

**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 19/23

**Bewertungs-
objekt: Einfamilienhaus mit
Anbau**

**Adresse: 06237 Leuna,
Ortschaft Köttschau,
Ortsteil Witzschersdorf,
Witzschersdorf Nr. 4**

**Stichtag der
Wertermittlung: 17.07.2026**



Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Einfamilienhaus (1-geschossig, nicht unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss, ca. 67 m² Wohnfläche) mit teilunterkellertem Anbau in einem sanierungsbedürftigen Zustand auf einem 198 m² großen Grundstück in 06237 Leuna, Ortschaft Köttschau, Ortsteil Witzschersdorf in der Straße Witzschersdorf Nr. 4.

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 19/23 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, Schkeuditzer Straße 64

Ortsbesichtigung mit Fotoaufnahmen und Teilnehmer Die Ortsbesichtigung fand am 11.06.2026 statt. Anwesend war der unterzeichnende Sachverständige, ein Vertreter der Antragsstellerin im Zwangsversteigerungsverfahren sowie eine Miteigentümerin und gleichzeitig Antragsgegnerin im Zwangsversteigerungsverfahren.

Lagebeschreibung

Örtliche Lage Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der Leunaer Ortschaft Kötzschau, im Ortsteil Witzschersdorf als nördlicher Anlieger der Straße Witzschersdorf Nr. 4.

Art der Bebauung und Nutzung in der Lage des Bewertungsobjekts In der Lage des Bewertungsgrundstücks befinden sich ein- und zweigeschossige Gebäude in offener Bebauung mit überwiegend wohnbaulicher Nutzung mit insgesamt dörflichem Charakter.

Wohn- und Geschäftslage Die Wohnlage wird als mittel eingeschätzt. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.

Infrastruktur 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 in Witzschersdorf, Kötzschau und Leuna sowie im benachbarten Günthersdorf (EKZ „Nova Eventis“).

Verkehrsimmissionen Es bestehen geringe Immissionen durch Straßenverkehr.

Sonstige Immissionen Sonstige Immissionen sind nicht bekannt geworden.

Straßenart Die Straße „Witzschersdorf“ ist eine Gemeindestraße mit geringem Verkehr (Tempo 30-Zone).

Straßenausbau Die Fahrbahn der Straße ist mit Asphalt befestigt. Tlw. ist ein Gehweg angelegt. Straßenbeleuchtung und -entwässerung sind vorhanden. Parkmöglichkeiten für Kfz im öffentlichen Straßenraum sind stark eingeschränkt gegeben.

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen Es bestehen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Strom, Trinkwasser, Abwasser und Telefon.

Grundstücksgestalt und -form Das Bewertungsgrundstück mit einer Gesamtgröße von 198 m² weist eine regelmäßige, fast rechteckige Gestalt auf.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten Augenscheinlich besteht an allen Grundstücksseiten Grenzbebauung durch bauliche Anlagen des Bewertungsgrundstücks oder durch Nachbargebäude. Der Dachüberstand des Nebengebäudes des Bewertungsgrundstücks an der nördlichen Grundstücksseite ragt geringfügig über die Grundstücksgrenze hinaus auf das nördlich gelegene Nachbargrundstück, Flurstück 172.

Oberfläche Augenscheinlich, soweit erkennbar ist das Bewertungsgrundstück eben.

Aufwuchs Auf dem Bewertungsgrundstück besteht Strauchbewuchs (Wildwuchs).

Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts ist die Anordnung zur Zwangsversteigerung eingetragen. Schuldverhältnisse sind in Abteilung III verzeichnet.

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 vorhanden.

Altlasten / Bodenverunreinigungen Dem Sachverständigen sind bei der Ortsbesichtigung und nach Recherchen keine Umstände bekannt geworden, die auf Bodenverunreinigungen hindeuten. Nach schriftlicher Auskunft des Landkreises Saalekreis, Umweltamt, SG Abfall/Bodenschutz 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.

Denkmalschutz Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt.

Naturschutz Belange des Naturschutzes werden nicht berührt.

Bauplanungsrecht Für das Gebiet des Bewertungsgrundstücks existiert kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan bzw. B-Plan. Bauvorhaben werden nach § 34 BauGB beurteilt.

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.

Sonstige Satzungen Sonstige Satzungen sind nicht vorhanden.

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.

Entwicklungszustand/ Grundstücksqualität Bebaute Grundstücke sind dem Entwicklungsstand „baureifes Land“ zuzuordnen (unter Beachtung der Gegebenheiten des Einzelfalls). Nach den gegebenen Umständen ist das Flurstück 177 in seiner Gesamtheit in die Baulandqualität bebautes Land = baureifes Land einzustufen und zu beurteilen. Das Flurstück 176 weist die Eigenschaft als Verkehrsfläche auf und wird als solches eingeschätzt.

Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation Das Bewertungsgrundstück wird gegenwärtig nicht genutzt und nicht bewirtschaftet. Miet- oder Pachtverträge sind nicht vorhanden.

Beschreibung des Gebäudes und der baulichen Außen- und sonstigen Anlagen

Vorbemerkung Grundlage für die Beschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, Auskünfte der Miteigentümerin (gleichzeitig Antragsgegnerin im Zwangsversteigerungsverfahren) sowie die Erkenntnisse aus den Recherchen des Sachverständigen. Das 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. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Recherchen des Sachverständigen und auf 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, im Gutachten wird (soweit nicht anders angegeben) die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, bei differenzierter Notwendigkeit ggf. eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Dementsprechend wurden auch 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. Das Gebäude wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement etc.) und der Boden nicht nach evtl. Verunreinigungen (Altlasten) untersucht.

Einfamilienhaus

Art des Gebäudes Einfamilienhaus (freistehend), 1-geschossig, nicht unterkellert, Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut mit Anbau (1-geschossig und tlw. unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut). Der südliche hälftige Teil des Anbaus wurde als Wohnraum genutzt; der nördliche hälftige Teil diente als Lager/Abstell.

Baujahr Das Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Dem Vernehmen nach wurde das Gebäude vor 1900 errichtet. Der Zeitpunkt der Errichtung des Anbaus ist nicht bekannt. Teilweise Sanierungsarbeiten (Dach, Fassade, Fenster, Haustür, Innenausbau) fanden vermutlich Mitte der 1990er Jahren statt.

Außenansichten Putz mit Farbanstrich, Sockel abgesetzt

Außenansicht

Ansicht
etwa SW

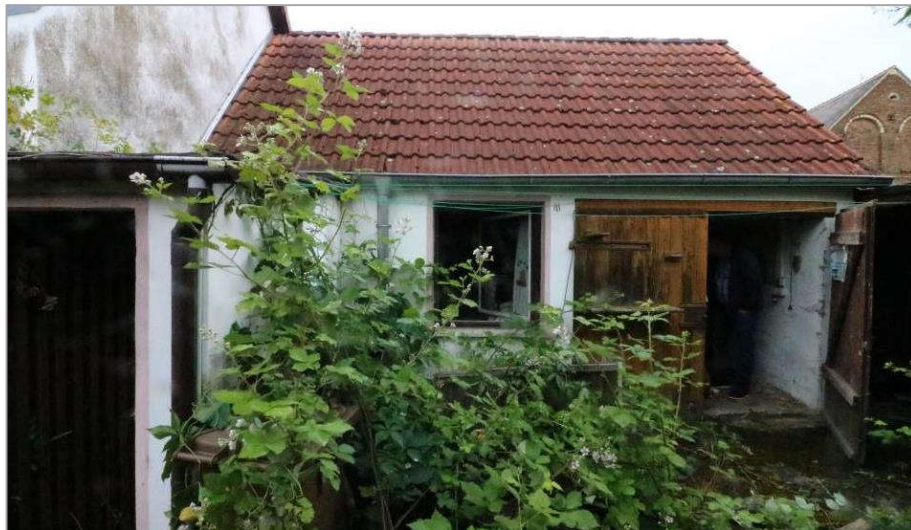


Außenansichten

Ansicht
etwa SO



Anbau
Ansicht
etwa O



Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	nicht bekannt
Umfassungswände	Lehm/Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschossdecken	Holzbalkendecken, Anbau mit Massivdecke
Hauseingangsbereich	Hauseingangstür als LM-Tür mit Kunststoffbeschichtung und Lichteinlass; Anbau mit Holztür
Geschosstreppe	Treppe vom EG zum DG als Holztreppe; Zugang zum Spitzboden mittels Leiter
Wesentliche Ausstattungs- merkmale	Bodenbeläge: Laminat, Bodenplatten, Textilbelag, Kunststoffbelag; Anbau mit Beton Wandbekleidung: Putz, Tapete, Farbanstrich, Fliesen, Paneele; Anbau mit Putz und Farbanstrich Deckenbekleidung: Putz, Tapete, Farbanstrich, Paneele, Styroporplatten Anbau mit Farbanstrich

Wohnfläche Die Gesamtwohnfläche des Gebäudes von gerundet **67 m²** wurde durch Aufmaß in der Örtlichkeit wie Folgt ermittelt:
Hinweis: Die Raumhöhen im gesamten DG sind < 2,0 m!

Erdgeschoss:

Flur 1:	1,15 m x 1,24 m	= 1,43 m ²
Flur 2:	2,08 m x 1,50 m - 0,90 m x 0,60 m/2	= 2,85 m ²
Wohnzimmer:	5,51 m x 4,49 m - 0,91 m x 0,15 m	= 24,60 m ²
Küche:	2,48 m x 3,98 m - 2,69 m x 0,10 m - 0,37 m x 0,45 m	= 9,43 m ²
Bad/WC:	2,90 m x 1,74 m - 1,14 m x 0,14 m	= 4,89 m ²
Schlafzimmer (im Anbau):	3,68 m x 3,25 m/2	= 5,98 m ²
		Σ 49,18 m²

Dachgeschoss:

Flur:	(4,88 m x 2,14 m - 0,44 m x 0,45 m - 0,94 m x 2,10 m - 1,20 m x 0,50 m)/2	= 3,84 m ²
Kinderzimmer 1:	(4,17 m x 4,85 m - 4,85 m x 0,20 m)/2	= 9,63 m ²
Kinderzimmer 2:	(4,88 m x 1,77 m)/2	= 4,32 m ²
		Σ 17,79 m²

WF gesamt: 49,18 m² + 17,79 m² = 66,97 m², **gerundet 67 m²**

Fenster	Fenster aus Kunststoff
Innentüren	Türen aus Holz, 1-flügelig, tlw. mit Glaseinsatz
Elektroinstallation	einfache Ausstattung, unter Putz verlegt, mangelhafte Anzahl von Lichtauslässen und Steckdosen.
Sanitärinstallation	Die Sanitärinstallationen weisen eine einfache Qualität auf. Im Gebäude befindet sich im EG ein Bad mit Wanne, Waschbecken und WC.
Heizung	1 Einzelofenheizung auf Festbrennstoffbasis im EG; weitere Heizungsanlagen sind nicht vorhanden
Warmwasserbereitung	Die Warmwasserbereitung erfolgt über Elektrogeräte sowie mittels eines Kohlebadeofens im Bad/WC.
Küchenausstattung	Nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung.
Möbiliar	Nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung.
Zubehör	Zubehör ist nicht vorhanden.
Keller	Der Anbau ist hälftig unterkellert (unterhalb des Schlafzimmers).

Ausstattung des Kellers:

Außenwände:	Mauerwerk
Kellerdecke:	massiv (Beton)
Kellertreppe:	massiv (Mauerziegel)
Fenster:	nicht vorhanden
Türen:	nicht vorhanden
Bodenbeläge:	nicht vorhanden
Wandbekleidung:	tlw. geringer Farbanstrich
Deckenbekleidung:	Farbanstrich

Dach	Dachkonstruktion: Holz, Kellereingang massiv
	Dachform: Satteldächer, Kellereingang mit Flachdach
	Dacheindeckung: Ziegeleindeckung, Kellereingang mit Bitumenbahneindeckung
	Dachrinne und Regenfallrohr: Zinkblech, Kellereingang mit Kunststoff
	Kamin: über Dach (Wohnhaus)

Besondere Bauteile	Dachgaube, Kellertreppeneinhausung und Eingangsüberdachung aus Holz
Besondere Einrichtungen	nicht vorhanden
Belichtung und Besonnung	gute Belichtung und Besonnung
Baumängel und Bauschäden	Fassade tlw. mit Putzschäden und Verschmutzungen, giebelseitig Riss erkennbar, Sockel mit Feuchtestellen; Hauseingangstür defekt und schließt nicht; Fenster mit Schließbehinderungen; Innentüren altersmäßig verschlissen; Fußboden-, Wand- und Deckenbekleidungen tlw. mit Schäden oder altersmäßig verschlissen; Installationen der technischen Ver- und Entsorgung veraltet bzw. verschlissen; Heizung und Warmwasserbereitung (soweit vorhanden) unmodern; Sanitärausstattung veraltet bzw. verschlissen; Außenwände und Innenwände im EG überwiegend mit Feuchte
Energetischer Zustand	Ein Energieausweis lag dem Sachverständigen nicht vor.
Allgemeinbeurteilung	Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem überwiegend mangelhaften 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 befinden sich keine Nebengebäude.

Bauliche Außen- und sonstige Anlagen

- Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Wasser, Abwasser und Telefon
- Mauer als Grundstückseinfriedung
- Holztor als Grundstückszugang
- Gartenhaus aus Holz sowie teilmassiver Schuppenanbau
- Oberflächenbefestigungen (soweit erkennbar) tlw. Beton
- Strauchbewuchs (Wildwuchs) als sonstige Anlagen

Zusammenstellung wesentlicher Daten des Verkehrswertgutachtens

Bewertungsobjekt	Grundstück mit Einfamilienhaus
------------------	--------------------------------

Wertermittlungstichtag	17.07.2026
Ortsbesichtigung	11.06.2026

Baujahr des Wohngebäudes	nicht bekannt, vermutlich vor 1900
Wohnlich nutzbare Fläche	ca. 67 m ²
Brutto-Grundfläche Wohnhaus	ca. 176 m ²
Restnutzungsdauer (nach Sanierung)	30 Jahre
Grundstücksgröße davon baureifes Land 191 m ² und Verkehrsfläche 7 m ²	198 m ²

Sachwert	
Bodenwert baureifes Land	6.685 €
vorläufiger Sachwert	133.917 €
Sachwertfaktor	1,14
marktangepasster Sachwert	152.665 €
objektspezifische Merkmale Bodenwert Verkehrsfläche Sanierungs-/Modernisierungskosten Nutzungsabschlag	25 € - 111.280 € - 20.088 €
Sachwert	21.323 €
Sachwert gerundet	21.000 €

Verkehrswert gerundet	21.000 €
------------------------------	-----------------