

**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 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 38/23: Unbebautes Grundstück (landwirtschaftliche Fläche) mit einer Größe von 610 m² 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 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 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 38/23: Die Straße „Mühlberg“ ist eine Gemeindestraße mit geringem Verkehr.
Straßenausbau	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 38/23: Das Bewertungsareal verfügt über keine Ver- und Entsorgungsanschlüsse.
Grundstücksgestalt und -form	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 38/23: Augenscheinlich bestehen keine Grenzbebauungen oder nachbarliche Gemeinsamkeiten.
Oberfläche und Aufwuchs	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.

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

GB 2289, FS 53;
Blick etwa nach SO



Grundbuchlich gesicherte Belastungen	Bewertungsareal, Az.: 16 K 38/23: In Abt. II des Grundbuches des Bewertungsareals ist beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Steuerkabelleitungerecht) 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 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 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 38/23: Das Bewertungsareal ist nicht bebaut.
Beitrags- und Abgabenzustand 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 38/23: GB-Nr. 2289, lfd. Nr. 1; Flurstück 53 → 610 m ² → Fläche der Landwirtschaft
Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation	Die Bewertungsareale, Az.: 16 K 37/23 und 16 K 38/23 werden in ihrer Gesamtheit von der Miteigentümerin und gleichzeitig Antragsgegnerin in den anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren genutzt. Miet- oder Pachtverhältnisse liegen nicht vor.

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

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

Bewertungsobjekt	unbebautes Grundstück der Landwirtschaft
Wertermittlungsstichtag	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 €