

# 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 9 / 24**

Wertermittlungsstichtag **20.01.2025**

Versteigerungsobjekt **ehemalige Hofstelle**

**Kirchplatz 11**  
**06642 Kaiserpfalz OT Bucha**

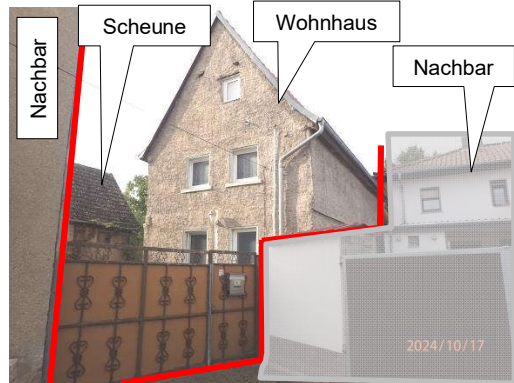
**Verkehrswert 20.000 €**

**Grundstück und Gebäude waren nicht zugänglich und konnten nur von der Straße und von Wegen aus besichtigt werden.**

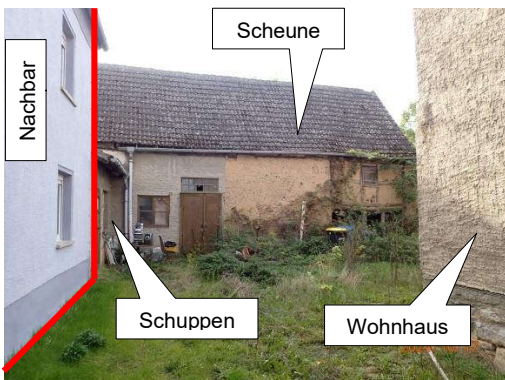
Kirchplatz / Sackgasse  
Grundstück liegt am Ende der Sackgasse



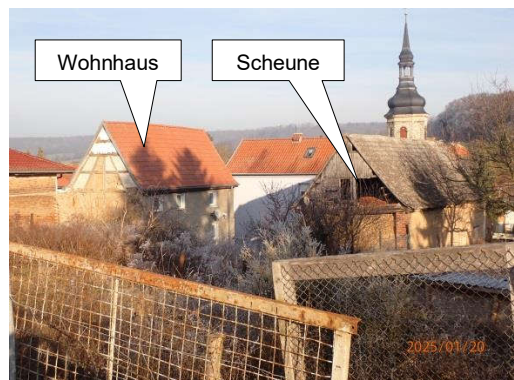
Ansicht von der Straße  
Blick etwa Richtung Südwesten



Blick über das Tor auf das Grundstück  
Blick etwa Richtung Süden



Blick in Richtung Südosten



Das 1.120 m<sup>2</sup> große Grundstück liegt in Bucha, einem kleinen dörflich geprägten Ortsteil der Gemeinde Kaiserpfalz, in infrastrukturell abseitiger Lage.

Der westliche Grundstücksteil, über den auch eine Trinkwasserleitung verläuft, die mit einem Leitungsrecht gesichert ist, wurde mangels gesicherten Bauplanungsrechts und mangels eindeutiger Aussage der Gemeinde zur Bebaubarkeit als nicht bebaubar eingeschätzt und als Gartenfläche bewertet.

Soweit einsehbar, ist das Grundstück mit einem Wohnhaus, einer Scheune und einem kleinen Schuppen, sämtlich unbekanntem Baujahres, vermutlich über 100 Jahre alt, bebaut.

Über den Zustand und den Ausbau der Gebäude können nur Annahmen getroffen werden.

Die Wohnfläche des Wohnhauses war nicht messbar und wird mit einer erheblichen Unsicherheit auf etwa 70 m<sup>2</sup> geschätzt.

Es wird unterstellt, dass das Wohnhaus als solches nutzbar ist, ein einfacher Ausstattungsstandard und wirtschaftliche Überalterungen vorhanden sind.

Die Dachdeckung des Wohnhauses und auch die Fenster wurden bereits erneuert. Der westliche Giebel ist ohne Putz oder Verkleidung.

Die Scheune ist einem eher mangelhaften Zustand, der kleine Schuppen scheint noch brauchbar zu sein.

## Grundstücksbeschreibung

Kataster	Gemeinde Gemarkung Flur Flurstück	Kaiserpfalz Bucha 5 258
Grundstücksart	ehemalige Hofstelle	
Grundstücksgröße	1.120 m <sup>2</sup>	
Zuschnitt	unregelmäßig	
Abmessung	östlicher, bebauter Teil ca. 20 m breit westlicher, unbebauter Teil ca. 34 m breit Grundstückstiefe (Ostwestausrichtung) bis ca. 43 m	
Ausrichtung	Längsachse in etwa in Ostwestausrichtung	
Topographie	Das Grundstück scheint von Osten nach Westen anzusteigen. Vermutlich ist auch ein deutlicher Geländesprung zwischen östlichen und westlichen Grundstücksteil vorhanden.	
Grenzverhältnisse	Die im Liegenschaftskataster dargestellten Grenzen sind in etwa nachvollziehbar. Nach der Darstellung im Liegenschaftskataster sind Grenzbebauungen gegeben, die sowohl vom Versteigerungsgrundstück selbst, aber auch von den Nachbargrundstücken ausgehen. In einigen Grenzwänden sind Fensteröffnungen vorhanden.	

Bebauung	altes zweigeschossiges Wohnhaus, Scheune, kleiner Schuppen
Nutzung	augenscheinlich ohne Nutzung, zuletzt vermutlich Wohnnutzung
Nachbarschaft / Umfeld	In der Nachbarschaft und im Umfeld finden sich überwiegend dörflich geprägte Wohngrundstücke.
Baugrund	Ein Baugrundgutachten lag nicht vor. Über die Baugrundverhältnisse kann keine Aussage getroffen werden.
Altlasten / schädliche Bodenveränderungen	Im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ derzeit ohne Eintragung. Als Hinweis wird ausgeführt, dass durch ehemalige Bauten ein Verdacht auf Altfundamente, Bauschutt und Mauerreste nicht ausgeschlossen werden kann. Untersuchungen und evtl. Beräumungen sind bei einer Nutzungsänderung vorzunehmen.
Erschließung	Das Grundstück liegt mit nur etwa 3,5 m Länge am Ende einer öffentlichen befestigten Verkehrsfläche (Sackgasse).  Über die Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen und bestehende Grundstücksanschlüsse kann, mangels Möglichkeit zur Besichtigung und mangels Auskünfte durch die Eigentümer, keine Aussage getroffen werden.
Grünflächen	Nach der Darstellung auf dem Luftbild stellt sich der westliche Grundstücksteil mit etwa 600 m <sup>2</sup> Größe als unbebaute Grünfläche dar.
Stellplätze	Soweit einsehbar ist auf dem Grundstück die Möglichkeit zum Abstellen von Kraftfahrzeugen etc. gegeben.
Oberflächen- befestigungen	Oberflächenbefestigungen waren nicht erkennbar.