

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 23 / 24**

Wertermittlungstichtag **21.03.2025**

Versteigerungsobjekt **Dreifamilienhaus mit kleinem Ladengeschäft**
ca. 197 m² Wohn- und ca. 40 m² Nutzfläche
4 Einzelgaragen als Reihengarage
Grundstücksgröße ca. 812 m²
Marktstraße 8
06246 Goethestadt Bad Lauchstädt
OT Schafstädt
Verkehrswert 170.000 €



Ansicht von der Straße - mit Zufahrt zum Grundstück
Straßenseite etwa NW-orientierte Fassade



Blick über das Grundstück auf die Hausrückseite
SO-orientierte Fassade



Blick auf die Garagen



Marktstraße - Blick in Richtung Osten
Bewertungsobjekt mit Pfeil gekennzeichnet

Das 812 m² große Grundstück liegt in Schafstädt einem Ortsteil der Goethestadt Bad Lauchstädt, im südlichen Teil Sachsen-Anhalts, im Saalekreis, ca. 20 km südwestlich von Halle (Saale).

Die Kreisstadt Merseburg ist ca. 18 km entfernt.

Schafstädt hatte im Jahr 2015 ca. 2.015 Einwohner.

Das in einem Sanierungsgebiet gelegene Grundstück ist mit einem vermutlich über 100 Jahre alten Wohnhaus und vier Garagen (Reihengaragen) bebaut.

Das Grundstück ist befahrbar.

Im Wohnhaus gibt es drei Wohnungen und ein Ladengeschäft das auch als Büro genutzt werden kann.

Die Wohnfläche wurde überschlägig mit ca. 197 m² und die Nutzfläche des Ladengeschäfts mit ca. 40 m² gemessen, insgesamt sind das ca. 237 m² Wohn- / Nutzfläche.

Zur Ortsbesichtigung waren alle Einheiten vermietet und genutzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind, soweit augenscheinlich erkennbar, durch den schadhafte Haussockel, die defekte, ca. 28 Jahre alte Heiztherme und das im Kellergewölbe stehende Wasser gegeben.

Ansonsten ist eine normale altersbedingte Abnutzung vorhanden.

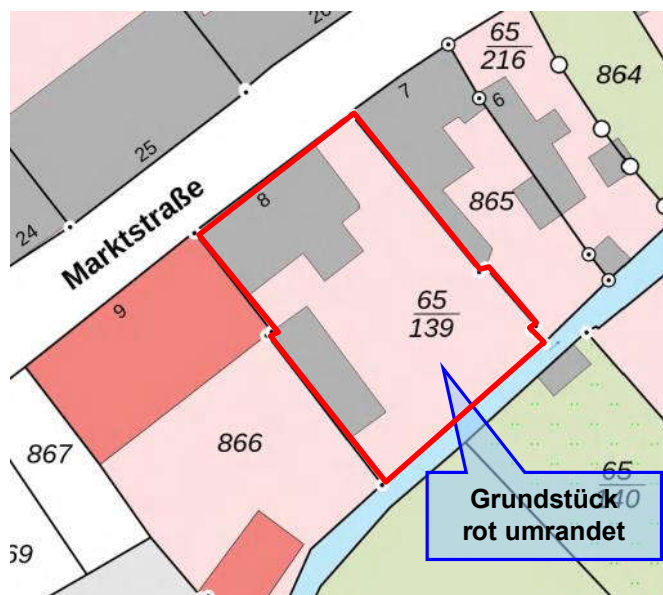
Die besichtigten Wohnungen und das Ladengeschäft haben einen zeitgemäßen Standard.

Grundstücksbeschreibung

Kataster	Gemeinde	Bad Lauchstädt, Goethestadt
	Gemarkung	Schafstädt
	Flur	3
	Flurstück	65/139

Auszug aus dem Geobasisinformationssystem

Datenlizenz Deutschland - LVermGeo Sachsen-Anhalt - Version 2.0
© GeoBasis-DE / LVermGeo ST



Grundstücksgröße	812 m ²
Grundstücksart	Mietwohngrundstück
Bebauung	Wohnhaus zweigeschossig mit Satteldach, Reihengarage bestehend aus vier Einzelgaragen
Zuschnitt	unregelmäßig, in etwa rechteckig
Abmessung	Straßenfront ca. 22 bis 23 m Breite ca. 22 bis 25 m / Tiefe ca. 36 m
Ausrichtung	Straßenseite in etwa in Nordwest-Ausrichtung
Topographie	Das Grundstück liegt in etwa höhengleich zur Straße und ist eben. Die südöstliche Grundstücksgrenze wird durch einen Bach, die Laucha, mit entsprechender Böschung markiert.
Grenzverhältnisse	Die im Liegenschaftskataster abgebildeten Grundstücksgrenzen sind in der Örtlichkeit in etwa nachvollziehbar. Auf dem Grundstück selbst und auch auf den Nachbargrundstücken sind Grenzbebauungen vorhanden. In den Giebelwänden der benachbarten Gebäude, welche gleichzeitig Grenzwände sind, sind Fensteröffnungen vorhanden. Inwieweit diese Öffnungen dem Bestandsschutz oder anderer Regelungen unterliegen wurde nicht weiter recherchiert. Südöstlich bildet ein Bach, die „Laucha“, die Grundstücksgrenze.
Nutzung	Das Grundstück wird als Mietwohngrundstück mit drei Wohnungen und einem Ladengeschäft oder Büro eines Malerfachbetriebes genutzt. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren alle Einheiten vermietet. Auf dem Grundstück befinden sich noch vier Garagen, davon sind zwei von Wohnungsmietern und zwei vom Malerfachbetrieb genutzt.
Nachbarschaft / Umfeld	überwiegend Wohnnutzung, vereinzelt Verwaltung und ein Fleischerladen
Baugrund	Über die Baugrundverhältnisse kann keine Aussage getroffen werden. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung stand im Kellergewölbe ca. 2 bis 3 cm hoch Wasser.
Altlasten / schädliche Bodenveränderungen	In der aktuellen Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten ohne Eintragung.

Erschließung	Das Grundstück liegt mit einer Seite an der ausgebauten Marktstraße. Augenscheinlich wird das Grundstück mit Strom, Wasser und Gas versorgt. Die Abwasserentsorgung erfolgt in eine öffentliche Abwasseranlage (Kanal). Im Sinne der BauO LSA ist das Grundstück als erschlossen einzuschätzen.
Grünflächen	Hinter dem Wohnhaus befindet sich, entlang des Bachlaufs, eine Grünfläche.
Stellplätze	Auf dem Grundstück befinden sich vier Garagen. Des Weiteren kann der Hofbereich zum Abstellen von Pkw genutzt werden.
Hochwasser	In den vom Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten ist das Grundstück ohne Hochwassergefahr dargestellt.

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 einer Gemischten Baufläche. Das Grundstück liegt im Bereich des Sanierungsgebietes - Innenstadt - Schafstädt.
Denkmalschutz	Das Grundstück betreffend besteht kein Denkmalschutz.
Baulasten	Das Grundstück betreffend sind keine Baulasteintragen vorhanden.
Beitragsrechtlicher Zustand	Nach Auskunft der Gemeinde kann stichtagsbezogen von einem beitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen werden. Zur Erhebung von sanierungsbedingten Ausgleichsbeträgen wurden seitens der Gemeinde keine Angaben gemacht.
Rechte und / oder Belastungen	Anhaltspunkte zu wertbeeinflussenden Rechten und/oder Belastungen waren aus den verwendeten Unterlagen und zur Ortsbesichtigung nicht erkennbar.
Entwicklungszustand	Das Grundstück ist 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.

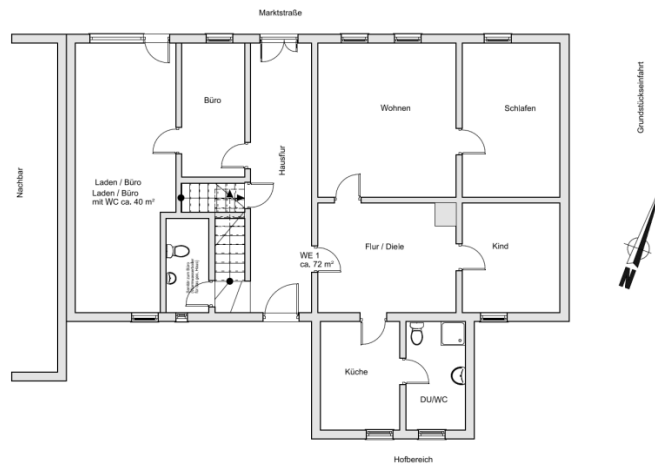
Eine Funktionsprüfung der gebäudetechnischen oder sonstigen Anlagen wurde ebenfalls nicht durchgeführt.

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.

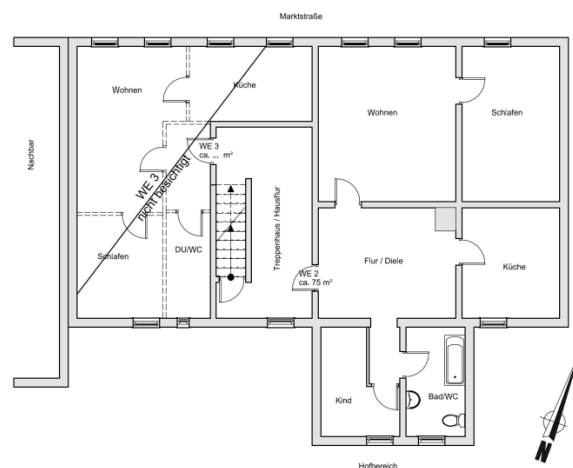
Dreifamilienhaus mit kleinem Ladengeschäft

Gebäudeart	Dreifamilienhaus mit kleinem Ladengeschäft das auch als Büro genutzt werden kann	
Bauart	zweigeschossiges Gebäude, mit ausgebautem EG und OG, nicht ausgebauten Satteldach und einem Kellergewölbe (Teilunterkellert ca. 25 bis 30 %)	
Nutzung	EG	ein Ladengeschäft oder Büro
	OG	eine Dreiraumwohnung
		eine Zweiraumwohnung
	Zur Ortsbesichtigung waren alle Einheiten genutzt und vermietet.	
Baujahr / Alter	Das genaue Baujahr und Alter war nicht zu recherchieren. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Gebäude 100 Jahre oder älter ist.	
Modernisierungen und Instandhaltungen	Nach Auskunft des Eigentümers soll das Gebäude ca. 1996/97, also vor ca. 28 Jahren, instandgesetzt und modernisiert worden sein.	
	Die Wohnungen sollen von 2021 bis 2024 erneut modernisiert worden sein.	
Raumhöhen	Kellergewölbe	nicht messbar
	EG	ca. 2,5 bis 2,6 m
	OG	ca. 2,4 bis 2,5 m
	Dach	ca. 2,4 bis 2,5 m
	Dachspitz	ca. 2,15 m (Firsthöhe)

Erdgeschoss (EG)

Im Erdgeschoss befindet sich ein Ladengeschäft bzw. Büro, bestehend aus zwei Räumen und einem über den Hausflur und das Treppenhaus erreichbaren WC. Das Ladengeschäft liegt nicht ebenerdig zum Gehweg, sondern ca. 2 Stufen höher.

Im Erdgeschoss ist noch eine 3 Raum-Wohnung mit zwei gefangenen Räumen vorhanden.

Obergeschoss (OG)

Im Obergeschoss sind eine 3-Raum-Wohnung und eine 2-Raum-Wohnung vorhanden

Die Dreiraumwohnung hat einen gefangenen Raum.

Die 2-Raum-Wohnung konnte nicht besichtigt werden.

Brutto-Grundfläche (BGF) ca. 560 m²

Die BGF und deren Bemessung sind in der ImmoWertV in der Anlage 4, I. Grundlagen, 2. Brutto-Grundfläche definiert.
Die BGF wurde aus der Liegenschaftskarte herausgemessen, für eine Wertermittlung hinreichend genau.

Gewölbekeller geschätzt	ca. 50 m ²
EG	ca. 160 m ²
OG	ca. 160 m ²
Dach	ca. 140 m ²
Dachspitz	<u>ca. 50 m²</u>
BGF	ca. 560 m ²

Wohn- und Nutzfläche
(WF / NF)

EG Ladengeschäft / Büro ca. 40 m²
3-Raum-Wohnung ca. 72 m²

OG 3-Raum-Wohnung ca. 72 m²
2-Raum-Wohnung ca. 53 m²

Nutzfläche	ca. 40 m ²	17 %
Wohnfläche	<u>ca. 197 m²</u>	83 %
	ca. 237 m ²	100 %

Die Wohn- und Nutzfläche wurde, bis auf die nicht zugängliche 2-Raum-Wohnung grob überschlägig, für diese Wertermittlung hinreichend genau, gemessen und unter Anwendung der Wohnflächenverordnung (WoFlV) berechnet.
Die Wohnfläche der 2-Raum-Wohnung wurde vom Eigentümer so angegeben.

Energetische
Eigenschaften

Ein Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor.
Über die energetischen Eigenschaften der Bauteile können keine Angaben gemacht werden.

Zustand / Schäden

Das Gebäude ist in einem brauchbaren Zustand.
Neben normalen altersbedingten Verschleiß waren zu den Ortsbesichtigungen die nachfolgend beschriebenen Schäden auffällig.

Der über dem Natursteinsockel befindliche Außenputz zeigt Abplatzungen, vermutlich in Folge von salzbelastetem und/oder feuchtem Mauerwerk.

Im Kellergewölbe stand zur Ortsbesichtigung Wasser, ca. 2 bis 3 cm hoch.

Nach Auskunft des Eigentümers ist ein hoher Grundwasserstand ursächlich für das dauerhaft im Kellergewölbe stehende Wasser.

Die nahezu 30 Jahre alte Heizungstherme ist defekt. Nach Auskunft des Eigentümers funktioniert selbige nur wenn das Gehäuse geöffnet ist.

Durch die Mieter wurde mitgeteilt, dass es an einigen Stellen, also lokal begrenzt, Schimmel gegeben haben soll

und das in der Strom-Unterverteilung, ein Raum falsch geklemmt oder dessen Sicherungen falsch bezeichnet sind.

In der 2-Raum-Wohnung soll ein Heizkörper durch ein defektes Thermostatventil nicht regelbar sein und die Wohnungseingangstür soll von außen nicht verschließbar sein.

wirtschaftliche
Überalterungen

In zwei Wohnungen sind gefangene Räume vorhanden.
In einer Wohnung liegt der Sanitärraum (WC/Dusche) direkt hinter der Küche.
Der Grundriss ist damit als nicht zeitgemäß zu beurteilen.

Rohbau

Vermutlich handelt es sich um massive Wände aus Natursteinen und/oder Lehm und bei den Decken um Holzbalkendecken.

Fassade

Die Fassade ist geputzt und mit einem Anstrich versehen.

Garagen

Gebäudeart / Bauweise

Reihengarage bestehend aus vier Einzelgaragen, mit Flachdach und Stahlschwingtoren
Mauerwerksbau mit Holzdach (Sparren und Schalung)

Nutzung

Alle Garagen sind in Nutzung.
2 Garagen werden vom Malerfachbetrieb genutzt
2 Garagen werden von Wohnungsmietern genutzt

Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen beschränken sich auf eine paar Pflanzkübel die als kleine Stützmauern verbaut sind und kleine befestigte Freiflächen hinter dem Haus.

Nutzungs- und Verwertungsmöglichkeit

Auf dem Grundstück befinden sich ein über 100 Jahre altes Wohnhaus mit drei Wohnungen und einem kleinen Ladengeschäft das auch als Büro genutzt werden kann und Reihengaragen, bestehend aus vier Einzelgaragen.

Zur Ortsbesichtigung waren alle Einheiten genutzt und vermietet.

Die Nutzungs- und Verwertungsmöglichkeit wird hier als ertragsorientiertes Mietwohngrundstück eingeschätzt.