

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Exposé zum Zwangsversteigerungsverfahren

Dieses Exposé zur Veröffentlichung im Internet enthält eine auszugsweise und zusammenfassende Darstellung der wesentlichen Daten des Gutachtens, welches beim zuständigen Versteigerungsgericht eingesehen werden kann.

<u>Amtsgericht:</u>	Halle (Saale)
<u>Aktenzeichen:</u>	553 K 31/24
<u>Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:</u>	10. Juli 2025
<u>Bewertungsobjekt:</u>	Straße der Freundschaft 2 in 06117 Teutschenthal, OT Steuden

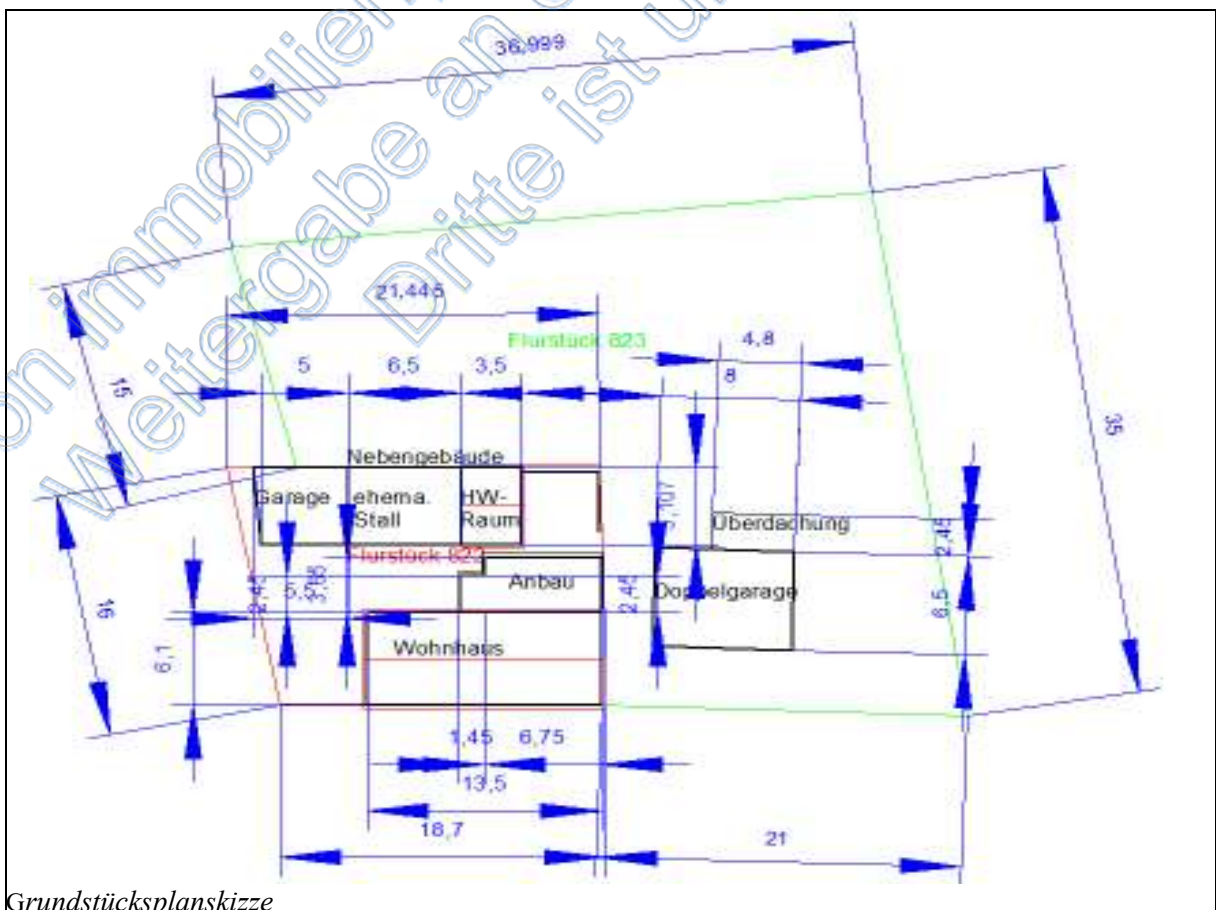
Verkehrswerte	Flurstück 822	<u>52.000,00 €</u> (Zweiundfünfzigtausend Euro)
	Flurstück 823	<u>33.000,00 €</u> (Dreiunddreißigtausend Euro)



Straßenansicht Flurstück 822 aus östlicher Richtung von der Straße der Freundschaft, Flurstück 823 rechts anschließend.



Grundstücksansicht Flurstück 823 aus nordwestlicher Richtung mit dem Doppelgarage links und Pavillon mittig.



Grundstücksplanskizze

<u>Nutzfläche:</u>	Wohnhaus	Keller Erdgeschoss Dachgeschoss	ca. 15,00 m ² ca. 80,15 m ² ca. 38,75 m ²	
	Nebengebäude	Garagenanbau ehemaliger Stall Hauswirtschaftsraum Abstellraum Dachboden	ca. 18,70 m ² ca. 22,60 m ² ca. 8,25 m ² ca. 7,70 m ² ca. 20,00 m ²	
		Doppelgarage		ca. 43,50 m ²
<u>Objektstatus :</u>	leerstehend			
<u>Baujahr der Gebäude:</u>	Wohnhaus	ca. 1890, Anbau ca. 1975		
	Nebengebäude	ca. 1930, Umbau Garage 1960		
	Wirtschaftsgebäude	ca. 1950		
<u>Grundstücksfläche gesamt</u>	Flurstück 822 280 m ² Flurstück 823 931 m ²			
Bodenrichtwert:	25,00 €/m ²			
Bodenwert (absolut):	Flurstück 822	7.000,00 €		
	Flurstück 823	23.275,00 €		
Marktangepasster vorläufiger Sachwert :	Flurstück 822	64.859,00 €		
	Flurstück 823	34.019,89 €		
Wertminderung :	Flurstück 822	13.200,00 €		
(Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale)	Flurstück 823	900,00 €		
Sicherheitszuschlag aufgrund Bewertung von außen:	0 %			
Verkehrswert:	Flurstück 822	52.000,00 €		
	Flurstück 823	33.000,00 €		

Wertrelevante Merkmale

<i>Bundesland:</i>	<i>Sachsen- Anhalt</i>		
<i>Landkreis:</i>	<i>Saalekreis, Kreisstadt Merseburg</i>		
<i>räumliche Lage der Stadt:</i>	<i>im Süden Sachsen- Anhalts</i>		
<i>Ortsbezeichnung, Größe, Einwohnerzahl:</i>	<i>Gemeinde Teutschenthal; 90,63 km²; ca. 13.038 Einwohner (Stand 31.12.2024) mit 7 Ortsteilen und dazugehörigen Ortschaften</i>		
<i>Verwaltung:</i>	<i>Gemeindeverwaltung Teutschenthal Am Busch 19 in 06197 Teutschenthal</i>		
<i>nahe gelegene Zentren:</i>	<i>Kreisstadt Merseburg</i>	<i>ca. 29 km</i>	
	<i>Stadt Halle (Saale)</i>	<i>ca. 16 km</i>	
	<i>Stadt Leipzig</i>	<i>ca. 61 km</i>	
	<i>Landeshauptstadt Magdeburg</i>	<i>ca. 115 km</i>	
<i>Verkehrsanbindung:</i>	<i>Anbindung über die Landesstraßen 164, 173 und 174 an die nördlich verlaufende Bundesstraße 80; Anbindung über die L 164 und 173 an die östlich verlaufende Bundesautobahn A 143 in ca. 10 km Entfernung (Anschluss Schafstädt, Querfurt); Anbindung über die L 164 und 177 an die südlich verlaufende Bundesautobahn A 38 in ca. 15 km Entfernung (Anschluss</i>		

	<i>Schafstädt, Querfurt); Bahnhof Teutschenthal in ca. 5 km; Flughafen Halle / Leipzig in ca. 45 Kilometer Entfernung</i>
<i>Infrastruktur und Wirtschaft:</i>	<i>Einkaufsmöglichkeiten für die Versorgung mit den Waren des täglichen Bedarfs sind in der Gemeinde und in den Randbereichen (Großmärkte in Teutschenthal Ost) ausreichend vorhanden. Klein- und mittelständische Unternehmen, sowie Einzelhändler sind im Gemeindegebiet angesiedelt.</i> <i>- infrastrukturelle Angebote auf kleinstädtischem Niveau sind in Teutschenthal vorhanden</i> <ul style="list-style-type: none"><i>• niedergelassene Ärzte und Apotheken</i><i>• Senioren- und Pflegeheim</i><i>• Bank/ Sparkasse u.a.</i>
<i>Bildung, Kultur, Sehenswürdigkeiten und Freizeitangebot :</i>	<i>- Kindertagesstätte und Hort in Teutschenthal</i> <i>- Grund- und Sekundarschule in Teutschenthal</i> <i>- Gymnasium in Merseburg</i> <i>- Sport- und Freizeitangebote</i>

Ortsteil

<i>Lage :</i>	<i>- südwestlich von Teutschenthal</i> <i>- westlich der Stadt Halle (Saale)</i> <i>- nordwestlich der Stadt Merseburg</i>
<i>Einwohnerzahl:</i>	<i>- ca. 650 Einwohner</i>
<i>nahe gelegene Zentren:</i>	<i>Teutschenthal</i> <i>ca. 61 km</i> <i>Kreisstadt Merseburg</i> <i>ca. 29 km</i> <i>Stadt Halle (Saale)</i> <i>ca. 16 km</i>
<i>Verkehrstechnische Erschließung:</i>	<i>- Anbindung über die Landesstraßen L 177</i> <ul style="list-style-type: none"><i>• in nördliche Richtung an die Landesstraße L 164 nach Teutschenthal und über die L 173 bzw. Kreisstraße K 2149 zur Bundesstraße B 80</i><i>• in südliche Richtung an die Bundesautobahn A 38</i> <i>- Anbindung über die Kreisstraße K 2267</i> <ul style="list-style-type: none"><i>• in westlicher Richtung über die Landesstraße L 172 und Bundesstraße B 180</i>
<i>Infrastruktur:</i>	<i>- Einkaufsmöglichkeiten für die Versorgung mit den Waren des täglichen Bedarfs sind in Steuden tlw. vorhanden. Als Ortsteil der angrenzenden Gemeinde Teutschenthal steht ein gut erreichbares infrastrukturelles Angebot zur Verfügung.</i>

Grundstück

<i>Lage:</i>	<i>- nördliches Ortszentrum</i>
<i>Art der Bebauung und Nutzung in der Anliegerstraße:</i>	<i>- ein- bis zweigeschossige Bebauung</i> <i>- tlw. ehemalige Bauernhöfe</i>
<i>innerörtliche Entfernungen:</i>	<i>- Bushaltestelle Straße der Freundschaft – ca. 0,2 km</i>
<i>Immission:</i>	<i>- normale Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr</i>

<i>Beurteilung der Grundstückslage:</i>	<i>in der Durchgangsstraße</i> <ul style="list-style-type: none">- zentrale Lage im Ort- gute Straßenverkehrsanbindungsverhältnisse
<i>Grundstücksgestaltung:</i>	<ul style="list-style-type: none">- annähernd ebenes Grundstück- annähernd rechteckige Grundstücksform
<i>Pkw- Stellplätze:</i>	<ul style="list-style-type: none">- auf dem Bewertungsgrundstück vorhanden- weitere Parkmöglichkeiten sind im Umfeld vorhanden
<i>Besonderheiten:</i>	<ul style="list-style-type: none">- keine

Rechtliche Gegebenheiten

Mietvertrag: - besteht nicht

*Rechte und Lasten in Abteilung II
des Grundbuchs*:* - Zwangsversteigerungsvermerk

*Baulastenverzeichnis**:* - keine Eintragung für die Flurstücke 822 und 823

*Baubehördliche Beschränkungen
und Beanstandungen***:* - bestehen für die Flurstücke 822 und 823 nicht

sonstige Rechte: - keine

*Denkmalschutz****:* - besteht nicht

*Altlasten*****:* - nicht in der Datei schädlicher Bodenveränderungen
und Altlasten (DSBA) -Altlastenkataster- registriert
- äußerlich kein sichtbarer Altlastenverdacht festgestellt

*bergbauliche Stellungnahme:
****** - es bestehen keine bergbaulichen Beschränkungen
- keine Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch
umgangenen Altbergbau

*Bauplanungsrecht*****:* - Flächennutzungsplan vom 03.05.2004 mit Ausweisung
als Wohnbaufläche
- ein Bebauungsplan besteht nicht
- planungsrechtlich zulässige Nutzung ist nach § 34
BauGB zu beurteilen (Innenbereich)- baureifes Land
Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist
ein Vorhaben gemäß § 34 BauGB zulässig, wenn es sich
nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise
und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in
die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Er-
schließung gesichert ist.

satzungsrechtliche Vorgaben: - keine

*Art und Maß der baulichen
Nutzung:* Die natürliche Betrachtung ergibt für das Gebiet den Charak-
ter eines Dorfgebietes.

*beitrags- und abgaberechtlicher
Zustand*****:* - Erschließungszustand – komplett erschlossen
- es bestehen keine Forderungen

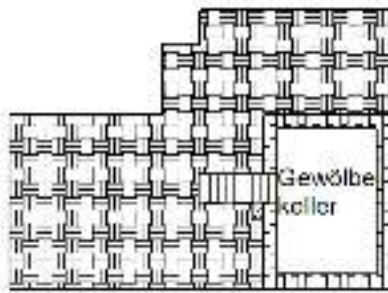


Abbildung 7 Grundrisssskizze Kellergeschoss

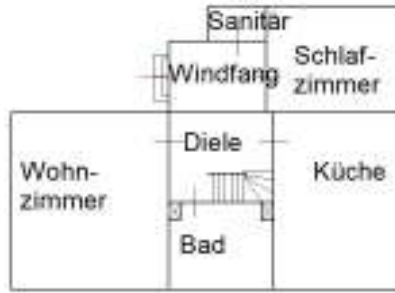


Abbildung 8 Grundrisssskizze Erdgeschoss

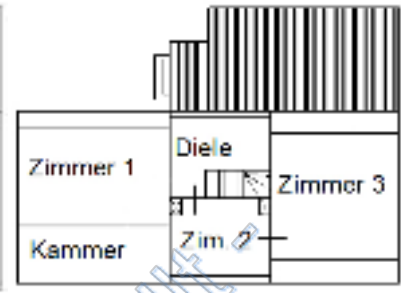


Abbildung 9 Grundrisssskizze Obergeschoss

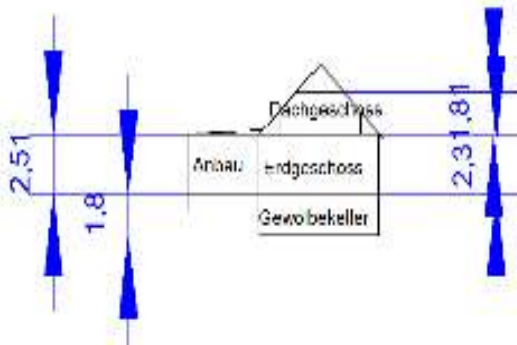


Abbildung 10 Schnittsskizze Wohnhaus mit Anbau

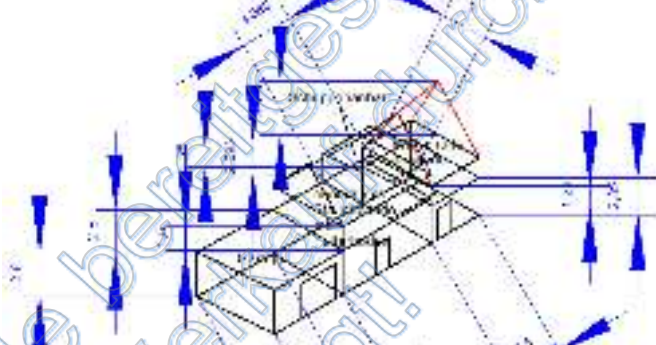


Abbildung 11 Perspektivskizze Nebengebäude mit Garagenanbau

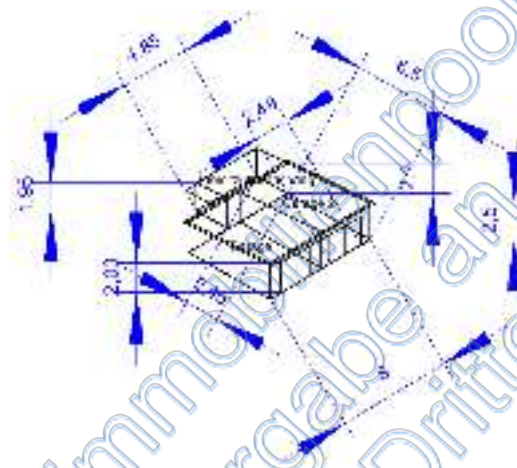


Abbildung 11 Perspektivskizze Doppelgarage

Einfamilien- Wohnhaus

Nutzung: - Einfamilien- Wohnhaus (seit 2/2021 leer stehend)

Baujahr: - Wohnhaus ca. 1890
- Anbau ca. 1975
- Ansatz unter Berücksichtigung des Anbaus 1930

Bauweise: - Einfamilien- Wohnhaus
- eingeschossig, teilunterkellert
- Dachgeschoss ausgebaut
- Außenwände massiv (Lehm und Klinkerverblendung ca. 0,80 m)
- Innenwände überwiegend massiv
- eingeschossiger Anbau
- Außen- und Innenwände massiv

Modernisierungen: - 1997 Heizung incl. Heizkörper

- 1992 bis 1997, Dacheindeckung, Fenster aus Kunststoff mit Rollläden, Hauseingangstür, tlw. Innenausbau (u.a. Bad, Sanitär-
raum, Innentüren, tlw. Elektro) Ansatz 1995

Geschosse:

- Keller (Gewölbekeller)
- Erdgeschoss
- Dachgeschoss (lichte Höhe ca. 1,81 m)

Dach:

- Wohnhaus mit Satteldach
- Holzkonstruktion
- Eindeckung mit Muldenfalzziegel aus Beton
- Anbau mit Pultdach
- Holzkonstruktion mit Holzschalung und Dachpappe
- Dachentwässerung

Decken:

- massive Kellerdecke (Gewölbe)
- Geschossdecke als Holzbalkendecke

Fassade:

- Klinkerfassade, rauer mineralischer Putz gestrichen (Anbau)
- Sockel mit Klinkerplatten

Treppe:

- Obergeschosstreppe Holztreppe, Tritt- und Setzstufen, Handlauf aus Holz
- Kellertreppe massiv

Fenster:

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Rollos aus Kunststoff (außer Sanitärraum) als Vorbaurollos in der Bodenkammer
- Dachflächenfenster aus Holz mit Isolierverglasung

Türen:

- Außentüren
 - Hauseingangstür als massive Alu-/ Kunststofftür, einflügelig mit Glas- und Sandwichfüllung, Profilzylinder und Mehrfachverriegelung (einbruchshemmend)
- Innentüren
 - bessere Türen (furniert), tlw. mit Glasfüllung
 - massive Holztüren mit Glas- oder Holzfüllung, gestrichen
 - einfache folierte Türen

Heizung:

- Gas- Zentralheizung (Therme) mit zentraler Warmwasserversorgung
- Stahlradiatoren mit Thermostatventilen

Sanitärinstallation:

- Bad im Erdgeschoss mit eingebauter Wanne, Waschbecken und WC incl. Zubehör
- Sanitärraum im Erdgeschoss (Windfang) mit Dusche
- insgesamt eine einfache Ausstattung

Elektroinstallation:

- UP- Installationen mit mehreren Steckdosen und mindestens einem Lichtauslass je Raum entsprechend der Nutzung
- einfache Ausstattung

Innenansicht:

(Fußböden, Wände, Decken)

Kellergeschoss

Bodenbeläge	Betonplatten
Wandbekleidung	Mauerwerk und Naturstein
Deckenbekleidung	Naturstein

Erdgeschoss

- Windfang, Diele
- Bodenbeläge Steinboden (Terrazzo)

<i>Wandbekleidung</i>	<i>Tapete mit Farbanstrich, Fliesen, Paneele</i>
<i>Deckenbekleidung</i>	<i>Tapete mit Farbanstrich</i>
<i>- Sanitärraum, Bad</i>	
<i>Bodenbeläge</i>	<i>Textil- Belag</i>
<i>Wandbekleidung</i>	<i>Fliesen</i>
<i>Deckenbekleidung</i>	<i>Paneele</i>
<i>- Küche</i>	
<i>Bodenbeläge</i>	<i>PVC- Belag</i>
<i>Wandbekleidung</i>	<i>Tapete mit Farbanstrich</i>
<i>Deckenbekleidung</i>	<i>Tapete mit Farbanstrich</i>
<i>- Wohn- und Schlafräume</i>	
<i>Bodenbeläge</i>	<i>Laminat, Textil- Belag</i>
<i>Wandbekleidung</i>	<i>Tapete mit Farbanstrich</i>
<i>Deckenbekleidung</i>	<i>Paneele, Sperrholzplatten mit Farbanstrich</i>
<i>Dachgeschoss</i>	
<i>- Diele</i>	
<i>Bodenbeläge</i>	<i>Textil- Belag</i>
<i>Wandbekleidung</i>	<i>Paneele</i>
<i>Deckenbekleidung</i>	<i>Paneele</i>
<i>- Wohn- und Schlafräume</i>	
<i>Bodenbeläge</i>	<i>Textil- Belag</i>
<i>Wandbekleidung</i>	<i>Tapete, tlw. Farbanstrich, Paneele</i>
<i>Deckenbekleidung</i>	<i>Putz mit Farbanstrich, Paneele</i>

Wohn- und Nutzfläche:
WF- Wohnfläche
NF- Nutzfläche

Die Wohn- und Nutzfläche wurde im Rahmen des Ortstermins aufgemessen. Die Wohnfläche wird aufgrund der geringen Raumhöhe reduziert.

<i>Lage</i>	<i>Nutzung</i>	<i>WF in ca. m²</i>	<i>NF in ca. m²</i>
<i>Kellergeschoss</i>	<i>Keller</i>		15,00
<i>Erdgeschoss</i>	<i>Windfang</i>	7,05	7,05
	<i>Sanitärraum</i>	1,40	1,40
	<i>Schlafzimmer</i>	14,80	14,80
	<i>Diele</i>	8,50	8,50
	<i>WC</i>	1,15	1,15
	<i>Wohnzimmer</i>	20,35	20,35
	<i>Bad</i>	7,50	7,50
	<i>Küche</i>	19,40	19,40
	gesamt	80,15	80,15
<i>Dachgeschoss</i>	<i>Diele</i>	2,00	4,00
	<i>Zimmer 1</i>	8,00	11,15
	<i>Kammer</i>		5,00
	<i>Zimmer 2</i>	2,50	6,50
	<i>Zimmer 3</i>	5,50	12,10
	gesamt	18,00	38,75

besondere Bauteile:

- Hauseingangstreppe mit Überdachung

Schornstein:

- ein Schornstein

Blitzschutz:

- nicht vorhanden

Gebäudezustand:

befriedigend

- entsprechend dem Alter und dem Zustand
- sichtbarer Instandhaltungsstau

- sichtbarer altersbedingter Verschleiß

Nebengebäude mit Garagenanbau

- Nutzung:** - Lager- und Abstellfläche, Hauswirtschaftsraum
- Baujahr:** - ca. 1930 als Stallgebäude mit Futterboden
- ca. 1950 Anbau Wirtschaftsgebäude
- ca. 1960 linker Stallteil, Umbau zur Garage
- Bauweise:** - ein – und eineinhalbgeschossig, nicht unterkellert
- Außenwände massiv
- Innenwände massiv
- Geschosse:** - Erdgeschoss
- Dachboden
- Dach:** - Garage mit massivem Pultdach
- Stallteil eingestürztes Dach
- Wirtschaftsgebäude mit Satteldach
- Eindeckung mit Muldenfalzziegel
- Dachentwässerung
- Decken:** - massiv
- Fassade:** - Klinker und rauer mineralischer Putz, gestrichen
- Fenster:** - Hauswirtschaftsraum mit zweiflügeligem Holzfenster mit Oberlicht, Einfachverglasung
- Türen und Tor:** - Außentüren
• Holzbrettertüren, einflügelig
• Zweiflügeliges Holztor Breite 2,50 m, Höhe 2,20 m
- Sanitärinstallation:** - Wirtschaftsraum mit den erforderlichen Anschlüssen
- Elektroinstallation:** - AP- Installationen mit wenigen Steckdosen und Lichtauslass entsprechend der Nutzung
- Innenansicht:** Bodenbeläge Beton
(Fußböden, Wände, Decken) Wandbekleidung tlw. Putz mit Farbanstrich
Deckenbekleidung Putz mit Farbanstrich

Nutzfläche:
NF- Nutzfläche

Die Nutzfläche wurde aufgemessen

Lage	Nutzung	NF in ca. m ²
Erdgeschoss	Garage	18,70
	ehemaliger Stall	22,60
	Hauswirtschaftsraum	8,25
	Abstellraum	7,70
Dachgeschoss	Lagerfläche (Hauswirtschaftsraum)	20,00
	gesamt	77,25

Bruttogrundfläche:

	Garage	ehemaliger Stall	Wirtschaftsgebäude
5,50 m + 5,00 m/ 2 x 5,10 m	26,77 m²	66,30 m²	35,70 m²
6,50 m x 5,10 m x 2			
3,50 m x 5,10 m x 2			

besondere Bauteile: - Schuppenanbau aus Holz

Schornstein: - keiner

- Blitzschutz:** - nicht vorhanden
- Bauschäden:** - keine sichtbaren
- Gebäudezustand:** **befriedigend und schlecht (ehemaliger Stall)**
- entsprechend dem Alter und Zustand
- sichtbar hoher Instandhaltungsstau in den Gebäuden (außer Wirtschaftsgebäude)
- sichtbarer altersbedingter Verschleiß
- massive Schäden (Dach) am ehemaligen Stallgebäude → Rückbau freistehender Giebel und Ausbildung Flachdach

Doppelgarage

- Nutzung:** - Garagen
- Baujahr:** - ca. 1975
- Bauweise:** - eingeschossig, nicht unterkellert
- Außen- und Innenwände massiv
- Dach:** - Pultdach in Holzkonstruktion
- Eindeckung mit Wellasbestplatten
- Dachentwässerung
- Fassade:** - rauer mineralischer Putz
- Tore und Fenster:** - zweiflügelige Holztore, Breite 2,45 m; Höhe 2,03 m
- zweiflügeliges Holzfenster, Glassteine
- Elektroinstallation:** - einfache AP- Installationen mit einem Lichtauslass in der Garage 1
- besondere Bauteile:** - angebaute Freisitzüberdachung aus Holz
- Schornstein:** - keiner
- Innenansicht:** Bodenbeläge Estrich
(Fußböden, Wände, Decken) Wandbekleidung Putz mit Farbanstrich
Deckenbekleidung Putz mit Farbanstrich

Nutzfläche: Die Nutzfläche wurde aufgemessen

NF- Nutzfläche

Nutzung	Nutzfläche
Garage 1	22,25 m ²
Garage 2	21,60 m ²
Freisitzüberdachung	11,50 m ²

Bruttogrundfläche: 8,00 m x 6,50 m = **52,00 m²**

Blitzschutz: - nicht vorhanden

Bauschäden: - keine sichtbaren

Gebäudezustand: **befriedigend**
- sichtbare Instandsetzungsmaßnahmen
- sichtbarer altersbedingter Verschleiß
- schadhafte Dacheindeckung

Bauliche und sonstige Außenanlagen

- Versorgungsanschlüsse:** - Elektroenergie, Telekommunikation und Trinkwasser
- Abwasserbeseitigung:** - Anschluss an das öffentliche Kanalnetz

*weitere Außenanlagen:
(bauliche / nicht bauliche)*

- *befestigte Flächen mit Beton und Betonplatten*
- *Grünfläche und Bewuchs*
- *zweiflügliges Metallrahmentor mit verzierten senkrechten Metallstäben als oberer Abschluss und WBC- Füllung, sichtbarer Schaden am Tor*
- *Grundstückseinfriedung mit Metallzaun incl. Metalltür, Stabmattenzaun und Metalltür zwischen Wohnhaus und Doppelgarage*

zu berücksichtigende Bauteile und Einrichtungen:

- *auf dem Flurstück 823*
 - *Freisitzüberdachung aus Holz an der Doppelgarage
vorläufiger Sachwert 200,00 €*
 - *Holzpavillon mit zweiseitiger Verblendung als überdachter Freisitz
vorläufiger Sachwert 800,00 €*
 - *Schuppen 1 (Holzbau) am Nebengebäude
vorläufiger Sachwert 100,00 €*
 - *Schuppen 2 (Holzbau) an der südlichen Grundstücksgrenze
vorläufiger Sachwert 100,00 €*

Von immobilienpool.de bereitgestellt durch
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!