

Exposé für das Amtsgericht

Aktenzeichen:	7 K 27/23
Auftraggeber:	Amtsgericht Naumburg -Zwangsversteigerung- Markt 7 06618 Naumburg
Bewertungstichtag:	15.05.2025
Bewertungsobjekt:	Mühlenweg Nr. 12 06618 Naumburg, OT Boblas Flurstück Nr. 851 sowie Gemarkung Neidschütz, Flur 1, Flurstück Nr. 344 und 817
Verkehrswerte:	1,00 € (Flurstück Nr. 851) (symbolischer Wert) gerundet 4.800,00 € (Flurstück Nr. 344) gerundet 1.300,00 € (Flurstück Nr. 817)



Hinweis: Das Exposé stellt eine Kurzbeschreibung des Bewertungsobjektes dar und enthält lediglich Auszüge und Zusammenfassungen aus dem Gutachten.

1. Vorbemerkung

1.1 Allgemeine Angaben

Grundbuch von	:	Neidschütz		
Grundbuchblatt	:	108		
Gemarkung	:	Neidschütz		
Flur	:	1		
Flurstück Nr.	:	344	817	851
Fläche [m ²]	:	6.097	1.329	5.009
Nutzungsart (lt. Grundbuchauszug)	:	keine Angaben	keine Angaben	Dorfstraße 5
Eigentümer (lt. Grundbuchauszug)	:	siehe Fragebogen		

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Naumburg lt. Beschluss vom 22.04.2025, Geschäftszeichen 7 K 27/23.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes in Naumburg, OT Boblas, Mühlenweg Nr. 12, Flurstück Nr. 851, nach dem Sachwertverfahren sowie der Grundstücke in der Gemarkung Neidschütz, Flur 1, Flurstück-Nr. 344 und 817 nach dem Bodenwertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung, eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte z.T. im Beisein von Verfahrensbeteiligten, des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 15.05.2025.

Hierbei ist anzumerken, dass sowohl das Anwesen sowie die Gebäude stark vermüllt waren und Gefahrenstoffe sowie asbesthaltige Materialien nicht ausgeschlossen werden können.

Bei den Nutzungsarten wurde von der derzeitigen Nutzung ausgegangen. Bei der Bewertung der Holzungen (Baumbestände) bzw. Waldflächen handelt es sich um keine forstwirtschaftliche Bewertung, es werden Vergleichspreise herangezogen.

Bei der Einschätzung des baulichen Zustandes und des Baualters der Gebäude wurde z.T. auf die Angaben der Verfahrensbeteiligten zurückgegriffen.

Auf eventuell auftretende mögliche Ungenauigkeiten wird daher hingewiesen.

Zwangsverwalter	:	nicht vorhanden
Mieter / Pächter	:	Wohnhaus ist leerstehend, Pächter für Flurstück-Nr. 817 und 851 siehe Fragebogen
Wohnpreisbindung (nach § 17 WoBindG)	:	nicht zutreffend
Maschinen, Betriebseinrichtungen und sonstiges Zubehör das nicht geschätzt wurde	:	nicht vorhanden
Anpflanzungen und Baulichkeiten die Dritten gehören	:	nicht vorhanden bzw. nicht bekannt
Gebäudebrandversicherung	:	keine vorhanden
Straßenbezeichnung und Hausnummer	:	nicht zutreffend
neue Anschrift	:	06618 Naumburg, OT Boblas, Mühlenweg Nr. 12

Die Prüfung der Bauteile erfolgte nur visuell, zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Das zu erstellende Gutachten dient der Verkehrswertermittlung und stellt kein Schadensgutachten dar. Eine fachliche Untersuchung von Baumängeln und Bauschäden sowie des baulichen und vorbeugenden Brandschutzes erfolgte nicht, da dieses nicht in das Sachgebiet des Sachverständigen fällt. Bei Bedarf wird empfohlen einen Sachverständigen entsprechend des jeweiligen Beststellungsgebietes heranzuziehen.

Die Auswirkungen eventuell vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert werden nur pauschal in marktkonformer Weise berücksichtigt und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Untersuchungen auf Schwammbefall, gesundheitsschädigende Baumaterialien und Kontamination des Bodens erfolgten nicht.

Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen bzw. Baumaterialien und Schwammbefall grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Für verdeckte, nicht erkennbare und nicht angezeigte Mängel, Schäden und Belastungen sowie fehlerhafte Unterlagen wird Haftungsausschluss erklärt.

Sach-, Ertrags- und Vergleichswertrichtlinie sind mit der Inkraftsetzung der ImmoWertV 2021 zum 01.01.2022 aufgehoben worden, müssen jedoch teilweise angewandt werden, wenn es der Grundsatz der Modellkonformität des jeweiligen Gutachterausschusses erfordert.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Das Grundstück (Flurstück Nr. 851) ist mit einem Wohnhaus mit Scheunenanbau, einer Garage und baulichen Anlagen bebaut. Die Flurstücke Nr. 344 und 817 sind unbebaut.

Standort	:	Land Sachsen-Anhalt, Burgenlandkreis, Stadt Naumburg (Saale), mit ca. 32.207 Einwohnern (Stand 31.12.2023), Dom- und Weinstadt, Ortsteil Boblas
Lage	:	südlich gelegen von Naumburg, westliche Ortsrandlage von Boblas
Straße	:	asphaltierte Anliegerstraße ohne Fußwege
Wohn- und Verkehrslage	:	mittlere Wohn- und Verkehrslage
Demografische Entwicklung	:	Demografiertyp 2, Alternde Städte und Gemeinden mit sozioökonomischen Herausforderungen, Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre von - 0,2 % (lt. www.Wegweiser-Kommune.de)
Entfernung	:	<ul style="list-style-type: none">• Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Nähe• Domstadt Naumburg ca. 8 km• Residenzstadt Weißenfels ca. 18 km• Hochschulstadt Halle ca. 81 km• Universitätsstadt Leipzig ca. 68 km• Landeshauptstadt Magdeburg ca. 161 km• Bundesautobahn A 9 ca. 15 km und A 38 ca. 2 km• Bundesstraße B 88, B 87 und B 180 führen durch Naumburg <p>Hinweis: Alle Entfernungsangaben verstehen sich vom Wertermittlungsobjekt bis zum Zentrum des angegebenen Ortes und dienen lediglich einer groben Orientierung.</p>

Das Grundstück (Flurstück Nr. 851) wird als Bauland, Garten- und Ackerland genutzt. Es hat überwiegend eine normale Höhenlage und ist befahrbar.

Anschlüsse Ver- und Entsorgung (betrifft Flurstück Nr. 851)	:	<ul style="list-style-type: none">• Wasserversorgung liegt an (Verbindung nicht hergestellt)• Kanalisation über Direktanschluss (lt. Angaben Ortstermin)• Strom liegt mit 230/400 Volt an• keine Gasversorgung• Telefonnetz (Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)
Energieausweis	:	nicht vorhanden

Immission : keine, visuell nicht feststellbar
Besonnung : gut
Grenzverhältnisse : offen, Grenzüberbauten konnten visuell nicht festgestellt werden

Das Grundstück (Flurstück Nr. 851) hat einen nahezu rechteckigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 42 m und einer mittleren Tiefe von ca. 126 m. Anhaltspunkte für das Erfordernis besonderer Gründungsmaßnahmen waren visuell nicht erkennbar. Auftragsgemäß wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt.

Bei den Grundstücken in der Gemarkung Neidschütz, Flur 1, Flurstück Nr. 344 und 851 (TF.) handelt es sich überwiegend um Flächen der Land- oder Forstwirtschaft. Sie haben unterschiedliche Höhenlagen und sind z.T. bedingt befahrbar.

Die Grundstücke sind unbebaut und unerschlossen. Das Flurstück Nr. 344 wird als Mischwald (Baumbesatz u.a. Eiche, Linde) und das Flurstück-Nr. 851 wird als Ackerland genutzt.

Naumburg, OT Boblas
Mühlenweg Nr. 12

Flurstück Nr. 851



Nordwestansicht – Wohnhaus



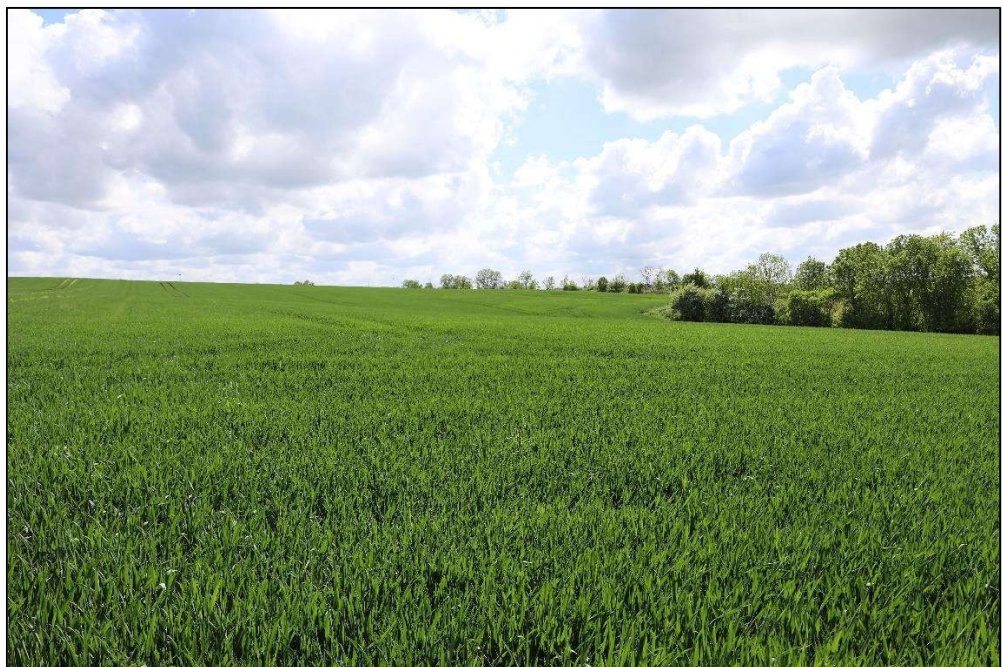
Südostansicht – Scheunenanbau am Wohnhaus

Gemarkung Neidschütz

Flur 1



Walfläche (Flurstück Nr. 344)



Ackerland (Flurstück Nr. 344)