

**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 9/25

**Bewertungs-
objekt:** gemischt genutztes
Grundstück

Adresse: 06268 Querfurt,
Markt 10

**Stichtag der
Wertermittlung:** 17.11.2025

Az.- int.: ZV/GGG/2025012



Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Denkmalgeschütztes, gemischt genutztes Gebäude, 3-geschossig, tlw. unterkellert (1 Raum), westlicher Bereich mit ausgebautem Dachgeschoss (EG mit Gewerberäumen - ehem. Bäckerei mit Ladengeschäft) auf ca. 129 m² Nutzfläche; 1.OG sowie 2.OG und DG mit insgesamt 2 Wohnungen mit ca. 179 m² und 145 m² Wohnfläche) auf einem 224 m² großen Grundstück in Zentrumslage in 06268 Querfurt, Markt 10.

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 9/25 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 / Teilnehmer	Die Ortsbesichtigung fand am 28.10.2025 durch den Sachverständigen statt. Der zuständige Insolvenzverwalter über das Vermögen des Eigentümers als Antragsgegner im Zwangsversteigerungsverfahren ermöglichte dem Sachverständigen durch Übergabe des Haustürschlüssels die Besichtigung des Grundstücks sowie des Gebäudes von innen und außen.
Lagebeschreibung	
Innerörtliche Lage und Nähere Umgebung	Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der Innenstadt in zentraler Lage von Querfurt als östlicher Anlieger der Straße „Markt“. In der Lage des Bewertungsobjekts befinden sich zwei- und dreigeschossige Gebäude in geschlossener Bauweise mit wohnbaulicher sowie gewerblicher Nutzung. Dem Bewertungsgrundstück gegenüberliegend befindet sich das Rathaus von Querfurt.
Wohn- und Geschäftslage	mittlere Wohnlage, gute bis sehr gute Geschäftslage
Infrastruktur	Geschäfte mit Waren zur Deckung des täglichen Bedarfs und weitere Einrichtungen der Infrastruktur (Ämter, medizinische Versorgung, Schulen und andere öffentliche Einrichtungen) befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsgrundstück bzw. sind im Stadtgebiet von Querfurt im Umkreis von 1 bis 20 Minuten zu Fuß zu erreichen.
Verkehrsimmissionen	Es bestehen Immissionen durch Straßenverkehr.
Sonstige Immissionen	Sonstige Immissionen sind nicht bekannt.
Straßenart	Die Straße „Markt“ ist eine Gemeindestraße (Einbahnstraße mit Fahrtrichtung von S nach N) mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 20 km/h.
Straßenausbau	Die Fahrbahn der Straße ist mit Großpflaster befestigt. Beidseitig der Fahrbahn besteht ein befestigter Gehweg. 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, Gas und Telefon. Es besteht weiterhin eine Rundfunk-Sat-Anlage.
Grundstücksgestalt und -form	Das Bewertungsgrundstück mit einer Gesamtgröße von 224 m ² weist eine unregelmäßige, langgestreckte Gestalt auf.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	Augenscheinlich besteht Grenzbebauung an allen Grundstücksseiten durch Baulichkeiten des Bewertungsgrundstücks und/oder durch die anliegenden Nachbargrundstücke. Weiterhin befinden sich die Eingangsstufen mit Handlauf sowie der Dachüberstand mit Regenrinne und -fallrohr (jeweils an der westlichen Grundstücksseite) augenscheinlich auf dem westlich angrenzenden öffentlichen Straßenraum bzw. ragen im Luftraum in diesen hinein. Siehe hierzu auch nachfolgende Bild Darstellungen. Schriftliche oder mündliche Regelungen hierzu konnte der Sachverständige nicht recherchieren.
Oberfläche und Aufwuchs	Die Oberfläche des Bewertungsareals ist augenscheinlich eben. Das Bewertungsgrundstück ist fast in Gänze bebaut. Es besteht geringer Unkraut- und Efeubewuchs.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen	In Abteilung 2 des Grundbuchs des Bewertungsareals, Grundbuch von Querfurt, Blatt 3117 ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gem. § 1093 BGB) und die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens (AG Halle (Saale), Az.: 59 IN 403/2023) sowie die Anordnung der Zwangsversteigerung (Az.: 16 K 9/2025) eingetragen. Schuldverhältnisse sind in Abteilung 3 des Grundbuchs verzeichnet. Hinweis zum Wohnungsrecht: Die Inhaber des Wohnungsrechts sind zum Wertermittlungstichtag bereits verstorben.
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 von Querfurt sind für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen vorhanden.
Altlasten / Bodenverunreinigungen	Dem Sachverständigen sind bei der Ortsbesichtigung keine Umstände bekannt geworden, die auf Bodenverunreinigungen hindeuten. Nach schriftlicher Auskunft des Landkreises Saalekreis, Dezernat III Umweltamt 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	Das Bewertungsgrundstück wird als Baudenkmal i. S. d. § 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt geführt. Es wird beschrieben als schmales, hohes, dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit repräsentativem barockem Mansarddach, gelegen in stadthistorisch und städtebaulich wichtiger Situation am Markt.
Bauplanungsrecht	Nach Auskunft der Stadt Querfurt besteht kein gültiger Flächennutzungsplan. Im Entwurf des Flächennutzungsplans (Planungsstand 22.05.2025) ist das Gebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und nicht in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Die städtebauliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB.
Sanierungssatzung	Das Bewertungsareal liegt in keinem Geltungsbereich einer Sanierungssatzung.
Innenbereichssatzung	Eine Innenbereichssatzung ist nicht vorhanden.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung	Das Bewertungsareal liegt in keinem Geltungsbereich einer Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung.
Verfügungs- und Veränderungssperre	Nicht vorhanden.

Bauordnungsrecht	Eine Baugenehmigung lag dem Sachverständigen nicht vor. 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	Offene Beiträge nach KAG und BauGB konnten bei der Stadt Querfurt nicht recherchiert werden.
Entwicklungszustand/Grundstücksqualität (§ 4, 5 und 6 Immo-WertV)	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 Bewertungsgrundstück mit einer Größe von 224 m ² in seiner Gesamtheit in die Baulandqualität bebautes Land = baureifes Land einzustufen.
Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation	Das Bewertungsgrundstück wird zum Wertermittlungstichtag 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 des Gebäudes 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. Das 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 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 die Funktionsfähigkeit unterstellt. 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. Das Gebäude wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement etc.) und der Boden nicht nach evtl. Verunreinigungen (Altlasten) untersucht.

Gemischt genutztes Gebäude

Art des Gebäudes Gemischt genutztes Gebäude, 3-geschossig, tlw. unterkellert (1 Raum), westlicher Bereich mit ausgebautem Dachgeschoss.

Baujahr/Modernisierung Das genaue Baujahr ist nicht bekannt. Dem Vernehmen nach sowie nach Recherchen und Angaben an der angrenzenden Bebauung liegt der Entstehungszeitraum des westlichen Bereichs des Gebäudes im Spätmittelalter, vermutlich um 1500. Der östliche Bereich wurde in späterer Zeit errichtet. Die letzten Sanierungs-/Modernisierungsarbeiten wurden vermutlich um die 2000er Jahre durchgeführt.

Außenansichten Putz mit Farbanstrich, Sockel hofseitig abgesetzt

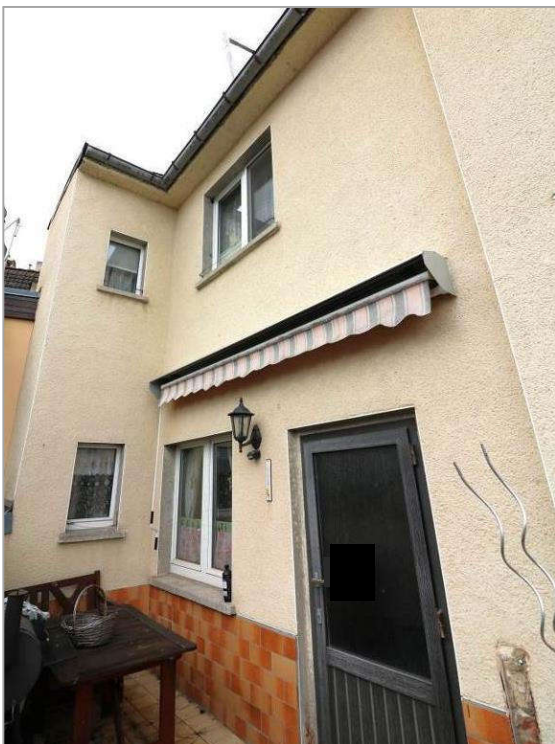
Außenansichten NW bis SW



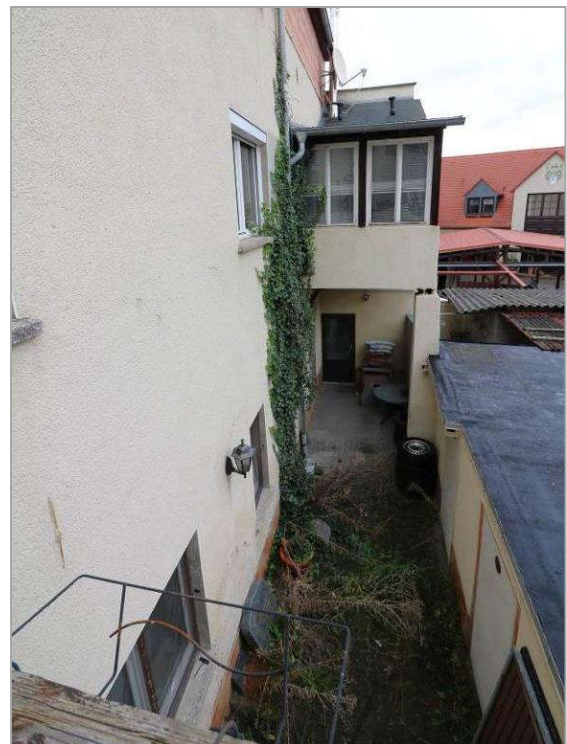
Ansicht etwa NW



Ansicht etwa SW



1. OG, Ansicht etwa SO



1. OG, Blick etwa nach NO

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	nicht bekannt, vermutlich Bruchsteine bzw. Beton (östlicher Bereich-Anbau)
Umfassungswände	Mischmauerwerk, Fachwerk möglich

Innenwände	Mischmauerwerk und Leichtbau
Kellerdecke	Massivdecke (Gewölbe)
Geschossdecken	vermutlich Holzbalkendecken
Hauseingangsbereiche	straßenseitige Hauseingangstüren als Metallrahmentür und LM-Tür, jeweils mit Lichtausschnitten; hofseitige Hauseingangstüren als Stahlblechtür sowie Kunststofftüren mit Lichtausschnitt
Geschosstreppen	Kellertreppe massiv; sonstige Geschosstreppen als Holztreppe; Zugang zum Dachboden mittels Holzklappstiege
Wesentliche Ausstattungs- merkmale	Bodenbeläge Gewerbe: Bodenplatten Wohnen: Bodenplatten, Kunststoffbelag, Textilbelag, Laminat, Parkett Wandbekleidung Gewerbe: Putz, Farbe, Fliesen Wohnen: Putz, Farbe, Tapete, Fliesen, Paneele, Riemchen, Möbelspanplatten Deckenbekleidung Gewerbe: Putz, Farbe, Leichtbauverkleidung, Deckenplatten Wohnen: Putz, Farbe, Tapete, Paneele, Styroporplatten
Nutz- und Wohnfläche	Die Nutzfläche im EG beträgt ca. 128 m ² . Die Wohnfläche für die Wohnung im 1.OG beträgt ca. 179 m ² , die Wohnfläche für die Wohnung im 2.OG / DG beträgt ca. 145 m ² .
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und tlw. Rollläden
Innentüren	ein- und zweiflügelige Türen aus Holz, tlw. mit Lichtausschnitt; Schiebetüren aus Holz, 1 Kunststofftür mit Lichtausschnitt zum Wintergarten im 1.OG
Elektroinstallation	auf und unter Putz verlegt mit ausreichender Anzahl von Lichtauslässen und Steckdosen.
Sanitärinstallation	Die Sanitärinstallationen weisen eine einfache bis mittlere Qualität auf.
Heizung	Gasheizungen (etagenweise) mit Platten- und Badheizkörpern, Elektrokamin im DG
Warmwasserbereitung	Die Warmwasserbereitung erfolgt über die Heizung.
Küchenausstattung	Nicht Gegenstand der Wertermittlung.
Möbiliar	Nicht Gegenstand der Wertermittlung.
Zubehör	Zubehör ist nicht vorhanden.
Keller	Das Gebäude ist mit 1 Raum unterkellert.
	<u>Ausstattung des Kellers:</u>
	Fenster: keine vorhanden
	Türen: keine vorhanden
	Bodenbeläge: Beton, tlw. gestampfter Lehm
	Wandbekleidung: tlw. Putz, tlw. Farbanstrich
	Deckenbekleidung: tlw. Putz, tlw. Farbanstrich

Dach	Dachkonstruktion: Holz Dachform: westlicher Bereich mit Mansarddach, östlicher Bereich mit Flachdach Dacheindeckung: westlicher Bereich mit Ziegeleindeckung, östlicher Bereich mit Bitumenbahneindeckung Dachrinne und Regenfallrohr: Zinkblech Kamin: über Dach Hinweis: Die Dachkonstruktion konnte nicht besichtigt werden.
Besondere Bauteile	Dachgaupen, Eingangsstufen mit Handlauf, Wintergarten
Besondere Einrichtungen	Besondere Einrichtungen (z.B. Müllbeseitigungsanlagen, Tresore, Lastenaufzüge usw.) sind nicht vorhanden.
Belichtung und Besonnung	ausreichende Belichtung und Besonnung
Baumängel und Bauschäden	Außenwände tlw. mit Putz- und Feuchteschäden; Eingangstüren tlw. altersmäßig verschlissen oder schließen tlw. nicht richtig; Keller mit Feuchteschäden, Kellertreppe altersmäßig verschlissen; EG tlw. mit Fußboden-, Wand-, Decken-, Maler- und Feuchteschäden (Messwerte an den Innenseiten der Außenwände und an den Innenwänden bis 99 Digits, zur Feuchtemessung siehe nachfolgende Hinweise); Ober- und Dachgeschosse tlw. mit leichten Fußbodenoberbelags- und Malerschäden; Sanitärinstallationen im EG tlw. verschlissen; Innentüren tlw. altersmäßig verschlissen (Hinweise zur Feuchte: Die Messungen erfolgten mit der Hydromette BL Compact B.)
Energetischer Zustand	Ein Energieausweis lag dem Sachverständigen nicht vor.
Allgemeinbeurteilung	Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt in einem guten bis befriedigenden (Wohnungen) bis tlw. mangelhaften (Gewerberäume im EG und Kellerraum) 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 befinden sich keine Nebengebäude.

Bauliche Außen- und sonstige Anlagen

- Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Trinkwasser, Abwasser, Gas und Telefon; es besteht weiterhin eine Rundfunk-Sat-Anlage
- Oberflächenbefestigungen mit Betonverbundsteinpflaster
- Mauer
- geringen Unkraut- und Efeubewuchs als sonstige Anlagen

Zusammenstellung wesentlicher Daten des Verkehrswertgutachtens

Bewertungsobjekt	Grundstück mit gemischt genutztem Gebäude
Ortsbesichtigung	28.10.2025
Wertermittlungstichtag	17.11.2025
Grundstücksgröße	224 m ²
vermietbare Wohnfläche	ca. 324 m ²
vermietbare Gewerbefläche	ca. 129 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	10 Jahre
Bodenwert relativ	40 €/m ²
Bodenwert gesamt	8.960 €
Rohertrag	24.084 €
Bewirtschaftungskosten	34 %
Reinertrag der baulichen Anlage	15.895 €
Liegenschaftszinssatz	5,4 %
vorläufiger Ertragswert	125.686 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	0 €
Ertragswert	125.686 €
Verkehrswert, gerundet	126.000 €