

**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 22/24

**Bewertungs-
objekt: Einfamilienhausgrundstück**

**Adresse: 06268 Nemsdorf-Göhrendorf,
Krausentaler Weg 17**

**Stichtag der
Wertermittlung: 07.04.2025**

Az.- int.: ZV/EFHG/2025004



Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Repräsentatives Einfamilienhaus (1-geschossig, unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut) mit ca. 314 m² Wohnfläche (lt. Baugenehmigungsunterlagen) in einem guten Zustand auf einem 1.189 m² großen Grundstück in 06268 Nemsdorf-Göhrendorf, Krausentaler Weg 17. **(Hinweis: Der Zugang zum Bewertungsgrundstück erfolgt über die Bahnhofstraße.)**

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 22/24 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 und Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung fand am 07.04.2025 statt (Grundstück sowie Gebäude von innen und außen). Anwesend waren der unterzeichnende Sachverständige sowie die Betreuerin des Eigentümers des Bewertungsgrundstücks (gleichzeitig Antragsgegner im Zwangsversteigerungsverfahren).

Lagebeschreibung

Örtliche Lage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im mittleren Bereich von Nemsdorf-Göhrendorf als nordöstlicher Anlieger des Krausentaler Wegs und als südwestlicher Anlieger der Bahnhofstraße. Hinweis: Der Zugang zum Bewertungsgrundstück erfolgt über die Bahnhofstraße.

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 einem 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 Nemsdorf-Göhrendorf sowie in Querfurt.

Verkehrsimmissionen

Es bestehen geringe Immissionen durch Straßenverkehr.

Sonstige Immissionen

Sonstige Immissionen sind nicht bekannt geworden.

Straßenart

Der Krausentaler Weg ist eine Gemeindestraße (Zone 30, Zeichen 274.1) mit geringem Verkehr und endet im Verlauf nach Nordwesten als Fußweg zur Bahnhofstraße.

Die Bahnhofstraße ist eine Gemeindestraße mit geringem Verkehr nordöstlich des Bewertungsgrundstücks und endet im Verlauf nach Nordwesten als Sackgasse mit Wendehammer.

Straßenausbau

Die Fahrbahn des Krausentaler Wegs ist mit Asphalt befestigt. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Parkmöglichkeiten für Kfz im öffentlichen Straßenraum sind sehr stark eingeschränkt gegeben.

Die Fahrbahn der Bahnhofstraße ist mit Asphalt befestigt. Tlw. sind befestigte Gehwege angelegt. Straßenbeleuchtung ist 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. Weiterhin besteht eine Rundfunk-Sat-Anlage sowie ein Flüssiggastank auf dem Bewertungsgrundstück.
Grundstücksgestalt und -form	Das Bewertungsgrundstück mit einer Gesamtgröße von 1.189 m ² weist eine unregelmäßige Gestalt auf.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	Die Zufahrt (tlw.) sowie die beidseitig dazugehörigen Stützmauern (tlw.) sind augenscheinlich über die nordöstliche Grundstücksgrenze hinaus auf das Flurstück 89/9 – Verkehrsfläche gebaut worden. Vereinbarungen oder Regelungen hierzu konnten vom Sachverständigen nicht recherchiert werden. Hinweis: Der Zugang zum Bewertungsgrundstück erfolgt über die Bahnhofstraße.
Oberfläche	Augenscheinlich ist das Bewertungsgrundstück überwiegend eben und fällt von S nach N leicht ab. Der südöstliche Grundstücksbereich steigt über eine kleine Böschung auf das Niveau des südöstlich anliegenden Nachbargrundstücks an.
Aufwuchs	Auf Bewertungsgrundstücks besteht Gras-, Strauch- und Baumbewuchs.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen	In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts ist die Anordnung zur Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung 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 den Ortsbesichtigungen 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.
Bauplanungsrecht	Nach Auskunft der Verbandsgemeinde Weida-Land befindet sich das Bewertungsgrundstück im Bereich des Flächennutzungsplanes in einem Wohngebiet. Hier sind lediglich Vorhaben nach den Vorschriften der BauNVO zugelassen. 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 wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.
Beitrags- und Abgaben-zustand nach BauGB und KAG	Nach Auskunft der Verbandsgemeinde Weida-Land werden derzeit Beitrags- und Abgabelasten nach BauGB nicht erhoben und sind auch nicht offen. Es bestehen jedoch offene Lasten nach KAG i.H.v. 436,58 €.
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 nicht genutzt und ist nicht vermietet.
Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden sofern nicht anders angegeben mündlich und telefonisch eingeholt.

Beschreibung des Gebäudes und der baulichen Außen- und sonstigen Anlagen

Vorbemerkung

Grundlage für die Beschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, Auskünfte der Betreuerin des Eigentümers 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, unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut.

Baujahr

Das Gebäude wurde 2001 errichtet.

Außenansichten

Putz mit Farbanstrich, Sockel abgesetzt

Außenansicht

Ansicht
etwa NO



Ansicht
etwa S



Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Streifenfundamente aus Beton
Umfassungswände	Porenbeton
Innenwände	Porenbeton
Kellerdecke	Stahlbeton
Geschosdecken	Stahlbeton
Hauseingangsbereich	Hauseingangstür aus Holz, 2-flügelig mit Lichtausschnitt, Eingangsstufen und Eingangspodest
Geschosstreppe	Stahlbetontreppen mit Steinauflage, Holzklappstiege zum Spitzboden Hinweis: Das Gebäude verfügt über 2 Treppenhäuser (Erdgeschoss zum Dachgeschoss sowie Erdgeschoss zum Kellergeschoss)
Wesentliche Ausstattungsmerkmale	Bodenbeläge: Laminat, Bodenplatten Wandbekleidung: Putz, Farbanstrich, Fliesen Deckenbekleidung: Putz, Farbanstrich
Wohnfläche	Die Gesamtwohnfläche des Gebäudes von 314 m ² wurde aus den vorgelegenen Bauunterlagen entnommen und in der Örtlichkeit auf Plausibilität geprüft.
Fenster und Fenstertüren	Fenster und Fenstertüren aus Holz mit Wärmeschutzverglasung, im EG mit elektr. betriebenen Rollläden
Innentüren	Türen aus Holz, tlw. mit Lichtausschnitt
Elektroinstallation	normale Ausstattung, unter Putz verlegt, ausreichende Anzahl von Lichtauslässen und Steckdosen.
Sanitärinstallation	Die Sanitärinstallationen weisen eine mittlere bis gute Qualität auf. Im Gebäude befindet sich ein Gäste-WC im EG, ein Bad im DG sowie eine Dusche mit WC im KG.
Heizung	Luftwärmepumpe und Gasheizung (Flüssiggas), Fußbodenheizung und Badheizkörper; 1 Kamin auf Festbrennstoffbasis
Warmwasserbereitung	Die Warmwasserbereitung erfolgt über die Heizungsanlage.
Küchenausstattung	Nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung.
Mobiliar	Nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung.
Zubehör	Zubehör ist nicht vorhanden.
Keller	Das Gebäude ist voll unterkellert.

Ausstattung des Kellers:

Fenster:	Kunststofffenster
Türen:	Kelleraußentür als Kunststofftür, Garagentor als elektrisch betriebenes Sektionaltor, Innentüren als Holztüren, Stahlblechtür
Bodenbeläge:	Bodenplatten
Wandbekleidung:	Putz, Farbanstrich
Deckenbekleidung:	Putz, Farbanstrich

Dach	Dachkonstruktion: Holz Dachform: Krüppelwalm-/Satteldach Dacheindeckung: Ziegeleindeckung Dachrinne und Regenfallrohr: Zinkblech Kamin: über Dach
Besondere Bauteile	Zwerggiebel; Erker mit Terrasse; Dachgaupen; Eingangsstufen mit Podest straßenseitig; Eingangsstufen zum Hauswirtschaftsraum nordseitig; tlw. überdachte Terrasse; Kelleraußentreppe; Kellerlichtschächte
Besondere Einrichtungen	Photovoltaikanlage
Belichtung und Besonnung	gute Belichtung und Besonnung
Baumängel und Bauschäden	Steine der Eingangsstufen (straßenseitig) und des Podestes senken sich tlw. bzw. kippen; Kelleraußentreppe tlw. mit Feuchtestellen und Malerschäden; an der Außenwand im Terrassenbereich im DG ist ein Riss erkennbar
Energetischer Zustand	Ein Energieausweis lag dem Sachverständigen nicht vor.
Allgemeinbeurteilung	Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem guten Unterhaltungszustand. Die beschriebenen Baumängel und Bauschäden weisen keine Wertrelevanz auf. 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

Nebengebäude sind auf dem Bewertungsgrundstück nicht vorhanden.

Bauliche Außen- und sonstige Anlagen

- Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Wasser, Abwasser und Telefon
- Flüssiggastank unterflur
- Gartengerätehaus aus Holz
- Zaunanlagen aus verzinktem Profilstahl sowie Maschendraht
- Stützmauer im Bereich der Garagenzufahrt zum KG
- Freitreppe
- Oberflächenbefestigungen mit Betonverbundsteinpflaster
- Gras-, Strauch- und Baumbewuchs als sonstige Anlagen

Zusammenstellung wesentlicher Daten des Verkehrswertgutachtens

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

Wertermittlungsstichtag	07.04.2025
Ortsbesichtigung	07.04.2025

Baujahr des Wohngebäudes	2001
Wohnlich nutzbare Fläche	ca. 314 m ²
Brutto-Grundfläche Wohnhaus	ca. 639 m ²
Restnutzungsdauer	56 Jahre
Grundstücksgröße	1.189 m ²

Sachwert	
Bodenwert (1.189 m ² x 45 €/m ²)	53.505 €
vorläufiger Sachwert	828.510 €
Sachwertfaktor	0,84
marktangepasster Sachwert	695.949 €
objektspezifische Merkmale (Marktabschlag)	- 69.595 €
Sachwert	626.354 €
Sachwert gerundet	626.000 €

Verkehrswert auf 3 signifikante Ziffern gerundet	626.000 €
---	------------------