

Exposé zur Zwangsversteigerung

Dieses Exposé dient der Veröffentlichung im Internet und gilt nur in Verbindung mit dem Gutachten, welches beim Versteigerungsgericht eingesehen werden kann.
In diesem Exposé wurden Urheber- und Persönlichkeitsrechte berücksichtigt.

Amtsgericht **Merseburg**
Aktenzeichen **16 K 26 / 25**

Wertermittlungstichtag **12.06.2026**

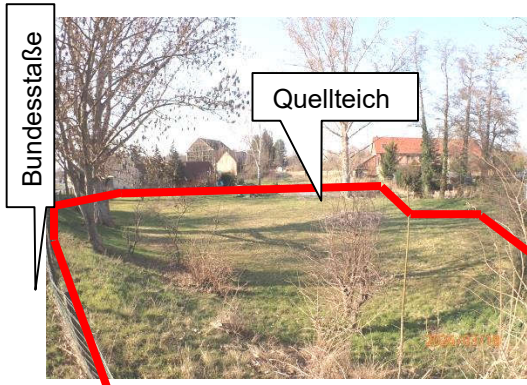
Versteigerungsobjekt **Grundstück mit Blockbohlen- Gartenhaus und geschütztem Biotop (Quellbereich, Quellteich, Uferzone und Baumbestand)**

Grundstücksgröße insgesamt ca. 2.849 m²

**Leipziger Alle 30 A
06258 Schkopau OT Wallendorf**

Gesamtausgebot zweier Einzelgrundstücke

Verkehrswert 75.000 €



Blick in etwa Richtung Westen
ungefährer Grenzverlauf rot gekennzeichnet



Blick über das Grundstück Richtung SO
ungefährer Grenzverlauf rot gekennzeichnet



Blockbohlenhaus
Blick in etwa Richtung Nordwesten



Quellteich
ungefährer Grenzverlauf rot gekennzeichnet

Im Gesamtausgebot handelt es sich um ein 2.849 m² großes, überwiegend unbebautes Grundstück, gelegen in Wallendorf (Luppe), einem dörflich geprägten Ort, der nur ca. 20 km westlich der Großstadt Leipzig liegt.

Das dem Grundstück aufstehende ca. 28 Jahre alte Blockbohlenhaus mit ca. 43 m² Gebäudegrundfläche ist nach sachverständiger Einschätzung für eine Nutzung als Gartenhaus geeignet.

Auf dem Grundstück liegt ein unter Naturschutz stehendes Biotop (Quellbereich, Quellteich, Uferzone, Baumbestand).

Wegen des Quellbereichs kann man mutmaßen, dass es einen erhöhten Grundwasserstand oder Schichtenwasser gibt.

Ein Bebauungsplan oder ein Bauvorbescheid, die rechtssichere Auskunft über die zulässige Bebauung und Verwertung des Versteigerungsgrundstücks geben können, liegen nicht vor.

Die zukünftig zulässige Bebauung und die Größe des Baulandanteils am Grundstück konnten in diesem Gutachten insofern nur mutmaßlich angesetzt werden.

Grundstücksbeschreibung

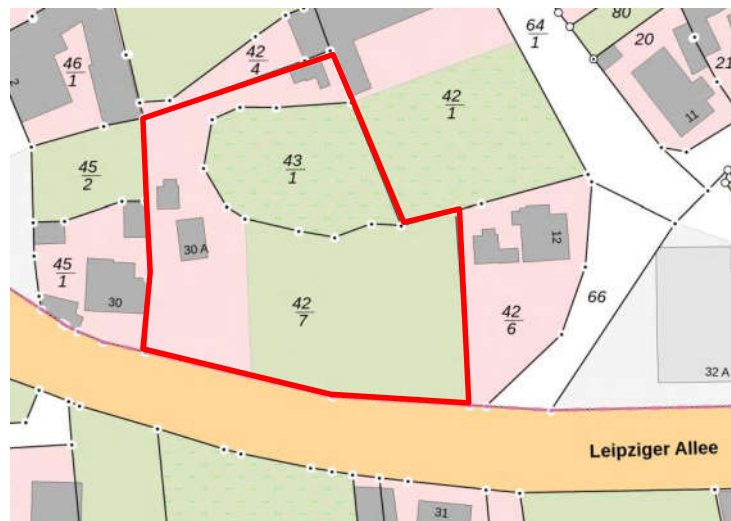
Kataster	Kreis	Saalekreis
	Gemeinde	Schkopau
	Gemarkung	Wallendorf
	Flur	8
	Flurstücke	42/7 und 43/1

Auszug aus dem Geobasisinformationssystem / Sachsen-Anhalt-Viewer / Liegenschaftsdarstellung farbig

© GeoBasis-DE / LVermGeo ST

Open-Data-Lizenz Datenlizenz Deutschland -

Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)



Grundstücksgröße	gesamt 2.849 m ²
Grundstücksart	geringfügig bebautes Grundstück
Bebauung	Blockbohlenhaus; alte kleine Gartenlaube; zwei kleine Holzschuppen
Zuschnitt	unregelmäßig
Abmessungen	Straßenfront ca. 60 m

	Breite von ca. 35 m bis ca. 60 m Tiefe von ca. 35 m bis ca. 60 m
Ausrichtung	Straßenseite in etwa in Süd-Ausrichtung
Topographie	Das Grundstück liegt etwa 2 bis 3 m unter dem Niveau der Bundesstraße und ist überwiegend eben.
Grenzverhältnisse	Die äußeren Grundstücksgrenzen sind in der Örtlichkeit in etwa nachvollziehbar. Grenzbebauung ist geringfügig, ausgehend von Nachbargrundstücken, vorhanden.
Nutzung	Miet- oder Pachtverhältnisse sollen nicht bestehen.
Nachbarschaft / Umfeld	Im Umfeld überwiegen mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke.
Baugrund	Ein Baugrundgutachten lag dem Sachverständigen nicht vor. Insofern kann zum Baugrund keine detaillierte und/oder gesicherte Aussage getroffen werden. Nach Auskunft einiger Grundstückseigentümer soll der Baugrund eine geringe Tragfähigkeit haben.
Altlasten / schädliche Bodenveränderungen	Keines der Grundstücke ist derzeit in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten erfasst.
Erschließung	Das Flurstück 42/7 liegt mit seiner südlichen Seite an der Bundesstraße 181, der Leipziger Allee. Die Bundesstraße verläuft direkt am Grundstück in einer Bogenform (Kurve) wobei das Grundstück auf der Innenseite liegt. Zwischen Bundesstraße und Grundstück ist kein Gehweg vorhanden. Eine Zufahrt von der Bundesstraße auf das Grundstück ist im westlichen Grenzbereich zur Straße vorhanden. Im Bereich dieser Zufahrt sind die Bordsteine der Bundesstraße abgesenkt. Auf dem Versteigerungsgrundstück ist die Zufahrt unbefestigt und stellt sich als Rasenfläche dar. Das Grundstück wird mit Strom (Kraftstrom Erdkabel), Wasser und Gas versorgt. Die Abwasserentsorgung erfolgt in einen öffentlichen Kanal, der an der westlichen Grundstücksgrenze liegt und vom zuständigen Abwasserverband über das Nachbargrundstück (Flurstück 45/1, Grundbuch von Wallendorf 893) verlegt wurde. Die Verlegung des Kanals über das Nachbargrundstück wurde vom Abwasserverband dinglich gesichert, so dass die derzeit bestehende Schmutzwasserentsorgung des Versteigerungsgrundstücks als gesichert anzusehen ist. Im Sinne der BauO LSA ist das Grundstück als erschlossen einzuschätzen.

Rechtliche Gegebenheiten

Baulasten

Das Flurstück 42/7 dient dem westlichen Nachbargrundstück (Flurstück 45/2) mit einer Abstandsflächenbaulast.

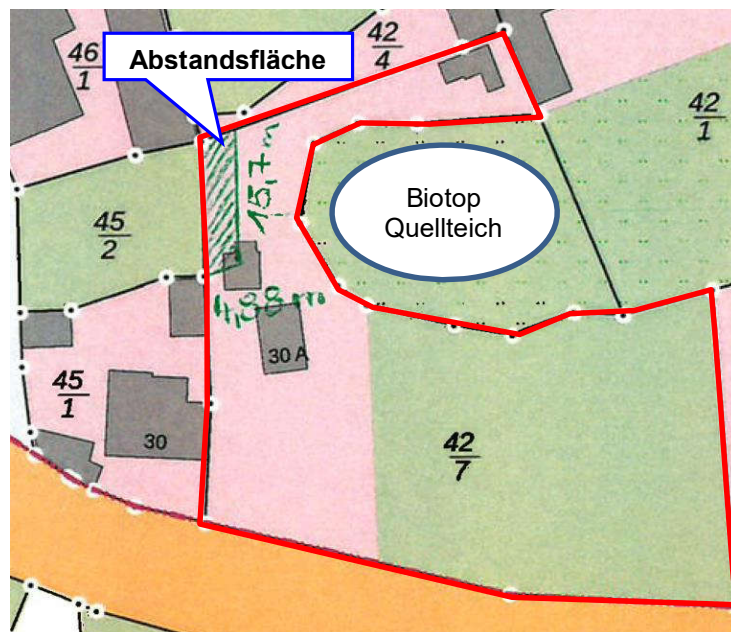
Die Abstandsflächenbaulast umfasst eine Fläche rund 77 m² und belastet das Grundstück in der Weise, dass diese Fläche weder bebaubar, noch mit einer anderen Abstandsfläche überlagerbar ist.

Auszug aus dem Geobasisinformationssystem / Sachsen-Anhalt-Viewer / Liegenschaftsdarstellung farbig

© GeoBasis-DE / LVermGeo ST

Open-Data-Lizenz Datenlizenz Deutschland -

Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)



Da das Grundstück im Bereich der Abstandsflächenbaulast ohnehin als nicht bebaubares Gartenland bewertet wird, ist die Baulasteintragung, aus sachverständiger Sicht, als nicht wertbeeinflussend einzuschätzen.

Naturschutz

Auf dem Flurstück 43/1 liegt ein geschütztes Biotop.

Dabei handelt es sich um einen Quellbereich mit Quellteich, Rohrkolbenröhricht und Baumbestand.

Zum Schutz des Biotops siehe § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), § 22 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) und Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt.

Bauplanungsrecht / Satzungen / Gesetzmäßigkeiten die die Bebauung des Grundstücks beeinflussen

Gesichertes Bauplanungsrecht, etwa durch einen rechtskräftigen Bebauungs- oder einen Vorhaben- und Erschließungsplan besteht nicht.

Ein rechtsgültiger Bauvorbescheid liegt nicht vor.

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach Auskunft der Gemeinde nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Danach müssen sich sowohl die zukünftige Nutzung als auch die Art der Bebauung in das Umfeld einpassen.

Aus sachverständiger Sicht überwiegen im Umfeld Wohngrundstücke, die mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut sind.

Allerdings sind auch noch ein Geschäft für Pflanzen, Blumen und Gartenbedarf und vereinzelt auch dörflich geprägte, ehemalige Hofstellen vorhanden.

Aus der Umgebungsbebauung abgeleitet wird in diesem Gutachten mutmaßlich davon ausgegangen, dass das Grundstück in einem an der Straße liegenden südlichen Bereich bebaubar und im dahinter liegenden nördlichen Bereich nicht bebaubar ist.

Die bebaubare Grundstücksfläche wird hier nicht nur durch das Bauplanungsrecht, sondern auch noch durch das auf dem Grundstück befindliche Biotop (Quellbereich mit Quellteich usw.) beeinflusst.

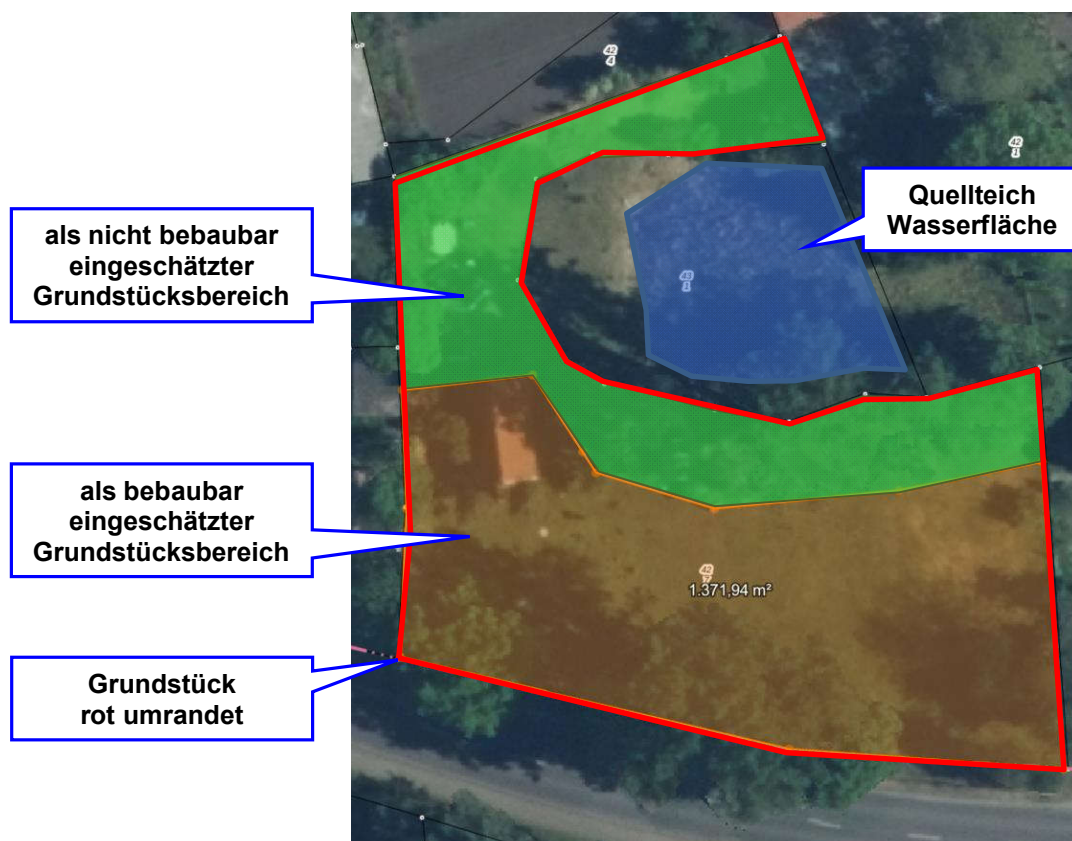
Ein von Bebauung freizuhaltender Schutzbereich um das Biotop wurde von der Naturschutzbehörde noch nicht mitgeteilt.

Je nach Schutzstatus können das 10 m Abstand aber auch deutlich mehr sein.

Nach derzeitiger Aktenlage kann der bebaubare und der nicht bebaubare Grundstücksbereich nur mutmaßlich, wie folgt angesetzt werden.

Auszug aus dem Geobasisinformationssystem / Sachsen-Anhalt-Viewer / Liegenschaftsdarstellung farbig

© GeoBasis-DE / LVermGeo ST Open-Data-Lizenz Daten-lizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)



Die zulässige Bebaubarkeit des Grundstücks kann hier letztendlich und rechtssicher nur über eine Bauvoranfrage geklärt werden.

Satzungsrechtliche Besonderheiten der Gemeinde zur Bebauung sollen nicht bestehen.

Im Flächennutzungsplan, der jedoch kein gesichertes Baurecht abbildet, liegt das Grundstück in einem Bereich, der als gemischte Baufläche ausgewiesen wurde.

Eine Aussage, ob hier weitere Zufahrten von der Bundesstraße zum Grundstück möglich sind, kann in diesem Gutachten nicht getroffen werden.

Selbiges bedarf der Genehmigung durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde, welche nur auf einen vorhabenbezogenen Antrag erteilt wird.

Denkmalschutz

Denkmalschutz besteht nicht.

Überbauungen

Den Darstellungen in der Liegenschaftskarte nach und soweit in der Örtlichkeit erkennbar, sind keine Überbauungen vorhanden.

Beitragsrechtlicher Zustand

Nach Auskunft der zur Ortsbesichtigung Anwesenden kann stichtagsbezogen von einem beitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen werden.

Rechte und / oder Belastungen

Anhaltspunkte zu wertbeeinflussenden Rechten und/oder Belastungen waren aus den verwendeten Unterlagen nur durch die Baulasteintragung und den Naturschutz des Biotops gegeben.

Entwicklungszustand

Zum einen existiert kein rechtlich sicheres Bauplanungsrecht, zum anderen gibt es Grundstücksbereiche, die von der Gestalt und den Abmessungen her für eine normale Bebauung nicht geeignet sind und zusätzlich gibt es naturschutzrechtliche Belange die eine Bebauung von Grundstücksbereichen nicht zulassen.

Daraus resultierend wird das Grundstück zwei verschiedenen Entwicklungszuständen zugeordnet.

- a) Ein mutmaßlich bebaubarer, südlicher Grundstücksbereich, von grob geschätzt 1.370 m² Größe, der entlang der Bundesstraße liegt und nach § 3 (4) ImmoWertV dem baureifen Land zugeordnet werden kann.
- b) Ein mutmaßlich nicht bebaubarer, nördlicher Grundstücksteil, in dem auch das Biotop liegt, von grob geschätzt 1.479 m² Größe, der nach § 3 (5) ImmoWertV den sonstigen Flächen und nach sachverständiger Einschätzung den Hausgärten und zum Teil den Wasserflächen zugeordnet wird.

Gebäude und bauliche Anlagen

Die Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen erfolgt auf der 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 Blockbohlenhaus, einer alten kleinen Gartenlaube und zwei einfachen kleinen Holzschuppen bebaut.

Von allen Gebäuden ist lediglich das Blockbohlenhaus werthaltig.

Blockbohlenhaus

Gebäudeart	Gartenhaus als Blockbohlenhaus (9 cm Bohlen)
Nutzung	Das Haus wird von einem der Eigentümer zu Wohnzwecken eigengenutzt. Eine vertragliche Vereinbarung zur Nutzung und/oder ein Mietvertrag bestehen nach Auskunft der zur Ortsbesichtigung Anwesenden nicht.
Baujahr / Alter	ca. 1998 / ca. 28 Jahre (Auskunft der Beteiligten)
Modernisierungen und Instandhaltungen	Seit der Errichtung wurden augenscheinlich keine Modernisierungen oder nennenswerte Instandhaltungen vorgenommen.
Energetische Eigenschaften	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Beheizt wird das Gebäude mit einem Ofen (Holz oder Kohle). Die 9 cm dicken Holz-Außenwände erfüllen nicht die Anforderungen an den Mindestwärmeschutz. In sachverständiger Einschätzung erfüllt das Gebäude insgesamt in keiner Weise zeitgemäße energetische Anforderungen.
Zustand / Schäden / Überalterungen	Der Ausbau ist zu einem großen Teil verbraucht und bedarf einer Erneuerung. Giebelseitig sind überschaubare Reparaturen am Tragwerk für die Loggia notwendig.
Grundriss und Raumzuordnungen	Im Erdgeschoss sind ein großer Wohnraum mit offener Küche (Raumhöhe ca. 2,15 m) und ein Bad/WC vorhanden. Im Dach ist ein Raum mit Dachschrägen und einer Firsthöhe von etwas über 2 m vorhanden. Dem Raum schließt sich giebelseitig eine ca. 1,3 m Tiefe Loggia an.

Brutto-Grundfläche (BGF) ca. 86 m²

Die BGF und deren Bemessung sind in der ImmoWertV in der Anlage 4, I. Grundlagen, 2. Brutto-Grundfläche definiert.
Die BGF wurde, für eine Wertermittlung hinreichend genau, gemessen.

EG	ca. 7,5 x 4,9	ca. 36,8 m ²	
	ca. 1,3 x 4,9	ca. 6,4 m ²	(von der Loggia überdeckter Bereich)

DG	ca. 8,8 x 4,9	ca. 43,1 m ²
----	---------------	-------------------------

Gebäudegrundfläche (GGF) = 36,8 + 6,4 = 43,2 m²

Wohnfläche (WF) ca. 50 m²

Die WF wurde zur Ortsbesichtigung grob überschlägig, für diese Wertermittlung hinreichend genau, gemessen.
Die Loggia wurde mit ca. ¼ der Grundfläche berücksichtigt.

EG	ca. 35 m ²
DG	ca. 15 m ² inkl. Loggia

Beschreibung und Bewertung des Gebäudestandards

Das Gebäude hat einen einfachen Ausbau- und Gebäudestandard und auch einen sehr einfachen energetischen Standard.

Nach sachverständiger Bewertung ist das Blockbohlenhaus für eine Nutzung als Gartenhaus, aber nicht für Dauerwohnzwecke geeignet.

Gartenlaube und Holzschuppen

Auf dem Grundstück befinden sich noch eine alte kleine Gartenlaube und zwei kleine Holzschuppen, überwiegend im schlechten Zustand und in keiner Weise werthaltig.
Auf eine detaillierte Baubeschreibung wird verzichtet.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Die baulichen Außenanlagen beschränken sich hier auf die Ver- und Entsorgungsleitungen und die Grundstückseinfriedung.

Sonstige Anlagen, die hier wertmäßig gesondert zu berücksichtigen wären, waren nicht erkennbar.

Nutzungs- und Verwertungsmöglichkeit

Wallendorf (Luppe) ist eine dörflich geprägte Gemeinde mit entsprechend einfacher Infrastruktur.

Da der Ort zwischen den Großstädten Halle (Saale) und Leipzig liegt, profitiert er von der Nachfrage aus dem Großraum Leipzig.

Eine rechtssichere Bauvoranfrage, aus der sich Art und Umfang einer zulässigen Grundstücksbebauung ableiten würden, wurde von den Beteiligten nicht vorgelegt.

Anhand der planungsrechtlichen Auskunft der Gemeinde kann man mutmaßen, dass der südliche Teil des Versteigerungsgrundstücks für eine Wohnbebauung oder eine Bebauung mit wohnverträglichem Gewerbe geeignet ist.

Der nördliche Grundstücksteil; in dem auch das Biotop liegt, wird mutmaßlich als nicht bebaubare Wasserfläche, Garten- oder Grünland eingeschätzt.

Das Biotop (Quellbereich mit Quellteich, Uferzone und Baumbestand) ist gesetzlich geschützt.

Jede Nutzung ist mit der Naturschutzbehörde abzustimmen und bedarf deren Genehmigung.

Es ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass eine Bebauung nur mit einem Schutzabstand zum Quellteich möglich ist. Den Schutzabstand legt die Naturschutzbehörde fest. Auskunft zum Schutzabstand wurde noch nicht erteilt.

Die Größe der auf dem Versteigerungsgrundstück tatsächlich bebaubaren Fläche kann insofern nicht eindeutig bestimmt werden, sondern nur mutmaßlich angesetzt werden.

Das Blockbohlenhaus ist zukünftig als Gartenhaus nutzbar.

Eine Eignung zum Dauerwohnen ist hier nicht gegeben. Dies begründet sich aus den heute an ein Wohnhaus gestellte Anforderungen des Mindestwärmeschutzes, der hier nicht erfüllt wird.

Je nach zukünftiger Grundstücksverwertung sind hier auch Risiken aus der Lage an der Bundesstraße, bezüglich der Genehmigung weiterer Grundstückszufahrten und auch aus den Baugrundeigenschaften, bezüglich Tragfähigkeit und einem mutmaßlich hohen Grundwasserstand oder Schichtenwasser gegeben.