

Exposé

des Gutachtens

über den von sämtlichen Rechten in der Abt. II des Grundbuchs, unbelasteten Verkehrswert (Marktwert i.S.d. § 194 BauGB) für das mit einem Mehrfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute, denkmalgeprägte Grundstück, sowie Außenflächen, in 39393 Ausleben OT Warsleben
Friedensstraße 20



- Auftraggeber:** Amtsgericht Oschersleben
- Geschäftsnummer:** 15 K 11/25
- Objektart:** vieleckiges, fast L-förmiges, denkmalgeprägtes Grundstück; im Jahre 1801 bebaut, das ehemalige Gutshaus ist als Mehrfamilienwohnhaus mit drei Wohnungen genutzt, die früher landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude sind am Ortstermin als Garagen und Lager genutzt und überwiegend vermietet; zwei der drei Wohnungen sind vermietet und genutzt, ein Unterhaltungsstau ist erkennbar.
- Lage:** 39393 Ausleben OT Warsleben, Friedensstraße 20; unweit des nördlichen des Ortsrandes von Warsleben gelegen, grenzt westlich an den straßenbegleitenden Gehweg der „Friedensstraße“, Teil der ortsdurchführenden Landesstraße 104, an.
- Erschließung:** Hausanschlüsse für Gas, Strom und Telekommunikation sind von der östlich verlaufenden „Friedensstraße“ am Bewertungsobjekt vorhanden, die Trinkwasserversorgung und die Abwassereinleitung in das öffentliche Netz erfolgen, mit einer Grunddienstbarkeit gesichert, über das südlich angrenzende Grundstück; die öffentliche Abfallentsorgung ist gesichert.

Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts:

Das vieleckige, fast L-förmige, ca. 1.676 m² große, denkmalgeprägte Grundstück des Bewertungsobjekts mit seiner teilunterkellerten, zweigeschossigen Mehrfamilienhausbebauung mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, Nebengebäuden sowie Außenflächen, insgesamt Nord- und Nordwestteil eines ehemaligen Gutshofes befindet sich unweit des nördlichen des Ortsrandes von Warsleben, nordwestlich der ortsprägenden Kirche St. Maria und grenzt westlich an den straßenbegleitenden Gehweg der „Friedensstraße“, Teil der ortsdurchführenden Landesstraße 104 an.

In der Umgebung des Bewertungsgrundstücks befindet sich überwiegend ein- und zweigeschossige, offene Wohnbebauung, auch mit zugehörigen Nebengebäuden und Gartenlandflächen, nordöstlich einer abbiegenden Gemeindestraße befindet sich ein größeres, landwirtschaftlich genutztes Gewerbeobjekt. Der „Hamerslebener Mühlenbach“ verläuft weiter östlich.

Am Ortstermin sind zwei der drei Wohnungen des Bewertungsobjekts vermietet und genutzt. Das gilt auch für die überwiegenden Teile des an die Hoffläche nördlich und westlich angrenzenden Nebengebäudes, die als Garagen oder Lagerflächen genutzt werden. Insgesamt ist ein Unterhaltungstau erkennbar.

Der Gutachter geht nach der Klärung der Anschlusssituation für Abwasser und Trinkwasser mit dem dafür zuständigen Trinkwasser- und Abwasserverband Börde und der erforderlichen Beseitigung des Sanierungs- und Unterhaltungsstaus unter Beachtung möglicher aus dem Denkmalschutz erwachsenen Auflagen auch künftig von einer Fortsetzung der Mehrfamilienwohnhausnutzung einschließlich Außenflächen und der Nebengebäude aus.

Es ist jedoch auch eine gewerbliche Nutzung denkbar.

**Der von sämtlichen Rechten in der Abt. II des Grundbuchs unbelastete,
Verkehrswert (Marktwert i.S.d. § 194 BauGB) für das
mit einem Mehrfamilienhaus und Nebengebäuden
bebaute, denkmalgeprägte Grundstück, sowie Außenflächen,
GBBl. 1952, lfd. Nr. 6, Flur 1, Flurstück 493
in 39393 Ausleben OT Warsleben, Friedensstraße 20
wird zum Wertermittlungstichtag 01. November 2025 geschätzt mit**

129.000,00 €

in Worten: Einhundertneunundzwanzigtausend Euro.