

Exposé

**des Gutachtens
über den Verkehrswert (Marktwert i.S.d. § 194 BauGB)
für das Grundstück, bebaut
mit einem Einfamilienwohnhaus und zwei Nebengebäuden
in 39387 Oschersleben (Bode) OT Alikendorf
Hadmerslebener Straße 2**



- Auftraggeber:** Amtsgericht Oschersleben
- Geschäftsnummer:** 15 K 20/24
- Objektart:** Rechteckiges Grundstück, bebaut mit einem teilunterkellerten, eingeschossigen Einfamilienwohnhaus, das Dachgeschoss ist teilausgebaut; ein nicht unterkellertes, eingeschossiger Anbau an den Südwestgiebel des ca. 1950 errichteten Gebäudes mit dem Grundstückszugang und ein ehemaliges, nicht unterkellertes Stallgebäude im Nordteil komplettieren die Bebauung, die zu Beginn der 2000-er Jahre teilweise modernisiert wurde; weitere Modernisierungsmassnahmen sind jedoch erkennbar, über eine Vermietung oder Verpachtung ist nichts bekannt; am Ortstermin ist das Bewertungsobjekt vom Eigentümer genutzt und bewohnt.
- Lage:** 39387 Oschersleben (Bode) OT Alikendorf, Hadmerslebener Straße 2; unweit südwestlich der Ortsmitte der kleinen Ortschaft Alikendorf, Ortsteil der Stadt Oschersleben (Bode) gelegen; in Traufstellung nordwestlich des straßenbegleitenden Gehwegs der ortsdurchquerenden „Hadmerslebener Straße“, wenig in das Bewertungsgrundstück zurückgesetzt.
- Erschließung:** Abwasserkanal-, Elektro-, Wasser- und Telekommunikationsanschluss liegen am Bewertungsobjekt an. Die öffentliche Abfallentsorgung ist gewährleistet.

Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts:

Das rechteckige, ca. 270 m² große Bewertungsgrundstück ist mit einem ca. 1950 errichteten, teilunterkellerten, eingeschossigen Einfamilienwohnhaus mit teilausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das Wohnhaus, Bestandteil einer kleinen, aus vier Wohnhäusern bestehenden Bebauung sticht allein schon durch seine helle, freundliche Fassade heraus und hinterlässt äußerlich einen gepflegten Eindruck. Die erkennbare Erneuerung der Dacheindeckung einschließlich der Dachentwässerung sowie augenscheinlich erneuerte Fenster lassen eine Modernisierung des Wohngebäudes vermuten. Erst innerhalb des Gebäudes ist der Unterhaltungsstau erkennbar. Das betrifft auch seinen energetischen Standard. Am Ortstermin sind das Einfamilienwohnhaus, die zwei Nebengebäude sowie die befestigte Hoffläche vom Eigentümer genutzt und bewohnt. Über eine Vermietung oder Verpachtung des Bewertungsobjekts ist nichts bekannt.

Bewertungsgrundstück befindet sich unweit südwestlich der Ortsmitte der kleinen Ortschaft Alikendorf Ortsteil der unweit nordwestlich liegenden Stadt Oschersleben (Bode). Es grenzt nordwestlich an den straßenbegleitenden Gehweg der „Hadmerslebener Straße“, der ortsdurchquerenden Landesstraße L 80 an. Die in Traufstellung zur Straße stehende Bebauung ist hinter einen schmalen Vorgarten in das Grundstück zurückgesetzt. Es existiert eine zweite Grundstückszuwegung auf der Nordwestseite zur „Sandkuhle“. Die baulichen Anlagen der Umgebung bestehen aus ein- und zweigeschossiger, offener Wohnbebauung, auch mit zugehörigen Nebengebäuden und Grünlandflächen, sowie auch landwirtschaftliche Hofflächen.

Der Gutachter geht auch künftig, nach der Beseitigung des vorhandenen Modernisierungs- und Sanierungsstaus, von einer Fortsetzung der Wohnhausnutzung als Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäuden und Innenhof aus.

**Der Verkehrswert (Marktwert i.S.d. § 194 BauGB)
für das mit einem Einfamilienhaus und zwei Nebengebäuden
bebaute Grundstück,
GBBl. 451, lfd. Nr. 1, Flur 1, Flurstück 251
in 39387 Oschersleben (Bode) OT Alikendorf,
Hadmerslebener Straße 2
wird zum Wertermittlungstichtag 27. Januar 2025 geschätzt mit**

66.300,00 €

in Worten: Sechshundsechzigtausenddreihundert Euro.
