

Exposé für das Amtsgericht

Aktenzeichen: 7 K 16/24

Auftraggeber: Amtsgericht Naumburg
-Zwangsversteigerung-
Markt 7
06618 Naumburg

Bewertungstichtag: 04.03.2025

Bewertungsobjekt: Flur 12
Gemarkung Klosterhäsele
Flurstück Nr. 13/1

Verkehrswert: 19.000,00 €



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 : Klosterhäseler

Grundbuchblatt : 1943

Gemarkung : Klosterhäseler

Flur : 12

Flurstück Nr. : 13/1

Fläche [m²] : 9.570

Nutzungsart : Landwirtschaft
(lt. Grundbuchauszug)

Eigentümer : siehe Fragebogen
(lt. Grundbuchauszug)

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Naumburg, lt. Beschluss vom 05.02.2025, Geschäftszeichen 7 K 16/24.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes in der Gemarkung Klosterhäseler, Flur 12, Flurstück Nr. 13/1, 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 : nicht vorhanden
das nicht geschätzt wurde

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

Das Grundstück ist unbebaut.

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

Lage : Gemarkung Klosterhäseler, Flur 12

Straße : an keiner Straße 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. 6 km
- Kreis- und Domstadt Naumburg ca. 18 km
- Residenzstadt Weißenfels ca. 33 km
- Hochschulstadt Halle ca. 68 km
- Landeshauptstadt Magdeburg ca. 135 km
- Mess- und Universitätsstadt Leipzig ca. 74 km
- Bundesautobahn A 9 ca. 36 km und A 38 ca. 39 km
- Bundesstraße B 250 ca. 3 km und B 176 ca. 6 km

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

Das Grundstück wird als Ackerland genutzt. Es hat überwiegend eine normale Höhenlage und ist bedingt befahrbar.

Anschlüsse Ver- und Entsorgung :

- unerschlossen

Energieausweis : nicht erforderlich

Immission : keine, visuell nicht feststellbar

Besonnung : gut

Grenzverhältnisse : geschlossen, Grenzüerbauten konnten visuell nicht festgestellt werden

Das Grundstück hat einen nahezu rechteckigen Grundriss. 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 ist in Abteilung II folgende Eintragung vorhanden:

Ifd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• Ifd. Nr. 1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Naumburg, 7 K 16/24); eingetragen am 16.07.2024.

Wertmäßig wird diese Eintragung 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 ist für das Wertermittlungsobjekt keine Baulast 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 Flächennutzungsplan:	A - Ackerland
-------------------------------------	---------------

Entwicklungszustand, Grundstücksqualität:	LF - Fläche der Land- oder Forstwirtschaft
---	--

Beitragsrechtlicher Zustand:	unerschlossen
------------------------------	---------------

Gemarkung Klosterhäsele **Flurstück Nr. 13/1**
Flur 12



Ackerland



Ackerland