

**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 15/24

**Bewertungs-
objekt: Einfamilienhausgrundstück**

**Adresse: 06231 Bad Dürrenberg
Persebachgasse 11**

**Stichtag der
Wertermittlung: 24.02.2025**

Az.- int.: ZV/EFHG/2025003



Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Einfamilienhaus mit geschätzt 114 m² Wohnfläche und Nebengebäude (1 Schuppen) auf einem 218 m² großen Grundstück in 06231 Bad Dürrenberg, Persebachgasse 11.

Hinweis: Das Bewertungsgrundstück konnten nur von außen, von der öffentlichen Straße aus besichtigt werden.

Allgemeine Angaben

Vorbemerkung

Dieses Exposé ist in Anlehnung an das 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 15/24 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.

Verfasser des Exposés

Sachverständiger für Immobilienbewertung Jan Krüger, Dipl.-Betriebswirt (FH), Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH), Immobilienfachwirt (IHK), 06231 Bad Dürrenberg, Scheuditzer Straße 64

Ortsbesichtigung mit Fotoaufnahmen / Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung von außen (von der öffentlichen Straße) fand am 24.02.2025 statt. Anwesend war der unterzeichnende Sachverständige sowie tlw. der Antragsgegner im Zwangsversteigerungsverfahren. Die Antragsstellerin im Zwangsversteigerungsverfahren war trotz Ladung nicht zum Ortstermin erschienen. Ein Zugang zu den Gebäuden sowie zum Grundstück wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht. Die Ortsbesichtigung fand daher von außen von der öffentlichen Straße aus statt.

Lagebeschreibung

Örtliche Lage

Das Bewertungsareal befindet sich in einer leicht südlichen Lage von Bad Dürrenberg und ist östlicher Anlieger der Persebachgasse.

Art der Bebauung und Nutzung in der Lage des Bewertungsobjekts

In der Lage des Bewertungsgrundstücks befindet sich ein- und zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit wohnbaulicher und tlw. gewerblicher Nutzung.

Wohn- und Geschäftslage

Die Wohnlage wird als einfach eingeschätzt. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.

Infrastruktur

Behörden, Ämter, medizinische Einrichtungen, Schulen, Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, Einkaufsmärkte, Hotels, Gaststätten und Sportanlagen sowie andere Einrichtungen der Infrastruktur befinden sich im Stadtgebiet von Bad Dürrenberg.

Verkehrsimmissionen

Es bestehen geringe Immissionen durch Straßenverkehr.

Sonstige Immissionen

Sonstige Immissionen waren während der Ortsbesichtigung nicht erkennbar.

Straßenart

Die Persebachgasse ist eine Gemeindestraße mit sehr geringem Verkehr; im Bereich des Bewertungsgrundstücks ist die Persebachgasse als Fußweg ausgebildet mit starkem Gefälle nach S.

Straßenausbau

Die Persebachgasse ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks mit Betonrasengitterplatten befestigt. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Parkmöglichkeiten für Kfz im öffentlichen Straßenraum in der Umgebung des Bewertungsgrundstücks sind sehr stark eingeschränkt gegeben.

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen

Nach Auskunft des Eigentümers sind Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Strom, Trinkwasser, Abwasser, Gas und Telefon vorhanden. Weiterhin besteht eine Rundfunk-Sat-Anlage.

Grundstücksgestalt und -form	Das Bewertungsgrundstück mit einer Gesamtgröße von 218 m ² weist eine unregelmäßige, fast rechteckige Gestalt auf.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	Augenscheinlich und nach Angaben in der Liegenschaftskarte ist an der südlichen, nördlichen und östlichen Grundstücksseite vom Bewertungsgrundstück auf die Grundstücksgrenzen gebaut worden.
Oberfläche	Augenscheinlich (soweit erkennbar) ist das Bewertungsgrundstück eben.
Aufwuchs	Soweit erkennbar besteht Baumbewuchs.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen	In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts ist die Anordnung zur Zwangsversteigerung (Az.: 16 K 15/2024) eingetragen.
Bodenordnungsverfahren	Sind nicht bekannt geworden.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten	Weitere sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt geworden.
Baulasten	Im Baulastenverzeichnis sind für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen
Altlasten / Bodenverunreinigungen	Dem Sachverständigen sind bei der Ortsbesichtigung keine Umstände bekannt geworden, die auf Bodenverunreinigungen hindeuten. Nach schriftlicher Auskunft des Landkreises Saalekreis, Umweltamt, SG Abfall/Bodenschutz ist das Bewertungsgrundstück nicht in der aktuellen Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten registriert. Dem Sachverständigen sind bei der Ortsbesichtigung und nach Recherchen keine Umstände bekannt geworden, die auf Bodenverunreinigungen hindeuten. 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.
Denkmalschutz	Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt.
Naturschutz	Belange des Naturschutzes werden nicht berührt.
Bauplanungsrecht	Nach Auskunft der Stadt Bad Dürrenberg ist das Bewertungsgrundstück im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Dürrenberg als Wohnbaufläche dargestellt. Ein Bebauungsplan ist für den Bereich des Bewertungsgrundstücks nicht vorhanden.
Innenbereichssatzung	Eine Innenbereichssatzung ist nicht vorhanden.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung	Das Bewertungsgrundstück liegt in keinem Geltungsbereich einer Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung.
Sanierungssatzung	Das Bewertungsgrundstück liegt in keinem Geltungsbereich einer Sanierungssatzung.
Verfügungs- und Veränderungssperre	Nicht vorhanden.
Bauordnungsrecht	Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit einer Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung konnte nicht geprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

**Beitrags- und Abgaben-
zustand nach KAG-LSA
und BauGB**

Abgaben nach KAG-LSA werden nicht erhoben. Nach Auskunft der Stadt Bad Dürrenberg können Abgaben nach BauGB bei einer entsprechenden Erschließungsbaumaßnahme anfallen.

Nach Auskunft des ZWA Bad Dürrenberg wurde der Schmutzwasserbeitrag im Jahr 2000 erhoben und wurde vollständig beglichen. Es bestehen keine offenen Beitragsforderungen

**Entwicklungszustand/
Grundstücksqualität**

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 seiner Gesamtheit in die Baulandqualität bebautes Land = baureifes Land zu beurteilen.

**Derzeitige Nutzungs-
und Vermietungs-
situation**

Das Bewertungsgrundstück wird gegenwärtig in Gänze vom Eigentümer zu Wohnzwecken eigengenutzt.

**Hinweise zu den
durchgeführten
Erhebungen**

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 sowie die Erkenntnisse aus den Recherchen des Sachverständigen.

Die Besichtigung des Bewertungsgrundstücks erfolgte nur von außen von der öffentlichen Straße aus. Das Betreten des Grundstücks und der aufstehenden Bebauung wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht. Die Beschreibungen sind daher vorbehaltlich und eingeschränkt zu betrachten.

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 vorgelegten 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, Tonerdeschmelzzement etc.) und der Boden nicht nach evtl. Verunreinigungen (Altlasten) untersucht.

Hinweis: Laut Gerichtsauftrag soll das Gutachten nach dem äußeren Eindruck der Objekte erstellt werden, sollten sich bei der Ortsbesichtigung erhebliche Hindernisse ergeben.

Hinweis: Die nachfolgende Gebäudebeschreibung, Beschreibung von Baumängel und Bauschäden sowie der Allgemeinbeurteilung basiert auf der Besichtigung des Bewertungsgrundstücks von außen von der öffentlichen Straße aus. Das Betreten des Grundstücks und der aufstehenden Bebauung wurde dem Sachverständigen vom Eigentümer zum Ortstermin nicht ermöglicht. Die Beschreibungen sind daher vorbehaltlich und eingeschränkt zu betrachten.

Einfamilienhaus

Art des Gebäudes Einfamilienhaus (freistehend), 2-geschossig, unterkellert, Dachgeschoss vermutlich ausgebaut.

Baujahr Das Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt.

Nach Auskunft des Eigentümers bei der Ortsbesichtigung wurden um das Jahr 2020 Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt (Erneuerung der Dacheindeckung, Erneuerung des Fassadenanstriches, Erneuerung der Fenster und der Hauseingangstür sowie Einbau eines zusätzlichen Bades).

Außenansichten Putz mit Farbanstrich, Sockel abgesetzt

Außenansichten

Blick etwa
nach O



Ansicht
etwa NW



Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	vermutlich Beton
Umfassungswände	vermutlich Mauerwerk
Innenwände	vermutlich Mauerwerk
Kellerdecke	vermutlich Beton
Geschossdecken	vermutlich Holzbalkendecken
Hauseingangsbereich	Hauseingangstür als LM-Tür mit Kunststoffbeschichtung und mit Lichteinlass
Geschosstreppen	Kellertreppe vermutlich massiv; sonstige Geschosstreppen vermutlich als Holztreppe
Wesentliche Ausstattungs- merkmale	Bodenbeläge: nicht bekannt Wandbekleidung: nicht bekannt Deckenbekleidung: nicht bekannt
Aufteilung und Wohnfläche	Zur tatsächlichen Raumaufteilung des Gebäudes und zur Wohnfläche können vom Sachverständigen auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung und des fehlenden Aufmaßes keine Angaben gemacht werden. Der Sachverständige schätzt die Wohnfläche mit gerundet 114 m² .

Brutto-Grundfläche	Die Brutto-Grundfläche des Gebäudes wurde vom Sachverständigen durch Abgreifen der Abmaße aus der Liegenschaftskarte sowie durch Polygonierung aus den Darstellungen in Google Earth mit 243 m² ermittelt:
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Innentüren	Türen vermutlich aus Holz
Elektroinstallation	vermutlich normale Ausstattung, unter Putz verlegt und mit ausreichender Anzahl von Lichtauslässen und Steckdosen
Sanitärinstallation	Die Sanitärinstallationen weisen vermutlich eine mittlere Qualität auf.
Heizung	Dem Vernehmen nach besteht eine Gasheizung.
Warmwasserbereitung	Die Warmwasserbereitung erfolgt vermutlich über die Heizung.
Küchenausstattung	nicht bekannt
Mobiliar	nicht bekannt
Zubehör	nicht bekannt
Keller	Nach Auskunft des Eigentümers ist das Gebäude (excl. Windfang) vollständig unterkellert. Zur tatsächlichen Raumaufteilung des Kellers können vom Sachverständigen auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung keine Angaben gemacht werden. Die Ausstattung des Kellers (Fenster, Türen, Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidung) ist nicht bekannt.
Dach	Dachkonstruktion: vermutlich Holz Dachform: Satteldach, Windfang mit Flachdach Dacheindeckung: Ziegeleindeckung, Windfang mit Bitumenbahneindeckung Dachrinne und Regenfallrohr: Zinkblech
Besondere Bauteile	Windfang mit Eingangsstufen; weitere besondere Bauteile waren von außen (von der öffentlichen Straße aus) nicht erkennbar.
Besondere Einrichtungen	Besondere Einrichtungen sind nicht bekannt.
Belichtung und Besonnung	gute Belichtung und Besonnung
Baumängel und Bauschäden	Baumängel und Bauschäden im Inneren des Gebäudes können vom Sachverständigen nicht benannt werden, da keine Innenbesichtigung erfolgte. Wertrelevante Baumängel und Bauschäden waren bei der Ortsbesichtigung von außen nicht erkennbar.
Energetischer Zustand	Ein Energieausweis lag dem Sachverständigen nicht vor.
Allgemeinbeurteilung	Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nach dem äußeren Eindruck insgesamt in einem guten Unterhaltungszustand. Bei dieser Verkehrswertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde. Es erfolgte im Übrigen keine Funktionsprüfung der haustechnischen Anlagen (z.B. Elektrik, Heizung, Wasser und Abwasser).

Nebengebäude

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich im nordöstlichen Eckbereich ein kleiner Schuppen.

Ausführung und Ausstattung

- Baujahr nicht bekannt
- vermutlich Massivbau (Mauerwerksbauten), 1-geschossig, nicht unterkellert
- Fundamente vermutlich aus Beton
- Pultdach mit Ziegelerdeckung
- Regenrinne und -fallrohr nicht bekannt
- Außenwände mit Putz und Farbanstrich
- Türen und Fenster nicht bekannt
- Innenausstattung nicht bekannt
- besondere Bauteile und besondere Einrichtungen sind nicht bekannt

Außenansicht



Ansicht etwa NW

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche des Nebengebäudes wurde vom Sachverständigen durch Abgreifen der Abmaße aus der Liegenschaftskarte sowie durch Polygonierung aus den Darstellungen in Google Earth mit gerundet **14 m²** ermittelt.

Baumängel und Bauschäden

Zu vorhandene Baumängel und Bauschäden können vom Sachverständigen auf Grund der fehlenden Besichtigung keine Aussagen getroffen werden.

Allgemeinbeurteilung

Über den baulichen Zustand können vom Sachverständigen auf Grund der fehlenden Besichtigung keine Aussagen getroffen werden.

Bauliche Außen- und sonstige Anlagen

- dem Vernehmen nach bestehen Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Wasser, Abwasser, Gas und Telefon sowie eine Rundfunk-Sat-Anlage
- Oberflächenbefestigungen mit Betonverbundsteinpflaster
- Holzlattenzaun, Stahlrohrtor als Grundstückszugang sowie Mauerstück und Stützmauer an der nördlichen Grundstücksgrenze
- Baumbewuchs als sonstige Anlagen

Weitere bauliche Außen- und sonstige Anlagen waren nicht erkennbar.

Zusammenstellung wesentlicher Daten des Verkehrswertgutachtens

Bewertungsobjekt	Grundstück mit Einfamilienhaus und Nebengebäude (Schuppen)
------------------	--

Wertermittlungsstichtag	24.02.2025
Ortsbesichtigung	24.02.2025

Baujahr des Wohngebäudes	nicht bekannt
Wohnlich nutzbare Fläche	geschätzt 114 m ²
Brutto-Grundfläche	geschätzt 243 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	27 Jahre
Grundstücksgröße gesamt	218 m ²

Sachwert	
Bodenwert (218 m ² x 44 €/m ²)	9.592 €
vorläufiger Sachwert	134.187 €
Sachwertfaktor	1,24
marktangepasster Sachwert	166.392 €
objektspezifische Merkmale (Sicherheitsabschlag 10%)	-16.639 €
Sachwert	149.752 €
Sachwert gerundet	150.000 €

Verkehrswert auf 3 signifikante Ziffern gerundet	150.000 €
---	------------------