Vermessungs- und Sachverständigenbüro

BENNO SENGEWALD
GEPRÜFTER GUTACHTER
für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Selauer Straße 116f
06667 Weißenfels

Telefon: 03443 300186
Telefax: 03443 300187
eMail: sengewald-b@t-online.de

Datum: 25.06.2026
Az.: 26-204

Exposé zum Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück
in Esperstedt, Mühlenstraße 17, 06268 Obhausen



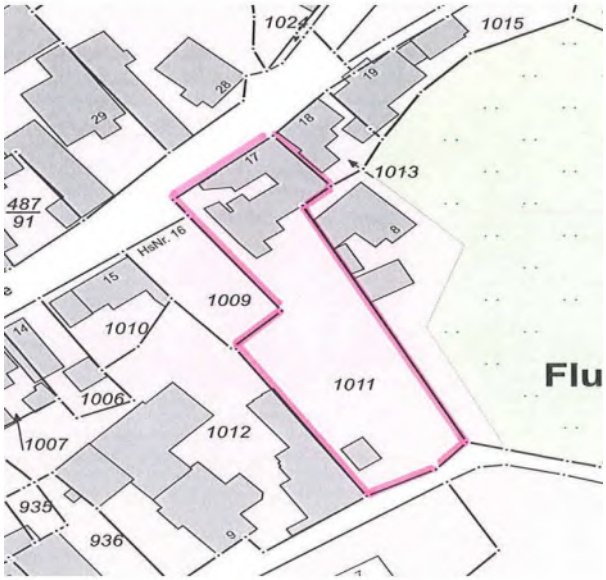
Der **Verkehrswert des Grundstückes** wurde zum Stichtag 04.06.2026 ermittelt mit rd.

132.000,- €.

Amtsgericht: Merseburg
Geschäfts-Nr.: 16 K 7/26

Grundstücksbeschreibung (Grundstück rot umrandet)

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden
Objektadresse:	Esperstedt, Mühlenstraße 17, 06268 Obhausen
Katasterangaben:	lfd. Nr. 1 – Gemarkung Esperstedt, Flur 6, Flurstück 1011 (1.460 m²)



Lagebeschreibung

innerörtliche Lage:	Das Grundstück befindet sich am Ortsrand von Esperstedt. Geschäfte des täglichen Bedarfs gibt es in Röblingen und Querfurt. Eine Busanbindung (Schulbus) ist im Ort vorhanden. Der nächste Bahnhof befindet sich in Röblingen. Das Grundstück ist als einfache Wohnlage einzustufen. Die Verkehrslage ist durch die Anbindungen an die Landstraßen L164 und L176 sowie die Anbindung an die Bundesautobahn A38 als gut einzustufen.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	wohnbauliche Nutzungen mit überwiegend einseitiger Grenzbebauung und überwiegend zweigeschossiger Bauweise

Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße und Ortsverbindungsweg, Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	Straße ausgebaut, Fahrbahn mit Asphaltbelag, Gehwege einseitig vorhanden mit Betonpflaster, Parkmöglichkeiten in der Straße nur teilweise vorhanden. Offene Forderungen für den Straßenausbau nach KAG und nach BauGB bestehen lt. Angabe im Ortstermin nicht.
Anschlüsse an Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:	Anschlüsse für Strom, Wasser und Schmutzwasser sind vorhanden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung der (Scheune) (vgl. Anlage 3)
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Lasten und Beschränkungen

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine Eintragungen.
Denkmalschutz:	kein Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen Anhalt
Altlasten:	kein Eintrag in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (DSBA).
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Laut § 3 Abs. 4 ImmoWertV handelt es sich um baureifes Land.

Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
Die Gebäude und die Außenanlagen 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 Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden, Baumängel und Modernisierungsbesonderheiten auf den Verkehrswert pauschal berücksichtigt worden. Kostenunterschiede im Vergleich zu Angeboten von Handwerksbetrieben oder anderen Fachfirmen müssten zusätzlich berücksichtigt werden. Untersuchungen hinsichtlich Schall- und Wärmeschutz, pflanzlicher und tierischer Schädlinge sowie gesundheitsschädigender Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Es liegt **kein Energieausweis** für das Wohnhaus vor. Ein **Verdacht auf Hausschwamm war bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar**. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Einfamilienwohnhaus

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus; zweigeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	um 1900 gemäß Angabe im Ortstermin
Modernisierungen:	2001 Dach 2022 Wohnhauseingangstür 2001 Fenster 2020 Innentüren 2010 Leitungssysteme (teilweise) 2010 Heizungsanlage 2001 und 2020 Bäder/Sanitäranlagen 2001 und danach Innenausbau
Außenansicht:	Ziegelsteinansicht
Bruttogrundfläche (BGF):	214 m²
Wohnfläche (WoFl):	151 m²
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Bruchstein und Sandstein
Unterkellerung:	geringfügig unterkellert
Kellerwände:	Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Ziegel- und Lehmmauerwerk
Geschossdecken:	KG Gewölbedecke mit Stahlträgerkonstruktion EG Holzbalkenkonstruktion OG Holzbalkenkonstruktion
Treppen:	EG und OG Holzkonstruktion
Dach:	Dachkonstruktion: Holzbalkenkonstruktion Dachform: Satteldach Dacheindeckung: Dachziegel (Doppelmuldenpfalzziegel)

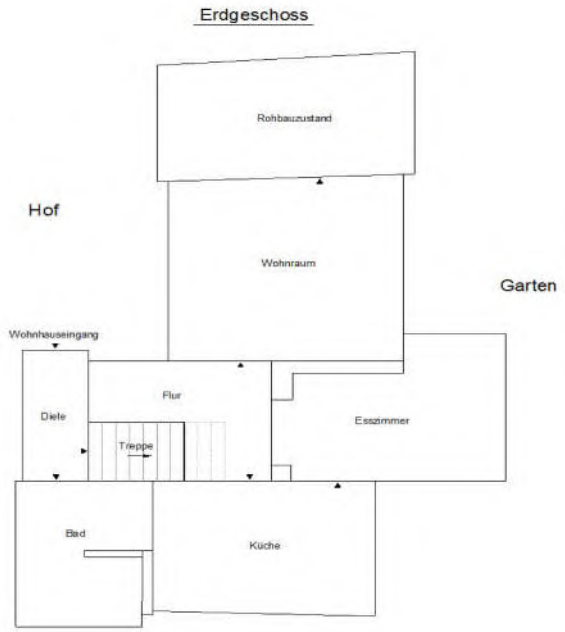
Hauseingangstür(en):	Kunststofftür als Blendrahmentür mit Lichtausschnitt
Innentüren:	überwiegend Füllungstüren als Futtertüren
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Bodenbeläge:	Laminat und Fliesen in den Sanitärräumen, Küche und Hauseingangsbereich
Wandbekleidungen:	überwiegend Tapeten, Fliesen im Bad
Deckenbekleidungen:	Täfelung, Tapeten und Schaumstoffplatten
Sanitärinstallationen:	gehobene Wasser- und Abwasserinstallation bzw. Ausbauzustand im Bad EG (1 Dusche, 1 Waschbecken, 1 WC), durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation bzw. Ausbauzustand im Bad OG (1 Badewanne, 1 Waschbecken, 1WC)
Küchenausstattung:	keine
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	einfach bis durchschnittlich, für das Baujahr zeittypisch

Das Wohnhaus befindet sich in einem einfachen bis durchschnittlichen Bau- und Erhaltungszustand. Modernisierungen wurden lt. o.g. Angaben durchgeführt. In beiden Geschossen befindet sich jeweils ein Raum im Rohbauzustand. In diesen Räumen müssen Fußböden, Decken und Wände erneuert bzw. modernisiert werden. Die dafür erforderlichen Modernisierungskosten werden in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

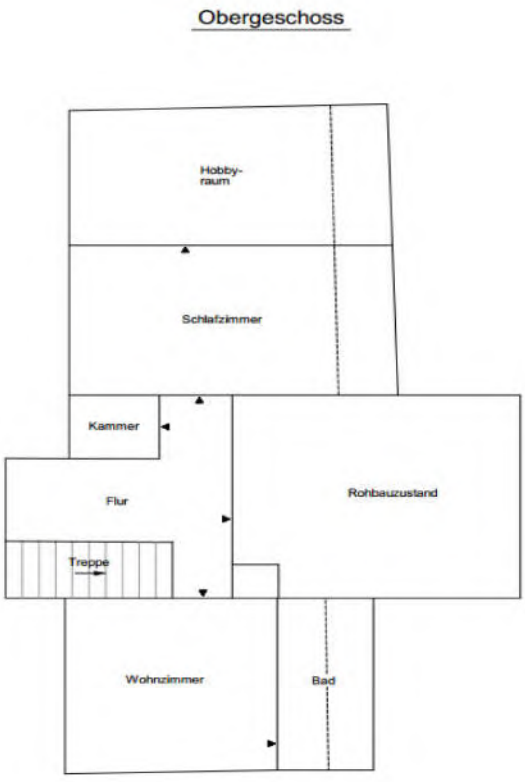
Wohnhaus (Gebäude rechts) von der Straße aus



Geschosslage der Wohnräume



Geschosslage der Wohnräume



Nebengebäude mit Schuppen

Auf dem Grundstück befindet sich weiterhin ein Nebengebäude mit Schuppen (Baujahr nach 1900) in Massivbauweise. Die Gebäude befinden sich in einem einfachen Bau- und Erhaltungszustand. Durchgreifende Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Gebäude dienen zu Abstell- bzw. Lagerzwecken und wurden bisher dem Zweck entsprechend instand gehalten.
Eine geschätzte Gesamtnutzungsdauer der Gebäude von ca. 40 bis 60 Jahren ist abgelaufen, die weitere Nutzung der Gebäude ist jedoch erforderlich, weil sich die Heizungsanlage für das Wohnhaus darin befindet.

Nebengebäude von der Straße aus



Schuppen vom Hof aus



Scheune (Gebäude links im Bild)

Auf dem Grundstück befindet sich weiterhin ein Scheune (Baujahr nach 1900) in Massivbauweise. Die Scheune befindet sich in einem einfachen bis unterdurchschnittlichen Bau- und Erhaltungszustand. Durchgreifende Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Das Gebäude dient zu Abstell- bzw. Lagerzwecken und wurden bisher dem Zweck entsprechend instand gehalten.
Eine geschätzte Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes von ca. 40 bis 60 Jahren ist abgelaufen.
Einen wirtschaftlichen Nutzen (evtl. Vermietbarkeit o.ä.) hat die Scheune nicht. Ein Abriss der Scheune ist aus optischer und bautechnischer Sicht nicht erforderlich, das Gebäude wird deshalb in der Wertberechnung als wertneutral betrachtet.



Garage

Bewertungsobjekt:	Garage
Baujahr:	1980 (lt. Angabe im Ortstermin)
Gebäudeart:	Betriebsgebäude/Garagen
Bauweise:	Massivbau (Ziegel)
Fußboden:	Beton
Dach:	Flachdach, Pultdach
Dacheindeckung:	Bitumenschweißbahnen
Eingangsbereich:	Rolltor, Aluminiumtür
Anschlüsse:	Stromanschluss
Bruttogrundfläche des Gebäudes:	26 m²

Die Garage befindet sich in einem durchschnittlichen Bau- und Erhaltungszustand. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt.
Für das Gebäude besteht nur die Zufahrt von der Straße an der südlichen Grundstücksgrenze

