

Exposé für das Amtsgericht

Aktenzeichen: 7 K 15/24

Auftraggeber: Amtsgericht Naumburg
-Zwangsversteigerung-
Markt 7
06618 Naumburg

Bewertungstichtag: 04.03.2025

Bewertungsobjekt: Flur 12, 13, 14
Gemarkung Wischroda
Flurstück Nr. 33/1, 89 und 142/13

Verkehrswerte: 3.900,00 € Flurstück Nr. 33/1

5.900,00 € Flurstück Nr. 89

209.000,00 € Flurstück Nr. 142/13



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	:	Wischroda		
Grundbuchblatt	:	192		
Gemarkung	:	Wischroda		
Flur	:	12	13	14
Flurstück Nr.	:	33/1	89	142/13
Fläche [m²]	:	2.256	2.880	88.026
Nutzungsart (lt. Grundbuchauszug)	:	keine Angaben	keine Angaben	keine Angaben
Eigentümer (lt. Grundbuchauszug)	:	siehe Fragebogen		

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Naumburg, lt. Beschluss vom 05.02.2025, Geschäftszeichen 7 K 15/24.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung der Verkehrswerte der Grundstücke in der Gemarkung Wischroda, Flur 12, 13, 14, Flurstück Nr. 33/1, 89 und 142/13, nach dem Bodenwertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung, eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte im Beisein des ehemaligen Pächters, des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 04.03.2025.

Bei den Nutzungsarten wurde von der derzeitigen Nutzung und z.T. lt. Angaben der Grundbuchauszüge ausgegangen.

Zwangsverwalter : nicht vorhanden

Mieter / Pächter : siehe Fragebogen

Maschinen, Betriebseinrichtungen und sonstiges Zubehör das nicht geschätzt wurde : nicht vorhanden

Anpflanzungen und Baulichkeiten die Dritten gehören : nicht vorhanden bzw. nicht bekannt

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

Die Grundstücke sind unbebaut.

Standort : Land Sachsen-Anhalt, Burgenlandkreis, Gemeinde An der Poststraße mit ca. 1.575 Einwohnern (Stand 31.12.2023), Ortsteil Wischroda

Lage : außerhalb der Ortslage, Flur 12, 13 und 14

Straße : z.T. an der Bundesstraße B 250 anliegend, z.T. an Feldwegen anliegend

Verkehrslage : mittlere Verkehrslage

Demografische Entwicklung : kein Demografietyt vorhanden, Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre von - 2,6 % für den Landkreis(lt. www.Wegweiser-Kommune.de)

Entfernung :

- Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfes liegen in mittelbarer Nähe
- Gemeindesitz Bad Bibra ca. 7 km
- Kreis- und Domstadt Naumburg ca. 24 km
- Residenzstadt Weißenfels ca. 37 km
- Hochschulstadt Halle ca. 70 km
- Landeshauptstadt Magdeburg ca. 138 km
- Mess- und Universitätsstadt Leipzig ca. 86 km
- Bundesautobahn A 9 ca. 36 km und A 38 ca. 43 km
- Bundesstraße B 250 ca. 1,5 km und B 176 ca. 7 km

Hinweis: Alle Entfernungsangaben verstehen sich vom Wertermittlungsobjekt bis zum Zentrum des angegebenen Ortes und dienen lediglich einer groben Orientierung.

Die Grundstücke werden als Ackerland genutzt. Sie haben überwiegend eine normale Höhenlage und sind z.T. bedingt befahrbar.

Beim Flurstück Nr. 142/15 führt ein betonierter Feldweg über den südlichen Grundstücksrand.

Anschlüsse Ver- und Entsorgung :

- unerschlossen

Energieausweis : nicht erforderlich

Immission : keine, visuell nicht feststellbar

Besonnung : gut

Grenzverhältnisse : geschlossen, Grenzüerbauten konnten visuell nicht festgestellt werden

Die Grundstücke haben unregelmäßige Grundrisse. Anhaltspunkte für das Erfordernis besonderer Gründungsmaßnahmen waren visuell nicht erkennbar. Auftragsgemäß wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Die Grundakte des Grundbuchs wurde nicht eingesehen. Laut unbeglaubigtem Grundbuchauszug sind in Abteilung II folgende Eintragungen vorhanden:

lfd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• lfd. Nr. 1 (betrifft Flurstück Nr. 142/13)	Die Mitteldeutsche Energieversorgung Aktiengesellschaft in Halle/Saale ist berechtigt, auf dem Grundstück in einem Grundstücksstreifen (Schutzstreifen), der 2x7 m breit ist, Mittelspannungsleitungen nebst Zubehör auf einem Gestänge zu führen, die dafür erforderlichen Maste nebst Zubehör aufzustellen und die Grundstücke zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung (einschließlich altersbedingter Erneuerung) der Leitungen jederzeit zu benutzen. Im Schutzstreifen dürfen keine baulichen Veränderungen und sonstigen Anlagen errichtet werden, es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Leitungsgefährdende Stoffe dürfen nicht angehäuft werden. Bäume und Sträucher müssen, auch soweit sie außerhalb des Schutzstreifens stehen und in den Schutzstreifen hineinragen, so niedrig gehalten, erforderlichenfalls auch entfernt werden, daß Betriebsstörungen nicht eintreten können. Eine Erhöhung des Geländes im Schutzstreifen ist verboten. Die Breite des Schutzstreifens ist dadurch bestimmt, daß man die Mastmittelpunkte der Leitungen geradlinig miteinander verbindet und zu einer gedachten Linie im Abstand von 3,50 m gleichlaufende Linien zieht. Die Ausübung des Rechts kann Dritten überlassen werden. Gemäß Bewilligung vom 2. Februar 1995 eingetragen am 13.03.1996.

- lfd. Nr. 2
(betrifft Flurstück
Nr. 142/13)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit

Die Mitteldeutsche Energieversorgung Aktiengesellschaft in Halle/Saale ist berechtigt, auf den Grundstücken in einem Grundstücksstreifen (Schutzstreifen) der 38 m breit ist, elektrischer Leitungen nebst Zubehör auf einem Gestänge zu führen, die dafür erforderlichen Maste nebst Zubehör aufzustellen und die Grundstücke zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung (einschließlich altersbedingter Erneuerung) der Leitungen jederzeit zu benutzen. Im Schutzstreifen dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden, es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden. Leitungsgefährdende Stoffe dürfen nicht angehäuft werden. Bäume und Sträucher müssen, auch soweit sie außerhalb des Schutzstreifens stehen und in den Schutzstreifen hineinragen, so niedrig gehalten, erforderlichenfalls auch entfernt werden, daß Betriebsstörungen nicht eintreten können. Eine Erhöhung des Geländes im Schutzstreifen ist verboten. Die Breite des Schutzstreifens auf den Grundstücken wird dadurch bestimmt, daß man die Mastmittelpunkte der Leitungen geradlinig miteinander verbindet und zu einer gedachten Linie im Abstand von 19 m gleichlaufende Linien zieht. Die Ausübung des Rechts kann einem Dritten überlassen werden. Gemäß Bewilligung vom 25.01.2000 (2UR.Nr. 121/2000, Notar Schmidt in Schwetzingen) eingetragen am 05.04.2000.

- lfd. Nr. 3
(betrifft Flurstück
Nr. 142/13)
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit Die Mitteldeutsche Energieversorgung Aktiengesellschaft in Halle/Saale ist berechtigt, auf den Grundstücken in einem Grundstücksstreifen (Schutzstreifen) der 3 m breit ist, elektrische Versorgungskabel nebst dem nach den geltenden VDE-Vorschriften vorgeschriebenen Zubehör zu verlegen und die Grundstücke zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung (einschließlich altersbedingter Erneuerung) der Leitungen jederzeit zu benutzen. Im Schutzstreifen dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden, es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden. Kabelgefährdende Stoffe dürfen nicht angehäuft werden. Bäume und Sträucher müssen, auch soweit sie außerhalb des Schutzstreifens stehen, gewährleisten, daß ihre Wurzeln das Kabel nicht beeinträchtigen oder gefährden können, erforderlichenfalls auch entfernt werden, so daß Betriebsstörungen nicht eintreten können. Eine Nivauenerhöhung im Schutzstreifen ist verboten. Die Ausübung des Rechts kann einem Dritten überlassen werden. Gemäß Bewilligung vom 25.01.2000 (2UR.Nr. 121/2000, Notar Schmidt in Schwetzingen) eingetragen am 05.04.2000.
- lfd. Nr. 4
(betrifft Flurstück
Nr. 33/1)
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Rohwasser- und Kabelleitungsrecht) für die Apoldaer Wasser GmbH - Betriebsführerin des Abwasserzweckverbandes Apolda - in Apolda. Gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung gem. § 9 GBBerG i.V.m. § 1, 4 SachR-DV des Burgenlandkreises -Amt für Natur- und Gewässerschutz- Untere Wasserbehörde vom 25.11.2010 -RegNr. 15084012/594/10- und des Grundbuchberichtigungsantrages vom 24.11.2010 eingetragen am 29.11.2010
- lfd. Nr. 5
(betrifft alle Flur-
stücke)
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Naumburg, 7 K 15/24); eingetragen am 16.07.2024.

Die Grunddienstbarkeiten in Abt. II, lfd. Nr. 1, 2, 3 und 4 werden auftragsgemäß separat bewertet.

Wertmäßig wird die Eintragung, lfd. Nr. 5 bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

Die etwaigen Belastungen aus dem Grundbuch die in der Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Wertgutachten nicht berücksichtigt.

Eintragung im
Baulastenverzeichnis:

Gemäß Schreiben des Landratsamtes Burgenlandkreises (Bauordnungsamt) vom 06.03.2025 sind für die Wertermittlungsobjekte keine Baulasten eingetragen.

Eintragung im
Altlastenverzeichnis:

Das Altlastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Im Rahmen der Ortsbesichtigung war jedoch kein Verdacht auf Altlasten ersichtlich.

Nicht eingetragene Lasten
und Rechte:

Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Umlegungs-, Flurbereinigungs-
und Sanierungsverfahren
Denkmalschutz:

Die Grundstücke sind derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Weitere Umstände sind diesbezüglich nicht bekannt.

Denkmalschutzrechtliche Einschränkungen sind ebenfalls nicht bekannt.

Darstellung im Flächen-
nutzungsplan:

A - Ackerland

Entwicklungszustand,
Grundstücksqualität:

LF - Fläche der Land- oder Forstwirtschaft

Beitragsrechtlicher Zustand:

unerschlossen

Gemarkung Wischroda
Flur 12



Ackerland (Flurstück Nr. 33/1)



Ackerland (Flurstück Nr. 142/13)