

# 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 22 / 23**

Wertermittlungstichtag **23.09.2024**

Versteigerungsobjekt **Einfamilienhausgrundstück**

**Flemminger Weg 39b  
06618 Naumburg (Saale)**

**Verkehrswert geschätzt 250.000 €**



Ansicht von der Straße  
Blick in etwa Richtung Norden



Blick aus dem DG Richtung Straße  
Blick in etwa Richtung Süden



Hauszugang (Windfang)



nordorientierter, rückseitiger Giebel  
mit Wärmedämmverbundsystem

Das 570 m<sup>2</sup> großes Grundstück, bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus, liegt in Naumburg (Saale), der Kreisstadt des Burgenlandkreises, im südlichen Sachsen-Anhalt.

Das Grundstück liegt ca. 1,4 km südwestlich vom Zentrum, in einem Bereich der überwiegend zum Wohnen genutzt wird und mit einem allgemeinen Wohngebiet vergleichbar ist.

Insgesamt kann die Lage als gute Wohnlage eingeschätzt werden.

Das ca. 30 Jahre alte Einfamilienhaus ist unterkellert, EG und DG sind ausgebaut. Die im EG und DG vorhandene Wohnfläche wurde mit ca. 140 m<sup>2</sup> gemessen.

Das Haus steht seit Jahren leer und ist ohne Nutzung.

Sowohl auf dem Grundstück und auch im Gebäude finden sich zahlreiche Ablagerungen in Form von Resten alter Baumaterialien, Möbeln, Haushaltsgeräten und Haushaltsgegenständen, Lumpen, Matratzen, etc..

Der im Garten aufgestellte Swimmingpool ist defekt.

Sonst stellt sich das Gebäude äußerlich in einem guten Zustand dar, der sich im Innern jedoch nicht fortsetzt.

Eine sofortige Nutzbarkeit des Wohnhauses ist des Zustands wegen nicht gegeben.

Zur Herstellung der Nutzbarkeit bedarf es erheblicher und umfangreicher Reparaturen und Mindestmodernisierungen.

## Grundstücksbeschreibung

Kataster	Gemeinde Gemarkung Flur Flurstück	Naumburg (Saale), Stadt Naumburg 22 70/2
Grundstücksart	Einfamilienhausgrundstück	
Grundstücksgröße	570 m <sup>2</sup>	
Zuschnitt	etwa rechteckig	
Abmessung	Breite ca. 14 m, Tiefe ca. 40 m Straßenfront ca. 14 m	
Ausrichtung	Straßenseite in etwa in Süd-Ausrichtung	
Topographie	Das Gelände fällt leicht von Süden nach Norden. Sonst ist das Grundstück eben.	
Grenzbebauung	Soweit erkennbar ist, außer den Schuppen, keine Grenzbebauung vorhanden.	
Bebauung	Einfamilienhaus freistehend, kleiner Schuppen und/oder überdachter Freisitz	
Nutzung	ohne Nutzung	
Nachbarschaft / Umfeld	Im Umfeld finden sich überwiegend gleichartig bebaute Grundstücke.	
Baugrund	Ein Baugrundgutachten lag nicht vor. Über die Baugrundverhältnisse kann keine Aussage getroffen werden.	
Altlasten / schädliche Bodenveränderungen	Im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ derzeit ohne Eintragung.	

Erschließung	<p>Das Grundstück liegt mit seiner südlichen Grenze an einer öffentlichen Straße, dem Flemminger Weg.</p> <p>Im Straßenraum sind übliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Trinkwasser, Strom, Telekommunikation, Abwasserkanal) vorhanden.</p> <p>Das Grundstück ist damit ortsüblich erschlossen.</p> <p>Das Grundstück verfügt über folgende Grundstücksanschlüsse; Wasser, Strom, Gas, Abwasser, Kabelnetz - Primacom (PYUR).</p> <p>Nach Auskunft eines der Grundstückseigentümer sind die Grundstücksanschlüsse außer Betrieb genommen.</p> <p>Inwieweit die Grundstücksanschlüsse noch intakt sind und durch den Einbau von Zählern wieder in Betrieb genommen werden können, kann nicht beurteilt werden.</p>
Grünflächen	Das Grundstück verfügt über ausreichend Grün- oder Gartenfläche.
Pkw-Stellplätze	Auf dem Grundstück befindet sich eine mit Beton-Rasengittersteinen befestigte Freifläche, die als Stellplatz nutzbar ist.
Oberflächenbefestigungen	Das Grundstück ist von Wildwuchs überzogenen, so dass außer dem Stellplatz keine weiteren Oberflächenbefestigungen erkennbar waren.

## Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht	<p>Im Flächennutzungsplan liegt das Grundstück in einer Wohnbaufläche.</p> <p>Das Grundstück ist nach § 34 BauGB dem Innenbereich zuzuordnen.</p> <p>Weiterhin liegt das Grundstück im Bereich einer Baumschutzsatzung.</p>
Baulasten	Das Grundstück betreffend sind keine Baulasten eingetragen.
Denkmalstatus	Das Grundstück unterliegt keinem Denkmalstatus.
Überbauungen	Nach den Darstellungen im Liegenschaftskataster sind keine Überbauungen vorhanden.
Beitragsrechtlicher Zustand	Nach derzeitigem Kenntnisstand kann stichtagsbezogen von einem beitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen werden.
Rechte und / oder Belastungen	Aus den verwendeten Unterlagen waren keine Anhaltspunkte zu wertbeeinflussenden Rechten und/oder Belastungen erkennbar.
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 und auch keine Funktionsprüfung der gebäudetechnischen oder sonstigen Anlagen 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.

## Einfamilienhaus

Gebäudeart

Einfamilienhaus, freistehend

KG; EG; DG (Satteldach ohne Drempe),  
Typenbau der DDR, Typ EW S71, mit Anpassung

Nutzung

Das Haus steht seit längerer Zeit leer.  
Eine sofortige Nutzung ist auf Grund notwendiger Reparaturarbeiten nicht möglich.  
Auch erfolgt zurzeit keine Versorgung mit Strom und Wasser.

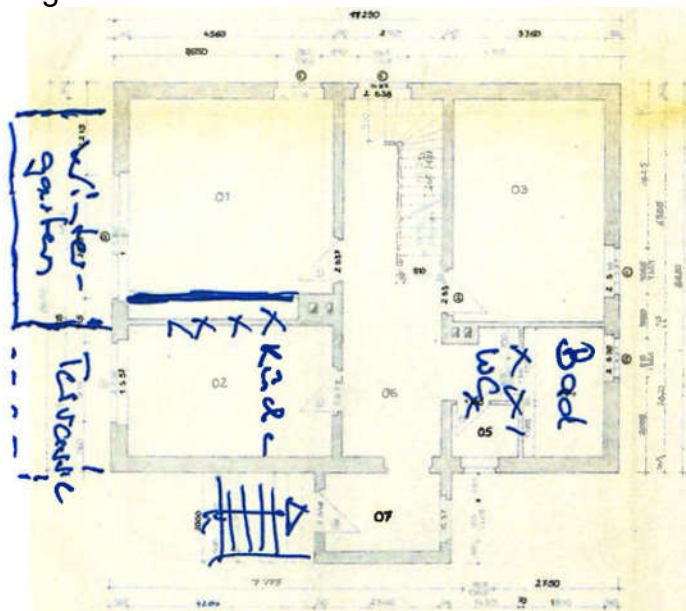
Baujahr / Alter

1993 / 31 Jahre

Grundriss

Pläne aus der Bauakte  
mit skizzierten Änderungen der Örtlichkeit

Erdgeschoss



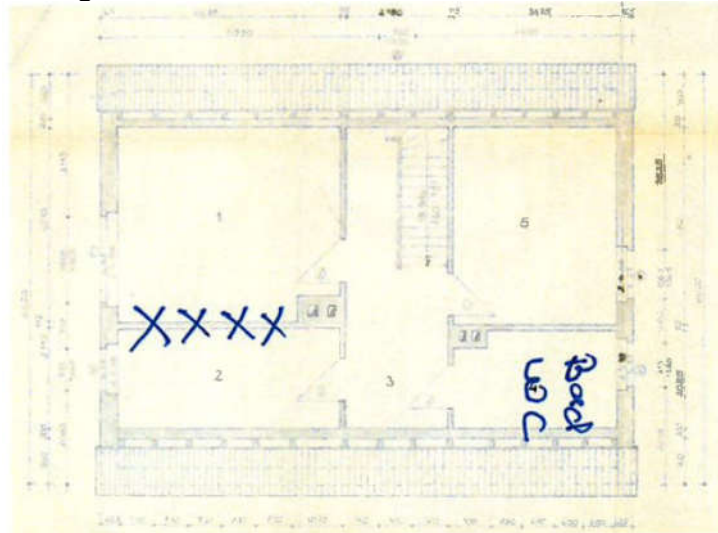
Das Erdgeschoss stellt sich als so bezeichnetes Hochparterre dar.

Neben der Küche und dem Bad/WC sind zwei Wohnräume vorhanden.

Dem Wohnzimmer und der Küche vorgelagert sind ein Wintergarten und eine kleine Terrasse vorhanden.

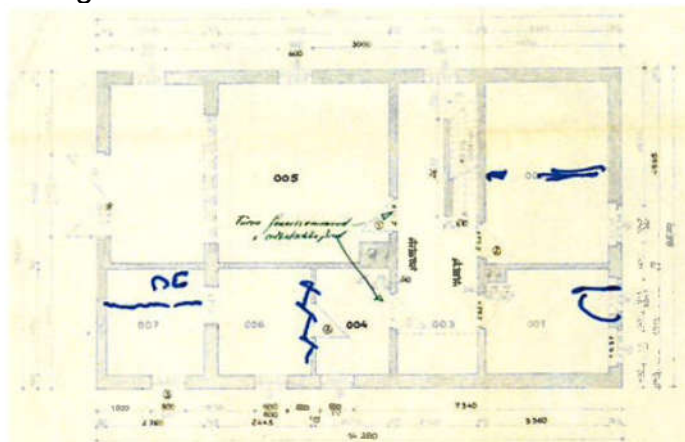
Der Wintergarten entstand aus der ursprünglichen Terrasse, so dass die Glaswände auf eine gemauerte Brüstung aufsetzen.

### Dachgeschoss



Neben dem Bad/WC sind zwei Wohnräume vorhanden.

### Kellergeschoss



#### Raumhöhen

EG ca. 2,5 bis ca. 2,6 m

DG ca. 2,4 m

KG ca. 2,25 m

#### Brutto-Grundfläche (BGF)

ca. 317 m<sup>2</sup>

EG	ca. 11,29 x 8,62 + 6 + 13	rund 116 m <sup>2</sup>
	(Gebäudegrundfläche + Windfang + Wintergarten)	
DG	ca. 97,3 m <sup>2</sup> + 6	rund 103 m <sup>2</sup>
KG	ca. 97,3 m <sup>2</sup>	

#### Wohnfläche (WF)

ca. 140 m<sup>2</sup>

EG	ca. 79 m <sup>2</sup> + 11 m <sup>2</sup> / 2 (Wintergarten)	rund 85 m <sup>2</sup>
DG	ca. 55 m <sup>2</sup>	

## Modernisierungen und Instandhaltungen

Nach Auskunft der Eigentümer wurden folgende Modernisierungen und Instandhaltungen vorgenommen:

- 2003 Dachdeckung erneuert / 21 Jahre her
- 2003 Wintergarten auf ehem. Terrasse montiert  
Fenster erneuert (abgesehen vom Bad EG und Keller)
- 2017 Heizkessel erneuert / 7 Jahre her
- 2017 Dämmung des nördlichen Hausgiebels
- 2018 Bodenfliesen in der Küche, Laminat in einigen Räumen

## Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis liegt nicht vor.  
Über die energetischen Eigenschaften der Bauteile können keine Angaben gemacht werden.  
Der nördliche Hausgiebel soll vor etwa 7 Jahren eine nachträgliche Wärmedämmung erhalten haben.  
Über Art und Ausführung kann keine Aussage getroffen werden.

## Zustand

Im Gebäude sind zahlreiche Ablagerungen in Form von Resten alter Baumaterialien, Möbeln, Haushaltsgeräten und Haushaltsgegenständen, Lumpen, Matratzen, etc. vorhanden.

Die zahlreichen Wand- und Deckenverkleidungen aus profilierten Brettern, Paneelen, Platten, etc. sind nicht mehr vollständig und auch nicht zeitgemäß.  
An Fehlstellen dieser Verkleidungen zeigt sich das Mauerwerk ohne Putz. Insofern ist davon auszugehen, dass größere Wand und eventuell auch Deckenbereiche unter den Verkleidungen keinen Putz aufweisen.

Einige Dachschrägen sind von Innen nicht verkleidet. Hier sind Bereiche erkennbar, die mit Polystyrol-Schaumplatten und Steinwollematten gedämmt wurden.

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

Die auf Putz verlegten Heizleitungen stammen noch von der ursprünglichen Schwerkraftheizung, wovon auch noch ein alter Gliedergusskessel, der mit Gas betrieben wurde, zeugt.

Bei den Heizkörpern handelt es sich um ein Sammelsurium aus Gussheizkörpern und Plattenheizkörpern.

Wände der Terrasse zeigen sich mit den Folgen erheblicher Durchfeuchtungen.

Einzelne Elemente des Wintergartens und/oder deren Verglasungen sind defekt.

Insgesamt gesehen stellt sich das Gebäude äußerlich in einem guten Zustand dar, der sich im Innern jedoch nicht fortsetzt.

Der Innenausbau, die Sanitärräume und auch die haustechnischen Installationen sind zum Teil nicht mehr zeitgemäß.

Zur Herstellung der Nutzbarkeit bedarf es Reparaturen, Instandsetzungen und Modernisierungen.

wirtschaftliche  
Überalterungen

Irreparable wirtschaftliche Überalterungen, etwa durch einen nicht mehr zeitgemäßen Grundriss oder Raumzuordnungen, etc., waren nicht erkennbar.

Rohbau

Baujahrestypisch handelt es sich um einen Mauerwerksbau mit massiven Decken, über dem Keller und dem Erdgeschoß.

Fassade

Augenscheinlich ist die Fassade geputzt und mit einem Anstrich versehen.  
Der nördliche Giebel weist ein Wärmedämmverbundsystem auf.

## **Schuppen / überdachter Freisitz**

In der nordwestlichen Grundstücksecke befinden sich ein kleiner Schuppen und/oder ein kleiner überdachter Freisitz.

## **Außenanlagen**

Das Grundstück ist von Wildwuchs bedeckt und verwildert.

Außenanlagen sind bis auf die Grundstückseinfriedung und eine mit Betonrasengitterplatten befestigte Fläche nicht erkennbar gewesen.

## **Nutzungsmöglichkeit und Verwertbarkeit**

Generell ist das Grundstück für eine Nutzung zu Wohnzwecken, als Einfamilienhausgrundstück, vorrangig zur Eigennutzung verwertbar.

Zur Herstellung der Nutzbarkeit müssen jedoch die zahlreichen Ablagerungen in Form von Resten alter Baumaterialien, Möbeln, Haushaltsgeräten und Haushaltsgegenständen, Lumpen, Matratzen, der im Garten aufgestellten Swimmingpool, etc., beseitigt werden.

Die Hausanschlüsse Strom, Wasser, etc. sind wieder in Betrieb zu nehmen.

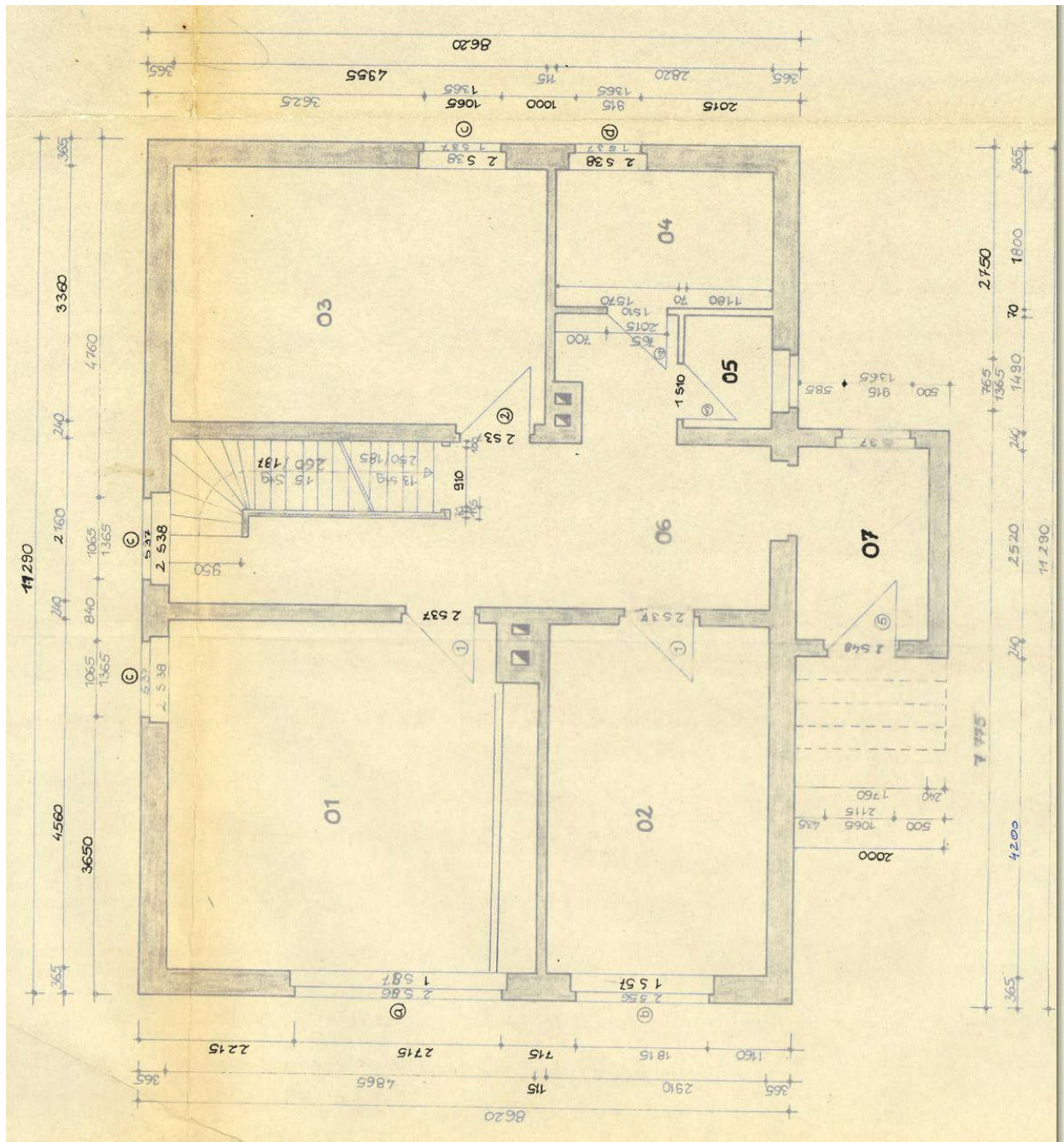
Zur Sicherung der nachhaltigen Nutzbarkeit sind Reparaturen und auch Modernisierungen erforderlich.



Anlage - Baupläne aus der Bauakte

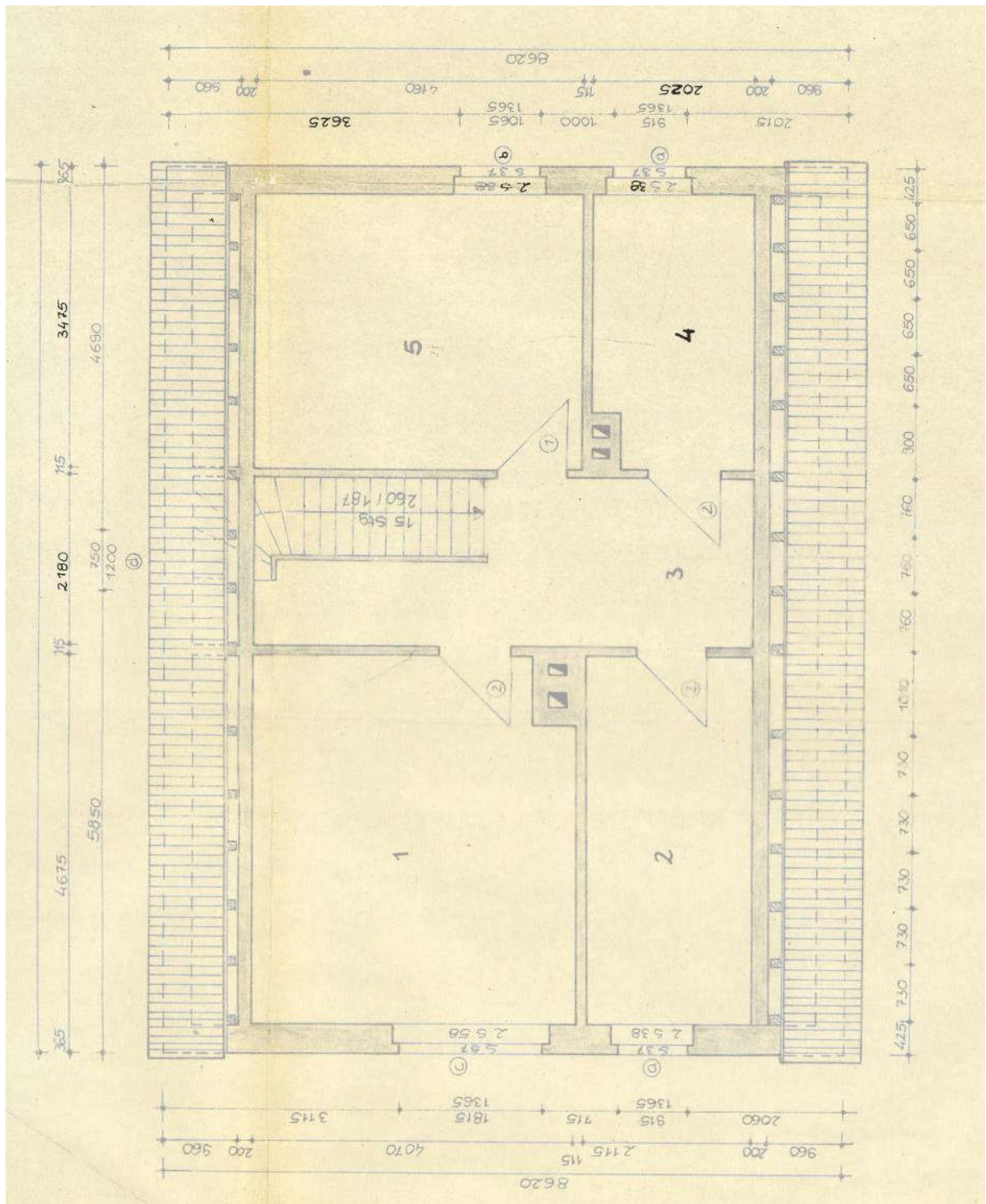
Abweichungen in der Örtlichkeit siehe Exposé Pkt. Grundriss

Grundriss Erdgeschoss





# Grundriss Dachgeschoss



# Grundriss Kellergeschoss

