

**Sachverständigenbüro für  
Immobilienbewertung**

**Jan Krüger  
Dipl.-Betriebswirt  
Dipl.-Wirtschaftsingenieur  
Immobilienfachwirt (IHK)**

**Schkeuditzer Straße 64  
06231 Bad Dürrenberg**

**Telefon: 03462 86 400  
Fax: 03462 84 600  
E-Mail: info@krueger-immobilienbewertung.de**

## Exposé zum Gutachten

### über den Verkehrswert

(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch sowie des § 74a Absatz 5 und § 85a Absatz 2 Satz 1 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)) in dem Verfahren zum Zwecke der Zwangsversteigerung

**Amtsgericht: Merseburg**

**Aktenzeichen: 16 K 11/22**

**Bewertungs-  
objekt: Ein-/Zweifamilienhaus-  
grundstück**

**Adresse: 06217 Merseburg,  
Unteraltenburg 17**

**Stichtag der  
Wertermittlung: 11.08.2025**

**Az.- int.: ZV/ZFHG/2025005**



### Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Ein-/Zweifamilienhaus (Reihenmittelhaus, leerstehend, 2-geschossig, geringfügig unterkellert mit 1 Raum, Dachgeschoss nicht zu Wohnzwecken ausgebaut) mit ca. 167 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einem stark instandsetzungs- und sanierungsbedürftigen Zustand auf einem 287 m<sup>2</sup> großen Grundstück in 06217 Merseburg, Unteraltenburg 17.

## Allgemeine Angaben

<b>Vorbemerkung</b>	Dieses Exposé ist in Anlehnung an das aktualisierte Gutachten über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch und § 74 a Absatz 5 und § 85 a Abs. 2 Satz 1 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)) in dem Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Merseburg, Aktenzeichen 16 K 11/22 sowie an die Hinweise der Rechtspflegerinnen des Amtsgerichts Merseburg für die Veröffentlichung im Internetportal angefertigt worden. Alle wertrelevanten Ausführungen stimmen mit dem Verkehrswertgutachten überein. Haftungsansprüche aus diesem Exposé sind ausgeschlossen. Ich versichere, dass bei der Erstellung des Exposés die Urheber- und Persönlichkeitsrechte beachtet wurden. Der Sachverständige erteilt die Genehmigung zur Veröffentlichung des Exposés im Internet.
<b>Verfasser des Exposés</b>	Sachverständiger für Immobilienbewertung Jan Krüger, Dipl.-Betriebswirt (FH), Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH), Immobilienfachwirt (IHK), 06231 Bad Dürrenberg, Schkeuditzer Straße 64
<b>Ortsbesichtigung mit Fotoaufnahmen / Teilnehmer</b>	Die Ortsbesichtigung des Bewertungsgrundstücks sowie des Wohngebäudes von innen und außen sowie tlw. der Nebengebäude von außen (auf Grund des vorhandenen Bewuchses auf dem Grundstück - Wildwuchs war eine Innenbesichtigung überwiegend nicht möglich, die Außenbesichtigung war nur stark eingeschränkt gegeben) fand am 18.06.2025 statt. Anwesend war der unterzeichnende Sachverständige; der prozessbevollmächtigte Rechtsanwalt des Antragstellers (gleichzeitig Miteigentümer); eine Antragsgegnerin (gleichzeitig Miteigentümerin) und deren Ehemann sowie tlw. die Vertretung des Antragstellers (und gleichzeitig Miteigentümer). Eine weitere Antragsgegnerin (gleichzeitig Miteigentümerin) ist dem Ortstermin entschuldigt ferngeblieben.

## Lagebeschreibung

<b>Örtliche Lage</b>	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im mittleren Bereich von Merseburg am westlichen Rand der Merseburger Altstadt als östlicher Anlieger der Straße Unteraltenburg 17.
<b>Art der Bebauung und Nutzung in der Lage des Bewertungsobjekts</b>	In der Lage des Bewertungsareals befinden sich zwei- und mehrgeschossige Gebäude in offener Bebauung mit wohnbaulicher und gewerblicher Nutzung. Unmittelbar östlich an das Bewertungsgrundstück angrenzend befindet sich das Gelände des Radison Blu Hotels im Verbund mit der Merseburger Schlosshotelbetriebsgesellschaft sowie dem Ständehaus der Stadt Merseburg.
<b>Wohn- und Geschäftslage</b>	Die Wohnlage wird als mittel eingeschätzt. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.
<b>Infrastruktur</b>	Behörden, Ämter, medizinische Einrichtungen, Schulen, Geschäfte mit Waren zur Deckung des täglichen Bedarfs, Einkaufsmärkte, Hotels, Gaststätten und Sportanlagen sowie andere Einrichtungen der Infrastruktur befinden sich im Stadtgebiet von Merseburg.
<b>Verkehrsimmissionen</b>	Es bestehen Immissionen durch Straßenverkehr.
<b>Sonstige Immissionen</b>	Sonstige Immissionen sind nicht bekannt.
<b>Straßenart</b>	Die Straße Unteraltenburg ist eine Gemeindestraße mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h.
<b>Straßenausbau</b>	Die Fahrbahn der Straße ist mit Asphalt befestigt. Beiderseits der Fahrbahn sind befestigte Gehwege angelegt. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Parkmöglichkeiten für Kfz im öffentlichen Straßenraum sind in der Straße Unteraltenburg stark eingeschränkt gegeben.

<b>Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen</b>	Es bestehen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Strom, Trinkwasser, Abwasser, Gas und Telefon.
<b>Grundstücksgestalt und -form</b>	Das Bewertungsgrundstück mit einer Gesamtgröße von 287 m <sup>2</sup> weist eine unregelmäßige Gestalt auf.
<b>Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten</b>	Augenscheinlich besteht an allen Grundstücksseiten Grenzbebauung durch Gebäude des Bewertungsgrundstücks oder durch Nachbargrundstücke. Vom Bewertungsgrundstück aus wurde nach Angabe in der amtlichen Flurkarte (Auszug aus dem Geobasisinformationssystem, Liegenschaftskataster (darstellende Angaben)) ein Nebengebäude über die östliche Grundstücksgrenze hinaus auf das östlich gelegene Nachbargrundstück gebaut. Der Sachverständige konnte diesen möglichen Überbau nicht nachvollziehen. Die Darstellung als Überbau hat seinen Ursprung vermutlich durch Verzerrung durch schräge Luftbildaufnahme bei der Befliegung des Gebiets. Hinweis: Unmittelbar auf der östlichen Grundstücksgrenze verläuft die historische Stadtmauer. Die Flurstücks- (Grundstücks-)grenzen des Bewertungsgrundstücke sowie der nördlich und südlich gelegenen Nachbargrundstücke entsprechen dabei dem Verlauf der historischen Stadtmauer.
<b>Oberfläche und Aufwuchs</b>	Die Oberfläche des Bewertungsareals ist überwiegend eben. Etwa in der Mitte des Grundstücks steigt das Gelände über einen Geländesprung nach Osten hin an. Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich Gras- und Strauchbewuchs (Wildwuchs). Weiterhin ist ein Stumpf eines ehemaligen Starkbaumes (dem Vernehmen nach eine Eiche) vorhanden.
<b>Grundbuchlich gesicherte Belastungen</b>	In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts ist die Durchführung eines Sanierungsverfahrens sowie die Anordnung zur Zwangsversteigerung eingetragen.
<b>Bodenordnungsverfahren</b>	Das Bewertungsareal ist in keine Bodenordnungsverfahren einbezogen.
<b>Nicht eingetragene Rechte und Lasten</b>	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind dem Sachverständigen nach Recherchen nicht bekannt geworden.
<b>Baulasten</b>	Im Baulastenverzeichnis bestehen für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen.
<b>Altlasten / Bodenverunreinigungen</b>	Dem Sachverständigen sind bei der Ortsbesichtigung und nach Recherchen keine Umstände bekannt geworden, die auf Bodenverunreinigungen hindeuten. Nach schriftlicher Auskunft des Landkreises Saalekreis, Dezernat III Umweltamt ist das Bewertungsgrundstück nicht in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (DSBA) erfasst. Feststellungen über physikalische oder chemische Verhaltensweisen des Bodens können im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht getroffen werden. Die Beurteilung von Altlasten ist nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung.
<b>Denkmalschutz</b>	Das Bewertungsgrundstück ist Teil des Denkmalbereichs „Altstadt“ und liegt im Geltungsbereich des archäologischen Flächendenkmals. Das Gebäude (Wohnhaus) ist in der Denkmalliste / Denkmalverzeichnis als Baudenkmal (Einzeldenkmal) verzeichnet. (Az.: Denk02742 – „Wohnhaus, kleines Bürgerhaus, Anfang des 19. Jahrhunderts mit schlichter, klassizistischer Fassadengestalt, hofseitig Treppenanbau und verkleideter Galerie“)
<b>Darstellung im Flächen-nutzungsplan</b>	Das Bewertungsgrundstück ist im Entwurf des Flächennutzungsplans (Stand Februar 2015) als gemischte Baufläche ausgewiesen.
<b>Festsetzungen im Bebauungsplan</b>	Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 51 „Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Merseburg“, rechtskräftig seit 11.11.2011. Dieser gemeindeweite B-Plan regelt ausschließlich die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen in den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebieten. Bis auf die v.g. Einschränkungen wird das Bewertungsareal planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt.

<b>Sanierungssatzung</b>	Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich einer Sanierungssatzung.
<b>Innenbereichssatzung</b>	Das Bewertungsareal liegt in keinem Geltungsbereich einer Klarstellungs- (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB), Entwicklungs- (§ 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB) oder Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB).
<b>Erhaltungssatzung</b>	Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Innenstadt/Neumarkt“, die seit dem 21.01.2022 rechtsverbindlich ist.
<b>Gestaltungssatzung</b>	Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung.
<b>Verfügungs- und Veränderungssperre</b>	Das Bewertungsareal unterliegt keiner Verfügungs- oder Veränderungssperre nach § 14 / § 51 BauGB.
<b>Bauordnungsrecht</b>	Die Übereinstimmung der baulichen Ausführung des Gebäudes und der baulichen Anlagen mit einer Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung konnte nicht geprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität vorausgesetzt.
<b>Beitrags- und Abgabenzustand</b>	Offene Forderungen nach KAG und nach BauGB konnten vom Sachverständigen nicht recherchiert werden.
<b>Entwicklungszustand/ Grundstücksqualität (§ 4, 5 und 6 Immo-WertV)</b>	Bebaute Grundstücke sind dem Entwicklungsstand „baureifes Land“ zuzuordnen (unter Beachtung der Gegebenheiten des Einzelfalls in Hinsicht auf dauernde oder vorübergehende Nutzung zum Wertermittlungstichtag - Bestandschutz - Nutzungsänderung). Nach den gegebenen Umständen ist das Grundstück in die Baulandqualität bebautes Land = baureifes Land zu beurteilen.
<b>Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation</b>	Das Bewertungsobjekt wird gegenwärtig nicht genutzt. Miet- oder Pachtverträge sind nicht vorhanden.
<b>Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen</b>	Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden sofern nicht anders angegeben mündlich und telefonisch eingeholt.

## Beschreibung der Gebäude und der baulichen Außen- und sonstigen Anlagen

**Vorbemerkung** Grundlage für die Beschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die Auskünfte der Teilnehmer der Ortsbesichtigung sowie die Erkenntnisse aus den Recherchen des Sachverständigen. Die vorhandenen Anbauten und Nebengebäude sowie der östliche Bereich des Bewertungsgrundstücks konnten auf Grund des Bewuchses (Wildwuchs) tlw. nur stark eingeschränkt besichtigt (tlw. nur von außen) werden. Die Gebäude und die baulichen Außen- und sonstigen Anlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Recherchen des Sachverständigen, aus den vorgelegenen Unterlagen und Schlussfolgerungen aus den Erkenntnissen des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie von außen erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Untersuchungen bezüglich Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) wurden nicht durchgeführt. Die aufstehende Bebauung wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzement etc.) und der Boden nicht nach evtl. Verunreinigungen (Altlasten) untersucht.

### Ein-/Zweifamilienhaus (Reihenmittelhaus)

**Art des Gebäudes** Ein-/Zweifamilienhaus (Mittelhaus einer geschlossenen Bebauung, 2-geschossig, geringfügig unterkellert (1 Kellerraum), Dachgeschoss nicht zu Wohnzwecken ausgebaut)

**Baujahr sowie Bau- und Modernisierungsmaßnahmen** Das genaue Baujahr des Wohnhauses ist nicht bekannt. Recherchen des Sachverständigen deuten darauf hin, dass das Gebäude Anfang des 19. Jahrhunderts errichtet wurde. Nach Auskunft der Miteigentümerin (Antragsgegnerin im Zwangsversteigerungsverfahren) wurden um 1992 die Dacheindeckung, überwiegend die Fenster sowie tlw. Leitungen der technischen Ver- und Entsorgung erneuert.

**Außenansichten** Putz mit Farbanstrich, Sockel abgesetzt

Außenansicht

Ansicht  
etwa W



## Außenansicht

Ansicht  
etwa O



### Ausführung und Ausstattung

<b>Konstruktionsart</b>	Massivbau
<b>Fundamente</b>	vermutlich Bruchsteine
<b>Umfassungswände</b>	Kellerraum mit Bruchsteinen, sonstige Umfassungswände in Lehmbauweise sowie (Misch)-Mauerwerk
<b>Innenwände</b>	(Misch)-Mauerwerk oder in Lehmbauweise, tlw. Fachwerk
<b>Geschosdecken</b>	Decke über Kellerraum massiv; übrige Decken als Holzbalkendecken
<b>Hauseingangsbereiche</b>	Hauseingangstür straßenseitig als 2-flügelige Holztür mit Lichtausschnitt; Hauseingangstür hofseitig als 1-flügelige Holztür mit Lichtausschnitt
<b>Geschosstreppen</b>	Kellertreppe massiv; sonstige Geschosstreppen als Holztreppen
<b>Wesentliche Ausstattungsmerkmale</b>	Bodenbeläge: Bodenplatten, Holzdielung, Textilbelag, Kunststoffbelag sowie ohne Wandbekleidung: Tapete, Farbe, Paneele, Fliesen sowie ohne Deckenbekleidung: Tapete, Farbe sowie Paneele (Styropor und Holz)
<b>Wohnfläche</b>	Die Gesamtwohnfläche des Gebäudes von gerundet <b>167 m<sup>2</sup></b> wurde durch Aufmaß in der Örtlichkeit wie Folgt ermittelt:
<b>Fenster</b>	Kunststofffenster mit Isolierverglasung sowie Holzfenster und Dachflächenfenster aus Holz
<b>Innentüren</b>	Türen aus Holz, tlw. mit Lichtausschnitt
<b>Elektroinstallation</b>	einfache bis normale Ausstattung, auf und unter Putz verlegt
<b>Sanitärinstallation</b>	Die Sanitärinstallationen (soweit vorhanden) weisen eine einfache Qualität auf.
<b>Heizung</b>	Elektro-Heizkörper sowie Einzelofenheizung auf Festbrennstoffbasis
<b>Warmwasserbereitung</b>	Die Warmwasserbereitung erfolgt über Elektro-Geräte.

<b>Küchenausstattung</b>	Nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung.
<b>Mobiliar</b>	Nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung.
<b>Zubehör</b>	Nicht bekannt.
<b>Keller</b>	Das Gebäude ist geringfügig mit 1 kleinen Raum unterkellert.  <u>Ausstattung des Kellers:</u> Fenster: nicht vorhanden Türen: nicht vorhanden Bodenbeläge: nicht vorhanden Wandbekleidung: ohne Deckenbekleidung: ohne
<b>Dach</b>	Dachkonstruktion: Holz Dachform: Satteldach Dacheindeckung: Ziegel Dachrinne und Regenfallrohr: Zinkblech und Kunststoff Kamin: über Dach
<b>Besondere Bauteile</b>	Zwerchhaus, Dachgaupen, Eingangstreppe, tlw. außen angebrachtes Treppenhaus Loggia (Flur 2 im Obergeschoss)
<b>Besondere Einrichtungen</b>	Besondere Einrichtungen (z.B. Müllbeseitigungsanlagen, Tresore, Lastenaufzüge usw.) sind nicht vorhanden.
<b>Belichtung und Besonnung</b>	gute Belichtung und Besonnung
<b>Baumängel und Bauschäden</b>	Folgende Baumängel und Bauschäden wurden während der Ortsbesichtigung festgestellt: Fassade mit Putzschäden, Rissen und Löchern sowie Feuchteschäden und Verschmutzungen; Fenster überwiegend altersmäßig verschlissen bzw. defekt; Gesimskasten tlw. defekt; Eingangstüren (straßenseitig und hofseitig) altersmäßig verschlissen; Innenausbau (Fußböden-, Wand- und Deckenbekleidungen) mit tlw. erheblichen Schäden sowie altersmäßig verschlissen (Fußbodenschäden, Wände und Decken mit Putz- und Mauerwerksschäden), der Keller sowie das gesamte Erdgeschoss weisen Feuchteschäden auf (Messwerte an den Innenseiten der Außenwände und an den Innenwänden bis 99 Digits, zur Feuchtemessung siehe nachfolgende Hinweise); Fußböden im OG tlw. mit Gefälle; Innentüren altersmäßig verschlissen bzw. defekt; Heizungen veraltet und möglicherweise defekt; Sanitärinstallationen altersmäßig verschlissen, defekt bzw. nicht vorhanden; Installationen der technischen Ver- und Entsorgung überwiegend veraltet bzw. defekt; auf Grund des Schadensbildes des Fußbodens im Raum 4 im Erdgeschoss ist ein Schwammbefall nicht auszuschließen. Hinweis: Nach Auskunft der Miteigentümerin (gleichzeitig Antragsgegnerin im Zwangsversteigerungsverfahren) wurden Sanierungsarbeiten durchgeführt/begonnen; diese Arbeiten sind seit 2015 unterbrochen; seit 2015 wird das Gebäude sowie das Grundstück nicht mehr genutzt.  Hinweise zur Feuchte: Die Messungen erfolgten mit der Hydromette BL Compact B. Das elektronische Feuchtemessgerät Hydromette BL Compact B ist ein dielektrischer Feuchtigkeits-Indikator zur Feststellung von Aufweichungen und der Feuchteverteilung in Baustoffen wie z. B. Mauerwerk, Beton, Lehm, Estrich, Holz, Isolierstoffe usw. Die Messung beruht auf dem Messprinzip des kapazitiven elektrischen Feldes. Die Veränderung des elektrischen Feldes durch Material und Feuchte wird erfasst und digital angezeigt (Digits bzw. Gew.-%). Die Messung ist eine relative Messung, d. h. es wird der Unterschied zwischen dem trockenen und dem feuchten Baustoff angezeigt. Ein Rückschluss auf die absolute Feuchte in Gewichtsprozenten oder auf die Feuchte nach CM-Prozenten ist nur bei normalem Austrocknungsverlauf möglich.
<b>Energetischer Zustand</b>	Ein Energieausweis lag dem Sachverständigen nicht vor.
<b>Allgemeinbeurteilung</b>	Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem vernachlässigten und baulich ungenügenden Unterhaltungszustand. Bei dieser Verkehrswertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde. Es erfolgte keine Funktionsprüfung der haustechnischen Anlagen (z.B. Elektrik, Heizung, Wasser und Abwasser).

## Nebengebäude

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich 3 Nebengebäude.

1 - Anbau/Lager/Abstell, Massivbau, 1-geschossig und nicht unterkellert

2 - Anbau/Lager/Abstell, Massivbau, 1-geschossig und nicht unterkellert

3 - Waschhaus, Massivbau, 1-geschossig und nicht unterkellert

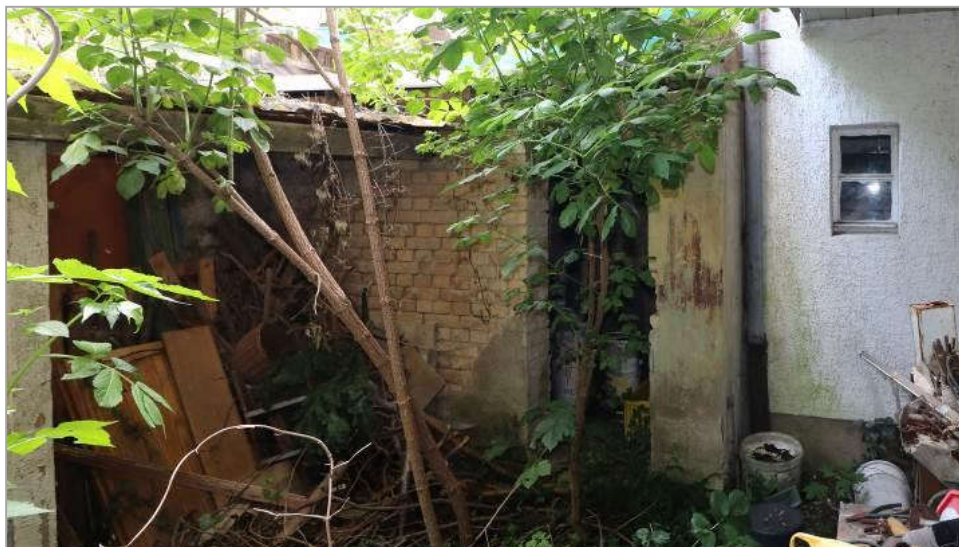
Hinweis: Die Nebengebäude und weiteren baulichen Anlagen konnten auf Grund des Bewuchses auf dem Grundstück (Wildwuchs) tlw. nur sehr stark eingeschränkt besichtigt werden

### Ansichten der Nebengebäude

Nebengebäude 1 (Anbau/Lager/Abstell) - Dachansicht



Nebengebäude 2 (Anbau/Lager/Abstell)



## Ansicht der Nebengebäude

### Nebengebäude 3 (Waschhaus)



**Allgemeinbeurteilung:** Die Nebengebäude und baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem überwiegend vernachlässigten und tlw. baulich ungenügenden Unterhaltungszustand und wiesen tlw. erhebliche Schäden an Dach und Fach auf. Bei dieser Verkehrswertermittlung wird vorausgesetzt, dass die Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

### **Bauliche Außen- und sonstige Anlagen**

- Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Wasser, Abwasser, Gas und Telefon
- Überdachung und Freitreppe
- Oberflächenbefestigung mit Mauerziegeln
- Gras- und Strauchbewuchs (Wildwuchs) als sonstige Anlagen

Weitere bauliche Außen- und sonstigen Anlagen konnten vom Sachverständigen nicht festgestellt werden.

Hinweis: Im westlichen Bereich des Bewertungsgrundstück befindet sich ein Baumstumpf eines ehemaligen Starkbaumes (dem Vernehmen nach eine ehemalige Eiche).

## Zusammenstellung wesentlicher Daten des Verkehrswertgutachtens

Bewertungsobjekt	Grundstück mit Ein-/Zweifamilienhaus (Reihenmittelhaus)
------------------	--

Wertermittlungsstichtag	11.08.2025
Ortsbesichtigung	18.06.2025

Baujahr des Wohngebäudes	nicht bekannt, vermutlich Anfang des 19. Jahrhunderts
Wohnlich nutzbare Fläche	ca. 167 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche	ca. 347 m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer (nach Instandsetzung/Sanierung)	30 Jahre
Grundstücksgröße	287 m <sup>2</sup>

<b>Sachwert</b>	
Bodenwert (287 m <sup>2</sup> x 45 €/m <sup>2</sup> )	12.915 €
vorläufiger Sachwert	189.946 €
Sachwertfaktor	1,16
marktangepasster Sachwert	220.337 €
objektspezifische Merkmale Zeitwert Nebengebäude Sanierungs-/Instandsetzungs-/Modernisierungskosten	1.750 € - 218.000 €
Sachwert	4.087 €
Sachwert gerundet	4.100 €

<b>Verkehrswert auf 2 signifikante Ziffern gerundet</b>	<b>4.100 €</b>
---	----------------