

**Sachverständigenbüro für
Immobilienbewertung**

Jan Krüger
Dipl.-Betriebswirt
Dipl.-Wirtschaftsingenieur
Immobilienfachwirt (IHK)

Schkeuditzer Straße 64
06231 Bad Dürrenberg

Telefon: 03462 86 400
Fax: 03462 86 400
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 37/23

**Bewertungs-
objekt:** Grundstückskomplex mit
untergeordneter sowie bau- und
wirtschaftlich verbrauchter
Bebauung

Adresse: 06246 Bad Lauchstädt,
Areal westlich des Schreberwegs

sowie



Amtsgericht: Merseburg

Aktenzeichen: 16 K 38/23

**Bewertungs-
objekt:** landwirtschaftliches Grundstück

Adresse: 06246 Bad Lauchstädt,
Areal südlich der Laucha und
westlich der Straße „Mühlberg“

**Stichtag der
Wertermitt-
lung:** 15.07.2024

Az.- int.: ZV/LIQ/BW/2024003



Kurzbeschreibung der Bewertungsareale

Kurzbeschreibung des Bewertungsareals, Az.: 16 K 37/23:	Grundstückskomplex (insgesamt 6 Grundbuchgrundstücke) mit untergeordneter, baulich und wirtschaftlich verbrauchter Bebauung (massives Gartenhaus sowie Stall, Schuppen, Überdachungen und Garage) auf einem insgesamt 3.955 m ² großen Areal in Bad Lauchstädt, östlich des Schreberwegs.
Kurzbeschreibung des Bewertungsareals, Az.: 16 K 38/23:	Unbebautes Grundstück (landwirtschaftliche Fläche) mit einer Größe von 610 m ² in Bad Lauchstädt, südlich der Laucha als westlicher Anlieger der Straße „Mühlberg“ und als südlicher Anlieger eines befestigten Weges ohne Bezeichnung.

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 37/23 und 16 K 38/23 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

Die Ortsbesichtigungen der Bewertungsgrundstücke fand am 21.05.2024 statt. Anwesend waren der unterzeichnende Sachverständige sowie die Antragsgegnerin und 2 Antragstellerinnen sowie deren prozessvollmächtigter Rechtsanwalt in den vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahren.

Lagebeschreibung

Örtliche Lage

Das **Bewertungsareal, Az.: 16 K 37/23** befindet sich im südlichen Bereich von Bad Lauchstädt als westlicher Anlieger des Schreberwegs.

Das **Bewertungsareal, Az.: 16 K 38/23** befindet sich im westlichen Bereich von Bad Lauchstädt südlich der Laucha als westlicher Anlieger der Straße „Mühlberg“ und als südlicher Anlieger eines befestigten Weges ohne Bezeichnung.

Art der Bebauung und Nutzung in der Lage des Bewertungsobjekts

Bewertungsareal, Az.: 16 K 37/23: nördlich und tlw. südlich befindet sich eingeschossige Bebauung in offener Bauweise mit wohnbaulicher Nutzung. Weiterhin schließen sich südlich landwirtschaftliche Flächen sowie westlich Gartenland an. Östlich befindet sich eine Kleingartenanlage.

Bewertungsareal, Az.: 16 K 38/23: Nördlich befindet sich die Laucha. Östlich bzw. südlich befindet sich ein- und zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit wohnbaulicher Nutzung. Westlich schließen sich Flächen der Landwirtschaft an.

Wohn- und Geschäftslage

Die Wohnlage wird bei beiden Bewertungsarealen, **Az.: 16 K 37/23 und 16 K 38/23** 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 in Bad Lauchstädt.

Verkehrsimmissionen

Bei beiden Bewertungsarealen, **Az.: 16 K 37/23 und 16 K 38/23** bestehen geringe Immissionen durch Straßenverkehr.

Sonstige Immissionen	Sonstige Immissionen waren während der Ortsbesichtigung nicht erkennbar. Auf Grund der Nutzung der bei beiden Bewertungsarealen, Az.: 16 K 37/23 und 16 K 38/23 tlw. angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind bei der Bearbeitung dieser Flächen an einigen Tagen im Jahr typische landwirtschaftliche Immissionen zu erwarten.
Straßenart	Bewertungsareal, Az.: 16 K 37/23: Der Schreberweg ist eine Gemeindestraße mit geringem Verkehr. Bewertungsareal, Az.: 16 K 38/23: Die Straße „Mühlberg“ ist eine Gemeindestraße mit geringem Verkehr.
Straßenausbau	Bewertungsareal, Az.: 16 K 37/23: Die Fahrbahn des Schreberwegs ist mit Asphalt befestigt. Straßenbeleuchtung sowie Gehwege sind vorhanden. Parkmöglichkeiten für Kfz im öffentlichen Straßenraum sind eingeschränkt gegeben. Bewertungsareal, Az.: 16 K 38/23: Die Fahrbahn der Straße „Mühlberg“ ist mit Asphalt befestigt. Straßenbeleuchtung ist tlw. vorhanden. Gehwege sind nicht angelegt. Parkmöglichkeiten für Kfz im öffentlichen Straßenraum sind stark eingeschränkt gegeben. Der nördlich verlaufende Weg ohne Bezeichnung ist mit Asphalt befestigt, eine Beleuchtung oder Entwässerung ist nicht vorhanden.
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen	Bewertungsareal, Az.: 16 K 37/23: Es besteht ein Versorgungsanschluss für Strom auf dem Flurstück 142/67 (Grundbuch, Blatt-Nr. 2681). Nach Auskunft der Miteigentümerin und gleichzeitig Antragsgegnerin im anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren, Az.: 16 K 37/23 wird das Gartenhaus auf dem Flurstück 142/25 (Grundbuch, Blatt-Nr. 692) über Anlagen der technischen Ver- und Entsorgung vom nördlich gelegenen Nachbargrundstück, Südstraße 50, Flurstück 142/35 mit Strom und Wasser versorgt. Hinweis: Dieses nördlich gelegene Nachbargrundstück, Südstraße 50, Flurstück 142/35 ist Bestandteil eines weiteren Zwangsversteigerungsverfahrens (Az.: 16 K 39/23 und 16 K 40/23) mit den gleichen Miteigentümerinnen sowie den Antragstellerinnen und der Antragsgegnerin wie im vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahren, Az.: 16 K 37/23. Bewertungsareal, Az.: 16 K 38/23: Das Bewertungsareal verfügt über keine Ver- und Entsorgungsanschlüsse.
Grundstücksgestalt und -form	Bewertungsareal, Az.: 16 K 37/23: Das Bewertungsareal mit einer Gesamtgröße von 3.955 m ² weist in seiner Gesamtheit eine unregelmäßige, fast dreieckige Gestalt auf. Bewertungsareal, Az.: 16 K 38/23: Das Bewertungsareal mit einer Gesamtgröße von 610 m ² (GB-Nr. 2289, lfd. Nr. 1; Flurstück 53) weist in seiner Gesamtheit eine fast regelmäßige, dreieckige Gestalt auf.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	Bewertungsareal, Az.: 16 K 37/23: Augenscheinlich sind an der westlichen, nördlichen und östlichen Grundstücksseite bauliche Anlagen des Bewertungsareals oder der anliegenden Nachbargrundstücke an oder auf die Grundstücksgrenzen gebaut worden. Weiterhin ist ein Teil der Garage des Bewertungsareals über die nördliche Grundstücksgrenze hinaus auf das Fremdgrundstück, Flurstück 142/44 gebaut worden. Dieses Fremdgrundstück, Flurstück 142/44 wurde vor kurzer Zeit nach Auskunft der Stadt Bad Lauchstädt an die Antragsgegnerin im Zwangsversteigerungsverfahren des AG Merseburg, Az.: 16 K 37/23 als alleinige Eigentümerin verkauft. Die Zahlung des Kaufpreises ist erfolgt, die Eigentumsübertragung im Grundbuch steht noch aus. Nach Auskunft der Miteigentümerin und gleichzeitig Antragsgegnerin im anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren 16 K 37/23 wird das Gartenhaus über Anlagen der technischen Ver- und Entsorgung vom nördlich gelegenen Nachbargrundstück, Südstraße 50, Flurstück 142/35 mit Strom und Wasser versorgt.

Hinweis: Das v.g. nördlich gelegene Nachbargrundstück, Südstraße 50, Flurstück 142/35 ist Bestandteil eines weiteren Zwangsversteigerungsverfahrens (Az.: 16 K 39/23 und 16 K 40/23) mit den gleichen Miteigentümerinnen sowie den Antragstellerinnen und der Antragsgegnerin wie im vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahren, Az.: 16 K 37/23.

Bewertungsareal, Az.: 16 K 38/23: Augenscheinlich bestehen keine Grenzbebauungen oder nachbarliche Gemeinsamkeiten.

**Oberfläche und
Aufwuchs**

Bewertungsareal, Az.: 16 K 37/23: Augenscheinlich ist das Bewertungsareal eben. Auf dem Bewertungsareal besteht Gras-, Strauch- und Baumbewuchs.

Bewertungsareal, Az.: 16 K 38/23: Augenscheinlich ist das Bewertungsareal eben und steigt von Südost, Ost und Nordost an. Auf dem Bewertungsareal besteht Gras- und tlw. Baumbewuchs.

Grundstücksansichten, **Bewertungsareal, Az.: 16 K 37/23**

GB 692, FS 142/49;
Blick etwa nach NW



GB 692, FS 142/49;
Blick etwa nach NW



Grundstücksansichten, Bewertungsareal, Az.: 16 K 37/23

GB 692, FS 142/25;
Blick etwa nach W



GB 692, FS 142/25
(Vordergrund) und
FS 142/7 (Hinter-
grund);
Blick etwa nach W



GB 735, FS 142/58;
Blick etwa nach O



Grundstücksansichten, Bewertungsareal, Az.: 16 K 37/23

GB 2681, FS 142/65;
Blick etwa nach W



GB 2681, FS 142/67;
Blick etwa nach W



Grundstücksansicht, Bewertungsareal, Az.: 16 K 38/23

GB 2289, FS 53;
Blick etwa nach SO



Grundbuchlich gesicherte Belastungen	Bewertungsareal, Az.: 16 K 37/23: In Abt. II der Grundbücher des Bewertungsareals ist die Anordnung zur Zwangsversteigerung eingetragen. Bewertungsareal, Az.: 16 K 38/23: In Abt. II des Grundbuches des Bewertungsareals ist beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Steuerkabelleitungsgerecht) sowie die Anordnung zur Zwangsversteigerung eingetragen.
Bodenordnungsverfahren	Bodenordnungsverfahren sind für beide Bewertungsareale, Az.: 16 K 37/23 und 16 K 38/23 nicht bekannt geworden.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten	Weitere sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind für beide Bewertungsareale, Az.: 16 K 37/23 und 16 K 38/23 nicht bekannt geworden.
Altlasten / Bodenverunreinigungen	Bewertungsareal, Az.: 16 K 37/23: Nach Auskunft der Stadt Bad Lauchstädt ist ein Teilbereich der Flächen gekennzeichnet, deren Böden mit erheblichen umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (früherer Standort einer Motorradwerkstatt). Hinweis: Nach Recherchen in der Umgebung und bei der Stadt Bad Lauchstädt konnte keine Lage einer früheren Motorradwerkstatt ausfindig gemacht werden. Nach Auskunft der Stadt Bad Lauchstädt liegt die Vermutung nahe, dass bei der Erstellung des Flächennutzungsplans fehlerhafte historische Angaben verwendet wurden, die auf eine Bodenbelastung hinweisen. Nach schriftlicher Auskunft des Landkreises Saalekreis, Umweltamt, SG Abfall/Bodenschutz ist das Bewertungsareal 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. Bewertungsareal, Az.: 16 K 38/23: Nach schriftlicher Auskunft des Landkreises Saalekreis, Umweltamt, SG Abfall/Bodenschutz ist das Bewertungsareal 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.
Baulasten	Im Baulastenverzeichnis sind für beide Bewertungsareale, Az.: 16 K 37/23 und 16 K 38/23 keine Eintragungen vorhanden.
Denkmalschutz	Belange des Denkmalschutzes werden bei beiden Bewertungsarealen, Az.: 16 K 37/23 und 16 K 38/23 nicht berührt.
Naturschutz	Belange des Naturschutzes werden bei beiden Bewertungsarealen, Az.: 16 K 37/23 und 16 K 38/23 nicht berührt.
Bauplanungsrecht	Bewertungsareal, Az.: 16 K 37/23: Nach Auskunft der Stadt Bad Lauchstädt sind die Flurstücke des Bewertungsareals im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Ein gültiger Bebauungsplan, eine Erhaltungs- bzw. Gestaltungssatzung liegt nicht vor. Ein Teil der Flurstücke befinden sich im Innenbereich (142/49 tlw., 142/65, 142/67), ein anderer Teil im Außenbereich. Bewertungsareal, Az.: 16 K 38/23: Nach Auskunft der Stadt Bad Lauchstädt ist das Flurstück im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Ein gültiger Bebauungsplan, eine Erhaltungs- bzw. Gestaltungssatzung liegt nicht vor. Das Flurstück befindet sich im Außenbereich.

Bauordnungsrecht

Bewertungsareal, Az.: 16 K 37/23:

Die Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben 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.

Bewertungsareal, Az.: 16 K 38/23:

Das Bewertungsareal ist nicht bebaut.

Beitrags- und Abgaben-zustand nach BauGB und KAG

Bewertungsareale, Az.: 16 K 37/23 und 16 K 38/23:

Nach Auskunft der Stadt Bad Lauchstädt werden keine Abgabelasten nach BauGB erhoben.

Entwicklungszustand/Grundstücksqualität

Bewertungsareal, Az.: 16 K 37/23:

Das Bewertungsareal ist nach den gegebenen Umständen (unter Beachtung der Gegebenheiten des Einzelfalls in Hinsicht auf dauernde oder vorübergehende Nutzung zum Wertermittlungstichtag - Bestandschutz - Nutzungsänderung) in nachfolgende Grundstücksqualitäten zu beurteilen:

GB-Nr. 692, lfd. Nr. 1; Flurstück 142/7 → 292 m² → Gartenland

GB-Nr. 692, lfd. Nr. 4; Flurstück 142/25 → 808 m² → Gartenland

GB-Nr. 692, lfd. Nr. 7; Flurstück 142/49 → 1.537 m²
 - auf der gesamten Breite von ca. 24 m bis zu einer Tiefe von ca. 25 m vom Schreiberweg aus (Fläche von 600 m²) → baureifes Land
 - verbleibende Restfläche (Fläche von 937 m²) → Gartenland

GB-Nr. 735, lfd. Nr. 1; Flurstück 142/58 → 145 m² → Gartenland

GB-Nr. 2681, lfd. Nr. 2; Flurstück 142/65 → 598 m²
 - auf der gesamten Breite von ca. 17 m bis zu einer Tiefe von ca. 25 m vom Schreiberweg aus (Fläche von 425 m²) → baureifes Land
 - verbleibende Restfläche (Fläche von 173 m²) → Gartenland

GB-Nr. 2681, lfd. Nr. 3; Flurstück 142/67 → 575 m²
 - auf der gesamten Breite von ca. 24 m bis zu einer Tiefe von ca. 25 m vom Schreiberweg aus (Fläche von 438 m²) → baureifes Land
 - verbleibende Restfläche (Fläche von 137 m²) → Gartenland

Bewertungsareal, Az.: 16 K 38/23:

GB-Nr. 2289, lfd. Nr. 1; Flurstück 53 → 610 m² → Fläche der Landwirtschaft

Derzeitige Nutzungs- und Vermietungs-situation

Die Bewertungsareale, Az.: 16 K 37/23 und 16 K 38/23 werden in ihrer Gesamtheit von der Eigentümerin und gleichzeitig Antragsgegnerin in den anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren genutzt. Miet- oder Pachtverhältnisse liegen nicht vor.

Beschreibung der Gebäude und der baulichen Außen- und sonstigen Anlagen

Vorbemerkung

Grundlage für die Beschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, Auskünfte der bei der Ortsbesichtigung anwesenden Miteigentümerinnen (die Antragsgegnerin und zwei Antragstellerinnen in den Zwangsversteigerungsverfahren) 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, aus den vorgelegten Unterlagen und Schlussfolgerungen aus den Erkenntnissen der Ortsbesichtigungen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (z.B. 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. 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. 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.

Die Beschreibung der Gebäude und der baulichen Außen- und sonstigen Anlagen erfolgt geordnet nach dem jeweiligen Zwangsversteigerungsverfahren und dabei aufsteigend nach den entsprechenden Grundbuchnummern und den lfd. Nrn. der Eintragung der Grundbuchgrundstücke.

Diese Reihenfolge dient der besseren Übersicht, auch unter dem Aspekt der Ausweisung der Einzelverkehrswerte.

Gebäudebeschreibung

Bewertungsareal, Az.: 16 K 37/23:

Das Bewertungsgrundstück war zum Ortstermin mit nachfolgenden Gebäuden bestanden:

- * GB-Nr. 692, lfd. Nr. 1; Flurstück 142/7: keine Gebäude vorhanden
- * GB-Nr. 692, lfd. Nr. 4; Flurstück 142/25: 1 → Gartenhaus, massiv; 2 → Stall, teilmassiv; 3 → Schuppen (Leichtbau); 4 → Laube, Holzbau
- * GB-Nr. 692, lfd. Nr. 7; Flurstück 142/49: 5 → Schuppen, teilmassiv; 6 → Keller, massiv
- * GB-Nr. 735, lfd. Nr. 1; Flurstück 142/58: keine Gebäude vorhanden
- * GB-Nr. 2681, lfd. Nr. 2; Flurstück 142/65: keine Gebäude vorhanden
- * GB-Nr. 2681, lfd. Nr. 3; Flurstück 142/67: 7 → Unterstand, teilmassiv; 8 → Schuppen, massiv; 9 → Garage, massiv

Auf dem gesamten Bewertungsareal waren weiterhin noch diverse Bauwagen, überdachte Unterstände und Kleintierställe verstreut vorhanden.

Bewertungsareal, Az.: 16 K 37/23:

Auf dem Bewertungsareal befinden sich keine Gebäude oder bauliche Anlagen.

*** GB-Nr. 692, lfd. Nr. 4; Flurstück 142/25:**

1 → Gartenhaus, massiv

Ausführung und
Ausstattung:

- Massivbau, Mauerwerksbau, 1-geschossig, nicht unterkellert
- Fundament vermutlich Beton
- flaches Satteldach in Holzkonstruktion und Bitumenbahneindeckung
- Regenrinne und -fallrohr aus Kunststoff
- Außenwände mit Putz, Sockel abgesetzt
- Holztür mit Lichtausschnitt als Hauseingangstür sowie Holz- und Kunststoff-fenster
- innen Fußböden mit Bodenplatten und Textilbelag, Wände mit Tapete und Fliesen, Decken mit Tapete und Paneele
- Gasheizung (Flüssiggas) mit Plattenheizkörper; Versorgung mit Strom und Wasser über das nördlich gelegene Nachbargrundstück, Flurstück 142/35
- besondere Bauteile und besondere Einrichtungen sind nicht vorhanden

Außenansicht



Ansicht etwa SW

Baumängel und
Bauschäden:

Außenwände mit Mauerwerks- und Putzschäden; an den Außenwänden sind Feuchteschäden erkennbar; Dacheindeckung verschlissen und tlw. beschädigt; Türen und Fenster altersmäßig verschlissen und tlw. defekt; innen tlw. erhebliche

Schäden an Fußboden-, Wand- und Deckenbekleidungen; Innenwände und Decken mit starkem Schimmelbefall; Feuchtestellen an Decken erkennbar, ein Verdacht auf Hausschwamm kann nicht ausgeschlossen werden; an den Innenseiten der Außenwände und an den Innenwänden wurden vom Sachverständigen Feuchtemesswerte von bis zu 99 Digits ermittelt; Installationen der technischen Ver- und Entsorgung veraltet und tlw. defekt; Nach Auskunft der Miteigentümerin und gleichzeitig Antragsgegnerin im Zwangsversteigerungsverfahren ist die Gasheizung defekt.

Allgemeinbeurteilung:

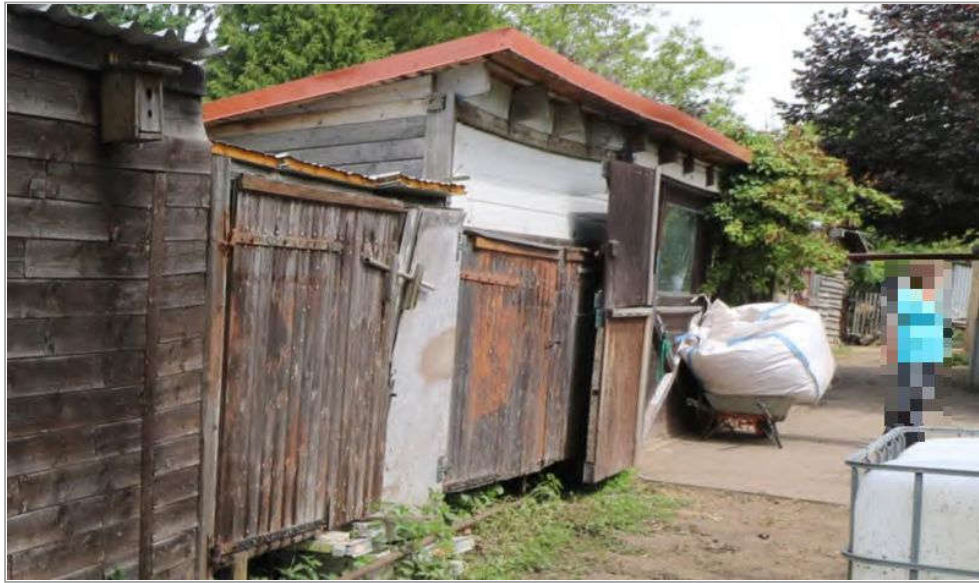
Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt in einem vernachlässigten und baulich mangelhaften bis ungenügenden Unterhaltungszustand.

2 → Stall, teilmassiv

Ausführung und
Ausstattung:

- Massiv- und Leichtbau (Mauerwerk und Holz), 1-geschossig, nicht unterkellert
- Fundament nicht bekannt
- flaches Pultdach in Holzkonstruktion und Profilblecheindeckung
- Regenrinne aus Kunststoff
- Außenwände mit tlw. Putz
- Holztür und Holzfenster
- innen Fußböden mit Pflaster oder Beton, Wände und Decken tlw. mit Plattenverkleidungen und tlw. Paneele

- besondere Bauteile und besondere Einrichtungen sind nicht vorhanden
- Außenansicht



Ansicht etwa SW

Baumängel und
Bauschäden:

Schäden an Dach und Fach sowie am gesamten Innenausbau

Allgemeinbeurteilung:

Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt in einem vernachlässigten und baulich mangelhaften bis ungenügenden Unterhaltungszustand.

3 → Schuppen, Leichtbau

Ausführung und
Ausstattung:

- Leichtbau (Holz), 1-geschossig, nicht unterkellert
- Fundament nicht bekannt
- flaches Pultdach in Holzkonstruktion mit Profilblechen und Wellasbesttafeln als Dacheindeckung
- Holztüren und Holzfenster
- innen Fußboden tlw. mit Betonplatten; Wände und Decken ohne Bekleidung
- besondere Bauteile und besondere Einrichtungen sind nicht vorhanden

Außenansicht



Ansicht etwa SW

Baumängel und
Bauschäden:

Schäden an Dach und Fach sowie am gesamten Innenausbau

Allgemeinbeurteilung:

Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt in einem vernachlässigten und baulich ungenügenden Unterhaltungszustand.

4 → Laube, Holzbau

Ausführung und
Ausstattung:

- Leichtbau (Holz), 1-geschossig, nicht unterkellert
- Fundament nicht bekannt
- flaches Zeltdach in Holzkonstruktion mit Bitumenschindeln als Dacheindeckung
- Regenrinne und -fallrohr aus Zinkblech
- Holztür mit Lichtausschnitt, Holz- und Kunststofffenster
- besondere Bauteile und besondere Einrichtungen sind nicht vorhanden

Außenansicht



Ansicht etwa NO

Baumängel und
Bauschäden:

Schäden an Dach und Fach sowie am Innenausbau

Allgemeinbeurteilung:

Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt in einem vernachlässigten und baulich mangelhaften Unterhaltungszustand.

* GB-Nr. 692, lfd. Nr. 7; Flurstück 142/49:

5 → Schuppen, teilmassiv

Ausführung und
Ausstattung:

- Massiv- und Leichtbau (Mauerwerk und Holz), 1-geschossig, nicht unterkellert
- Fundament nicht bekannt
- flaches Pultdach in Holzkonstruktion und Bitumenbahneindeckung
- Regenrinne aus Kunststoff
- Außenwände mit Holz sowie tlw. mit Putz
- Holztür und Holzfenster
- innen Fußböden mit Pflaster oder Beton, Wände mit Holz und tlw. mit Putz, Decken tlw. mit Plattenverkleidung
- besondere Bauteile und besondere Einrichtungen sind nicht vorhanden

Außenansicht



Ansicht etwa SO

Baumängel und
Bauschäden:

Schäden an Dach und Fach sowie am gesamten Innenausbau

Allgemeinbeurteilung:

Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt in einem vernachlässigten und baulich ungenügenden Unterhaltungszustand.

6 → Keller, massiv

Ausführung und
Ausstattung:

- Massivbau, 1-geschossig
- Fundament nicht bekannt
- flaches Pultdach in Holzkonstruktion und massiv mit Bitumenbahneindeckung
- Regenrinne aus Kunststoff
- Außenwände mit Putz
- Stahlblechtür und Holzfenster
- innen Fußböden mit Beton, Massivtreppe, Wände und Decke tlw. mit Holzverkleidung
- besondere Bauteile und besondere Einrichtungen sind nicht vorhanden

Außenansicht



Ansicht etwa NW

Baumängel und
Bauschäden:

Schäden an Dach und Fach sowie am gesamten Innenausbau, Fenster und Tür schließen nicht richtig

Allgemeinbeurteilung:

Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt in einem vernachlässigten und baulich mangelhaften Unterhaltungszustand.

*** GB-Nr. 2681, lfd. Nr. 3; Flurstück 142/67:**

7 → Unterstand, teilmassiv mit Überdachung

- Ausführung und Ausstattung:
- Massiv- und Leichtbau (Mauerwerk, Holz), 1-geschossig, nicht unterkellert
 - Fundament nicht bekannt
 - flaches Pultdach in Holzkonstruktion und Bitumenbahneindeckung
 - Außenwände tlw. mit Holz, tlw. mit Putz sowie offen
 - innen Fußböden, Wände und Decken ohne Bekleidung
 - besondere Bauteile und besondere Einrichtungen sind nicht vorhanden

Außenansicht



Ansicht etwa O

- Baumängel und Bauschäden: Schäden an Dach und Fach sowie am gesamten Innenausbau
- Allgemeinbeurteilung: Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt in einem vernachlässigten und baulich ungenügenden Unterhaltungszustand.

8 und 9 → Schuppen, massiv und Massivgarage

- Ausführung und Ausstattung:
- Massivbau, Mauerwerksbau, 1-geschossig, nicht unterkellert
 - Fundament vermutlich Beton
 - Pultdach in Holzkonstruktion und Bitumenbahneindeckung (Schuppen) sowie flaches Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung (Garage)
 - Außenwände als Sichtmauerwerk (Schuppen) sowie mit Putz (Garage)
 - Holztore und Kunststoffenster
 - Innenausstattung des Schuppens ist nicht bekannt; Garage innen mit Betonfußboden, Wände mit Putz und Farbanstrich, Decke mit Pressspanplatten
 - Stromanschluss ist vorhanden
 - besondere Bauteile und besondere Einrichtungen sind vermutlich nicht vorhanden

Hinweis: Der Schuppen konnte nicht von innen besichtigt werden.

Außenansicht



Ansicht etwa S

Baumängel und Bauschäden:

Schuppen: Außenwände tlw. mit Mauerwerksschäden; an den Außenwänden sind Feuchteschäden erkennbar; Dacheindeckung tlw. altersmäßig verschlissen; Tor altersmäßig verschlissen; zum inneren Zustand kann der Sachverständige keine Aussage treffen, da der Schuppen nicht von innen besichtigt werden konnte.

Garage: Außenwände tlw. mit Putzschäden; an den Außenwänden sind Feuchteschäden erkennbar; Tor altersmäßig verschlissen und schließt tlw. nicht richtig; Fußboden tlw. mit Schäden, Innenwände tlw. mit leichten Putz-, Maler- und Feuchteschäden; Elt-Installation tlw. beschädigt; an den Innenseiten der Außenwände wurden vom Sachverständigen Feuchtemesswerte von bis zu 65 Digits gemessen.

Allgemeinbeurteilung:

Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt in einem vernachlässigten und baulich befriedigenden bis mangelhaften Unterhaltungszustand.

Bauliche Außen und sonstige Anlagen

Bewertungsareal, Az.: 16 K 37/23

- Versorgungsleitungen für Strom (GB-Nr. 2681, lfd. Nr. 3; Flurstück 142/67)
- Oberflächenbefestigungen mit Betonverbundpflaster und Beton-Gehwegplatten (GB-Nr. 692, lfd. Nr. 4; Flurstück 142/25)
- Holzlatten und Maschendrahtzäune (alle Flurstücke)
- 2 Tore als Holzlattentore (GB-Nr. 2681, lfd. Nr. 3; Flurstück 142/67 und lfd. Nr. 7; Flurstück 142/49) als Grundstückszugang
- Gras-, Strauch- und Baumbewuchs (alle Flurstücke) als sonstige Anlagen

Weiterhin befinden sich verteilt auf dem Gesamtgrundstück Überdachungen aus Holz und Stahlrohr, Blechschuppen sowie Kleintierställe aus Holz. Ebenfalls befinden sich verschlissene Bauwagen auf dem Gesamtgrundstück sowie ein Flüssiggasbehälter (Mietobjekt).

Bewertungsareal, Az.: 16 K 38/23

Auf dem Bewertungsareal befinden sich keine baulichen Außen- oder sonstige Anlagen.

Zusammenstellung wesentlicher Daten des Verkehrswertgutachtens

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse des gesamten Bewertungsareals, Az.: 16 K 37/23

Bewertungsobjekt	Grundstückskomplex mit untergeordneter sowie bau- und wirtschaftlich verbrauchter Bebauung
------------------	--

Wertermittlungstichtag	15.07.2024
Ortsbesichtigung	21.05.2024

Brutto-Rauminhalt des Gebäudekomplexes	640 m ³
Grundstücksgröße	3.955 m ²
davon	
baureifes Land	1.463 m ²
Gartenland	2.492 m ²

Bodenwert baureif	55 €/m ²
Gartenland	11 €/m ²
Abbruch-/Entkernungskosten	-16.000 €
Wert wiederverwendungsfähiger Bauteile	5.238 €
Gesamtbodenwert, unbelastet gerundet auf 3 signifikante Ziffern	108.000 €
Gesamtbodenwert, gemindert (Liquidationswert), gerundet auf 3 signifikante Ziffern	97.200 €

Verkehrswert auf 3 signifikante Ziffern gerundet	97.200 €
---	-----------------

**Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse der einzelnen Grundbuchgrundstücke,
Az.: 16 K 37/23**

*** GB-Nr. 692, lfd. Nr. 1; Flurstück 142/7**

Bewertungsobjekt	unbebautes Gartengrundstück
Wertermittlungstichtag	15.07.2024
Ortsbesichtigung	21.05.2024
Grundstücksgröße	292 m ²
Bodenwert Gartenland	11 €/m ²
Gesamtbodenwert	3.212 €
Gesamtbodenwert, gerundet auf 3 signifikante Ziffern	3.210 €
Verkehrswert auf 3 signifikante Ziffern gerundet	3.210 €

*** GB-Nr. 692, lfd. Nr. 4; Flurstück 142/25**

Bewertungsobjekt	Gartengrundstück mit wirtschaftlich und baulich verbrauchter Bausubstanz
Wertermittlungstichtag	15.07.2024
Ortsbesichtigung	21.05.2024
Brutto-Rauminhalt des Gebäudekomplexes	370 m ³
Grundstücksgröße	808 m ²
Bodenwert Gartenland	11 €/m ²
Abbruch-/Entkernungskosten	-9.250 €
Wert wiederverwendungsfähiger Bauteile	1.738 €
Gesamtbodenwert, unbelastet gerundet auf 3 signifikante Ziffern	8.890 €
Gesamtbodenwert, gemindert (Liquidationswert), gerundet auf 3 signifikante Ziffern	1.380 €
Verkehrswert auf 3 signifikante Ziffern gerundet	1.380 €

*** GB-Nr. 692, lfd. Nr. 7; Flurstück 142/49**

Bewertungsobjekt	Grundstück mit wirtschaftlich und baulich verbrauchter Bausubstanz
Wertermittlungsstichtag	15.07.2024
Ortsbesichtigung	21.05.2024
Brutto-Rauminhalt des Gebäudekomplexes	153 m ³
Grundstücksgröße	1.537 m ²
davon baureifes Land	600 m ²
Gartenland	937 m ²
Bodenwert baureif	55 €/m ²
Gartenland	11 €/m ²
Abbruch-/Entkernungskosten	-3.825 €
Wert wiederverwendungsfähiger Bauteile	0 €
Gesamtbodenwert, unbelastet gerundet auf 3 signifikante Ziffern	43.300 €
Gesamtbodenwert, gemindert (Liquidationswert), gerundet auf 3 signifikante Ziffern	39.500 €
Verkehrswert auf 3 signifikante Ziffern gerundet	39.500 €

*** GB-Nr. 735, lfd. Nr. 1; Flurstück 142/58**

Bewertungsobjekt	unbebautes Gartengrundstück
Wertermittlungsstichtag	15.07.2024
Ortsbesichtigung	21.05.2024
Grundstücksgröße	145 m ²
Bodenwert Gartenland	11 €/m ²
Gesamtbodenwert	1.595 €
Gesamtbodenwert, gerundet auf 3 signifikante Ziffern	1.600 €
Verkehrswert auf 3 signifikante Ziffern gerundet	1.600 €

*** GB-Nr. 2681, lfd. Nr. 2; Flurstück 142/65**

Bewertungsobjekt	unbebautes Gartengrundstück
Wertermittlungsstichtag	15.07.2024
Ortsbesichtigung	21.05.2024
Grundstücksgröße	598 m ²
davon	
baureifes Land	425 m ²
Gartenland	173 m ²
Bodenwert baureif	55 €/m ²
Gartenland	11 €/m ²
Gesamtbodenwert	25.278 €
Gesamtbodenwert, gerundet auf 3 signifikante Ziffern	25.300 €
Verkehrswert auf 3 signifikante Ziffern gerundet	25.300 €

*** GB-Nr. 2681, lfd. Nr. 3; Flurstück 142/67**

Bewertungsobjekt	Grundstück mit wirtschaftlich und baulich verbrauchter Bausubstanz sowie Garage und Schuppen
Wertermittlungsstichtag	15.07.2024
Ortsbesichtigung	21.05.2024
Brutto-Rauminhalt des Abbruches	117 m ³
Brutto-Grundfläche der Garage und des Schuppens	52 m ²
Grundstücksgröße	575 m ²
davon	
baureifes Land	438 m ²
Gartenland	137 m ²
Bodenwert baureif	55 €/m ²
Gartenland	11 €/m ²
Abbruch-/Entkernungskosten	-2.925 €
Zeitwert Garage und Schuppen	3.500 €
Gesamtbodenwert, unbelastet, gerundet auf 3 signifikante Ziffern	25.597 €
Gesamtbodenwert gemindert (Liquidationswert), gerundet auf 3 signifikante Ziffern	26.200 €
Verkehrswert auf 3 signifikante Ziffern gerundet	26.200 €

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse des Bewertungsareals, Az.: 16 K 38/23

* GB-Nr. 2289, lfd. Nr. 1; Flurstück 53

Bewertungsobjekt	unbebautes Grundstück der Landwirtschaft
Wertermittlungstichtag	15.07.2024
Ortsbesichtigung	21.05.2024
Grundstücksgröße	610 m ²
Bodenwert Ackerland	2,54 €/m ²
Gesamtbodenwert	1.549 €
Gesamtbodenwert, gerundet auf 3 signifikante Ziffern	1.550 €
Verkehrswert auf 3 signifikante Ziffern gerundet	1.550 €