

Exposé für das Amtsgericht

Aktenzeichen: 7 K 17/24

Auftraggeber: Amtsgericht Naumburg
-Zwangsversteigerung-
Markt 7
06618 Naumburg

Bewertungsstichtag: 04.03.2025

Bewertungsobjekt: Flur 16
Gemarkung Bad Bibra
Flurstück Nr. 1002/86, 1009/80 und 1346/89

Verkehrswerte: 400,00 € Flurstück Nr. 1002/86

600,00 € Flurstück Nr. 1009/80

28.000,00 € Flurstück Nr. 1346/89



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	:	Bad Bibra		
Grundbuchblatt	:	1397		
Gemarkung	:	Bad Bibra		
Flur	:	16	16	16
Flurstück Nr.	:	1002/86	1009/80	1346/89
Fläche [m²]	:	730	930	13.775
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 17/24.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung der Verkehrswerte der Grundstücke in der Gemarkung Bad Bibra, Flur 16, Flurstück Nr. 1002/86, 1009/80 und 1346/89, 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.

Bei der Bewertung der Holzungen (Baumbestände) bzw. Waldflächen handelt es sich um keine forstwirtschaftliche Bewertung, es werden Vergleichspreise aus der Kaufpreisauskunft herangezogen.

Zwangsverwalter : nicht vorhanden

Mieter / Pächter : siehe Fragebogen

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

Anpflanzungen und Baulich- : nicht vorhanden bzw. nicht bekannt
keiten die Dritten gehören

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, Verbandsgemeinde An der Finne, Kleinstadt Bad Bibra mit ca. 2.563 Einwohnern (Stand 31.12.2023), staatlich anerkannter Erholungsort

Lage : außerhalb der Ortslage, Flur 16

Straße : 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
- Kreis- und Domstadt Naumburg ca. 23 km
- Residenzstadt Weißenfels ca. 32 km
- Hochschulstadt Halle ca. 55 km
- Landeshauptstadt Magdeburg ca. 131 km
- Mess- und Universitätsstadt Leipzig ca. 73 km
- Bundesautobahn A 9 ca. 36 km und A 38 ca. 36 km
- Bundesstraße B 250 und B 176 führen durch den Ort

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

Anschlüsse Ver- und Entsorgung :

- unerschlossen

Energieausweis : nicht erforderlich

Immission : keine, visuell nicht feststellbar

Besonnung : gut

Grenzverhältnisse : geschlossen, Grenzüberbauten konnten visuell nicht festgestellt werden

Bei den Grundstücken in der Gemarkung Bad Bibra, Flur, 16 Flurstück Nr. 1002/86, 1009/80 und 1346/89 handelt es sich überwiegend um Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (u.a. Baumbesatz von Buchen, Eschen, Eichen, Wildkirsche und z.T. Totholz). Sie haben z.T. unterschiedliche Höhenlagen und sind bedingt befahrbar.

Die Grundstücke sind im Wesentlichen unbebaut und unerschlossen. Die Flurstücke Nr. 1009/80 und 1002/86 werden als Mischwald genutzt, das Flurstück Nr. 1346/89 als Ackerland

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. 1346/89)	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Energieversorgungsleitungsrecht mit Benutzungsbeschränkung) für die "Mitteldeutsche Energieversorgung Aktiengesellschaft in Halle/Saale". Gemäß Bewilligung vom 08. April 1997 (UR II 806/97 Notar Schmidt Notariat II Schwetzingen) eingetragen am 18.08.1997.
• lfd. Nr. 2 (betrifft Flurstück Nr. 1346/89)	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungs- und Anlagenrecht gem. § 9 Abs. 1 GBBerG: hier Druckrohrleitung mit Steuer- und Stromkabel und dazug. Schächten von Zwischenpumpwerk Steinbach bis zur TWA Wischroda) für die Apoldaer Wasser GmbH - Betriebsführerin des Abwasserzweckverbandes Apolda- in Apolda. Der Inhalt der Dienstbarkeit umfaßt die jeweils zutreffenden Rechte nach § 4 SachenR-DV. Gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung des Burgenlandkreises vom 09.10.2002 (Reg.Nr. 15256003/210/02) und des Grundbuchberichtigungsantrages vom 24.10.2002 eingetragen am 18.11.2002.
• lfd. Nr. 3 (betrifft alle Flurstücke)	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Naumburg, 7 K 17/24); eingetragen am 15.07.2024.

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

Wertmäßig wird die Eintragung, lfd. Nr. 3 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:

Flurstück Nr. 1002/86 und 1009/80
F - Forst

Flurstück Nr. 1346/89
A - Ackerland

Entwicklungszustand,
Grundstücksqualität:

LF - Fläche der Land- oder Forstwirtschaft

Beitragsrechtlicher Zustand:

unerschlossen

Gemarkung Bad Bibra
Flur 16



Waldfläche (Flurstück Nr. 1002/86)



Ackerland (Flurstück Nr. 1346/89)