

## Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert

### Hotel- und Restaurantgebäude in 37444 St. Andreasberg, Dr.-Willi-Bergmann-Str. 9



Grundbuch: St. Andreasberg      Kataster: Gemarkung: St. Andreasberg  
Blatt: 1678                              Flur: 28  
Ifd. Nr.: 1 - 4                              Flurstücke: 15/1, 15/2, 12, 13

---

<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Clausthal-Zellerfeld Marktstr. 9, 38678 Clausthal-Zellerfeld Beschluss vom 06.07.2023 Geschäftsnummer: <b>2 K 8/23</b>
<b>Grund der Gutachten- erstellung:</b>	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsver- steigerung
<b>Tag der Ortsbesichtigung:</b>	<u>1. Termin:</u> 12.09.2023, <u>2. Termin:</u> 19.10.2023
<b>Ortsbesichtigung:</b>	Es erfolgte eine Außenbesichtigung.
<b>Wertermittlungstichtag:</b>	19.10.2023
<b>Qualitätstichtag:</b>	19.10.2023
<b>Mieter und Pächter:</b>	keine bekannt
<b>Gewerbebetrieb:</b>	Es wird davon ausgegangen, dass kein Gewerbebetrieb geführt wird.

**Maschinen oder Betriebs-  
einrichtungen:**

Es wird davon ausgegangen, dass keine  
vorhanden sind.

**Verdacht auf Hausschwamm:**

Aufgrund der äußerlichen Augenscheinnahe  
kann keine Aussage getroffen werden.

**Energieausweis:**

nicht bekannt

**Beschränkungen oder  
Beanstandungen:**

Gemäß Auskunft vom Landkreis Goslar besteht  
noch ein offener Vorgang, der unter dem Akten-  
zeichen 6.1/01265/22 wie nachfolgende be-  
schrieben geführt wird:

„Das Objekt ist schon viele Jahre leerstehend,  
die Eigentümerin kümmert sich nicht um das  
Gebäude und aktuell sind Sicherungsmaß-  
nahmen erforderlich. Lose Ziegel drohen in den  
öffentlichen Verkehrsraum zu fallen, hier muss  
abgesperrt werden und die Eingangstür weist  
Fehlstellen auf, so dass ein Zugang durch Dritte  
(bspw. Kinder) möglich ist. Es liegt eine  
Gefährdung vor. Sofern die Eigentümerin diese  
nicht beseitigt, muss die untere Bauauf-  
sichtsbehörde auf ihre Kosten tätig werden“.

---

**Grundstücksbeschreibung:**

**Verkehrslage, Entfernungen:**

Sankt Andreasberg ist auf einer Höhe von ca.  
800 m am Nationalpark Harz, im westlichen  
Oberharz gelegen, und befindet sich ca. 11 km  
entfernt von Braunlage und ca. 23 km von Bad  
Harzburg.

Das zu bewertende Hotel- und Restaurant-  
gebäude ist im Ortszentrum von St. Andreasberg  
gelegen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie  
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) sind in  
der nahen Umgebung vorhanden.

**Wohn- bzw. Geschäftslage:**

zentrale Wohn- und Geschäftslage

**Erschließungszustand:**

Straßenart:

Wohn- und Geschäftsstraße mit mäßigem  
Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn geteert, beiderseitig  
Gehwege

Höhenlage zur Straße:

normal

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom/ Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss

---

### **Rechtliche Gegebenheiten:**

**Grundbuchlich gesicherte Belastungen:**

Im Grundbuch von St. Andreasberg, Blatt 1678, besteht in Abteilung II keine wertbeeinflussende Eintragung.

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

Das Grundstück liegt in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Gemäß Auskunft der Stadt Wernigerode ist die Sanierung abgeschlossen und es ist ein sanierungsbedingter Ausgleichsbetrag in Höhe von 633,75 € zur Zahlung noch offen. Gemäß Auskunft des Landkreises Harz besteht Denkmalschutz nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt.

**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 Hotel- und Restaurantgebäude, einseitig angebaut; Das Gebäude ist teilunterkellert und das Dachgeschoss ausgebaut.

**Baujahr:**

Da keine Aufzeichnungen in der Bauakte vorhanden sind, wird das Ursprungsbaujahr auf ca. um 1900 geschätzt; ca. 1958/1959 erfolgten Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen.

**Modernisierung:**

Es wird davon ausgegangen, dass keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt wurden.

**Konstruktionsart:**

überwiegend Fachwerkhaus, teilweise Massivbau

**Fundamente:**

überwiegend Bruchsteine, in geringem Umfang Beton

**Kellerwände:**

Bruchsteine

**Umfassungswände:**

überwiegend Holzfachwerk mit Ausfachungen, teilweise Mauerwerk

<b>Innenwände:</b>		überwiegend Holzfachwerk mit Ausfachungen, teilweise Mauerwerk
<b>Geschossdecken:</b>	Kellergeschoss:	massive Decke
	Erdgeschoss:	teilweise Holzbalkendecke, teilweise massive Decke
	Obergeschoss:	teilweise Holzbalkendecke, teilweise massive Decke
	Dachgeschoss:	Holzbalkendecke
<b>Fußböden:</b>	Keller:	teilweise Beton, teilweise Bruchstein, teilweise Ziegelsteine
	<u>Gewerbe:</u> Restaurant:	teilweise Fliesen, teilweise Kunststoffbelag
	Flure:	teilweise Fliesen, teilweise Kunststoffbelag
	Aufenthaltsräume/ Zimmer:	teilweise Kunststoffbelag, teilweise Textilbelag
	Küche/ Lager:	teilweise Fliesen, teilweise Kunststoffbelag
	Sanitärräume:	Fliesen
	<u>Wohnung:</u> Wohn- und Schlafräume:	Textilbelag
	Bad/WC:	teilweise Fliesen, teilweise Kunststoffbelag
	Küche:	teilweise Fliesen, teilweise Kunststoffbelag
	Flure:	teilweise Fliesen, teilweise Textilbelag
<b>Innenansichten:</b>	<u>Gewerbe:</u> Restaurant:	teilweise Holzvertäfelung, teilweise Tapeten
	Flure:	teilweise Holzvertäfelung, teilweise Tapeten
	Aufenthaltsräume/ Zimmer:	Tapeten
	Sanitärräume:	teilweise Fliesen
	Küche/ Lager:	Fliesen
	<u>Wohnung:</u> Wohn- und Schlafräume:	Tapeten

	Bad/WC:	teilweise Fliesen
	Küche:	Fliesenspiegel an Objektwand
<b>Deckenflächen:</b>		teilweise Holzvertäfelung, teilweise Tapeten
<b>Fenster:</b>		Fenster überwiegend aus Holz, in geringem Umfang aus Kunststoff, teilweise mit einfacher, teilweise mit doppelter Verglasung, Fensterbänke innen aus Holz, außen mit Abdeckung aus Holz
<b>Türen:</b>	Haupteingangstür:	Holztür mit Lichtausschnitten
	Eingangstür (Restaurant):	Kunststofftür mit Lichtausschnitten
	Nebeneingangstüren:	Holztüren, teilweise mit Lichtausschnitten
	Innentüren:	einfache Holztüren
	Kellertüren:	Holzbrettertüren
<b>Treppen:</b>	Geschosstreppen:	geschlossene Holzwangentreppen, Geländer aus Holz
	Kellertreppen:	Bruchsteintreppen
	Treppe zum Dachboden:	Einschubtreppe aus Holz
<b>Treppenhaus:</b>	Fußböden:	teilweise Kunststoffbelag, teilweise Fliesen
	Wände:	Tapeten
	Decken:	Tapeten
<b>Elektroinstallation:</b>		einfache Ausstattung
<b>Sanitäre Installation:</b>	<u>Gewerbe:</u> WC-Anlagen:	WCs, Urinale, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität
	Bäder/WCs:	teilweise eingebaute Wannen, teilweise eingebaute Duschen, WCs, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität
	<u>Wohnung:</u> Bad/WC:	eingebaute Wanne, WC, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität
<b>Küchenausstattungen:</b>		nicht in Wertermittlung enthalten

<b>Heizung:</b>	Gemäß Auskunft des zuständigen Schornsteinfegermeisters sind keine Informationen vorhanden.
<b>Warmwasserversorgung:</b>	keine bekannt
<b>Besondere (Betriebs-) Einrichtungen:</b>	keine bekannt
<b>Außenansicht:</b>	vorgehängte Fassade, überwiegend mit festem Plattenbehang, teilweise mit Holzbeschlag  <u>Anm.:</u> Die Fassade wurde nicht auf schadstoffbelastete Materialien untersucht, da dieses Gutachten kein baustoffkundliches Gutachten ist. Aufgrund des Alters der Fassadenplatten kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Platten asbesthaltig sind. Für weiterführende Auskünfte sind Baustoffprüfungen notwendig. Ggf. entstehende Entsorgungskosten sind zusätzlich zum Verkehrswert zu berücksichtigen.
<b>Schornstein:</b>	über dem Dach aus Ziegelstein
<b>Dach:</b>	Dachkonstruktion: Holzdach mit Unterdach und Aufbauten (Gauben)  Dachform: überwiegend Satteldach, teilweise Pultdach  Dacheindeckung: teilweise Betondachsteine, teilweise Dachziegel (Ton), teilweise Faserzementplatten, teilweise Dichtungsbahnen, Dachrinnen und Regenfallrohre teilweise aus Zinkblech, teilweise aus Kunststoff  <u>Anm.:</u> Die Dachdeckung wurde nicht auf schadstoffbelastete Materialien untersucht, da dieses Gutachten kein baustoffkundliches Gutachten ist. Aufgrund des Alters der Faserzementplatten kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Platten asbesthaltig sind. Für weiterführende Auskünfte sind Baustoffprüfungen notwendig. Ggf. entstehende Entsorgungskosten sind zusätzlich zum Verkehrswert zu berücksichtigen.
<b>Besondere Bauteile:</b>	Dachaufbauten (Gauben)
<b>Allgemeinbeurteilung:</b>	Das zu bewertende Objekt befindet sich, dem äußerlichen Anschein nach, in einem einfachen baulichen Gesamtzustand und entspricht einem einfachen Wohn- und Geschäftsstandard. Es besteht augenscheinlich folgender Reparaturstau: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fassadenarbeiten</li> <li>▪ Erneuerung Fenster und Eingangstüren</li> <li>▪ Reparatur Haussockel</li> <li>▪ Erneuerung Dachrinnen und Fallrohre</li> </ul>

- Erneuerung/ Reparatur Dachdeckung
- Reparatur Eingangspodeste
- Reparatur Verglasung Eingangstür

Anm.: Aufgrund der äußerlichen Augenschein-  
nahme kann keine Aussage über ein ggf. im  
Inneren bestehenden Reparaturstau getroffen  
werden. Ein ggf. bestehender Reparaturstau ist  
zusätzlich zu berücksichtigen.

### **Nebengebäude u.ä.:**

Einzelgarage in massiver Bauweise, Baujahr ge-  
schätzt ca. um 1970, Holzdach als Flachdach mit  
Dichtungsbahnen, Dachrinne und Regenfallrohr  
teilweise aus Zinkblech, teilweise aus Kunststoff,  
einfacher Zustand

Es besteht augenscheinlich folgender Reparatur-  
stau:

- Erneuerung Dachrinne
- allgemeine bauliche Ertüchtigung

Anm.: Eine Innenbesichtigung der Garage war am  
Ortstermin nicht gegeben. Ein ggf. im Inneren  
bestehender Reparaturstau ist zusätzlich zum  
Verkehrswert zu berücksichtigen.

Der **Gesamtverkehrswert** für das mit einem Hotel- und Restaurantgebäude bebaute  
Grundstück in 37444 St. Andreasberg, Dr.-Willi-Bergmann-Str. 9,

Grundbuch:	St. Andreasberg	Kataster:	Gemarkung:	St. Andreasberg
	Blatt: 1678		Flur:	28
	lfd.-Nr. 1 - 4		Flurstücke:	15/1, 15/2, 12, 13

wird zum Wertermittlungstichtag 19.10.2023 mit rd. **95.000,00 €** geschätzt.  
(gerundet auf volle 5.000,00 €)

Aufgestellt am 24. November 2023

## Anlage 1: Fotos



Ansicht von Westen



Ansicht von Süd-West



Ansicht von Süden









