

Exposé zur Zwangsversteigerung

für das Einfamilienhaus mit Wirtschaftsgebäude
Freyburger Straße 36, in 06632 Balgstädt

Verkehrswert 93.000,00 €

**Amtsgericht
Aktenzeichen**

**06618 Naumburg (Saale)
7 K 8/25**

Wertermittlungstichtag

21.01.2026

Straßenansicht Freyburger Straße 36



Besonderheiten:

Das Grundstück konnte zum Bewertungsstichtag nur durch eine Außenbesichtigung in Augenschein genommen werden. Zum angesetzten Ortstermin erschien niemand. Der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes sind dem Unterzeichner deshalb nicht bekannt. Die Wertermittlung stützt sich daher auf den äußeren Eindruck sowie auf greifbare Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

Das vollständige Gutachten ist in der Geschäftsstelle des Versteigerungsgerichts einsehbar, da es sich hier nur auszugsweise und zusammenfassend um wertrelevante Daten aus dem Gutachten handelt.

1. Objektart – Kurzbeschreibung

Bei den zu bewertenden Versteigerungsgrundstück handelt es sich um ein eingeschossig Einfamilienwohnhaus mit wahrscheinlich voller Unterkellerung, voll ausgebauten Dachgeschoß und einer Grundstücksgröße von 508 m². Das Baujahr des Gebäudes ist unbekannt. Vermutlich wurde es 1972 erbaut und in den Folgejahren modernisiert. Weitere detaillierte Aussagen über Zustand und Ausstattung können entsprechend der Außenbesichtigung jedoch nicht getroffen werden. Diese Angaben erheben daher nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Gleiches gilt für das im Hofbereich erbaute Wirtschaftsgebäude dessen Bauzustand und Größe nicht dokumentiert werden konnte.

1.1 Allgemeiner Erhaltungszustand

Bei der eingeschränkten Außenbesichtigung zeigte sich das Wohngebäude mit dem angrenzenden Wirtschaftsgebäude in einem befriedigenden bis guten Bauzustand.

2. Lagebeschreibung

Mikrolage

Das Grundstück liegt im Randbereich der Ortslage Balgstädt an einem Straßenzug mit Wohnnutzung. Es ist gekennzeichnet von einer mittleren Sozialstruktur und älterer Bausubstanz. Der Bereich ist durch eine überwiegend 2- geschossige Wohnbebauung mit mischgebietstypischer Nutzung gekennzeichnet. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind nicht vorhanden können aber durch kurze Wegstrecken gut erreicht werden (Freyburg, Naumburg).

Makrolage

Balgstädt ist eine Gemeinde im Burgenlandkreis im Süden von Sachsen-Anhalt. Sie gehört der Verbandsgemeinde Unstruttal an, die ihren Verwaltungssitz in der Stadt Freyburg (Unstrut) hat. Durch den Ort führt die Bundesstraße 176 von Bad Bibra nach Freyburg. Von dort aus führt dann die Bundesstraße 180 zur knapp zehn Kilometer entfernten Kreisstadt Naumburg (Saale). Im Ort selbst gibt es mehrere Selbstständige Gewerbetreibende.

3. Gebäudebeschreibung

Hinweis: Bei der Baubeschreibung handelt es sich um keine technisch relevante Beschreibung, sondern um eine allgemeine Beschreibung der Bausubstanz, die der Wertermittlung dient. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Es wurde nur eine augenscheinliche Außenbesichtigung der Bausubstanz vorgenommen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht angestellt. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile basieren deshalb auf Vermutungen.

4. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Naumburg, Markt 7, 06618 Naumburg
Zwangsverwalter	nicht vorhanden
Hausverwaltung	nicht vorhanden
Nachlassverwalter	nicht vorhanden
Insolvenzverwalter	nicht vorhanden
Grund der Wert- ermittlung	Verkehrswertermittlung betreffend der angeordneten Zwangsversteigerung.
Grundbuch und Katasterangaben	Flur 3, Flurstück 458/89 mit 508,00 m ²
Grundbuchamt	Amtsgericht Naumburg
Grundbuch von	Balgstädt

5. Gestalt und Form:

Straßenfront:	unmittelbar angrenzend
Bemerkungen/ Zuschnitt	Der Grundstückszuschnitt stellt sich als Rechteck dar.

6. Erschließung

Straßenart	Innerörtliche Erschließungsstraße mit beiderseitig ausgebauten Gehweg und Durchgangsverkehr.
Straßenbau	ausgebaute Fahrbahn mit Asphalt
Höhenlage zur Straße	ca. 1,20 m über Straßenniveau
Anschlüsse an Ver- sorgungsleitungen	Es konnte nicht festgestellt werden, ob die öffentlichen Versorgungsträger wie Strom, Wasser, Abwasser und Telefon an das Grundstück angeschlossen sind.
Grenzverhältnisse, nachbar- liche Gemeinsamkeiten	Den zur Verfügung stehenden Unterlagen zufolge, liegt eine nördliche Grenzbebauung zum Nachbargrundstück vor.
Sonstige Grenzverhältnisse	Das Grundstück wird im Norden/ Süden durch eine Wohnbebauung begrenzt, im Osten durch die Anliegerstraße, im Westen durch Gartenland.
Einfriedung	Straßenfront mit Holztor bzw. einer ca. 2,00 m hohen Mauer
Außenanlagen	Wegbefestigung, Ver-/ Entsorgungsleitungen, Einfriedung

Baugrund	soweit augenscheinlich ersichtlich, gewachsener normal tragfähiger Baugrund
Grundwasser	soweit augenscheinlich ersichtlich kein Grundwasser
Anmerkungen:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund-situation soweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichs-kaufpreise, bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

7. Rechtliche Gegebenheiten

Privatrechtliche Situation

Grundbuch gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen lag ein Grundbuchauszug des Amtsgericht Naumburg vom 16.12.2025 vor. Belastende Eintragungen sind nach erfolgter Einsichtnahme nicht vorhanden. Nachträgliche Eintragungen werden nicht beachtet.
Anmerkungen:	Schuldverhältnisse in Abteilung III werden im Gutachten nicht aufgeführt und wertmäßig nicht berücksichtigt.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht aus dem Grundbuch ersichtliche Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Mietpreisbindungen sind nach Recherchen des Sachverständigen nicht vorhanden.

7.1 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten u. Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis (schriftliche Auskunft des Bauordnungsamt des BLK vom 14.01.2026) enthält keine Eintragung.

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde des BLK vom 27.01.2026 besteht kein Denkmalschutz.

Altlasten:

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieses Bewertungsauftrages. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten könnten. Eventuell doch vorhandene Altlasten im Boden (Müll, Fremdblagerungen, Versickerungen, Kontaminationen durch schadhafte Leitungen, Verfüllungen, Aufhaldungen u.a.) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Es wird somit ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Bodenbeschaffenheitsmerkmale, insbesondere keine Kontaminationen vorliegen.

Bauplanungsrecht:

Darstellungen im Flächen-
nutzungsplan:

Es besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan der die betreffende Fläche als gemischte Baufläche ausweist.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Es existiert kein genehmigter und rechtskräftiger B-Plan.

Entwicklungszustand / Beitrags-
und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

baureifes Land voll erschlossen

Beitrags- und Abgabensituation:

Grundstücksbezogene Erschließungsbeiträge, öffentliche Abgaben, Steuern usw. konnten nach dem Stand am Bewertungsstichtag nicht vollständig ermittelt werden.

8. Zustandsbeschreibung des Wohngebäudes

Das Gebäude/ Grundstück war zum angesetzten Ortstermin nicht zugänglich. Insofern ist die Beschreibung nur nach äußerem Erscheinungsbild möglich. Flächenmaße konnten nur grob und mit entsprechender Ungenauigkeit geschätzt werden.

Art des Gebäudes:

Eingeschossiges Wohngebäude, geneigtes Satteldach, wahrscheinlich voll unterkellert mit voll ausgebauten Dachgeschoß, Wände aus Mauerwerk.

Baujahr:

nach Unterlagen/Schätzung ca. 1972

Grundrissgestaltung

keine Angaben

Belichtung u. Besonnung

gut

wirtschaftliche Wertminderung	altersbedingte Wertminderung des Wohngebäudes teilweise überalterte Bausubstanz des Wirtschaftsgebäudes
technische Wertminderung	konnte nicht festgestellt werden sonstiges
Instandsetzungs- u./o. Modernisierungsbedarf bzw. Restarbeiten zur Fertigstellung	keine Angaben da kein Zugang bestand

9. Abschließende Beurteilung des Unterhaltungszustandes

Die Gebäude befinden sich nach äußerem Erscheinungsbild in einem befriedigenden bis guten Unterhaltungszustand. Es wurden zum Ortstermin jedoch Mängel festgestellt. An zu nehmen ist, dass sich selbiger Unterhaltungszustand in den Gebäuden fort setzt und mit Instandsetzungs- und Modernisierungskosten in unbekannter Höhe gerechnet werden muss.

10. Anmerkung zum Exposé

Das vorstehende Exposé wurde ausschließlich für den Auftraggeber erstellt. Für das Exposé beanspruche ich gesetzlichen Urheberrechtsschutz. Zitieren, vervielfältigen, überspielen auf Ton- und Bildträger, oder Änderungen sind nicht gestattet. Verstöße werden strafrechtlich verfolgt.