

---

## Exposé

---

Mehrfamilienhaus – Mühlendamm 2, 06526 Sangerhausen  
Gemarkung Sangerhausen, Flur 14, Flst. 999



**Verkehrswert: 41.000 €**

(Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 16.06.2025)

Aktenzeichen: 8 K 2/25

## Grundstücksbeschreibung

### Makrolage

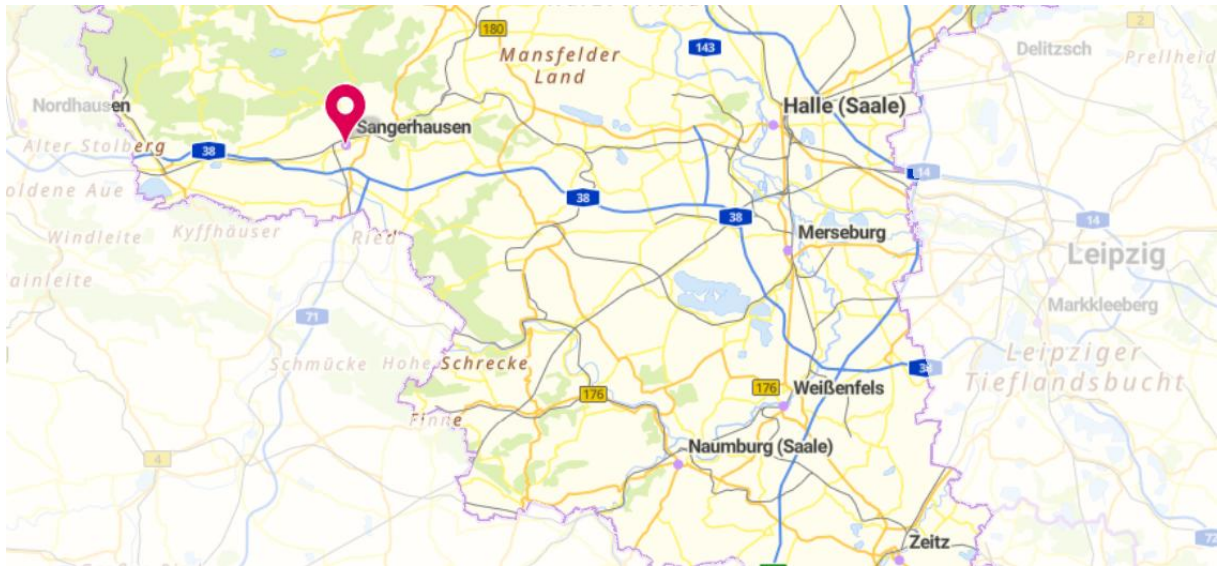


Abb. 3.1.1: Lage überregional, Quelle: ©GeoBasis-DE / BKG 2025 via geodatenportal.sachsen-anhalt.de

Die Stadt Sangerhausen liegt in Sachsen-Anhalt und ist Kreisstadt des Landkreises Mansfeld-Südharz. Sie befindet sich im südwestlichen Teil des Bundeslandes, im Harzvorland, und ist raumordnerisch als Mittelzentrum einzuordnen.

Sangerhausen ist verkehrstechnisch an die Bundesautobahn A38 (Leipzig–Göttingen) angebunden, welche eine Anbindung an das überregionale Straßennetz ermöglicht. Der Bahnhof Sangerhausen ist ein Regionalverkehrsknotenpunkt und bietet regelmäßige Verbindungen u. a. in Richtung Halle (Saale), Erfurt und Kassel.

Die wirtschaftliche Struktur ist geprägt durch klein- und mittelständische Unternehmen aus den Bereichen verarbeitendes Gewerbe, Handel, Dienstleistungen sowie Logistik. Der historische Einfluss des Bergbaus ist rückläufig. Die Region zählt zu den strukturschwächeren Räumen in Deutschland, was sich in unterdurchschnittlichen Kennzahlen zur Kaufkraft, Arbeitslosenquote (9,5 %) <sup>1</sup> und demografischen Entwicklung widerspiegelt. Die Bevölkerungszahl von rd. 25.000 Einwohnern ist seit Jahren rückläufig, begleitet von einer überdurchschnittlichen Alterung der Bevölkerung.

Sangerhausen übernimmt eine zentrale Versorgungsfunktion für das Umland und verfügt über Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung, des Gesundheitswesens, der Bildung sowie über Einkaufsmöglichkeiten des mittel- und langfristigen Bedarfs.

---

<sup>1</sup> Vgl. arbeitsagentur.de.

## Mikrolage



Abb. 3.2.1: Lage im Gemeindegebiet, Quelle: ©GeoBasis-DE / BKG 2025 via geodatenportal.sachsen-anhalt.de

Das Bewertungsobjekt liegt zentral im historischen Ortskern von Sangerhausen. Das Stadtzentrum ist unmittelbar fußläufig erreichbar. Direkt gegenüber des Bewertungsobjektes verläuft die *Gonna*. Die baustrukturelle Bandbreite in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt ist geprägt von kleineren Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäfts- bzw. Zweifamilienhäusern in geschlossener Blockrandbebauung mit tlw. historischem Erscheinungsbild.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten sowie medizinische und Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen sind nächstgelegenen in etwa 5 bis 10 Gehminuten zu erreichen.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich am Bahnhof *Sangerhausen*, welcher in ca. 5 Gehminuten fußläufig zu erreichen ist. Die nächste Anschlussstelle zu einer Autobahn (A71) liegt in etwa 10 Fahrminuten Entfernung.

### Beschaffenheit und Erschließung

Das Bewertungsobjekt, das Flurstück 999, hat eine Größe von insgesamt 163 m<sup>2</sup> und ist unregelmäßig geschnitten. Die Topographie ist überwiegend eben. Es ist bebaut mit dem Mehrfamilienhaus *Mühlendamm 2*. Zur Beschaffenheit des Innenhofes kann keine Aussage getroffen werden. Stellplätze finden sich in ausreichender Anzahl im Umfeld.



Abb. 3.4: Lageplan; Quelle: ©GeoBasis-DE / BKG 2025 via geodatenportal.sachsen-anhalt.de

Das Grundstück wird südlich über den *Mühlendamm* erschlossen. Die übrigen Grenzen bilden die benachbarten Wohngrundstücke.

Die Grenzverhältnisse sind augenscheinlich geregelt. Hinweise für eine Überbauung sind nicht erkennbar, können aber aufgrund der geschlossenen Bauweise in Blockrandbebauung sowie der mangelnden Einsehbarkeit des rückwärtigen Grundstücksteils nicht ausgeschlossen werden.

Ob die versorgungstechnische Erschließung gegeben ist, kann nicht beurteilt werden.

## **Planungsrechtliche Gegebenheiten**

### **Baurecht**

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Erfurt, befindet sich das Bewertungsobjekt im Flächennutzungsplan in der Darstellung eines Mischgebietes.

Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes. Die Bebaubarkeit richtet sich folglich nach den Bestimmungen des § 34 BauGB sowie der Lage im Erhaltungsgebiet mit Gestaltungssatzung. Das Grundstück wird augenscheinlich entsprechend der öffentlich-rechtlichen Vorgaben baulich genutzt.

Gemäß Auskunft des Landkreises Mansfeld-Südharz befindet sich das Bewertungsobjekt im historischen Ortskern von Sangerhausen und ist somit Teil eines archäologischen Flächendenkmals. Es besteht Erhaltungspflicht.

## Beschreibung der Baulichkeiten

**Es wurde keine Innenbesichtigung des Gebäudes ermöglicht - dieses konnte lediglich von außerhalb des Grundstücks aus in Augenschein genommen werden und war hierbei nur begrenzt einsehbar.<sup>2</sup> Die Bewertung erfolgt entsprechend dem äußeren Anschein.**

Das Bewertungsobjekt besteht aus dem Mehrfamilienhaus<sup>3</sup> *Mühlendamm 2*, welches zwei Vollgeschosse sowie ein augenscheinlich nicht ausgebautes Dachgeschoss besitzt und vermutlich unterkellert<sup>4</sup> ist. Das Baujahr des Bewertungsobjektes wird mit Ende des 19. Jahrhunderts angenommen.



Abb. 3.7: Luftbild; Quelle: ©GeoBasis-DE / BKG 2025 via geodatenportal.sachsen-anhalt.de

## Wohnhaus<sup>5</sup>

Bauweise:	Massivbauweise (min. tlw. unterkellert, 2 Vollgeschosse mit nicht ausgebautes Dachgeschoss)
Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, tlw. Fachwerk
Deckenkonstruktion:	Kellerdecke massiv, übrige Decken Holzbalkendecken
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion (Satteldach)
Dachentwässerung:	Außenentwässerung
Fassaden:	verputzt
Wärmedämmung:	nicht gedämmt
Treppen:	massiv

<sup>2</sup> Lediglich eine sehr eingeschränkte Einsicht durch eines der Fenster vom öffentlichen Gehweg aus war möglich.

<sup>3</sup> Nach sachverständiger Einschätzung anhand der näheren Umgebungsbebauung. Auch die Kategorisierung als Zweifamilienhaus wäre denkbar.

<sup>4</sup> Zumindest im vorderen Bereich.

<sup>5</sup> Die nachfolgenden Beschreibungen der Baulichkeiten sowie des Erhaltungszustandes beziehen sich auf baujahrestypische Ausstattungen unter Berücksichtigung der gewonnenen Erkenntnisse.

Außentüren:	Hauseingangstür Holz
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Heizung:	Gasheizung (zentral) <sup>6</sup>
Sonstiges:	---

### **Wohnungen (exemplarisch)**

Fußböden:	PVC-Belag oder gleichwertig
Wände:	tapeziert oder gestrichen
Decken:	tapeziert oder gestrichen
Innentüren:	nicht bekannt
Sanitärinstallation:	nicht bekannt
Elektroinstallation:	unter Putz

### **Keller**

Augenscheinlich existiert ein Keller, zumindest im vorderen Gebäudeteil. Weitere Aussagen sind nicht möglich.

### **Spitzboden**

Eine Aussage zum Spitzboden ist nicht möglich.

### **Nebengebäude**

Im rückwärtigen Grundstücksteil scheint ein Nebengebäude eingeordnet zu sein. Worum es sich hierbei handelt und wie der Erhaltungszustand ist, ist nicht bekannt.

### **Außenanlagen**

Eine Aussage zur Beschaffenheit der Außenanlagen ist nicht möglich.

### **Erhaltungszustand und Modernisierungen**

Augenscheinlich erfolgten in den 1990er Jahren zumindest der Austausch der Fenster, die Erneuerung der Fassade sowie teilweise des Daches. Der Erhaltungszustand ist nach äußerem Anschein insgesamt mäßig, es besteht ein Instandhaltungsstau, der über das Maß der üblichen Instandhaltung hinaus geht. Es wird angenommen, dass dies auch auf das Innere des Gebäudes zutrifft.<sup>7</sup>

### **Wesentliche Baumängel/ Bauschäden**

Ob wesentliche Baumängel/ Bauschäden vorliegen, kann nicht festgestellt werden. Hinsichtlich des Erhaltungszustandes sowie des augenscheinlichen Leerstandes ist dies jedoch nicht auszuschließen. Teilweise sind Feuchtigkeits- und Putzschäden im Bereich des Sockels erkennbar.

### **Energetischer Zustand**

Ein Energieausweis lag am Bewertungsstichtag nicht vor.

---

<sup>6</sup> Lt. Recherchiertem Angebot aus 2020.

<sup>7</sup> Anhand einer beschränkten Einsicht ins EG im 2. OT von der Straße aus, erscheint die Annahme plausibel.

**Dieses Exposé stellt die Erkenntnisse des Verkehrswertgutachtens nur in wesentlich verkürzter Form dar. Weiterführende Angaben sind selbigem zu entnehmen.**

Fotodokumentation



Straßenansicht



Hauseingang



Fassade



Fassade im Sockelbereich



*Straßenflucht Mühlendamm*



*Flusslauf der Gonna*



*Angrenzende Straßenflucht Bahnhofstraße*