

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.

Ein großer Teil der Nebengebäude konnte nur von außen besichtigt werden.

Amtsgericht **Merseburg**
Aktenzeichen **16 K 4 / 25**

Wertermittlungstichtag **09.01.2026**

Versteigerungsobjekt **Grundstück und Gebäudeeigentum
als wirtschaftliche Einheit**

**Einfamilienhausgrundstück 799 m²
ca. 102 m² Wohnfläche**

**Wasserturm 9
06279 Schraplau**

Verkehrswert 65.000 €



Blick von der Straße
Blick etwa Richtung Osten



Blick etwa Richtung Nordwesten



Blick zur Straße etwa Richtung Westen
Wohnhaus mit Anbauten



Blick über das Grundstück in Richtung Straße
Blick etwa Richtung Westen

Bei dem Versteigerungsgrundstück handelt es sich um ein 799 m² großes Grundstück, gelegen in der Kleinstadt Schraplau, die nur ca. 1.070 Einwohner (Stand 12/2022) hat, zur Verbandsgemeinde Weida-Land gehört und im südlichen Teil Sachsen-Anhalts, im Saalekreis zwischen Halle (Saale) und Lutherstadt Eisleben liegt.

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus, zwei Garagen, einem ehemaligen Stall mit Heuboden und Schuppen bebaut.

Das etwa 85 Jahre alte, wirtschaftlich überalterte Wohnhaus, das durch mehrere Anbauten erweitert wurde, hat ca. 102 m² Wohnfläche.

Trotz ständiger Teilmodernisierungen im Zeitraum von 1990 bis 2020 bleibt das Wohnhaus hinter zeitgemäßen Ansprüchen zurück.

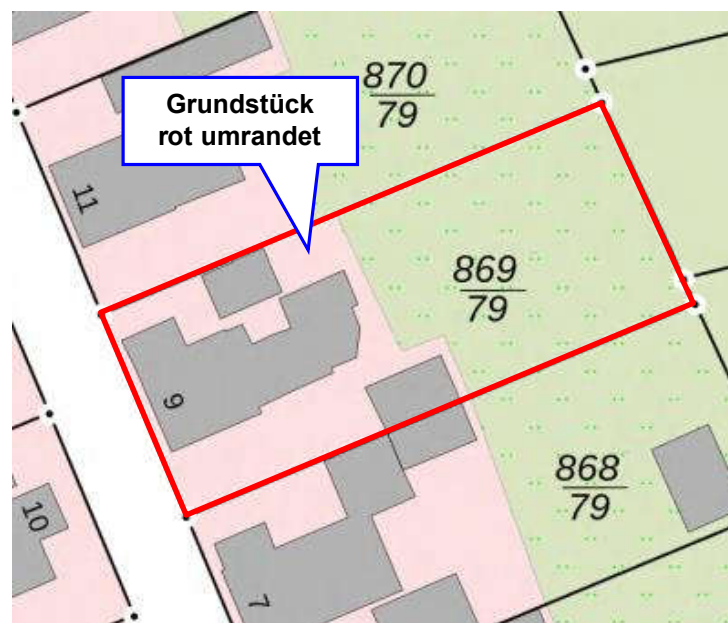
Es handelt sich um getrenntes Eigentum am Grundstück und an den Gebäuden (Gebäudeeigentum), dass hier als wirtschaftliche Einheit beschrieben und bewertet wird.

Grundstücksbeschreibung

Kataster	Kreis	Saalekreis
	Gemeinde	Schraplau, Stadt
	Gemarkung	Schraplau
	Flur	2
	Flurstück	869/79

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	799 m ²
Grundstücksart	Einfamilienhausgrundstück

Bebauung	Einfamilienhaus mit Anbauten; Garagen und Nebengebäude
Zuschnitt	in etwa rechteckig, Seitenverhältnis ca. 1 zu 2,5
Abmessungen	Straßenfront / Breite ca. 17 bis ca. 18 m Tiefe ca. 43 bis ca. 44 m
Ausrichtung	Straßenseite in etwa in SW-Ausrichtung
Topographie	Der Straßenzug und auch das Grundstück steigen etwa von Süden nach Norden an.
Grenzverhältnisse	Die im Liegenschaftskataster abgebildeten Grundstücksgrenzen sind in der Örtlichkeit in etwa nachvollziehbar. Grenzbebauung ist sowohl ausgehend vom Versteigerungsgrundstück aber auch von den Nachbargrundstücken gegeben.
Nachbarschaft / Umfeld	überwiegend gleichartig genutzte und bebaute Grundstücke
Baugrund	Über die Baugrundverhältnisse kann keine Aussage getroffen werden.
Altlasten / schädliche Bodenveränderungen	Das Grundstück ist derzeit nicht in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten erfasst.
Erschließung	Das Grundstück liegt mit einer Seite an einer ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche. Das Grundstück ist über die westlich verlaufende, ausgebauten Straße, befahrbar und erschlossen. Das Grundstück wird mit Strom, Gas und Wasser versorgt. Die Abwasserentsorgung erfolgt in einen Kanal. Im Sinne der BauO LSA ist das Grundstück als erschlossen einzuschätzen.
Grünflächen	ausreichend vorhanden
Stellplätze	Es sind zwei Garagen und Freiflächen vorhanden.

Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht und Satzungen	Gesichertes Bauplanungsrecht, etwa durch einen rechtskräftigen Bebauungs- oder einen Vorhaben- und Erschließungsplan besteht nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Damit müssen sich sowohl die Bebauung als auch die Nutzung des Grundstücks in die Umgebung einfügen.
Baulasten	Das Grundstück betreffend sind keine Baulasteinträgen vorhanden.

Denkmalschutz	Das Grundstück betreffend besteht kein Denkmalschutz.
Bergbauliche Stellungnahme	Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen nicht vor.
Beitragsrechtlicher Zustand	Nach Auskunft der Gemeinde kann stichtagsbezogen von einem beitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen werden.
Überbauungen	Den Darstellungen in der Liegenschaftskarte und auch dem Augenschein in der Örtlichkeit nach, sind keine Überbauungen erkennbar.
Rechte und / oder Belastungen	Betrachtet man das Eigentum am Grundstück und das Gebäudeeigentum als wirtschaftliche Einheit, sind aus den verwendeten Unterlagen und zur Ortsbesichtigung, keine Anhaltspunkte zu wertbeeinflussenden Rechten und/oder Belastungen erkennbar.
Entwicklungszustand	Nach § 3 (4) ImmoWertV ist das Grundstück dem Entwicklungszustand baureifes Land zuzuordnen.

Gebäude und bauliche Anlagen

Die Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen erfolgt auf der Grundlage der Inaugenscheinnahme zur Ortsbesichtigung.

Es wurden keine Bauteil- und/oder Baustoffprüfungen durchgeführt.

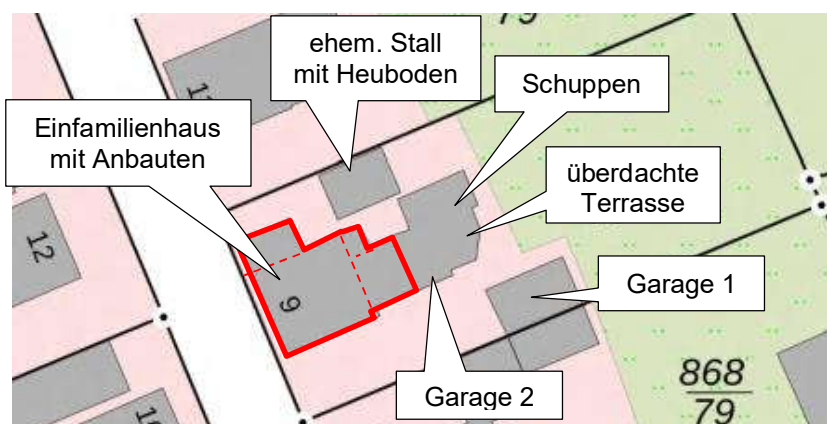
Eine Funktionsprüfung der gebäudetechnischen oder sonstigen Anlagen wurde ebenfalls nicht durchgeführt.

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 Einfamilienhaus, einem ehemaligen Stall mit Heuboden, zwei Garagen, Schuppen und einer überdachten Terrasse bebaut.

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



Einfamilienhaus mit Anbauten

Gebäudeart	Einfamilienhaus
Nutzung	Zur Ortsbesichtigung ohne Nutzung. Zuletzt zu Wohnzwecken genutzt.
Baujahr / Alter	Nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen war das Gebäude 1941 bezugsfertig und ist demnach ca. 85 Jahre alt. Das Haus wurde zu späteren, nicht bekannten Baujahren, durch erdgeschossige Anbauten erweitert. Etwa 1970/71 (Datum der Bauzeichnung) wurde das Dach einseitig gehoben und neu ausgebaut.
Modernisierungen und Instandhaltungen	Nach Auskunft der Miteigentümer/in und deren Vertretungen zur Ortsbesichtigung wurden folgende Modernisierungen oder Umbauten vorgenommen: Einbau Heizung 1975 Einbau Flüssiggasheizung 1990 Fenster mit Rollläden; Hauseingangstür um 1990 Dachdeckung um 1990 Duschbad / WC um 1990 Elektroinstallation teilweise Umstellung der Heizung auf Erdgas und teilweise Erneuerung von Heizkörpern 2001 Einbau neue Heiztherme 2020 Zu den Zeitpunkten bestehen unterschiedliche Angaben, so dass selbige hier ungenau sein können.
Energetische Eigenschaften	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Über die energetischen Eigenschaften des Gebäudes oder einzelner Bauteile können keine Angaben gemacht werden. Das Haus ist mit einer Zentralheizung ausgestattet, eine Gastherme ist in der Küche installiert. Im Keller befindet sich ein Warmwasser Elektroboiler. Die Außenwände sind ca. 25 cm und ca. 30 cm dick. Der Baustoff ist nicht feststellbar. An der Kellerdecke sind ca. 3 cm dicke EPS Dämmplatten angeklebt, von denen ein paar Platten bereits abgefallen sind. Die Wärmedämmung der Decke zum kalten Dachraum oder der Flachdächer war nicht sichtbar und folglich nicht einschätzbar. Nach sachverständiger Einschätzung ist davon auszugehen, dass der Wärmeschutz der Wände, Decken und Fußböden hinter dem üblichen Standard zurückbleibt. Das hier die Anforderungen des Mindestwärmeschutzes nicht erfüllt werden ist nicht auszuschließen. Die Zweifachverglasung der Fenster trägt die Bezeichnung Climalit JRB 2/93, datiert also mit dem Jahr 1993.

Zustand / Schäden / Überalterungen

Dem Alter des Gebäudes und dessen einfacher Bauart geschuldet sind wesentliche Überalterungen im Grundriss, den funktionalen Raumzuordnungen, den Raumhöhen und Raumgrößen gegeben.

Um mit den ständig wachsenden Wohnansprüchen Schritt zu halten, wurden erdgeschossig eingeschossige Anbauten von nur einfacher Bauart ausgeführt.

Im Dachgeschoss, der Schlafetage, sind keine sanitären Einrichtungen vorhanden.

Im Erdgeschoss liegen die Räume hintereinander, so dass mehrere Durchgangsräume vorhanden sind.

Am Gebäude waren einige Risse in den Wänden auffällig. Abgesehen von den Fenstern und der Außentür bedarf die Gebäudehülle einer energetischen Modernisierung.

Die haustechnischen Installationen scheinen noch brauchbar zu sein, sind für eine nachhaltige Nutzung aber zu einem großen Teil zu erneuern und/oder zu erweitern.

Insgesamt gesehen ist das Wohnhaus augenscheinlich in einem noch brauchbaren Zustand, bedarf aber zur Sicherstellung einer nachhaltigen, also längerfristigen Nutzung erheblicher Umbauten und Modernisierungen.

Inwieweit hier, wegen der doch erheblichen Überalterungen, die Bausubstanz in Gänze oder nur zu einem geringen Teil aus wirtschaftlicher Sicht verwertbar ist, kann nur über planungsadäquate Kostenuntersuchungen und Entwürfe beurteilt werden.

Brutto-Grundfläche (BGF) ca. 160 m²

Die BGF wurde aus der Örtlichkeit und der Liegenschaftskarte abgeleitet.

Keller	ca. 25 m ²
EG Wohnhaus	ca. 54 m ²
Anbauten	ca. 27 m ²
DG	ca. 54 m ²

Wohnfläche (WF) ca. 102 m²

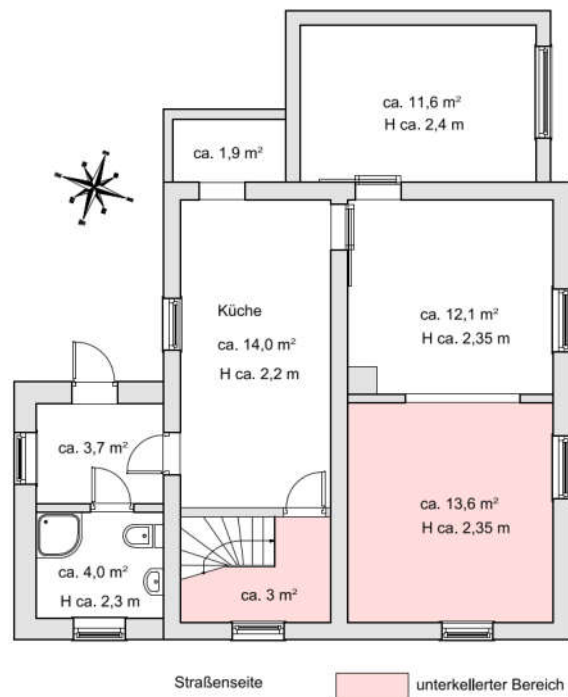
Die WF wurde zur Ortsbesichtigung grob überschlägig, für diese Wertermittlung hinreichend genau, gemessen.

EG	Anbauten	ca. 20,2 m ²	
	Wohnhaus	ca. <u>42,7 m²</u>	ca. 62,9 m ²
DG			ca. 39,1 m ²

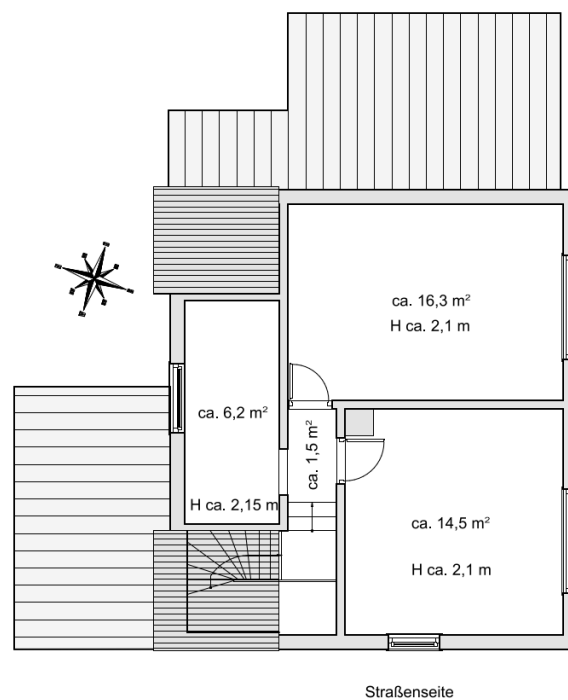
Raumhöhen

EG ca. 2,20 m und ca. 2,40 m
DG ca. 2,10 bis 2,15 m
KG ca. 1,8 m

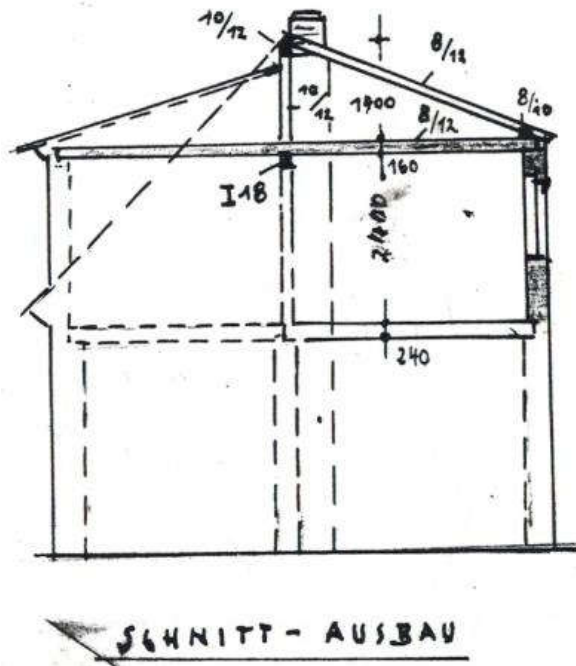
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Teilschnitt / Plan vom Dez. 1970 / Dachgeschoss Hebung



Bauteil / Ausbau	Beschreibung
Außenwände	ca. 25 und ca. 30 cm dick, Material nicht feststellbar, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz
Dach	Betondachsteine, Wärmeschutz nicht feststellbar
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung vor 1995, Kunststofffenster, Rollläden manuell, Haustür Kunststoff
Innenwände und Innentüren	Wände massiv; Mix an Türen, überwiegend einfacher Art, ohne Dichtungen und mit einfachen Beschlägen
Deckenkonstruktion und Treppen	überwiegend Holzbalkendecken, über Keller massive Decke, zum DG steile Treppe $\frac{1}{4}$ gewandelt in Weichholzausführung mit textilen Belag, zum Keller steile Treppe $\frac{1}{4}$ gewandelt, Ziegel
Fußböden	überwiegend einfacher Art, PVC Beläge, textile Beläge, einfache Fliesen
Sanitäreinrichtungen	EG <u>DU/WC</u> kleiner Raum mit Dusche, Waschtisch, Stand-WC, Fliesen einfach DG <u>ohne</u> Sanitäreinrichtungen

Bauteil / Ausbau	Beschreibung
Heizung / Warmwasser	Gastherme, soll in 2020 erneuert worden sein. Plattenheizkörper mit auf Putz verlegten Heizleitungen, Ein Kachelofen, für Küche und Wohnraum, wird von der Küche aus beschickt. Der Ofen soll in 2020 eine Reparatur erfahren haben. Warmwasser Elektroboiler im Keller
Sonstige technische Ausstattung	Zählerkasten neu, eine Verteilung mit Kippsicherungen, eine Verteilung mit Schmelzsicherungen, überwiegend ältere Schalter u. Steckdosen

Ehemaliger Stall mit Heuboden

Bauart / BGF	zweigeschossige Gebäude mit Pultdach Wände Mauerwerk Decke F-Decke, Betonträger mit Füllsteinen aus Beton Dach Holzsparren mit Blechtafeln gedeckt BGF ca. 34 m²
Baujahr / Alter	nicht bekannt Nach sachverständiger Einschätzung wird das Alter mit ca. 50 bis 60 Jahren angenommen.
Nutzung	Es war nur ein Raum zugänglich, der zu Abstellzwecken genutzt wurde.
Zustand	Augenscheinlich ist das Gebäude in einem, für Abstellzwecke, brauchbaren Zustand. Das obere Geschoss solcher Gebäude wird heute kaum noch wirtschaftlich sinnvoll und nachhaltig nutzbar sein, so dass mindestens für dieses Geschoss eine wirtschaftliche Überalterung gegeben ist.

Garage 1

Mauerwerksbau mit Flachdach, bestehend aus Holzsparren mit aufgelegten zementgebundenen Wellasbestplatten und zweiflügligen Holztür.
In der Außenwand verläuft ein senkrechter Wandriss.

Baujahr von den Miteigentümerinnen mit 1970/71 angegeben
Alter vermutlich 55 Jahre
BGF ca. 24 m²

Garage 2

Mauerwerksbau mit Flachdach, zweiflügliges Holztor
sehr kleine Garage

Baujahr von den Miteigentümerinnen mit 1960 angegeben

Alter vermutlich 65 Jahre

BGF nicht messbar, geschätzt ca. 8 bis 10 m²

Schuppen

mehrere eingeschossige Schuppen, allesamt nicht werthaltig

Außenanlagen und sonstige Anlagen

Die Außenanlagen bestehen aus einer mit Wellplatten überdachten Terrasse mit Fußboden aus Betonwerksteinplatten; Oberflächenbefestigungen überwiegend aus Betonpflaster; Einfassungen aus Betonpalisaden und Betonpflanzkübeln; Sichtschutzzäune aus Holz; schmiedeeiserne Einfriedungen mit Tor; etc. .

Für ein Einfamilienhausgrundstück handelt es sich, der Größe der befestigten Flächen nach, um überdurchschnittliche Außenanlagen bei üblicher Ausführung.

Sonstige Anlagen, die hier werthaltig zu berücksichtigen wären, sind nicht vorhanden.

Nutzungs- und Verwertungsmöglichkeit

Insgesamt gesehen handelt es sich um ein Grundstück, das der Lage und auch seiner sonstigen Eigenschaften und Bebauung wegen als Einfamilienhausgrundstück nutzbar und auch verwertbar ist.

Generell ist das Grundstück zukünftig für mehrere Szenarien verwertbar.

Denkbar sind zum Beispiel die vollständige Grundstücksfreilegung und Neubebauung, die teilweise Grundstücksfreilegung und ein Umbau des Wohnhauses unter Beibehaltung von Teilen der Bebauung, aber auch die vollständige Beibehaltung der Bebauung.

Unter Beibehaltung der Bebauung ist einzuschätzen, dass das Wohnhaus Überalterungen aufweist.

Ein großer Teil der Nebengebäude sind wirtschaftlich und auch substanziell verbraucht und von daher nicht mehr nachhaltig nutzbar.