

**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 23/25

**Bewertungs-
objekt:** unbebautes Grundstück

Adresse: 06231 Bad Dürrenberg,
Vorderschanze



**Stichtag der
Wertermittlung:** 05.09.2025

Az.- int.: ZV/BW/2025007



Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Unbebautes Grundstück mit einer Größe von 559 m² in südwestlicher Stadtlage in unmittelbarer Nähe des Kurparks in 06231 Bad Dürrenberg, Vorderschanze.

Hinweis: Das Bewertungsgrundstück konnten nur von außen, von der öffentlichen Straße und vom Kurpark 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 23/25 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 05.09.2025 statt. Anwesend war der unterzeichnende Sachverständige. Die Antragsteller sowie der Antragsgegner im Zwangsversteigerungsverfahren erschienen nicht zum geladenen Ortstermin.
--	---

Hinweis: Das Bewertungsgrundstück konnte nur eingeschränkt von außen von der öffentlichen Straße „Vorderschanze“ sowie vom westlich angrenzenden Kurpark aus besichtigt werden

Lagebeschreibung

Örtliche Lage	Das Bewertungsareal befindet sich in einer südwestlichen Stadtlage von Bad Dürrenberg als südlicher Anlieger der Straße „Vorderschanze“ am Ende der Straße (Sackgasse) unmittelbar am Kurpark.
Art der Bebauung und Nutzung in der Lage des Bewertungsobjekts	In der Lage des Bewertungsgrundstücks befindet sich ein- und mehrgeschossige Bebauung in offener Bauweise mit wohnbaulicher und tlw. gewerblicher Nutzung. Unmittelbar westlich an das Bewertungsgrundstück angrenzend befindet sich das Gelände des Kurparks von Bad Dürrenberg.
Wohn- und Geschäftslage	Die Wohnlage wird als mittel 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 sind nicht bekannt geworden.
Straßenart	Die Straße „Vorderschanze“ ist eine schmale Gemeindestraße (Sackgasse ohne Wendehammer) mit geringem Anliegerverkehr.
Straßenausbau	Die Fahrbahn der Straße „Vorderschanze“ ist mit Betonverbundsteinpflaster befestigt. An der dem Bewertungsgrundstück gegenüberliegenden Straßenseite ist ein befestigter Gehweg angelegt. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Parkmöglichkeiten für Kfz im öffentlichen Straßenraum sind nicht gegeben.
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen	Auf dem Bewertungsgrundstück bestehen keine Ver- und Entsorgungsanschlüsse. In der Straße liegen jedoch Ver- und Entsorgungsanlagen für Strom, Wasser und Abwasser an.

Grundstücksgestalt und -form	Das Bewertungsgrundstück mit einer Gesamtgröße von 559 m ² weist eine regelmäßige, fast rechteckige Gestalt auf.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	Augenscheinlich besteht keine Grenzbebauung.
Oberfläche	Augenscheinlich ist das Bewertungsgrundstück überwiegend eben.
Aufwuchs	Auf Bewertungsgrundstücks besteht Gras-, Strauch- und Baumbewuchs.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen	In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts ist die Anordnung zur Zwangsversteigerung eingetragen (Ifd. Nr. 3). Weiterhin ist in Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsareals als Ifd. Nr. 1 eine personenbezogene Verpflichtung zur anteiligen Tragung von Wiederherstellungskosten eines Brunnens sowie als Ifd. Nr. 2 eine Verpflichtung zur Unterhaltung (zu einem Viertel) des nördlich an das Bewertungsgrundstück angrenzenden Wegs 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 Baulistenverzeichnis 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	Nach Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde des Saalekreises, Amt für Bauordnung und Denkmalschutz ist das Bewertungsgrundstück Bestandteil des archäologischen Flächendenkmals „Burg“.
	Beschrieben ist dieser wie Folgt: Obertägig sichtbare Struktur eines Bodendenkmals: Talrandburg „Hunnenschanze“.
	Erdarbeiten, die über eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung hinausgehen, bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA).
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	Das Bewertungsgrundstück ist nicht bebaut.
Beitrags- und Abgaben- zustand nach KAG-LSA und BauGB	Nach Auskunft der Stadt Bad Dürrenberg liegen Abgaben nach KAG-LSA nicht vor und sind auch nicht offen. Nach Auskunft des ZWA Bad Dürrenberg besteht für das Bewertungsgrundstück die Möglichkeit, an die zentrale öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlage des ZWA Bad Dürrenberg angeschlossen zu werden. Die Beitragserhebung erfolgte gegenüber dem Eigentümer im Jahre 2009. Der Schmutzwasserbeitrag wurde beglichen. Es bestehen keine offenen Beitragsforderungen
Entwicklungszustand/ Grundstücksqualität	Nach den gegebenen Umständen ist das Bewertungsgrundstück in seiner Gesamtheit in die Baulandqualität „baureifes Land“ einzuordnen.
Derzeitige Nutzungs- und Vermietungs- situation	Das Bewertungsgrundstück wird gegenwärtig nicht genutzt und ist nicht vermietet oder verpachtet.
Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden sofern nicht anders angegeben mündlich und telefonisch eingeholt.

Beschreibung der baulichen Anlagen, baulichen Außen- und sonstigen Anlagen

Vorbemerkung	Grundlage für die Beschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung von außen, von der öffentlichen Straße „Vorderschanze“ und vom westlich angrenzenden Kurparks sowie Erkenntnisse aus den Recherchen des Sachverständigen. Die baulichen und sonstigen Anlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Es werden nur die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Evtl. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Recherchen des Sachverständigen und Schlussfolgerungen aus den Erkenntnissen des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung. Es wurden keine Untersuchungen nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzement etc.) durchgeführt und der Boden nicht nach evtl. Verunreinigungen (Altlasten) untersucht.
Bauliche Anlagen	Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut. Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich augenscheinlich keine baulichen Anlagen.
Bauliche Außen- und sonstige Anlagen	- Maschendrahtzaun mit Stahlrohrtor - Gras-, Strauch- und Baumbewuchs als sonstige Anlagen Weitere bauliche und sonstige Außenanlagen waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar. Hinweis: Der die westliche Grundstücksseite begrenzende Metallmattenzaun mit Tür als Zugang zum Gelände des Kurparks gehört nicht zum Bewertungsgrundstück. Er wurde in Vorbereitung zur Landesgartenschau 2024 durch die Stadt Bad Dürrenberg errichtet.

Grundstücksansichten

Blick etwa
nach S



Blick etwa
nach S



Blick etwa
nach SW



Zusammenstellung wesentlicher Daten des Verkehrswertgutachtens

Bewertungsobjekt	unbebautes Grundstück
Wertermittlungsstichtag	05.09.2025
Ortsbesichtigung	05.09.2025

Grundstücksgröße	559 m ²
Bodenwert	40 €/m ²
Gesamtbodenwert	22.360 €

Verkehrswert auf 3 signifikante Ziffern gerundet	22.400 €
Ersatzwert bzgl. der lfd. Nr. 1 der Eintragung	nicht angesetzt
Ersatzwert bzgl. der lfd. Nr. 2 der Eintragung	nicht angesetzt