

## Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert

### **Wohn- und Geschäftshaus (Teileigentum Nr. 1 und Wohnungseigentum Nr. 2) bebaute Grundstück in 37444 St. Andreasberg, Danielstr. 1**



Teileigentums-				
grundbuch:	St. Andreasberg	Kataster:	Gemarkung:	St. Andreasberg
	Blatt: 3469		Flur:	28
	lfd. Nr. 1		Flurstücke:	52 u. 53
Wohnungs-				
grundbuch:	St. Andreasberg	Kataster:	Gemarkung:	St. Andreasberg
	Blatt: 3470		Flur:	28
	lfd. Nr. 1		Flurstücke:	52 u. 53

---

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Clausthal-Zellerfeld  
Marktstr. 9, 38678 Clausthal-Zellerfeld  
Beschluss vom 06.06.2023  
Geschäftsnummer: **2 K 5/22**

**Grund der Gutachten-  
erstellung:**

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsver-  
steigerung

**Tag der Ortsbesichtigung:**

1. Termin: 25.10.2023, 2. Termin: 21.11.2023

**Ortsbesichtigung:**

Es erfolgte eine Außenbesichtigung.

**Wertermittlungstichtag:**

21.11.2023

**Qualitätsstichtag:**

21.11.2023

**Mieter und Pächter:**

keine bekannt

<b>Gewerbebetrieb:</b>	Es wird davon ausgegangen, dass z. Zt. kein Gewerbe-betrieb geführt wird.
<b>Maschinen oder Betriebs-einrichtungen:</b>	Es wird davon ausgegangen, dass keine vorhanden sind.
<b>Zubehör:</b>	Es wird davon ausgegangen, dass keines vorhanden ist.
<b>Verdacht auf Hausschwamm:</b>	Aufgrund der äußerlichen Augenscheinnahme kann keine Aussage getroffen werden.
<b>Energieausweis:</b>	nicht bekannt
<b>Beschränkungen oder Beanstandungen:</b>	Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

**Grundstücksbeschreibung:**

<b>Verkehrslage, Entfernungen:</b>	Sankt Andreasberg ist auf einer Höhe von ca. 800 m im Nationalpark Harz, im westlichen Oberharz gelegen, und befindet sich ca. 11 km von Braunlage und 19 km von Herzberg entfernt.
	Das zu bewertende Wohn- und Geschäftshaus ist im Ortszentrums von St. Andreasberg gelegen. Geschäfte des täglichen Bedarfs und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in der nahen Umgebung.
<b>Wohn- bzw. Geschäftslage:</b>	mittlere Wohn- und Geschäftslage in St. Andreas-berg
<b>Erschließungszustand:</b>	
Straßenart:	Nebenstraße mit geringem Verkehr <u>Anm.:</u> Es besteht eine weitere rückwärtige Zufahrtsmöglichkeit über die „Hinterstraße“.
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn geteert, beiderseitig Gehwege
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom/ Wasser/ Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

## **Rechtliche Gegebenheiten:**

### **Grundbuchlich gesicherte Belastungen:**

Im Teileigentumsgrundbuch von St. Andreasberg, Blatt 3469, bestehen in Abteilung II die in der Anlage 5 aufgeführten Eintragungen. Eine Wertbeeinflussung besteht nicht.

Im Wohnungsgrundbuch von St. Andreasberg, Blatt 3470, bestehen in Abteilung II die in der Anlage 5 aufgeführten Eintragungen. Eine Wertbeeinflussung besteht nicht.

### **Eintragungen im Baulastenverzeichnis:**

Im Baulastenverzeichnis besteht keine belastende Eintragung auf dem Bewertungsgrundstück.

### **Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren; Denkmalschutz:**

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen; gemäß Auskunft des Landkreises Goslar besteht kein Denkmalschutz.

### **Darstellung im Flächennutzungsplan:**

M = gemischte Baufläche

**Festsetzungen im Bebauungsplan:** nicht vorhanden; die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach §34 BauGB zu beurteilen.

## **Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen:**

### **Art des Gebäudes:**

zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau, teilweise einseitig angebaut; Das Gebäude ist teilunterkellert und das Dachgeschoss ausgebaut. Der Dachboden ist nicht ausgebaut.

Anm.: Das Teileigentum Nr. 1 (Gewerbe) befindet sich im Erd- und Kellergeschoss des Hauptgebäudes sowie im Erdgeschoss des Anbaus. Das Sondereigentum Nr. 2 (Wohnung) befindet sich im Dachgeschoss des Haupthauses. Im Obergeschoss befindet sich eine weitere Wohnung, die gemäß Auskunft aus der Teilungserklärung Gemeinschaftseigentum ist (siehe Anlagen 6 - 9, Aufteilungspläne).

### **Baujahr:**

Da keine Aufzeichnungen in der Bauakte vorhanden sind, wird das Baujahr auf ca. um 1860 geschätzt; ca. 1976 erfolgte ein Ausbau des Dachgeschosses.

### **Modernisierung:**

Es wird davon ausgegangen, dass das Gebäude partiell modernisiert wurde.

<b>Konstruktionsart:</b>	Fachwerkhaus
<b>Fundamente:</b>	Bruchsteine
<b>Kellerwände:</b>	teilweise Bruchsteine, teilweise Mauerwerk
<b>Umfassungswände:</b>	Holzfachwerk mit Ausfachungen
<b>Innenwände:</b>	Holzfachwerk mit Ausfachungen
<b>Geschossdecken:</b>	Kellergeschoss: Steinkappendecke
	Erdgeschoss: Holzbalkendecke
	Obergeschoss: Holzbalkendecke
	Dachgeschoss: Holzbalkendecke
<b>Fußböden:</b>	Keller: Bruchsteine
	<u>Wohnungen:</u>
	Wohn- und Schlafräume: Textilbelag
	Sanitärräume: Fliesen
	Küche: Kunststoffbelag
	Flure: Textilbelag
	Balkone: Dichtungsbahnen
	<u>Gewerbe:</u>
	Geschäftsräume: Fliesen
	Flure: Kunststoffbelag
	Sanitärräume: Fliesen
	Lagerräume: Kunststoffbelag
<b>Innenansichten:</b>	<u>Wohnungen:</u>
	Wohn- und Schlafräume: Tapeten
	Sanitärräume: teilweise Fliesen
	Küche: Fliesenspiegel an Objektwand
	<u>Gewerbe:</u>
	Geschäftsräume: Tapeten
	Flure: Tapeten

	Sanitärräume:	teilweise Fliesen
<b>Deckenflächen:</b>		teilweise Raufaser mit Anstrich, teilweise Tapeten
<b>Fenster:</b>		Fenster überwiegend aus Kunststoff, teilweise aus Holz, überwiegend mit doppelter Verglasung, Fensterbänke innen aus Holz, außen mit Abdeckung teilweise aus Aluminium, teilweise aus Holz
<b>Türen:</b>	Hauseingangstür:	Holztür
	Eingangstür (Gewerbe):	Metalltür mit Lichtausschnitt
	Nebeneingangstür:	Holztür mit Lichtausschnitt
	Innentüren:	Holztüren
	Kellertüren:	Holzbrettertüren
	Garagentor:	Sektionaltor
<b>Treppen:</b>	Geschosstreppen:	Holzwangentreppen, Geländer aus Holz
	Kellertreppen:	Natursteintreppen
	Treppe zum Dachboden:	Einschubtreppe aus Holz
<b>Treppenhaus:</b>	Fußböden:	teilweise Fliesen, teilweise Kunststoffbelag
	Wände:	Tapeten
	Decken:	verputzt und gestrichen
<b>Elektroinstallation:</b>		einfache Ausstattung, Klingelanlage, Sat.-Antenne
<b>Sanitäre Installation:</b>	<u>Wohnungen:</u> Bad/WCs:	eingebaute Wanne, WC, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität
	<u>Gewerbe:</u> WC:	WC, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität
<b>Küchenausstattungen:</b>		nicht in Wertermittlung enthalten
<b>Heizung:</b>		Gas-Brennwertheizung, Baujahr 2003, Stahlradiatoren mit Thermostatventilen

<b>Warmwasserversorgung:</b>	zentral über Heizung
<b>Besondere (Betriebs-) Einrichtungen:</b>	keine bekannt
<b>Außenansicht:</b>	überwiegend vorgehängte Fassade mit Holzbeschlag, in geringem Umfang Fliesen
Sockel:	überwiegend Rauputz
<b>Schornsteine:</b>	über dem Dach teilweise als Edelstahlrohr, teilweise verkleidet mit festem Plattenbehang
<b>Dach:</b>	Dachkonstruktion: Holzdach mit Unterdach und Aufbau (Gaube) sowie Dachloggia
Dachform:	überwiegend Satteldach, teilweise Pultdach
Dacheindeckung:	Dachziegel (Ton), Dachrinnen und Regenfallrohre überwiegend aus Zinkblech, teilweise aus Kupfer
<b>Besondere Bauteile:</b>	Dachaufbau (Gaube), Dachloggia
<b><u>Zustand:</u> Grundrissgestaltung:</b>	Es wird davon ausgegangen, dass die Grundrissgestaltung teilweise zweckmäßig, teilweise für das Baujahr zeittypisch ist.
<b>Barrierefreiheit:</b>	Es wird davon ausgegangen, dass die Barrierefreiheit der baulichen Anlagen gemäß DIN 18040-2 nicht gegeben ist.
<b>Belichtung und Besonnung:</b>	Es wird davon ausgegangen, dass die Belichtung und Besonnung ausreichend ist.
<b>Bauschäden und Baumängel:</b>	Wesentliche äußerlich erkennbare Baumängel und Bauschäden sind nicht vorhanden.  <u>Anm.:</u> Aufgrund der äußerlichen Augenscheinnahme kann keine Aussage über ggf. im Inneren bestehende Baumängel und Bauschäden getroffen werden. Ggf. bestehende Baumängel und Bauschäden sind zusätzlich zu berücksichtigen.
<b>Wirtschaftliche Wertminderung:</b>	Es wird davon ausgegangen, dass keine vorhanden ist.
<b>energetischer Zustand:</b>	Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem einfachen energetischen Gesamtzustand.

<b>Funktionsprüfung:</b>	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser, Elektro etc.) vorgenommen wurde.
<b>Allgemeinbeurteilung:</b>	Das zu bewertende Objekt befindet sich, dem äußerlichen Anschein nach, in einem einfachen baulichen Gesamtzustand und es wird davon ausgegangen, dass es einem einfachen Wohn- und Geschäftsstandard entspricht. Es besteht augenscheinlich folgender Reparaturstau: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fassadenarbeiten</li> <li>▪ teilweise Erneuerung Fenster</li> </ul> <p><u>Anm.:</u> Aufgrund der äußerlichen Augenschein- nahme kann keine Aussage über einen ggf. im Inneren bestehenden Reparaturstau getroffen werden. Ein ggf. bestehender Reparaturstau ist zusätzlich zu berücksichtigen.</p>
<b><u>Raumaufteilung:</u></b>	<u>Teileigentum 1:</u> <u>Kellergeschoss:</u> Lagerraum  <u>Erdgeschoss:</u> Geschäftsraum, Büroraum, Flur, Laborraum, Lagerraum (ehem. Apotheke) Im Anbau befinden sich zudem 2 Lagerräume, 1 Garage und 1 WC, die über das Treppenhaus zu erreichen sind.
	<u>Wohnung:</u> <u>Obergeschoss:</u> Wohnzimmer, Küche, Abstellraum, Diele, Balkon Im Anbau befinden sich zudem 3 Zimmer, Flur und Bad WC, die über das Treppenhaus zu erreichen sind. <u>Anm.:</u> Die v.g. Wohnung befindet sich gemäß Auskunft aus der Teilungserklärung im Gemeinschaftseigentum.
	<u>Wohnungseigentum 2:</u> <u>Dachgeschoss:</u> 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Loggia Treppenflur <u>Obergeschoss:</u> Treppenflur
<b>Nebengebäude u.ä.:</b>	keine

Der **Gesamtverkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus (Teileigentum Nr. 1 und Wohnungseigentum Nr. 2) bebaute Grundstück in 37444 St. Andreasberg, Danielstr. 1,

Teileigentums-

grundbuch:

St. Andreasberg  
Blatt: 3469  
lfd.-Nr. 1

Kataster:

Gemarkung: St. Andreasberg  
Flur: 28  
Flurstücke: 52 u. 53

Wohnungs-  
grundbuch:

St. Andreasberg  
Blatt: 3470  
lfd.-Nr. 1

Kataster:

Gemarkung: St. Andreasberg  
Flur: 28  
Flurstücke: 52 u. 53

wird zum Wertermittlungstichtag 21.11.2023 mit rd. **130.000,00 €** geschätzt.  
(gerundet auf volle 5.000,00 €)

Aufgestellt am 22. Dezember 2023



## Anlage 1: Fotos



Ansicht von Westen



Ansicht von Norden



Ansicht Anbau von Norden