

# Exposé zur Zwangsversteigerung

Dieses Exposé dient der Veröffentlichung im Internet und gilt nur in Verbindung mit dem Gutachten, welches beim Versteigerungsgericht eingesehen werden kann.

Amtsgericht **Naumburg (Saale)**  
Aktenzeichen **7 K 2 / 24**

Wertermittlungstichtag **28.04.2025**

Versteigerungsobjekt **Ein- oder Zweifamilienhausgrundstück**

**Talstraße 29**  
**06636 Laucha an der Unstrut OT Tröbsdorf**

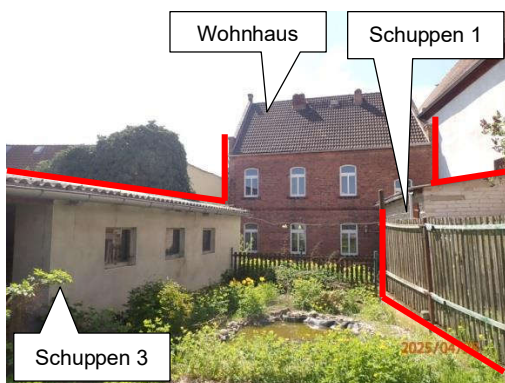
**Verkehrswert geschätzt 60.000 €**



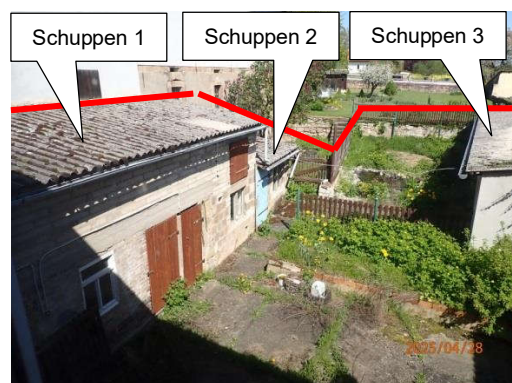
Ansicht von der Straße  
Fassade etwa südorientiert



Straßenzug - Blick Richtung Westen  
Versteigerungsobjekt mit Pfeil gekennzeichnet



Blick über den Garten auf die Rückseite  
des Wohnhauses (Fassade etwa nordorientiert)



Blick aus dem Wohnhaus über den Garten

Bei dem Versteigerungsgrundstück handelt es sich um ein 344 m<sup>2</sup> große Grundstück, gelegen in Tröbsdorf, einem kleinen Dorf das nahezu ohne Infrastruktur ist.

Tröbsdorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Laucha an der Unstrut, welche der Verbandsgemeinde Unstruttal mit Sitz in der Stadt Freyburg (Unstrut) angehört. Das Dorf ist ohne wirtschaftliche oder touristische Bedeutung.

Das in einem Denkmalbereich gelegene Grundstück ist mit einem vermutlich über 100 Jahre alten Wohnhaus und drei Schuppen bebaut.

Das Grundstück ist nicht befahrbar, so dass es keine Möglichkeit zur Schaffung von eigenen Stellplätzen gibt. Wenige Parkmöglichkeiten finden sich erst in ca. 100 m Entfernung.

Grundstück und Wohnhaus sind vermutlich seit drei bis vier Jahren ohne Nutzung.

Verteilt über das EG und OG verfügt das Wohnhaus über ca. 130 bis 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche, je nach Anrechenbarkeit des Hausflures.

Der Einbau einer Ölzentralheizung, eines Bades im EG und neuer Fenster liegt vermutlich schon länger zurück. Der Ölheizkessel ist ca. 28 Jahre alt.

Im OG wurde mit dem Einbau oder der Erneuerung eines Sanitärraumes begonnen.

Erkennbare Schäden beschränken sich auf den gerissenen Fußboden und Wanddurchfeuchtungen in der Küche und eine kleine Schadstelle in der Obergeschossdecke.

Inwieweit die haustechnischen Installationen (Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen) noch funktionstüchtig sind, war nicht prüfbar.

Zur Herstellung der Nutzbarkeit unter Beibehaltung der einfachen Ausstattung bedarf es eines Mindestmaßes an Reparaturen und Fertigstellung des Duschbades im OG.

Die Nebengebäude können zum Unterstellen von Gartenmöbeln etc. genutzt oder hergerichtet werden.

## Grundstücksbeschreibung

|                  |                                                                                                                                                                             |                                                                             |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Kataster         | Kreis<br>Gemeinde<br>Gemarkung<br>Flur<br>Flurstück                                                                                                                         | Burgenlandkreis<br>Laucha an der Unstrut, Stadt<br>Tröbsdorf<br>2<br>122/12 |
| Grundstücksart   | Wohngrundstück<br>Ein- oder Zweifamilienhausgrundstück                                                                                                                      |                                                                             |
| Grundstücksgröße | 344 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                          |                                                                             |
| Zuschnitt        | unregelmäßig                                                                                                                                                                |                                                                             |
| Abmessung        | Breite ca. 10 bis ca. 13 m, Tiefe bis ca. 34 m<br>Straßenfront ca. 10 m                                                                                                     |                                                                             |
| Ausrichtung      | Straßenseite in etwa in Südausrichtung                                                                                                                                      |                                                                             |
| Topographie      | Der Straßenverlauf fällt leicht von Westen nach Osten.<br>Das Gelände hinter dem Grundstück ist eben und liegt horizontal, geringfügig höher als die Straße am Hauseingang. |                                                                             |

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grenzverhältnisse                         | <p>Die im Liegenschaftskataster dargestellten Grenzen sind in der Örtlichkeit nachvollziehbar.</p> <p>Sowohl auf dem Grundstück, als auch auf den Nachbargrundstücken, sind Grenzbebauungen vorhanden.</p>                                                                                                                                                                                              |
| Bebauung                                  | <p>Auf dem Grundstück befinden sich ein zweigeschossiges Wohnhaus und drei eingeschossige Schuppen.</p> <p>Das Wohnhaus ist entlang der Straße an der südlichen Grundstücksgrenze errichtet.</p> <p>Es steht traufständig zur Straße, innerhalb der geschlossenen Bebauung.</p> <p>Die Schuppen sind hinter dem Wohnhaus links und rechts entlang der Grundstücksgrenze errichtet.</p>                  |
| Nutzung                                   | <p>Die Nutzung des Grundstücks wurde vermutlich vor drei bis vier Jahren aufgegeben.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Nachbarschaft / Umfeld                    | <p>Im Umfeld befinden sich dörflich geprägte Grundstücke die überwiegend zum Wohnen genutzt werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Baugrund                                  | <p>Ein Baugrundgutachten lag nicht vor.</p> <p>Über die Baugrundverhältnisse kann keine Aussage getroffen werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Altlasten / schädliche Bodenveränderungen | <p>Im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ derzeit ohne Eintragung.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Grünflächen                               | <p>Das Grundstück verfügt über eine hinter dem Wohnhaus gelegene Grün- oder Gartenfläche.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Stellplätze                               | <p>Das Grundstück ist nicht befahrbar und hat folglich keine Stellplätze.</p> <p>Im öffentlichen Straßenraum besteht überwiegend Parkverbot.</p> <p>Die nächste Parkfläche ist ca. 100 m entfernt.</p>                                                                                                                                                                                                  |
| Oberflächenbefestigungen                  | <p>Hinter dem Wohnhaus sind mit Beton befestigte Freiflächen vorhanden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Erschließung                              | <p>Südlich des Grundstücks verläuft die Talstraße, eine befestigte und relativ neu ausgebaut öffentliche Verkehrsfläche.</p> <p>Augenscheinlich verfügt das Grundstück über folgende Anschlüsse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wasser,</li> <li>- Strom,</li> <li>- Telekommunikation,</li> <li>- Abwasser in Straßenkanal.</li> </ul> <p>Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen.</p> |

## Rechtliche Gegebenheiten

|                               |                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bauplanungsrecht              | Ein Flächennutzungsplan, Bebauungsplan oder Vorhaben- und Erschließungsplan existieren nicht.<br>Das Grundstück ist nach § 34 BauGB dem Innenbereich zuzuordnen. |
| Baulasten                     | Das Grundstück betreffend ist keine Baulast eingetragen.                                                                                                         |
| Denkmalstatus                 | Das Grundstück liegt in einem Denkmalbereich.                                                                                                                    |
| Überbauungen                  | Den Darstellungen in der Liegenschaftskarte nach sind keine Überbauungen gegeben.                                                                                |
| Beitragsrechtlicher Zustand   | Nach derzeitigem Kenntnisstand kann stichtagsbezogen von einem beitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen werden.                                             |
| Rechte und / oder Belastungen | Aus den verwendeten Unterlagen ergaben sich keine Anhaltspunkte zu wertbeeinflussenden Rechten und/oder Belastungen.                                             |
| Entwicklungszustand           | Das Grundstück ist dem Entwicklungszustand baureifes Land zuzuordnen.                                                                                            |

## Gebäude und bauliche Anlagen

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

Es wurde keine Bauteil- und/oder Baustoffprüfung durchgeführt.

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

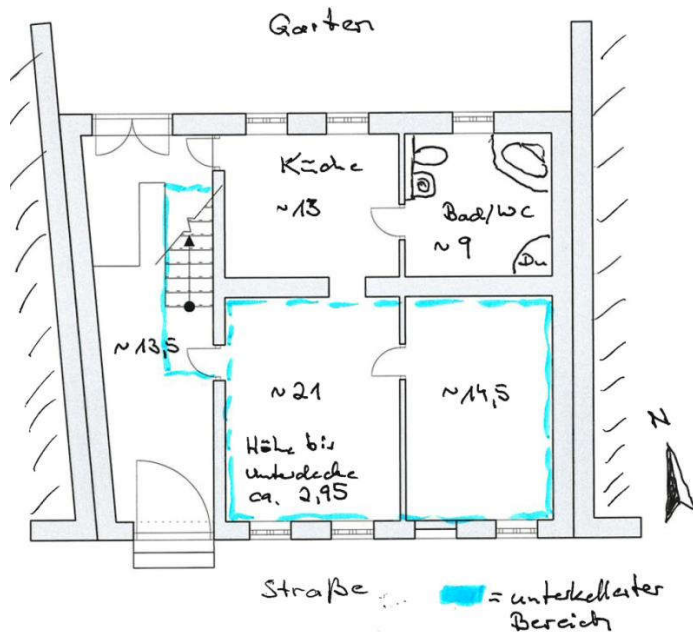
Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen.

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

### Wohnhaus

|                 |                                                                                                                                                    |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart      | Ein- oder Zweifamilienhaus                                                                                                                         |
| Nutzung         | Das Haus steht leer und ist vermutlich seit etwa 3 bis 4 Jahren ohne Nutzung.<br>Eine sofortige Nutzung ist auf Grund des Zustandes nicht möglich. |
| Baujahr / Alter | Das Baujahr ist nicht bekannt.<br>Der Bauart nach wurde das Gebäude vermutlich vor 1900 erbaut und ist über 100 Jahre alt.                         |

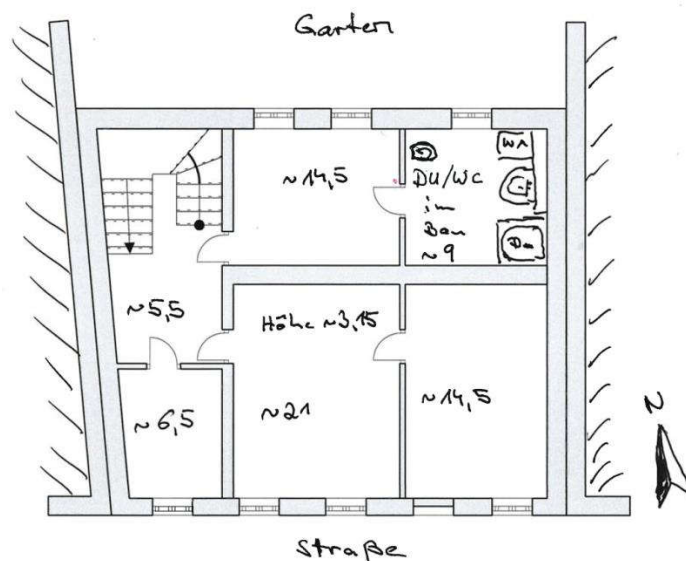
**Erdgeschoss (EG) und unterkellerten Bereich (KG)**



Straßenseitig sind zwei Wohnräume, davon einer als gefangener Raum, vorhanden.  
Das Bad und WC liegt direkt hinter der Küche und ist nur durch selbige erreichbar.

Das Gebäude ist zu ca. 50 %, mit dem Kellergang und zwei Kellerräumen, unterkellert.

**Obergeschoss (OG)**



Straßenseitig sind drei Räume und gartenseitig zwei Räume vorhanden.

Der im Bau befindliche Sanitärraum (DU/WC) und ein Wohnraum stellen sich als gefangene Räume dar.

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Raumhöhen                             | <p>KG ca. 1,95 bis 2,15 m (Segmentbogen)</p> <p>EG ca. 2,95 m bis zu den Deckenverkleidungen</p> <p>OG ca. 3,15 m</p> <p>DG ca. 4,40 m (Höhe Dachfirst)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Brutto-Grundfläche (BGF)              | <p>ca. 330 m<sup>2</sup></p> <div> <p>Die BGF und deren Bemessung sind in der ImmoWert V in der Anlage 4, I. Grundlagen, 2. Brutto-Grundfläche definiert. Die Grundflächen waren nicht genau messbar. Für eine Wertermittlung reicht die hier erreichte Genauigkeit jedoch aus.</p> <p>EG/OG/DG ca. 3 x 93 m<sup>2</sup></p> <p>KG ca. 51 m<sup>2</sup></p> </div>                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Wohnfläche (WF)                       | <p>ca. 130 m<sup>2</sup> bis 140 m<sup>2</sup></p> <div> <p>Die Wohnfläche wurde grob überschlägig gemessen und unter Anwendung der Wohnflächenverordnung (WoFIV) berechnet.</p> <p>EG ca. 71 m<sup>2</sup> (davon ca. 13,5 m<sup>2</sup> Hausflur)</p> <p>OG <u>ca. 71 m<sup>2</sup></u> (davon ca. 5,5 m<sup>2</sup> Treppenhaus)</p> <p>ca. 142 m<sup>2</sup></p> <p>Je nach Verwertung des Wohnhauses, ob als Ein- oder als Zweifamilienwohnhaus, ist die Fläche im Hausflur im EG als Wohnfläche anzusetzen oder nicht.</p> <p>Insofern ergibt sich die Wohnfläche hier zu ca. 130 m<sup>2</sup> bis ca. 140 m<sup>2</sup>.</p> </div> |
| Modernisierungen und Instandhaltungen | <p>Auskünfte zu Modernisierungen und Instandhaltungen liegen nicht vor.</p> <p>Augenscheinlich erfolgten vor längerer Zeit Teilmodernisierungen, welche sich auf den Einbau von Fenstern, der Erneuerung der Haustür, dem Einbau einer Ölzentralheizung mit Warmwasserbereitung und eines Bad/WC beschränken.</p> <p>Der Ölheizkessel wurde im Jahr 1997, also vor etwa 28 Jahren, hergestellt.</p> <p>Im OG wurde mit dem Einbau eines Sanitärraumes (Dusche/WC) begonnen.</p>                                                                                                                                                             |
| Energetische Eigenschaften            | <p>Ein Energieausweis liegt nicht vor.</p> <p>Über die energetischen Eigenschaften der Bauteile können keine Angaben gemacht werden.</p> <p>Augenscheinlich wurden noch keine energetischen Modernisierungen vorgenommen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Zustand                               | <p>Im Gebäude sind umfangreiche Ablagerungen, hauptsächlich in Form von Hausrat, vorhanden.</p> <p>Zahlreiche Wand- und Deckenverkleidungen, überwiegend aus MDF-Paneelen, lassen eine Zustandseinschätzung</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

der verdeckten Bauteile nicht zu.

In der Decke im OG ist an der straßenseitigen Außenwand ein kleines Loch mit Putzabplatzungen vorhanden, dass auch Spuren von Schimmel zeigte.

Evtl. gibt es hier eine undichte Stelle im darüber liegenden Dach.

Im EG waren in der Küche, im Sockelbereich der Außenwand, Durchfeuchtungen erkennbar.

In der Küche im EG befinden sich keine Heizkörper, evtl. ist hier eine Fußbodenheizung vorhanden.

Ebenfalls in der nicht unterkellerten Küche verläuft ein Riss durch die Fußbodenfliesen und den Estrich, längs durch den gesamten Raum.

Evtl. kann es sich hier um die Folgen eines nicht fachgerecht ausgeführten Fußbodenaufbaus oder einer nicht fachgerecht ausgeführten Fußbodenheizung handeln.

Die Elektroinstallation ist nicht mehr zeitgemäß.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass die augenscheinlich erkennbaren Schäden überschaubar sind. Ob die Heizung, die Sanitär- und Elektroinstallation funktionsfähig sind, kann dagegen nur angenommen werden.

Trotz der Teilmodernisierungen, die bestimmt schon länger zurückliegen, besteht insgesamt ein erheblicher Modernisierungsstau.

wirtschaftliche  
Überalterungen

Es sind gefangen Räume und Durchgangsräume vorhanden.

Das Bad/WC liegt direkt hinter der Küche.

Grundrisse und Raumzuordnungen erfüllen in keiner Weise zeitgemäße Wohnansprüche.

Der Grundriss lässt sich nicht ohne weiteres ändern, so dass hier wirtschaftliche Überalterungen gegeben sind.

## **Nebengebäude**

Bei den Nebengebäuden handelt es sich um drei Schuppen mit massiven Wänden und Flachdächern, die mit Wellasbestplatten gedeckt sind.

Zwei der Schuppen sind eingeschossig und einer ist 1 ½ - geschossig.

Die Schuppen sind vermutlich über 40 Jahre alt und von einfacher Bauart.

## **Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen**

Hinter dem Wohnhaus sind eine mit Beton befestigte Freifläche, ein kleiner Zierteich und eine überdachte Freifläche (Verlängerung eines Schuppens) vorhanden.

Wem die Einfriedungen zuzuordnen sind war nicht erkennbar.

Die Anlagen sind älteren Baujahrs aber in einem noch brauchbaren Zustand..

## **Nutzungsmöglichkeit und Verwertbarkeit**

Aus sachverständiger Sicht ist das Grundstück hier erstrangig zur Eigennutzung, als Einfamilienhausgrundstück nutz- und verwertbar.

Eine Verwertung als reines Mietgrundstück, etwa als Zweifamilienhaus, wäre zwar möglich, wegen der infrastrukturellen Abseitslage und ohne eigene Stellplätze allerdings mit hohen Risiken bezüglich der erzielbaren Miete und der Vermietbarkeit verbunden.

Zur Herstellung der Nutzbarkeit unter Beibehaltung der einfachen Ausstattung bedarf es eines Mindestmaßes an Reparaturen und Fertigstellung des Duschbades im OG. Dagegen bedarf es zur Herstellung einer nachhaltigen, also langfristigen Nutzbarkeit, umfassender Modernisierungen.

Die Nebengebäude können zum Unterstellen von Gartenmöbeln etc. genutzt oder hergerichtet werden.