehr-Straße und die August-Bebel-Straße erschlossen. Augenscheinlich liegen Wasser, Strom, und Telefon am Grundstück an. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt in einen Kanal. Damit ist das Grundstück ortsüblich erschlossen.
Grünflächen	Grünflächen sind rund um das Haus vorhanden.
Stellplätze	Den Eigentumswohnungen sind keine Stellplätze zugeordnet. Parkplätze sind im öffentlichen Verkehrsraum vorhanden.

Rechtliche Gegebenheiten

Teilungserklärung	In der Teilungserklärung (Ur.Nr. 703/98 vom 08.04.1998) finden sich Regelungen zur Aufteilung der Gebäude; zu Rechten; zum Gemeinschaftseigentum; zur Nutzung; zur Instandhaltung; etc. .
WEG-Verwaltung	Eine WEG-Verwaltung, welche hier das gemeinschaftliche Eigentum verwaltet, ist vorhanden.
Bauplanungsrecht	Im Flächennutzungsplan liegt das Grundstück in einer Wohnbaufläche. Ein Bebauungsplan existiert nicht. Gesichertes Planungsrecht ist damit nicht gegeben. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es besteht eine Baumschutzsatzung.
Denkmalstatus	Für das Grundstück besteht kein Denkmalstatus.
Baulasten	Die vier Flurstücke betreffend, sind keine Baulasten verzeichnet.
Überbauungen	Den Darstellungen in der Liegenschaftskarte nach und soweit in der Örtlichkeit erkennbar, sind keine Überbauungen gegeben.

Beitragsrechtlicher Zustand	Nach Auskunft der Stadt Bad Dürrenberg sind für das Grundstück keine Straßenausbau- oder Erschließungsbeiträge offen. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.
Entwicklungszustand	Das Grundstück ist dem Entwicklungszustand „Baureifes Land“ zuzuordnen.
Rechte und / oder Belastungen	Weder aus den verwendeten Unterlagen, noch aus der Örtlichkeit, waren Anhaltspunkte zu wertbeeinflussenden Rechten und/oder Belastungen erkennbar.

Wohnanlage

Die Beschreibung der Gebäude der Wohnanlage und sonstiger baulicher 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.

Wohnanlage	Die Wohnanlage besteht aus einem Wohnblock der im Rahmen des Geschosswohnungsbaus der DDR, laut Baubeschreibung in der Teilungserklärung im Jahr 1963 errichtet wurde. Der Wohnblock besteht aus vier hintereinander gereihten Haussegmenten mit jeweils vier Wohngeschossen. Insgesamt sind 32 Wohnungen vorhanden. Die Eigentumswohnanlage entstanden etwa im Jahr 1998 (Jahr der Teilungserklärung) aus der Umwandlung des Wohnblocks in Eigentumswohnungen.
------------	--

Gebäude	Wohnblock mit vier hintereinander gereihten Häuser, Geschosswohnungsbau der DDR, Typenserie IW 58 / Reihe L 4, Blockbauweise 0,8 t Jedes der Häuser hat vier Vollgeschosse und ist in zweispänniger Bauweise errichtet. Das heißt, pro Hauseingang sind pro Geschoss zwei Wohnungen, also 8 Wohnungen pro Haus vorhanden. Insgesamt sind damit 32 Wohnungen vorhanden. Der Wohnblock hat ein Satteldach und ist voll unterkellert. Baurechtlich handelt es sich um ein Gebäude der Gebäudeklasse 4.
---------	--

Nutzung	Wohnnutzung mit 32 WE (Wohneinheiten)
	KG Kellerräume (Abstellräume) Gemeinschaftsräume (Abstellraum für Fahrräder, Heizraum (Fernwärme))
	EG bis 3. OG je Haus 8 WE
	DG Gemeinschaftsraum, Dachboden nicht ausgebaut
Baujahr / Alter	Laut Baubeschreibung in der Teilungserklärung wurde das Gebäude im Jahr 1963 errichtet und ist ca. 62 Jahre alt.
Rohbau	Fundamente vermutlich Beton Außenwände vermutlich Leichtbeton- oder Hohllochziegelelemente einschichtig, ca. 29 cm dick, beidseitig verputzt Innenwände vermutlich Ziegelblockelemente ca. 19 cm dick, beidseitig verputzt und Langlochziegelverbund 7,1 cm dick Decken vermutlich 2 schalige Betondecke (Zwickauer Decke) Dach Sparren aus Beton, Dachdeckung vermutlich mit Betondachsteinen
Treppenhaus	zweiläufige Betontreppe, gerade mit Zwischenpodest Stufen aus Beton mit Anstrich, einfaches Metallgeländer mit Anstrich, Handlauf aus Kunststoff Wände mit Floc-Beschichtung
Fassade	Längsseiten Putz mit Anstrich, Giebelseiten mit Wärmedämmverbundsystem, laut Baubeschreibung ca. 8 cm dicke Mineralwolle
Balkone / Loggien	Jede Wohnung verfügt über einen Balkon.
Heizung	Fernwärme, Plattenheizkörper, Heizleitungen auf Putz
Aufzug	nicht vorhanden
Modernisierungen / Instandsetzungen	Laut Baubeschreibung liegen Modernisierungen und Instandhaltungen der Gebäudehülle (Dach; Fassade; Fenster; Haustür und Treppenhäuser) etwa 30 Jahre zurück.

Energieeffizienz	Der Energieausweis wurde auf der Grundlage der Verbrauchserfassung der Jahre 2015; 2016 und 2017 erstellt. Der Endenergiebedarf ist mit 113 kWh/m² a (D) und der Primärenergiebedarf mit 62 kWh/m² a (B) ausgewiesen. Bisher wurden lediglich die Giebelseiten der Wohnanlage mit einem Wärmedämmverbundsystem nachgerüstet. Nach der Baubeschreibung soll die Wärmedämmung aus 8 cm dicker Mineralwolle bestehen. Die oberste Geschossdecke hat eine zusätzliche Wärmedämmauflage. Laut Baubeschreibung soll es sich dabei um eine Auflage von ca. 8 cm Styropor handeln.
Gemeinschaftsräume	Im Keller sind ein Abstellraum für Fahrräder und ein Heizraum für Fernwärme (Anschluss- und Übergabestation) vorhanden. Auch der nicht ausgebaute Dachboden ist als Gemeinschaftsraum ausgewiesen.
Ausstattungsstandard	überwiegend mittlere Ausstattung
Schäden und/oder Mängel am Gemeinschaftseigentum	Nach Auskunft des WEG Verwalters sind Wasserleitungen überaltert und Balkone teilweise schadhaft. Reparaturen werden Stück für Stück ausgeführt. Sonderumlagen sind derzeit nicht geplant, könnten jedoch im Jahr 2026 für die Sanierung der Balkone anfallen.
Zustandseinschätzung	Augenscheinlich ist die Wohnanlage in einem noch guten und brauchbaren Zustand. Instandhaltungen werden augenscheinlich und nach Auskunft der WEG Verwaltung geplant ausgeführt.

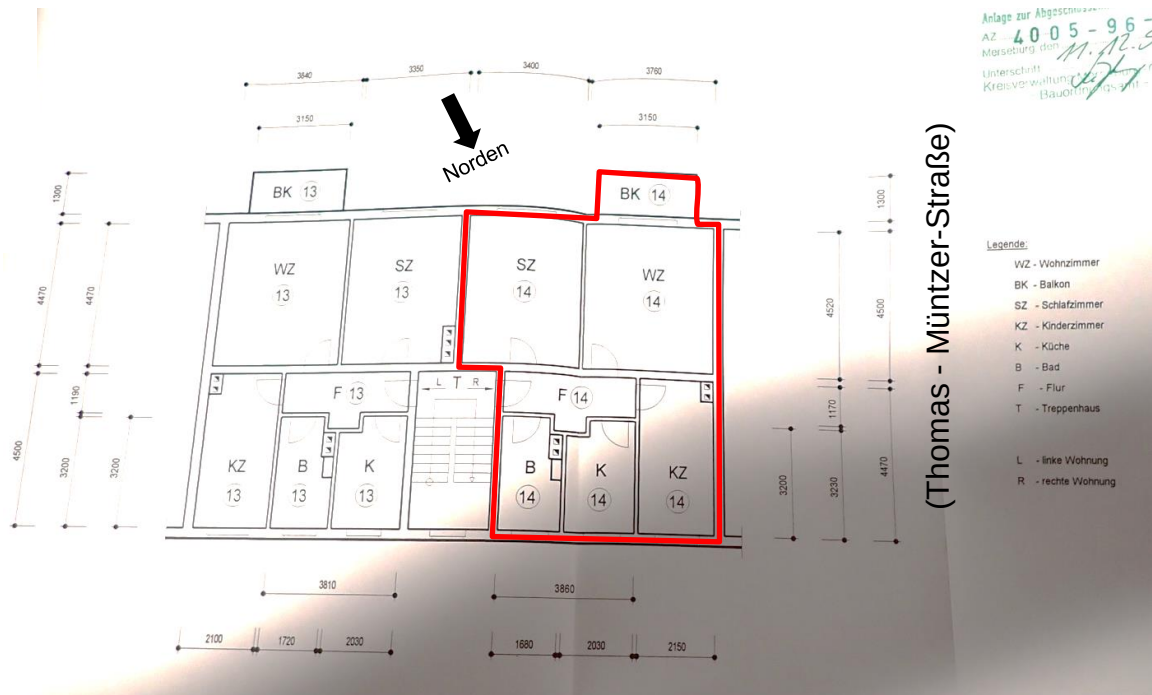
Wohnung Nr. 14 im Haus Nr. 13

Art	Dreiraumwohnung
Größe / Wohnfläche	Laut Teilungserklärung hat die Wohnung eine Wohnfläche von ca. 59,67 m². Die Wohnfläche wurde zur Ortsbesichtigung grob überschlägig gemessen. Relevante Abweichungen zur Größe laut Teilungserklärung wurden nicht festgestellt.

Nutzung Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung stand die Wohnung leer, ist nach Auskunft des WEG Verwalters aber seit dem 01.11.2025 befristet für 6 Monate vermietet.

Lage im Gebäude Die Wohnung liegt im Haus Nr. 13 im 2. OG.

Grundriss Auszug aus der Teilungserklärung
2. OG Haus 13
Wohnung Nr. 14 - Rot umrissen



Raumgrößen Auszug aus der Teilungserklärung

Wohnung 14		
Wohnzimmer	3,76 x 4,50	16,92
Schlafzimmer	3,40 x 4,52	15,37
Kinderzimmer	(2,15x4,47)-(0,38x0,61)	9,38
Küche	(2,03x3,23)-(0,68x0,47)	6,24
Bad	(1,68x3,20)-(0,37x1,17)-(0,28x0,59)	4,78
Flur	(3,86x1,17)+(0,98x0,42)	4,93
Balkon	(3,15x1,30) :2	2,05
Summe Wohnfläche 14	ca.	59,67

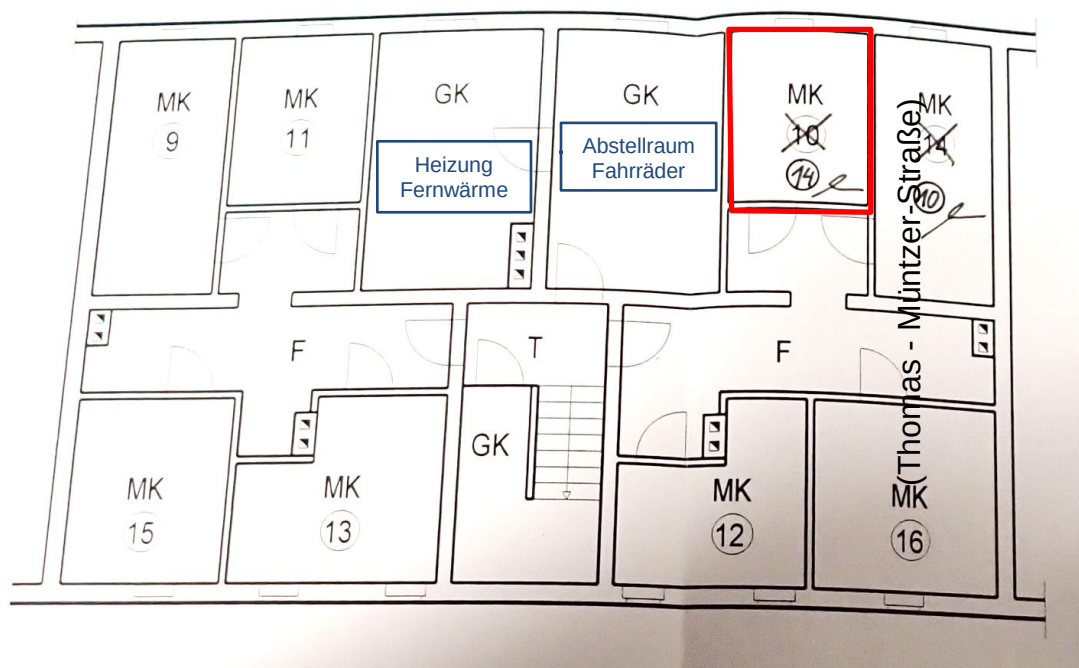
Raumhöhen Einschränkungen wegen zu geringer Raumhöhen sind nicht gegeben.
Mit ca. 2,55 m sind die Räume von üblicher Höhe.

Ausrichtung In etwa südwestorientiert liegen das Wohnzimmer und das Schlafzimmer.
Küche, Dusche/WC und das Kinderzimmer liegen in etwa in Nordostausrichtung.

Ausstattung	Wohnräume	Wände	Tapete / Anstrich / Spachtelmasse
		Decken	Styropor Deckenplatten mit Anstrich
		Fußboden	PVC-Beläge einfache bis mittlere Ausführung Sockelleisten zum Teil Kunststoff mit Kabelführung zum Teil feste Sockel aus Beton
	Bad/WC	Wände	Fliesen, einfach, weiß Kleinformat ca. 1,5 m Höhe
		Fußboden	Fliesen (DDR Standard)
		Objekte	Waschtisch, Stand-WC mit Spülkasten vor der Wand, Wanne
		Decken	Styropor Deckenplatten mit Anstrich

Kellerraum Nr. 14

Grundriss Auszug aus der Teilungserklärung / Kellergeschoss
Keller Nr. 14 - Rot umrissen



Nutzungs- und Verwertungsmöglichkeit

Nach sachverständiger Einschätzung ist die Wohnung, so wie bisher genutzt, zur Vermietung geeignet.

Der Wohnwert der Dreiraumwohnung kann sachverständig als mittelmäßig eingeschätzt werden.