

Exposé zur Zwangsversteigerung

für das Grundstück
in 06647 Billroda, Kahlwinkeler Straße 4

Verkehrswert
81.000,00 €

zum Bewertungsstichtag 22.03.2023

Aktenzeichen: 7 K 13/22



Art der Nutzung: Das bebaute Grundstück befindet sich im Randbereich der Ortslage Billroda und wurde bisher als Wohngrundstück genutzt.

Das vollständige Gutachten ist in der Geschäftsstelle des Versteigerungsgerichts einsehbar, da es sich hier nur auszugsweise und zusammenfassend um wert relevante Daten aus dem Gutachten handelt.

1. Objektart – Kurzbeschreibung

Das Grundstück befindet sich an einer mittelmäßig frequentierten Anliegerstraße im Randbereich der Ortslage Billroda. Es hat eine Grundstücksgröße von insgesamt 973 m² und ist mit einer voll unterkellerten, zweigeschossigen Doppelhaushälfte mit voll ausgebautem Dachgeschoss bebaut, dessen Wohnfläche rd. 158,0 m² beträgt. Das Baujahr des Wohngebäudes wird lt. Auskunft der Eigentümerin auf ca. 1910 beziffert. Das Baujahr des nördlich hinter dem Wohnhaus angebauten Schuppen bzw. der Garage auf ca. 1970.

1.1 Allgemeiner Erhaltungszustand

Abgesehen von der äußerlich sichtbar guten Bausubstanz des Einfamilienhauses, setzte sich dieser Zustand jedoch nicht im ganzen Haus fort. Bei der Besichtigung zeigten sich z.T. bauliche Mängel die als Instandsetzungs- bzw. Modernisierungstau zu definieren sind.

1.2 Lage im Ort

Billroda befindet sich direkt an der Landesgrenze zum Freistaat Thüringen an der Bundesstraße 176 zwischen Sömmerda und Naumburg. Die nördlich vorbeiführende Finnebahn Laucha-Kölleda, an der Billroda einen Haltepunkt besaß, ist nicht mehr in Betrieb. Gleiches gilt für Geschäfte des täglichen Bedarfs die nicht vorhanden bzw. nur über länger Wegstrecken zu erreichen sind. Insgesamt kann angesichts der örtlichen Randslage das Grundstück so eingeschätzt werden, dass durch die abgelegene gestreute Bebauung die Wohnlage als ruhig einzuschätzen ist.

2. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Naumburg, Markt 7, 06618 Naumburg
Zwangsverwalter	nicht vorhanden
Hausverwaltung	nicht vorhanden
Nachlassverwalter	nicht vorhanden
Insolvenzverwalter	nicht vorhanden
Grund der Wertermittlung	Verkehrswertermittlung betreffend der angeordneten Zwangsversteigerung.
Grundbuch und Katasterangaben	Flur 1, Flurstück 152/14 mit 973,00 m ²
Grundbuchamt	Amtsgericht Naumburg
Grundbuch von	Billroda

3. Lage des Grundstücks

3.1 Lage / Makrolage / Mikrolage

Bundesland	Sachsen- Anhalt
Stadt/ Kreis	Burgenlandkreis
Ortslage	Randslage

Überörtliche Anbindung/ Entfernung	B 71 Erfurt-Sangerhausen
Nächst gelegene größere Orte	Bad Bibra 14 km, Eckartsberga ca. 14 km, Kölleda 15 km
Bundesstraßen	B 176 Kölleda-Sömmerda oder Bad Bibra-Laucha-Freyburg B 250 Eckartsberga-Apolda oder Nebra-Querfurt
Autobahnzufahrt	A 71 Erfurt- Sangerhausen ca. 30 km
Flughafen	Leipzig ca. 95 km
Gewerbe/ Wohnlage	nur als Wohnlage geeignet
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße	ortsübliche Wohnbebauung als Nachbarschaftsbebauung, lockere 2-geschossige Wohnbebauung
Immission	normale Immissionsbelastung
Topographische Grundstückslage	Der Standort des Bewertungsobjektes befindet sich in nordöstlicher Lage von Billroda.
Geschäfte des täglichen Bedarfs	In einer Entfernung von ca. 20 km befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs.
Immission	normale ortsbedingte Immission
Topographische Grundstückslage	Das Gelände stellt eine ebene bis leicht fallende Grundstückslage dar.
Beeinträchtigungen	Eine Beeinträchtigung durch Lärmimmission ist durch die an- grenzende Straßenführung nur bedingt gegeben.

4. Gestalt und Form:

Straßenfront: Grundstückstiefe/ Breite	unmittelbar angrenzend Ø 80,00 Meter, Ø 13,00 Meter
Grundstücksgröße gesamt	973,00 m ²
Bemerkungen / Zuschnitt	Der Grundstückszuschnitt stellt sich unregelmäßig dar.

5. Erschließung

Straßenart	ausgebaute asphaltierte Fahrbahn, Straße mit Durchgangs- verkehr
Straßenbau	ausgebaute Fahrbahn, ohne Gehweg
Höhenlage zur Straße	ca. 0,50 m unter Straßenniveau
Abwasserbeseitigung	Entsorgung über Kleinkläranlage (dezentrale Entsorgung).

Anschlüsse an Versorgungsleitungen	Die öffentlichen Versorgungsträger wie Strom, Wasser und Telefon liegen am Grundstück an. Die Information zur Beitrags- und Abgabesituation wurde mündlich durch die Eigentümerin erteilt.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	Den zur Verfügung stehenden Unterlagen zufolge, liegt eine Grenzbebauung- Überbauung vom Grundstück Flur 1 Flurstück 151/14 vor (Doppelhaushälfte).
Sonstige Grenzverhältnisse	Das Grundstück wird im Nordwesten und Südosten durch eine Wohnbebauung begrenzt. Im Norden durch die Nebengebäude mit Garten sowie im Süden durch die angrenzende Anliegerstraße.
Einfriedung Straßenfront	Hecke, sonst zweiflügeliges Holztor mit Metallgittertür straßenläufig / verschlissener Maschendrahtzaun im Garten
Außenanlagen	Wegbefestigung, Ver-/ Entsorgungsleitungen, Einfriedung
Baugrund	Soweit augenscheinlich ersichtlich, gewachsener normal tragfähiger Baugrund.
Grundwasser	Soweit augenscheinlich ersichtlich kein Grundwasser, jedoch Gefahr von Schmelzwasser bzw. Oberflächenwasser da sich die bauliche Substanz unter Straßenniveau befindet.
Anmerkungen:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation soweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise, bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt. Alle Angaben über die Erschließung wie Elektro, Gas/ Heizung, Wasser, Abwasser und Telefon wurden mündlich erklärt und ungeprüft übernommen.

6. Rechtliche Gegebenheiten

6.1 Beitrags- und abgaberechtliche Situation (Erschließung)

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen. Auskunft Bauordnungsamt des BLK vom 28.02.2023. Dennoch wurde lt. Lageplan des WAV Saale-Unstrut-Finne mit Sitz in Freyburg festgestellt, dass eine Überbauung vom Grundstück 151/14 zum Grundstück 152/14 besteht. Da dieser Überbau als entschuldigter Überbau anzusehen ist und keine geeigneten Daten zur Berechnung der Überbaurente (überbaute Fläche) vorgelegt werden konnten, kann der nachhaltig eingetretene Nachteil nicht berechnet werden. Da es sich hier als weiteres um die gemeinsame Nutzung einer Giebelwand handelt, bleibt das Recht der ungehinderten Nutzung bestehen. Es gilt daher folgendes: Bei zulässiger Errichtung der Nachbarwand entsteht kein Anspruch auf Zahlung einer Vergütung oder Abkauf des überbauten Grundstücksteils (vgl. §§ 912, 921 BGB gemeinsame Giebelwand).
---------------------------------------	---

Altlasten:	Es ergaben sich während der Ortsbesichtigung keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Kontaminationen). Anhaltspunkte hierüber aus der vorhergehenden und jetzigen Nutzung ergaben sich nicht. Das Gebäude wurde ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.
Denkmalschutz:	Keine Denkmalpflegerischen und archäologischen Belange im Sinne der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.
Bauplanungsrecht	Für das Grundstück sind keine wertbeeinflussenden Satzungen vorhanden.
Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Es besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vom 17.07.2006 der die betreffende Fläche als Außenbereich ausweist.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Es besteht kein rechtskräftiger B- Plan für den Bereich in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet. Gemäß Auskunft der Bauverwaltung Finne liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und ist damit dem Außenbereich (nach BauGB) zuzuordnen. Hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch (BauGB) unterliegt das Grundstück damit den Regelungen des § 35 BauGB zum „Bauen im Außenbereich“.
Entwicklungszustand / Beitrags- und Abgabensituation	
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land voll erschlossen
Beitrags- und Abgabensituation:	Alle Erschließungsbeiträge, öffentliche Abgaben, Steuern die das Grundstück betreffen sind nach dem Stand am Bewertungsstichtag laut mündlicher Auskunft der Eigentümerin ausgeglichen.

7. Bodenwert

Wertermittlungsstichtag	= 22.03.2023
Bodenrichtwert	= 12,00 €/m ²
Angepasster Bodenrichtwert	= 10,40 €/m ²
Entwicklungszustand	= baureifes Land, Dorfgebiet
Art der Nutzung	= offene Bauweise
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche	= 973,00 m ²
Bodenwert (973 m ² x 10,40 €/m ²)	= 10.119,00 €
Bodenwert gerundet	= 10.120,00 €

Bei der Bodenwertberechnung muss als weiteres der Grad der Beeinträchtigung und die somit einhergehende eingeschränkte Nutzung des Grundstücks durch die unterirdisch verlegte Trinkwasserleitung beachtet werden.

Vorgabe	Grundstücksgröße	973 m ²
	Schutzstreifen	38,0 m ²
	Bodenwert (ebp)	10,40 €/m ²
	Bodenwert ohne Berücksichtigung des Rechts	10.120,00 €
	Minderung durch Leitungsrecht	30 %
	30 % von 10,40 € = 3,12 €/m ² x 38,00 m ²	-118,56 €
Bodenwert belastet (gerundet)		10.001,00 €

8. Ausführung und Ausstattung des Einfamilienhauses

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbauweise (vermutlich Mauerwerk)
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente (nicht feststellbar)
Bodenplatte :	keine
Keller:	voll unterkellert
Umfassungswände:	unterschiedliche Wandstärken 0,24-0,36 m
Geschossdecken:	Annahme: Metallträgerdecke mit Betoneinschubdielen
Innenwände:	Annahme: Mauerwerk / Trockenbau
Treppen	Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen

Dach

Dachkonstruktion/	Holzsparren mit Ziegeleindeckung
Dachform:	Satteldach/ Mansarddach, Rinne und Fallrohre Zink
Dacheindeckung:	rote Tonziegel

Beschreibung der Räume

Aufteilung	Die Räume sind grundsätzlich normal gebrauchsfähig aufgeteilt. Es besteht ein direkter Zugang zum Treppenhaus. Es gibt keinen gefangenen Raum. Bad und Flur sind innenliegend. Alle Räume sind natürlich belichtet und belüftet.
-------------------	--

Ausstattung

Boden	Fußboden in unterschiedlicher Ausführung (Betonestrich mit Fliesen, Laminat, PVC-Belag oder Teppich)
Wandbehandlung	überwiegend Tapete, in den Nassbereichen Fliesen
Decken	gestrichen und tapeziert, sonst überwiegend Paneele oder Holz
Türen/Fenster	Isolierverglaste Haustür mit 2/3 Verglasung Isolierglasfenster teilweise mit Rollläden (ca. 20 Jahre alt)
Innentüren	einfache Holztüren mit Zarge

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	neue Kabelführung nach Standard, wenig Schalter- und Steckdosen, unzeitgemäße Ausführung
----------------------	---

Heizung	Elektro-Nachtspeicheröfen
Warmwasser- versorgung	Versorgung über Durchlauferhitzer
Sanitäre Installation	Gäste-WC im EG: WC, Waschbecken Bad im EG: Wanne, WC, Waschbecken (defekt) Bad im OG: Dusche, WC, Waschbecken
Modernisierungen	Fenster, Dach, Elektro, Badumbau ca. 2002
Gesamteindruck	befriedigend
Vermietbarkeit	befriedigend

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen:	keine
Belichtung und Besonnung:	insgesamt gut
Baumängel u./o. Bauschäden	durchschnittlicher altersbedingter Verschleiß der Bausubstanz •
Instandsetzungs- u./o. Modernisierungsbedarf	Zur Sicherung einer nachhaltigen Nutzung sind überschaubare, Instandsetzungs- u./o. Modernisierungsarbeiten notwendig.
Wirtschaftliche Überalterungen	Das Wohngebäude ist entsprechend seines Standards wirtschaftlich weiterhin nutzbar.
Erhaltungszustand	durchschnittlich
Geschätzter Reparatur- und Instandsetzungsstau	durchschnittlich geschätzter Reparaturstau für das Wohngebäude ca. 38.000 € / für die Wirtschaftsgebäude ca. 4.000 €

9. Ausführung und Ausstattung (Garage)

Boden	Kein Zugang
Wände	Annahme Mischmauerwerk
Decke	kein Zugang
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Bodenplatte :	./.
Innenwände:	./.
Türen/Fenster	Holztor zweiflügelig
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Wirtschaftliche Überalterungen	Das Gebäude ist entsprechend seines Standards wirtschaftlich verbraucht.
Erhaltungszustand	befriedigend

9.1 Ausführung und Ausstattung (Schuppen)

Boden	Kein Zugang
Wände	Mauerwerk
Decke	keine
Fundamente:	keine
Dach	Pulldach mit Trapezblecheindeckung
Erhaltungszustand	mangelhaft

10. Verkehrswert

Der Verkehrswert an dem bebauten Grundstück in 06647 Billroda Kahlwinkeler Straße 4 wird zum Wertermittlungsstichtag den 22.03.2023 auf

81.000,00 €

als marktgerecht und angemessen eingeschätzt.

11. Anmerkung zum Exposé

Das vorstehende Exposé/Gutachten wurde ausschließlich für den Auftraggeber erstellt. Es besteht gesetzlicher Urheberrechtsschutz. Zitieren, vervielfältigen, überspielen auf Ton- und Bildträger, oder Änderungen sind nicht gestattet. Verstöße werden strafrechtlich verfolgt.