

**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 41/23

**Bewertungs-
objekt: Bebautes Grundstück mit tlw.
verbraucherter Bebauung in
ruinenhaftem Zustand und
ehemaligem Stall/Lager mit
Anbauten.**

**Adresse: 06231 Bad Dürrenberg
OT Nempitz
Trebener Straße 12**

**Stichtag der
Wertermittlung: 15.04.2024**

Az.- int.: ZV/LIQ/2024002



Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Bebautes Grundstück mit augenscheinlich wirtschaftlich verbrauchter Bebauung in mangelhaftem und tlw. ruinenhaftem Zustand (Stall/Schuppen, Anbauten und ehemalige Scheune) auf einem 2.394 m² großen Grundstück in 06231 Bad Dürrenberg OT Nempitz, Trebener Straße 12.

Hinweis: Das Bewertungsgrundstück konnten nur von außen, von der öffentlichen Straße aus bzw. von einem Feldweg 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 41/23 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, Scheuditzer Straße 64

Ortsbesichtigung mit Fotoaufnahmen

Die Ortsbesichtigung von außen (von der öffentlichen Straße und von einem Feldweg aus) fand am 07.03.2024 statt. Anwesend war der unterzeichnende Sachverständige sowie die Bevollmächtigte der Antragstellerin im Zwangsversteigerungsverfahren. Der Antragsgegner im Zwangsversteigerungsverfahren war trotz Ladung nicht zum Ortstermin erschienen. Ein Zugang zu den Gebäuden sowie zum Grundstück wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht. Die Ortsbesichtigung fand daher von außen von der öffentlichen Straße bzw. von einem Feldweg aus statt.

Lagebeschreibung

Örtliche Lage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im östlichen Bereich des Bad Dürrenberger Ortsteils Nempitz als nördlicher Anlieger der Trebener Straße.

Art der Bebauung und Nutzung in der Lage des Bewertungsobjekts

Südlich und östlich befindet sich ein- und zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit wohnbaulicher und tlw. gewerblicher Nutzung in einer dörflichen Lage. Nördlich und westlich beginnt der Außenbereich mit landwirtschaftlicher Nutzung. In etwa 700 m Entfernung (Luftlinie, nordwestliche Richtung) verläuft die BAB 9.

Wohn- und Geschäftslage

Die Wohnlage wird 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 Dürrenberg und Lützen.

Verkehrsimmissionen

Es bestehen geringe Immissionen durch Straßenverkehr.

Sonstige Immissionen

Sonstige Immissionen waren während der Ortsbesichtigung nicht erkennbar. Auf Grund der Nutzung der westlich und nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind bei der Bearbeitung dieser Flächen an einigen Tagen im Jahr typische landwirtschaftliche Immissionen zu erwarten.

Straßenart

Die Trebener Straße ist eine Gemeindestraße mit geringem Verkehr und endet in der Lage des Bewertungsgrundstücks als Sackgasse.

Straßenausbau

Die Fahrbahn der Straße ist mit Großpflaster befestigt. Straßenbeleuchtung sowie Gehwege sind tlw. vorhanden. Parkmöglichkeiten für Kfz im öffentlichen Straßenraum sind eingeschränkt gegeben.

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen

Es bestehen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Strom, Trinkwasser, Abwasser und vermutlich Telefon. Weitere Ver- und Entsorgungsanschlüsse konnten nicht recherchiert werden.

Grundstücksgestalt und -form	Das Bewertungsgrundstück mit einer Gesamtgröße von 2.394 m ² weist eine unregelmäßige, fast dreieckige Gestalt auf.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	Augenscheinlich ist an der östlichen und der südwestlichen Grundstücksseite vom Bewertungsgrundstück und/oder von den anliegenden Nachbargrundstücken auf oder an die Grundstücksgrenzen gebaut worden.
Oberfläche	Augenscheinlich ist das Bewertungsgrundstück eben. An der westlichen Grundstücksecke ist möglicherweise eine Aufschüttung vorhanden.
Aufwuchs	Es besteht tlw. Grasbewuchs.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen	In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts ist die Anordnung zur Zwangsversteigerung 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.
Altlasten / Bodenverunreinigungen	Nach schriftlicher Auskunft des Landkreises Saalekreis, Umweltamt, SG Abfall/Bodenschutz ist das Bewertungsgrundstück in der aktuellen Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (DSBA) unter der Reg.-Nr. 10120 als ehemalige „Landtechnik Nempitz“ als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Für den Standort sind Werkstätten der ehemaligen MAS vermerkt. Untersuchungen zur Altlastensituation liegen nicht vor. (Hinweis des Sachverständigen: Als MAS wurden in den Anfangsjahren der ehemaligen DDR sogenannte Maschinen-Ausleih-Stationen genannt, bei denen sich landwirtschaftliche Betriebe entsprechende landwirtschaftliche Geräte leihen konnten.) Dem Sachverständigen sind bei der Ortsbesichtigung und nach Recherchen keine Umstände bekannt geworden, die auf Bodenverunreinigungen hindeuten. 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.
Baulasten	Im Baulastenverzeichnis bestehen für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen.
Denkmalschutz	Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt.
Naturschutz	Belange des Naturschutzes werden nicht berührt.
Bauplanungsrecht	Nach Auskunft der Stadt Bad Dürrenberg ist das Bewertungsgrundstück im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Dürrenberg als gemischte Baufläche mit der Kennzeichnung Altlastenverdachtsfläche dargestellt. Ein Bebauungsplan ist für den Bereich des Bewertungsgrundstücks nicht vorhanden.
Sanierungssatzung	Das Bewertungsgrundstück liegt in keinem Geltungsbereich einer Sanierungssatzung.
Innenbereichssatzung	Eine Innenbereichssatzung ist nicht vorhanden.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung	Das Bewertungsgrundstück liegt in keinem Geltungsbereich einer Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung.
Verfügungs- und Veränderungssperre	Nicht vorhanden.
Bauordnungsrecht	Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens 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.

Beitrags- und Abgabenzustand nach BauGB und KAG	<p>Nach Auskunft der Stadt Bad Dürrenberg werden keine Abgabelasten nach Bau GB erhoben.</p> <p>Gemäß Antrag zur Zwangsversteigerung vom 22.11.2023 sind zu Gunsten des Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Bad Dürrenberg eine Gesamtforderung in Höhe von 9.334,87 € offen.</p>
Entwicklungszustand/ Grundstücksqualität	<p>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.</p>
Derzeitige Nutzung- und Vermietungssituation	<p>Nach dem äußeren Anschein beim Ortstermin wird das Bewertungsgrundstück nicht genutzt.</p> <p>Eine Vermietung des Bewertungsgrundstücks ist nicht wahrscheinlich.</p>
Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	<p>Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden sofern nicht anders angegeben mündlich und telefonisch eingeholt.</p>

Beschreibung der Gebäude und der baulichen Außen- und sonstigen Anlagen

Vorbemerkung Grundlage für die Beschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Erkenntnisse aus den Recherchen des Sachverständigen. Die Besichtigung des Bewertungsgrundstücks erfolgte nur von außen von der öffentlichen Straße sowie von einem Feldweg aus. Das Betreten des Grundstücks und der aufstehenden Bebauung wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht. Die Beschreibungen sind daher vorbehaltlich und eingeschränkt zu betrachten. 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. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Recherchen des Sachverständigen, aus den vorgelegenen Unterlagen und 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. 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. 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.

Hinweis: Laut Gerichtsauftrag soll das Gutachten nach dem äußeren Eindruck der Objekte erstellt werden, sollten sich bei der Ortsbesichtigung erhebliche Hindernisse ergeben.

Gebäudebeschreibung

Das Bewertungsgrundstück war zum Ortstermin (soweit augenscheinlich von außen von der öffentlichen Straße sowie von einem Feldweg aus ersichtlich) mit nachfolgenden baulichen Anlagen bestanden:

1. ehemaliger Stall/Schuppen
2. Anbau
3. Vorbau
4. ehemalige Scheune
5. Abstellgebäude

Hinweis: Die nachfolgende Gebäudebeschreibung, Beschreibung von Baumängel und Bauschäden sowie der Allgemeinbeurteilung basiert auf der Besichtigung des Bewertungsgrundstücks von außen von der öffentlichen Straße sowie von einem Feldweg aus. Das Betreten des Grundstücks und der aufstehenden Bebauung wurde dem Sachverständigen vom Eigentümer zum Ortstermin nicht ermöglicht. Die Beschreibungen sind daher vorbehaltlich und eingeschränkt zu betrachten.

1. ehemaliger Stall/Schuppen

Ausführung und Ausstattung:	<ul style="list-style-type: none">- Baujahr nicht bekannt, dem Vernehmen nach vor 1900- Massivbau, Mauerwerksbau, 2-geschossig, vermutlich nicht unterkellert- Fundament nicht bekannt- Decken vermutlich massiv- flaches Pultdach in Holzkonstruktion, Dacheindeckung ist nicht bekannt- Regenrinne und -fallrohr nicht vorhanden- Außenwände als Sichtmauerwerk, Sockel abgesetzt- vermutlich Kunststofftür mit Lichtausschnitt als Hauseingangstür sowie Kunststofffenster- Innenausbau nicht bekannt- Strom-, Wasser- und andere technische Gebäudeinstallation nicht bekannt- besondere Bauteile und besondere Einrichtungen sind nicht bekannt
-----------------------------	--

Außenansicht



Ansicht etwa N

Baumängel und Bauschäden:

Außenwände mit Mauerwerksschäden, Mauersteinkorrosion, Fugenauswaschungen und Rissen; an den Außenwänden sind Feuchteschäden erkennbar; über weitere Baumängel und Bauschäden können vom Sachverständigen auf Grund der stark eingeschränkten Besichtigung keine Aussagen getroffen werden.

Allgemeinbeurteilung:

Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung dem äußeren Eindruck nach insgesamt in einem mangelhaften Unterhaltungszustand.

2. Anbau

Ausführung und Ausstattung:

- Baujahr nicht bekannt
- Massivbau, Mauerwerksbau, 1-geschossig, vermutlich nicht unterkellert
- Fundament nicht bekannt
- Decke nicht bekannt
- flaches Pultdach vermutlich in Holzkonstruktion, Dacheindeckung mit Profilplatten
- Regenrinne und -fallrohr nicht bekannt
- Außenwände vermutlich als Sichtmauerwerk
- Türen und Fenster nicht bekannt
- Innenausbau nicht bekannt
- Strom-, Wasser- und andere technische Gebäudeinstallation nicht bekannt
- besondere Bauteile und besondere Einrichtungen sind nicht bekannt

Außenansicht



Ansicht etwa NW

- Baumängel und Bauschäden:** Soweit von außen erkennbar fehlen Fenster, Türen und Außenputz; die baulichen Anlagen erscheinen in einem angefangenen Rohbauzustand; über weitere Baumängel und Bauschäden können vom Sachverständigen auf Grund der sehr stark eingeschränkten Besichtigung keine Aussagen getroffen werden.
- Allgemeinbeurteilung:** Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung dem äußeren Eindruck nach insgesamt in einem mangelhaften Unterhaltungszustand.

3. Vorbau

- Ausführung und Ausstattung:**
- Baujahr nicht bekannt, nach den Darstellungen in den Luftbildern von Google Earth wurde mit der Errichtung des Vorbaus etwa ab 2022/23 begonnen. Bis zum Tag der Ortsbesichtigung wurde der Vorbau nicht fertiggestellt.
 - Massivbau, Mauerwerksbau, 1-geschossig, vermutlich nicht unterkellert
 - Fundament nicht bekannt
 - Decke nicht bekannt
 - Flachdach, Konstruktion und Dacheindeckung nicht bekannt
 - Regenrinne und -fallrohr vermutlich nicht vorhanden
 - Außenwände vermutlich als Sichtmauerwerk
 - Türen und Fenster vermutlich nicht vorhanden
 - Innenausbau nicht bekannt
 - Strom-, Wasser- und andere technische Gebäudeinstallation nicht bekannt
 - besondere Bauteile und besondere Einrichtungen sind nicht bekannt

Außenansicht



Ansicht etwa NW

- Baumängel und Bauschäden:** Soweit von außen erkennbar fehlen Fenster, Türen und Außenputz; die baulichen Anlagen erscheinen in einem angefangenen Rohbauzustand; über weitere Baumängel und Bauschäden können vom Sachverständigen auf Grund der sehr stark eingeschränkten Besichtigung keine Aussagen getroffen werden.
- Allgemeinbeurteilung:** Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung dem äußeren Eindruck nach insgesamt in einem mangelhaften Unterhaltungszustand (angefangener unfertiger Rohbauzustand).

4. ehemalige Scheune

Ausführung und
Ausstattung:

- Baujahr nicht bekannt
- Massivbau, Mauerwerksbau, 1-geschossig, vermutlich nicht unterkellert
- Fundament nicht bekannt
- Decke nicht vorhanden
- Dach nicht vorhanden
- Außenwände als Sichtmauerwerk
- Türen und Fenster nicht vorhanden
- Strom-, Wasser- und andere technische Gebäudeinstallation nicht bekannt
- besondere Bauteile und besondere Einrichtungen sind nicht bekannt

Außenansicht



Ansicht etwa NW

Baumängel und
Bauschäden sowie
Allgemeinbeurteilung:

Die ehemalige Scheune weist augenscheinlich einen ruinenhaften, tlw. bereits abgebrochenen Bauzustand auf.

5. Abstellgebäude

Ausführung und
Ausstattung:

- Baujahr nicht bekannt
- Massivbau, Mauerwerksbau, 1-geschossig, vermutlich nicht unterkellert
- Fundament nicht bekannt
- Decken nicht bekannt
- flaches Pultdach vermutlich in Holzkonstruktion, Dacheindeckung ist nicht bekannt
- Regenrinne und -fallrohr vermutlich nicht vorhanden
- Außenwände tlw. verputzt sowie tlw. als Sichtmauerwerk
- Türen und Fenster nicht bekannt
- Innenausbau nicht bekannt
- Strom-, Wasser- und andere technische Gebäudeinstallation nicht bekannt
- besondere Bauteile und besondere Einrichtungen sind nicht bekannt

Außenansicht



Ansicht etwa SO

Baumängel und
Bauschäden:

Außenwände mit Mauerwerksschäden, Mauersteinkorrosion und Fugenauswaschungen; an den Außenwänden sind Feuchteschäden erkennbar; über weitere Baumängel und Bauschäden können vom Sachverständigen auf Grund der stark eingeschränkten Besichtigung keine Aussagen getroffen werden.

Allgemeinbeurteilung:

Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung dem äußeren Eindruck nach insgesamt in einem mangelhaften Unterhaltungszustand.

Bauliche Außen und sonstige Anlagen

- Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Wasser, und Abwasser sowie vermutlich Telefon
- Oberflächenbefestigungen mit Betonplatten
- Mauer als Grundstückseinfriedung
- Stahlblechtor und -tür als Grundstückszugang

Weitere bauliche Außen- und sonstigen Anlagen konnten vom Sachverständigen nicht festgestellt oder recherchiert werden.

Hinweis: Auf dem Bewertungsgrundstück lagern tlw. einige Baumaterialien (Dämmplatten, Winkelprofile), die jedoch nicht wertrelevant sind. Weiterhin bestehen auf dem Bewertungsgrundstück kleinere Baufahrzeuge, die nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung sind.

Zusammenstellung wesentlicher Daten des Verkehrswertgutachtens

Bewertungsobjekt	bebautes Grundstück mit augenscheinlich wirtschaftlich verbrauchter Bebauung (Stall/Schuppen, Anbauten und ehemalige Scheune)
------------------	---

Wertermittlungsstichtag	15.04.2024
Ortsbesichtigung	07.03.2024

Baujahr der Gebäude	nicht bekannt
Brutto-Rauminhalt des Gebäudekomplexes	2.290 m ³
Grundstücksgröße	2.394 m ²

Bodenwert erschließungskostenfrei	19 €/m ²
Abbruch-/Entkernungskosten	-57.250 €
Wert wiederverwendungsfähiger Bauteile	8.191 €
Gesamtbodenwert erschließungskostenfrei unbelastet	45.486 €
Gesamtbodenwert gemindert (Liquidationswert, diskontiert auf 3 Jahre)	-3.270 €

Verkehrswert auf 2 signifikante Ziffern gerundet	1 €
---	------------