

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.

Das Wohnhaus konnte nur zum Teil besichtigt werden.
Nicht besichtigt wurden der Wohnraum im Anbau und das Dachgeschoss.

Amtsgericht **Merseburg**
Aktenzeichen **16 K 3 / 25**

Wertermittlungstichtag **12.09.2025**

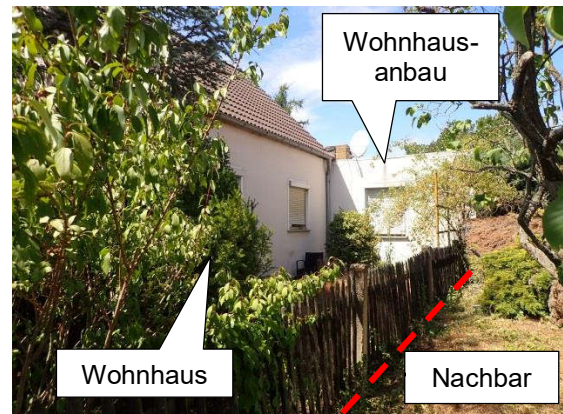
Versteigerungsobjekt **Einfamilienhausgrundstück**
ca. 100 m² Wohnfläche

Wöhlerstraße 1
06231 Bad Dürrenberg

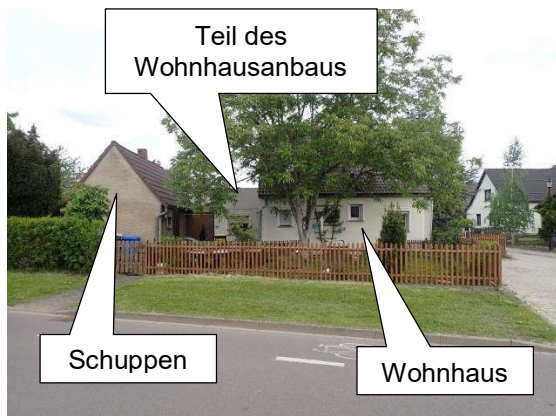
Verkehrswert 135.000 €



Wöhlerstraße 1 / Ansicht von der Wöhlerstraße
Blick in etwa Richtung Norden



Ansicht von der Wöhlerstraße
Blick in etwa Richtung Norden



Ansicht von der Kalteneiser Straße
Blick in etwa Richtung Osten



Blick auf die Garage von der Kalteneiser Straße

Bei dem Versteigerungsgrundstück handelt es sich um ein 702 m² großes Einfamilienhausgrundstück, gelegen in Bad Dürrenberg, im südlichen Teil Sachsen-Anhalts, im Saalekreis, ca. 20 km südlich von Halle (Saale).

Der Industriestandort Leuna ist nur ca. 5 km von Bad Dürrenberg entfernt.

Bad Dürrenberg hatte im Jahr 2024 ca. 11.500 Einwohner.

Das Grundstück liegt am südlichen Stadtrand, eingangs eines Straßenzugs, der mit einem allgemeinen Wohngebiet vergleichbar ist.

Im Straßenzug finden sich gut durchgrünte Grundstücke, die in offener Bauweise mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut sind.

Bebaut ist das Grundstück mit einem ca. 85 bis 90 Jahre alten Einfamilienhaus, bestehend aus EG und DG und mit einem jüngeren eingeschossigen Anbau mit Flachdach.

Dach, Fassade und Fenster wurden vor geraumer Zeit erneuert.

Die im EG besichtigten Räume machen einen guten Eindruck.

Das Bad/WC ist noch unsaniert.

Über den Zustand der nicht zugänglichen Räume kann keine Aussage getroffen werden.

Das Wohnhaus wird mit elektrisch betriebenen Heizkörpern beheizt.

Die Wohnfläche war nicht gänzlich messbar und wird insofern auf ca. 100 m² geschätzt.

Neben dem Wohnhaus sind noch ein massiver Schuppen, eine Garage und ein in Leichtbauweise errichteter kleiner Schuppen vorhanden.

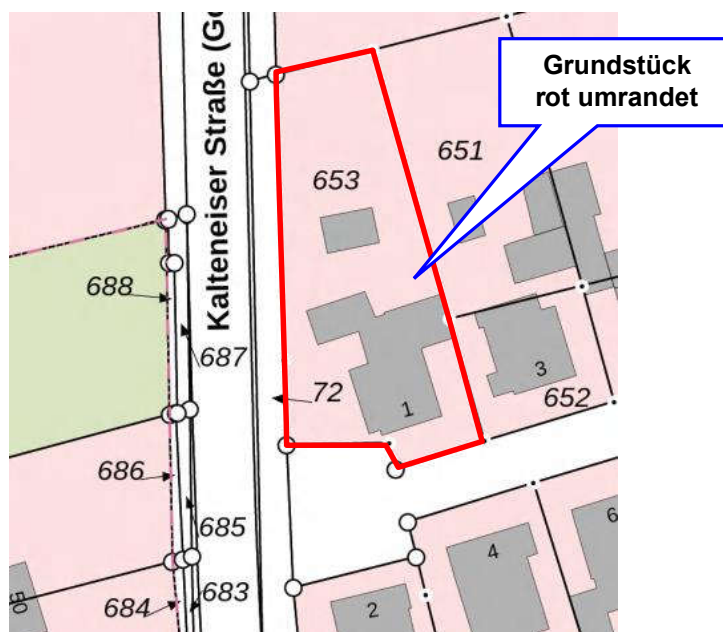
Grundstücksbeschreibung

Kataster

Kreis	Saalekreis
Gemeinde	Bad Dürrenberg, Solestadt
Gemarkung	Bad Dürrenberg
Flur	22
Flurstück	653

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	Einfamilienhausgrundstück, Eckgrundstück
Grundstücksgröße	702 m ²
Zuschnitt	unregelmäßig
Abmessung	Straßenfront (Wöhlerstraße) ca. 24 m Straßenfront (Kalteneiser Straße) ca. 40 m Breite von ca. 11 bis 21 m (schräger Verlauf) Tiefe ca. 45 m
Ausrichtung	Straßenseite Wöhlerstraße in etwa in Süd-Ausrichtung Straßenseite Kalteneiser Straße in etwa in West-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. Auf dem Grundstück selbst ist durch einen Wohnhausanbau auf ca. 5 m Länge Grenzbebauung oder grenznahe Bebauung vorhanden.
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 zwei Seiten an öffentlichen Verkehrsflächen, mit der Südseite an der Wöhlerstraße und mit der Westseite an der Kalteneiser Straße. Das Grundstück wird mit Strom und Wasser versorgt. Die Abwasserentsorgung erfolgt in einen Kanal. Im Sinne der BauO LSA ist das Grundstück als erschlossen einzuschätzen.
Grünflächen	Das Grundstück verfügt über einen Gartenbereich mit Rasenfläche.
Stellplätze	Auf dem Grundstück befindet sich eine Garage. Des Weiteren ist ausreichend Fläche zur Schaffung weiterer 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 einer Wohnbaufläche. Das Grundstück liegt im Bereich einer Baumschutzsatzung.
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 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.

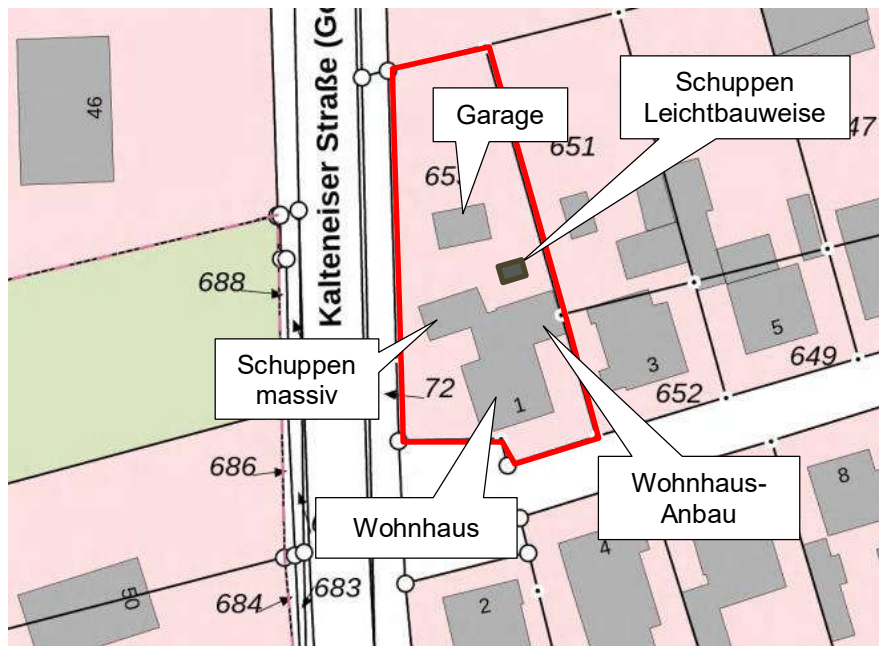
Es wurde keine Bauteil- und/oder Baustoffprüfung durchgeführt.

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 mit Anbau, Garage und Schuppen bebaut.



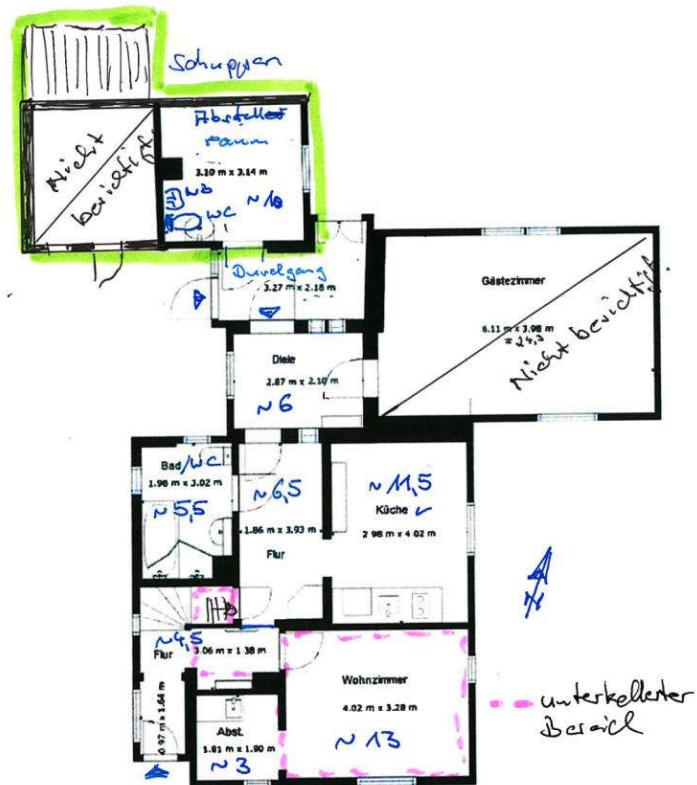
Wohnhaus mit Anbau

Gebäudeart	Einfamilienhaus
Nutzung	zu Wohnzwecken eigengenutzt
Baujahr / Alter	Das genaue Baujahr ist nicht bekannt. Vermutlich zwischen 1935 und 1940 erbaut und damit ca. 85 bis 90 Jahre alt.
Modernisierungen und Instandhaltungen	Modernisierungen sollen im Zeitraum von 1995 bis 2023 erfolgt sein. Genauere Angaben zu den Zeitpunkten der Modernisierungen wurden von den Eigentümern nicht gemacht. Augenscheinlich wurden folgende Modernisierungen und Instandhaltungen ausgeführt: <ul style="list-style-type: none">- Erneuerung der Dachdeckung- Einbau neuer Fenster mit Rollläden- Erneuerung Hauseingangstür- Erneuerung Nebeneingangstür- Fassade saniert (Kunststoffpaneele)- Fußbodenfliesen im EG außer Bad / WC- Wand- und Deckenverkleidungen im EG mit Gipskarton ausgeführt- Elektroboiler für Warmwasser im KG

Grundriss / Raumgrößen / Nicht maßstabsgerechte Pläne.
Raumzuordnungen

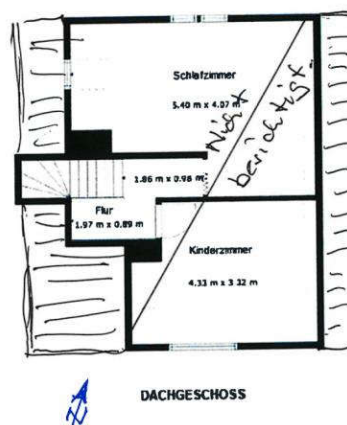
Erdgeschoss

Der separate Schuppen ist grün umrissen.



Der separate Schuppen ist grün umrissen.

Dachgeschoss



Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Über die energetischen Eigenschaften der Bauteile können insofern keine Angaben gemacht werden.
Beheizt wird das Gebäude über Elektroheizkörper.

Zustand / Schäden /
Überalterungen

Dach, Fassade, Eingangstüren, Fenster sind in einem augenscheinlich guten Zustand.

In den besichtigten Teilen im Innern sind die Fußböden mit zeitgemäßen Fliesen belegt (außer Bad/WC), Wände und Decken sind mit Gipskarton verkleidet und mit einem Anstrich versehen.

Das Bad/ WC ist nutzbar aber, ebenso wie die Innentüren, modernisierungsbedürftig.

Der Keller ist unsaniert.

Die Beheizung erfolgt elektrisch über Elektroheizkörper.

Der Grundriss kann als einfach beurteilt werden.

Nach Aktenlage ist davon auszugehen, dass im DG kein Sanitärraum, aber zwei Schlafräume vorhanden sind.

Brutto-Grundfläche (BGF) ca. 170 m²

Die BGF und deren Bemessung sind in der ImmoWertV in der Anlage 4, I. Grundlagen, 2. Brutto-Grundfläche definiert. Die BGF wurde aus den Bauunterlagen, der Liegenschaftskarte und der Örtlichkeit abgeleitet.

Wohnhaus ca. 132 m²
Anbau Flachdach ca. 38 m²

Wohnfläche (WF) ca. 100 m²

Die WF wurde zur Ortsbesichtigung in den zugänglichen Räumen grob überschlägig, für diese Wertermittlung hinreichend genau, gemessen.

Die WF der nicht zugänglichen Räume wurde aus den Grundrissplänen entnommen. Auf dem Grundrissplan des Dachgeschosses ist die Raumgrundfläche angegeben. Die unter den Dachschrägen liegenden Raumgrundflächen wurden für den Ansatz der Wohnfläche mit einem geschätzten Abschlag berücksichtigt.

Der Ansatz der Wohnfläche erfolgt unter Anwendung der Wohnflächenverordnung (WoFIV).

EG ca. 74 m² (ohne Verbindungsflur und ohne WC /
und Abstellraum im Schuppen)
DG ca. 26 m²

Garage

Bauart

eingeschossiges Gebäude mit Flachdach
Wände Mauerwerk
Dach Wellasbestdeckung

Baujahr / Alter

nicht bekannt

Nach sachverständiger Einschätzung wird das Alter mit ca. 45 bis 60 Jahre angenommen.

Nutzung

zu Abstellzwecken für Möbel, Hausrat, etc. genutzt

Zustand Dachdeckung, Putz und Tor sind in einem befriedigenden Zustand.
Wesentliche Schäden und Baumängel, die einer Nutzung des Gebäudes als Kleingarage oder zu Abstellzwecken entgegenstehen waren augenscheinlich nicht auffällig.

Schuppen in massiver Bauart

Bauart eingeschossiges Gebäude mit Satteldach
Wände Mauerwerk
Dach Satteldach mit Betondachsteinen gedeckt

Baujahr / Alter nicht bekannt

Nach sachverständiger Einschätzung wird das Alter gleich dem Wohnhaus, mit ca. 85 bis 90 Jahre angenommen.

Nutzung Der besichtigte Raum verfügt über ein Waschbecken mit Kaltwasseranschluss und ein Stand-WC mit wandhängendem Spülkasten und wird zu Abstellzwecken genutzt.
Der andere Raum wird vermutlich ebenfalls zu Abstellzwecken genutzt.

Zustand Wesentliche Schäden und Baumängel, die einer Nutzung des Gebäudes zu Abstellzwecken entgegenstehen waren augenscheinlich nicht auffällig.

Schuppen in leichter Bauart

Sehr kleiner Schuppen in leichter Bauart mit Stahlrohrgerüst und Flachdach, das mit Wellasbestplatten abgedeckt ist.
Der Schuppen ist in einem schlechten Zustand.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Die baulichen Außenanlagen beschränken sich auf die Einfriedung mit einem einfachen Holzlattenzaun; ein paar Wege- oder Oberflächenbefestigungen aus Betonplatten oder Ortbeton.
Für ein Einfamilienhausgrundstück entsprechen die Außenanlagen dem üblichen Umfang bei einfacher Ausführung.
Sonstige Anlagen waren zur Ortsbesichtigung nicht erkennbar.

Nutzungs- und Verwertungsmöglichkeit

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

Das Bad/WC ist noch unsaniert und auch die Innentüren sind DDR-typisch und älteren Baujahrs.

Die Heizung mit Elektroeinzelheizkörpern entspricht nicht dem heute üblichen Standard. Nach Aktenlage sind im Dachgeschoss Schlafräume, aber kein Sanitärraum vorhanden.

In sachverständiger Einschätzung bedarf es zur nachhaltigen Nutzung mindestens Teilmodernisierungen im Bereich Heizung, Sanitär, Elektrik und auch der Erneuerung der Innentüren.

Insgesamt gesehen ist das Wohnhaus zum Teil modernisierungsbedürftig und das Grundstück zukünftig, so wie bisher, als Einfamilienhausgrundstück zur Eigennutzung nutz- und verwertbar.