

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 / 24**

Wertermittlungstichtag **22.05.2025**

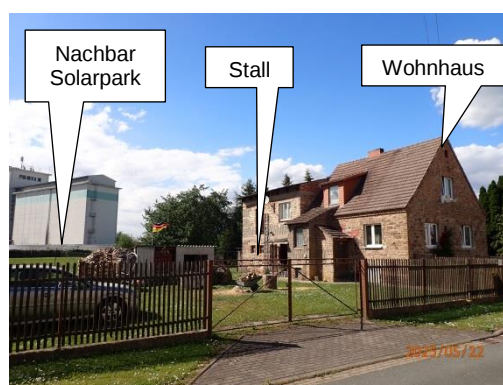
Versteigerungsobjekt **Einfamilienhausgrundstück**

**Reinsdorfer Rosental 8
06642 Nebra (Unstrut) OT Reinsdorf**

Verkehrswert geschätzt 30.000 €



Reinsdorfer Rosental
Blick etwa Richtung Nordosten



Ansicht von der Straße
Blick etwa Richtung Norden



Blick etwa Richtung Osten



Blick über das Grundstück
.....Blick in etwa Richtung Osten

Bei dem Versteigerungsgrundstück handelt es sich um ein 2.132 m² großes Grundstück, gelegen in Reinsdorf, einer kleinen dörflich geprägten Gemeinde und Ortsteil von Nebra an der Unstrut.

Reinsdorf ist ohne wirtschaftliche oder touristische Bedeutung und hat kaum Infrastruktur.

Das Grundstück ist im östlichen, bebauten Teil, auf einer Fläche von ca. 1.000 m² als Bauland einzuschätzen.

Der westliche Teil des Grundstücks ist nicht bebaut, stellt sich als Grünfläche dar und wurde, mangels gesicherter Aussage der Gemeinde zur Bebaubarkeit, als Gartenland bewertet.

Auf dem Grundstück befinden sich ein ca. 70 bis 75 Jahre altes Einfamilienhaus und ein sich daran anschließender Stall, welcher vor etwa 45 Jahren mit einem Heuboden und Wohnräumen aufgestockt wurde.

An den Gebäuden wurden seit ihrer Errichtung keinerlei nennenswerte Instandhaltungen oder Modernisierungen vorgenommen.

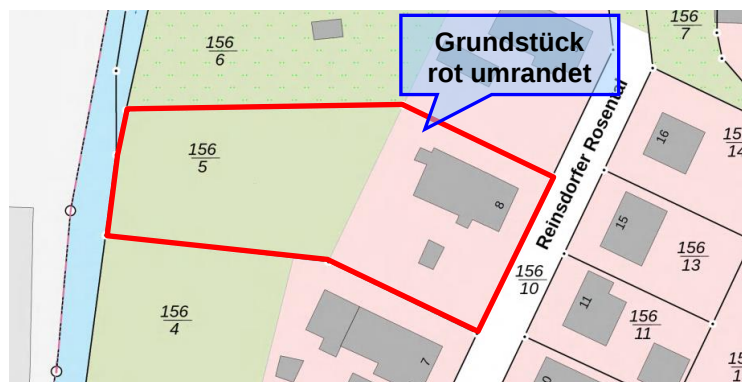
Dem entsprechend stellen sich die Gebäude mit erheblichem Instandhaltungs- und Modernisierungsstau dar und sind am Ende ihrer Nutzbarkeit angelangt.

Die Wohnfläche aller Wohnräume wurde grob überschlägig mit ca. 112 m² gemessen, davon ca. 87,5 m² im Wohnhaus und ca. 24,5 m² über dem Stall.

Grundstücksbeschreibung

Kataster	Kreis	Burgenlandkreis
	Gemeinde	Nebra (Unstrut), Stadt
	Gemarkung	Reinsdorf
	Flur	3
	Flurstück	156/5

Auszug aus dem Geobasisinformationssystem
Liegenschaftsdarstellung farbig
© GeoBasis-DE / LVermGeo ST
Open-Data-Lizenz
Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)



Grundstücksart	Einfamilienhausgrundstück
Grundstücksgröße	2.132 m ²
Zuschnitt	unregelmäßig
Abmessung	östlicher, bebauter Teil ca. 32 m breit und ca. 30 m tief westlicher, unbebauter Teil ca. 23 bis 28 m breit und ca. 40 bis 50 m tief Straßenfront ca. 32 m Grundstückstiefe insgesamt ca. 75 m

Ausrichtung	Längsachse in etwa in O-W-Ausrichtung
Topographie	Das Grundstück liegt etwa höhengleich zur Straße und ist eben. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Bach mit entsprechender Böschung.
Grenzverhältnisse	Die im Liegenschaftskataster dargestellten Grenzen sind in etwa nachvollziehbar. Grenzbebauungen sind nicht vorhanden.
Bebauung	Wohnhaus (Einfamilienhaus); kleiner Stall mit Aufstockung; kleiner Geräteschuppen aus Blech
Nutzung	Das Grundstück wird von einem der Eigentümer zum Wohnen genutzt.
Nachbarschaft / Umfeld	In der Straße finden sich in etwa gleichartige Wohngrundstücke. Westlich des Grundstücks befindet sich ein Solarpark und nordwestlich ein Biohof.
Baugrund	Ein Baugrundgutachten lag nicht vor. Über die Baugrundverhältnisse kann keine Aussage getroffen werden.
Altlasten / schädliche Bodenveränderungen	Im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ derzeit ohne Eintragung.
Erschließung	Das Grundstück liegt mit seiner östlichen Grenze, auf einer Länge von ca. 32 m, an einer ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche. Das Grundstück ist an das Stromnetz (Freileitung) und an die Wasserversorgung angeschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt in einen Abwasserkanal. Im Sinne der Bauordnung ist das Grundstück als erschlossen einzuschätzen.
Grünflächen	Der westliche unbebaute Grundstücksteil stellt sich als Grünfläche dar und ist ca. 1.132 m ² groß.
Stellplätze	Auf dem Grundstück ist ausreichend Fläche zum Abstellen von Kraftfahrzeugen etc. vorhanden.
Oberflächenbefestigungen	Oberflächenbefestigungen sind nur geringfügig, als Zuwegung zum Haus und am Haus, als verschlissene Betonflächen vorhanden.
Hochwasser	In den vom Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten ist das Grundstück ohne Hochwassergefahr dargestellt.

Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht	Im Flächennutzungsplan liegt das Grundstück in einer gemischten Baufläche. Ein Bebauungsplan oder Vorhaben- und Erschließungsplan besteht nicht. Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach § 34 BauGB. Gesichertes Bauplanungsrecht ist demnach nicht gegeben. Eine eindeutige Aussage der Gemeinde zur Bebaubarkeit des westlichen Grundstücksteils fehlt.
Denkmalschutz	Ein Denkmalstatus besteht nicht.
Beitragsrechtlicher Zustand	Nach derzeitigem Kenntnisstand ist stichtagsbezogen von einem beitragsfreien Grundstückszustand auszugehen.
Baulasten	Das Grundstück betreffend ist keine Baulast eingetragen.
Überbauungen	Überbauungen sind dem Augenschein und den Darstellungen in der Liegenschaftskarte nach nicht gegeben.
Rechte und / oder Belastungen	Aus den verwendeten Unterlagen waren keine Anhaltspunkte zu wertbeeinflussenden Rechten und/oder Belastungen erkennbar. Von den Grundstückseigentümern wurden keine Angaben zu Rechten und/oder Belastungen gemacht.
Entwicklungszustand	Gesichertes Baurecht ist nicht gegeben. Eine spezielle Aussage zur Bebaubarkeit des westlichen Grundstücksteils ist seitens der Gemeinde nicht getroffen. Unter Beachtung des § 34 BauGB wird in sachverständiger Einschätzung davon ausgegangen, dass sich aus den örtlichen Gegebenheiten keine eindeutig zulässige Bebaubarkeit des westlichen Grundstücksteils ableiten lässt. Mangels eindeutiger Aussage zur Bebaubarkeit des westlichen Grundstücksteils wird das Grundstück folgenden Entwicklungszuständen zugeordnet: a) östlicher bebauter Grundstücksteil, baureifes Land mit ca. 1.000 m² Größe b) westlicher nicht bebauter Grundstücksteil, Gartenland mit ca. 1.132 m² Größe.

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.

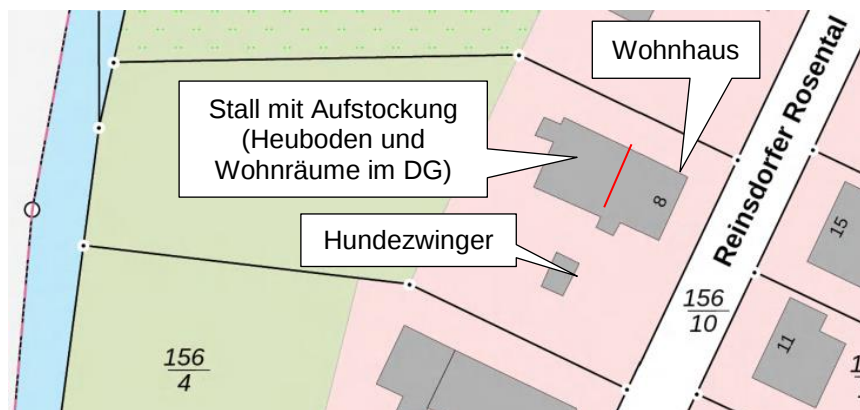
Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen.

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

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus, einem sich daran anschließenden kleinen Stall mit Aufstockung und einem kleinen Geräteschuppen aus Blech, bebaut.

Die Aufstockung auf dem Stall besteht zu etwa 50 % der Grundfläche aus einem Heuboden und zu etwa 50 % aus zwei Wohnräumen mit Flur.

Auszug aus dem Geobasisinformationssystem
Liegenschaftsdarstellung farbig
© GeoBasis-DE / LVermGeo ST
Open-Data-Lizenz
Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

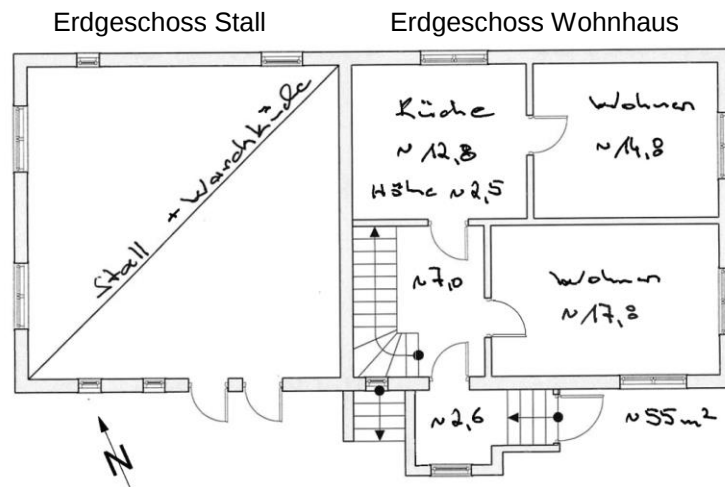


Wohnhaus

Gebäudeart	Einfamilienhaus
Nutzung	Von einem der Grundstückseigentümer zu Wohnzwecken eigengenutzt.
Alter	ca. 70 bis 75 Jahre alt

Grundriss / Raumgrößen /
Raumzuordnungen

*Nicht maßstabsgerechte Pläne mit skizzenhafter
Darstellung der Örtlichkeit.*

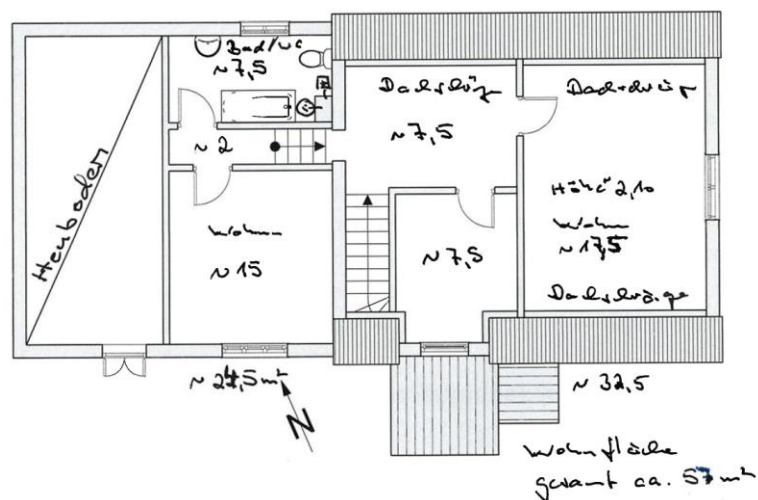


Im Erdgeschoss befinden sich zwei Wohnräume und eine Küche.

Ein Sanitärraum und/oder WC fehlt.

Im Stall befindet sich eine Waschküche.

Dachgeschoss über dem Stall Dachgeschoss Wohnhaus



Im Dachgeschoss sind 2 ½ Wohnräume und ein Bad/WC vorhanden.

Bad/WC und ein Wohnraum liegen über dem Stall.

Die Wohnräume über dem Stall liegen fast einen Meter tiefer als die Wohnräume im Wohnhaus.

Aus sachverständiger Sicht sind Grundriss, Raumgrößen, Raumzuordnungen und die im DG unterschiedlich hohen Fußböden als nicht zeit-gemäß einzuschätzen.

Raumhöhen	EG	ca. 2,50 m
	DG	ca. 2,10 m im Wohnhaus
		ca. 2,85 m über dem Stall

Die Raumhöhen sind zum Teil gering und zum Teil zu hoch und entsprechen damit nicht dem heute üblichen Standard.

Brutto-Grundfläche (BGF) ca. 215 m²

Wohnfläche (WF)	im Wohnhaus	ca. 87,5 m ²	78 %
	im DG über dem Stall	<u>ca. 24,5 m²</u>	<u>22 %</u>
	gesamt	ca. 112 m ²	100 %

Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis wurde von den Eigentümern nicht vorgelegt.
Über die energetischen Eigenschaften der Bauteile können insofern keine Angaben gemacht werden.

Augenscheinlich wurden noch keine energetischen Modernisierungen vorgenommen.
Weder sind die Außenwände, noch die Kellerdecke und die Decke zum kalten Dachraum ausreichend gedämmt.

Modernisierungen und Instandhaltungen

Etwa im Jahr 1990 wurden ein paar Fenster erneuert.
Sonst wurden am Wohnhaus keine nennenswerten Modernisierungen oder Instandhaltungen vorgenommen.

Zustand / Schäden

Das Wohnhaus ist in einem schlechten Zustand.
Es besteht umfassender Instandhaltungs- und Modernisierungsstau.

Neben altersbedingten Verschleiß des Ausbaus und der Sanitär- und Elektroinstallationen waren augenscheinlich noch folgende Schäden erkennbar:

- feuchtes Kellermauerwerk;
- Schäden an der Kellerdecke durch Feuchte-
einwirkungen;
- Feuchte im Sockel der Außenwand.

Überalterungen

Der einfache Grundriss mit fehlendem Sanitärraum im Erdgeschoss, die geringen und teilweise auch zu hohen Raumhöhen und das unterschiedlich hohe Fußbodenniveau der Räume im Dachgeschoss, erfüllen keine zeitgemäßen Wohnansprüche.

Diesbezüglich sind hier deutliche und überwiegend nicht reparable Überalterungen gegeben.

Beschreibung und Bewertung des Gebäudestandards

Bauteil / Ausbau	Beschreibung	Standard- stufe
Außenwände	einschalige Wände aus Naturstein, Vollziegel und Betonhohlblocksteinen, deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz	1
Dach	Betondachsteine Doppelrömer, keine Dachrinnen und keine Fallrohre, deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz	1 (50) 2 (50)
Fenster und Außentüren	ca. 1990 wurde der überwiegende Teil der Fenster erneuert, Kunststoff-Fenster mit Zweifachverglasung, die Hauseingangstür ist von einfacher Art und ohne ausreichenden Wärmeschutz	1 (40) 2 (60)
Innenwände und Innentüren	massive Wände; überwiegend einfache Holztüren mit Anstrich	1
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken und über dem Keller massive Decke; steile Holzterasse in einfacher Ausführung; Kellertreppe massiv Beton	2
Fußböden	teilweise einfache oder ohne Beläge	1 (50) 2 (50)
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Wanne, Stand-WC, Waschtisch, Badeofen	1
Heizung	Einzelofenheizung	1
Sonstige technische Ausstattung	sehr einfache Elektroinstallation	1

Gebäudespezifische Standardstufe

Die Standardstufe des Gebäudes wird durch die Ausstattung und vor allem durch die Wärmedämmung und energetischen Eigenschaften bestimmt und wird hier, auf einer Skala von 1 (einfach) bis 5 (hochwertig), mit 1,3 bewertet.

Stall

Bauart	zweigeschossiges Gebäude mit massiver Decke, Flachdach mit Wellasbestdeckung
Rohbau, Ausbau	Wände Natursteine, Betonsteine, Hochlochziegel Dach Nagelbrettbinder mit Wellasbestplatten
Nutzung	EG Stall und Waschküche DG zum Teil Wohnraum, zum Teil Heuboden
Baujahr / Alter	EG wie Wohnhaus ca. 70 bis 75 Jahre alt DG ca. 1980 errichtet / ca. 45 Jahre alt
Brutto-Grundfläche (BGF)	ca. 120 m ²
Nutzfläche (NF)	NF ca. 75 m ²
Wohnfläche (WF)	WF ca. 24,5 m ²
Zustand / Schäden	schlechter Zustand, der Außenputz im DG fehlt, im Bereich der Wohnräume ohne ausreichende Wärmedämmung

Geräteschuppen

Fertigteilschuppen aus Blech (Baumarktqualität), errichtet auf einer Betonfläche.

Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Außenanlagen beschränken sich auf einfache Einfriedungen, mit Ortbeton befestigte Wege und die einstige massive Klärgrube, welche außer Betrieb sein soll. Sonstige bauliche Anlagen sind in Form einer Kelleraußentreppe und eines Hundezwingers vorhanden.

Nutzungsmöglichkeit und Verwertbarkeit

Das 2.132 m² große Grundstück kann zukünftig, so wie bisher, als Einfamilienhausgrundstück genutzt werden.

Dabei erscheinen die Sanierung und Modernisierung der vorhandenen Gebäude, die am Ende ihrer Nutzbarkeit angelangt sind, als auch eine Neubebauung des Grundstücks möglich.

Mangels gesichertem Planungsrecht und/oder eindeutiger Aussage der Gemeinde, kann gegenwärtig jedoch nicht davon ausgegangen werden, dass der westliche Teil des Grundstücks bebaut werden darf.