

**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 28/25

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

**Adresse: 06242 Braunsbedra
OT Großkayna,
Hauptstraße 8**

**Stichtag der
Wertermittlung: 12.01.2026**

Az.- int.: ZV/EFHG/2026001



Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Ein-/Zweifamilienhaus (1-geschossig, geringfügig unterkellert, Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut) mit ca. 226 m² Wohnfläche auf einem 799 m² großen Grundstück in 06242 Braunsbedra OT Großkayna, Hauptstraße 8. Im EG sind noch Restsanierungsarbeiten durchzuführen.

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 28/25 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, Scheuditzer Straße 64

Ortsbesichtigung mit Fotoaufnahmen und Teilnehmer Die Ortsbesichtigung fand am 29.12.2025 statt (Grundstück sowie Gebäude von innen und außen). Anwesend waren der unterzeichnende Sachverständige sowie die Miteigentümerin (gleichzeitig Antragsgegner im Zwangsversteigerungsverfahren).

Lagebeschreibung

Örtliche Lage Das Bewertungsgrundstück befindet sich in Großkayna, einem Ortsteil von Braunsbedra als nördlicher Anlieger der Hauptstraße 8.

Art der Bebauung und Nutzung in der Lage des Bewertungsobjekts In der Lage des Bewertungsgrundstücks befinden sich eingeschossige Gebäude in offener Bebauung mit wohnbaulicher Nutzung.

Wohn- und Geschäftslage Die Wohnlage wird als gut 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 Großkayna, Braunsbedra und in Merseburg.

Verkehrsimmissionen Es bestehen geringe Immissionen durch Straßenverkehr.

Sonstige Immissionen Sonstige Immissionen sind nicht bekannt geworden.

Straßenart Die Hauptstraße ist eine Gemeindestraße (Zone 30, Zeichen 274.1) mit geringem Verkehr.

Straßenausbau Die Fahrbahn der Hauptstraße ist mit Asphalt befestigt. Beiderseits der Fahrbahn sind befestigte Gehwege angelegt. Straßenbeleuchtung und -entwässerung sind vorhanden. Parkmöglichkeiten für Kfz im öffentlichen Straßenraum sind gegeben.

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen Es bestehen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Strom, Trinkwasser, Abwasser und Telefon. Weiterhin besteht eine Rundfunk-Sat-Anlage.

Grundstücksgestalt und -form Das Bewertungsgrundstück mit einer Gesamtgröße von 799 m² weist eine regelmäßige, fast rechteckige Gestalt auf.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	Augenscheinlich besteht an der westlichen Grundstücksseite Grenzbebauung durch das Bewertungsgrundstück sowie durch das östlich angrenzende Nachbargrundstück mit untergeordneter Bebauung (Garagen). Ein kleines Gartenhaus aus Holz ist vom Bewertungsgrundstück aus in die Nähe der östlichen Grundstücksgrenze gebaut worden. Weitere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind nicht bekannt geworden.
Oberfläche	Augenscheinlich ist das Bewertungsgrundstück eben.
Aufwuchs	Auf Bewertungsgrundstücks besteht Gras-, Strauch- und Baumbewuchs.

Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen	In Abteilung 2 des Grundbuchs des Bewertungsareals, Grundbuch von Großkayna, Blatt 733 ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht gem. §§ 1090 bis 1092 BGB) sowie die Anordnung der Zwangsversteigerung (Az.: 16 K 28/2025) eingetragen. Schuldverhältnisse sind in Abteilung 3 des Grundbuchs 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	Nach Auskunft der Stadt Braunsbedra ist das Bewertungsgrundstück im rechtskräftigen Teilflächennutzungsplan als WA-Gebiet (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.
Innenbereichssatzung	Nicht vorhanden.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung	Nicht vorhanden.
Sanierungssatzung	Nicht vorhanden.
Sonstige Satzungen	Nicht vorhanden.
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 Stadt Braunsbedra liegen für das Bewertungsgrundstück keinerlei Beitrags- oder Abgabelasten nach BauGB und KAG vor. Offene Forderungen bestehen nicht.
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 der Gebäude 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), Angaben in den vorhandenen Bauunterlagen sowie die Erkenntnisse aus den Recherchen des Sachverständigen. 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. 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.

Ein-/Zweifamilienhaus

Art des Gebäudes Ein-/Zweifamilienhaus (freistehend), 1-geschossig, geringfügig unterkellert (1 Raum und Kellerflur), Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut.

Baujahr Das ursprüngliche Gebäude wurde dem Vernehmen nach um 1930 errichtet. Erweiterungen und Umbauten sowie Sanierungen und Modernisierungen fanden nach Auskunft der Miteigentümerin um 1980 sowie von Mitte der 1990er Jahre bis Anfang 2000 statt.

Außenansichten Putz mit Farbanstrich, Sockel abgesetzt

Außenansicht

Ansicht
etwa SW



Außenansicht

Ansicht
etwa SO



Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	vermutlich Streifenfundamente aus Beton
Umfassungswände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Kellerdecke	Beton
Geschosdecken	Holzbalkendecken
Hauseingangsbereich	Hauseingangstür straßenseitig als LM-Tür mit Kunststoffbeschichtung und Lichteinlass; Türen zur Heizung sowie zum Wirtschaftsraum als Kunststofftüren mit Lichteinlass
Geschosstreppe	Treppe zum Kellerraum als Holztreppe; Treppe vom EG zum DG als Holztreppe; Zugang zum Spitzboden mittels Holzklappstiege
Wesentliche Ausstattungsmerkmale	Bodenbeläge: Laminat, Bodenplatten, Textilbelag sowie ohne Belag Wandbekleidung: Putz, Tapete, Farbanstrich, Fliesen Deckenbekleidung: Putz, Tapete, Farbanstrich, Paneele Hinweis: einige Räume im EG befinden sich in einem laufenden Sanierungszustand
Wohnfläche	Die Gesamtwohnfläche des Gebäudes von 226 m² wurde aus den vorgelegenen Bauunterlagen entnommen und in der Örtlichkeit auf Plausibilität geprüft.
Fenster	Fenster aus Kunststoff, Dachflächenfenster aus Holz; Rollläden (überwiegend elektrisch betrieben)
Innentüren	Türen aus Holz, 1 zweiflügelige Kunststofftür mit Glaseinsatz sowie tlw. ohne Türen
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 im EG ein Bad-Dusche/WC sowie im DG ein Bad/WC und eine Dusche/WC.
Heizung	Ölheizung mit Platten- und Badheizkörper; nach Auskunft der Miteigentümerin verfügen die Räume 3 und tlw. 2 im EG über eine Fußbodenheizung auf Warmwasserbasis In der Diele im EG besteht die Möglichkeit des Anschlusses eines Kamins an den vorhandenen Rauchabzug.
Warmwasserbereitung	Die Warmwasserbereitung erfolgt über die Heizungsanlage sowie über die Photovoltaikanlage.
Küchenausstattung	Nicht vorhanden
Mobiliar	Nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung.
Zubehör	Zubehör ist nicht vorhanden.
Keller	Das Gebäude ist geringfügig unterkellert (1 Raum sowie 1 Kellergang). <u>Ausstattung des Kellers:</u> Fenster: Kunststofffenster Türen: nicht vorhanden Bodenbeläge: Betonverbundsteinpflaster Wandbekleidung: ohne Deckenbekleidung: Farbanstrich
Dach	Dachkonstruktion: Holz Dachform: Satteldach, Windfang mit Flachdach Dacheindeckung: Ziegeleindeckung Dachrinne und Regenfallrohr: Zinkblech Kamin: über Dach
Besondere Bauteile	Windfang, Dachgaube, Terrasse mit Eingangsstufen
Besondere Einrichtungen	Photovoltaikanlage
Belichtung und Besonnung	gute Belichtung und Besonnung
Baumängel und Bauschäden	Fassade tlw. mit Putzschäden und leichten Verschmutzungen, Sockel mit Feuchteschäden; Hauseingangstür mit Schaden an der Schließeinheit; Fenster tlw. mit leichten Schließbehinderungen, 1 Fenster an der Rückfront mit Glasschaden; Kellerwände nass; EG tlw. im Sanierungszustand (fehlende Fußbodenoberböden, Wandputze- und -bekleidungen-, Deckenbekleidungen); tlw. Malerschäden im EG und DG; Außenwände im EG tlw. mit Feuchtestellen, tlw. fehlen Türrahmen und Türblätter
Hinweis: Nach Auskunft der Miteigentümerin stand der Keller auf Grund eines Schadens der Wasserleitung auf dem Grundstück am 24.08.2024 unter Wasser.	
Energetischer Zustand	Ein Energieausweis lag dem Sachverständigen nicht vor.
Allgemeinbeurteilung	Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem unterschiedlichen (von tlw. mangelhaft (EG) bis guten (DG)) 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 eine Garage.

Ausführung und
Ausstattung:

- Massivbau (Mauerwerksbau), 1-geschossig, nicht unterkellert
- Fundament aus Beton
- Flachdach (vermutlich massiv) mit Profilblecheindeckung
- Regenrinne und -fallrohr aus Zinkblech
- Außenwände mit Putz und Farbanstrich
- Stahlblechkipptor, elektrisch betrieben; Kunststofffenster
- innen: Fußboden mit Bodenplatten; Wände mit Wandfliesen; Decke mit Farbanstrich
- besondere Bauteile / Einrichtungen sind nicht vorhanden

Hinweis: Im Bereich des Windfangs des Wohnhauses beträgt die Zufahrtsbreite zur Garage weniger als 2 m.

Ansicht der Garage

Ansicht
etwa SW



Baumängel und
Bauschäden:

Außenputz tlw. mit leichten Schäden und Feuchtestellen; innen tlw. leichte Fußboden- und Wandschäden;
Hinweis: Die Funktionsfähigkeit des elektrischen Antriebs des Garagentores wurde nicht geprüft.

Allgemeinbeurteilung:

Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt in einem guten bis befriedigenden Unterhaltungszustand.

Bauliche Außen- und sonstige Anlagen

- Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Wasser, Abwasser und Telefon
- Öltanks (nach Auskunft der Miteigentümerin 4.500 l) sowie Regenwasserzisterne unterflur unter der Terrasse
- Gartenhaus aus Holz
- Zaunanlagen aus verzinktem Profilstahl sowie Jägerzaun aus Holz
- Terrasse mit Granitpflaster
- Oberflächenbefestigungen mit Betonverbundsteinpflaster und Granitpflaster
- Gras-, Strauch- und Baumbewuchs als sonstige Anlagen

Zusammenstellung wesentlicher Daten des Verkehrswertgutachtens

Bewertungsobjekt	Grundstück mit Ein-/Zweifamilienhaus und Nebengelass
------------------	--

Wertermittlungsstichtag	12.01.2026
Ortsbesichtigung	29.12.2025

Baujahr des Wohngebäudes	gewichtet um 1975
Wohnlich nutzbare Fläche	ca. 226 m ²
Brutto-Grundfläche Wohnhaus	ca. 389 m ²
Restnutzungsdauer	25 Jahre
Grundstücksgröße	799 m ²

Sachwert	
Bodenwert (799 m ² x 42 €/m ²)	33.558 €
vorläufiger Sachwert	300.178 €
Sachwertfaktor	0,92
marktangepasster Sachwert	276.163 €
objektspezifische Merkmale (Restsanierungskosten)	- 50.000 €
Sachwert	226.163 €
Sachwert gerundet	226.000 €

Verkehrswert auf 3 signifikante Ziffern gerundet	226.000 €
Ersatzwert bzgl. der lfd. Nr. 1 der Eintragung	144.000 €