

Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert

Zweifamilienhaus in 37444 St. Andreasberg, Katharina-Neufang-Str. 35 A



Grundbuch:	St.	Kataster:	Gemarkung:	St. Andreasberg
Blatt:	Andreasberg		Flur:	24
lfd. Nr.:	2985		Flurstücke:	214/23 u. 551/18
	1 u. 2			

Auftraggeber:	Amtsgericht Clausthal-Zellerfeld Marktstr. 9, 38678 Clausthal-Zellerfeld Beschluss vom 18.03.2025 Geschäftsnummer: 2 K 27/24
Grund der Gutachten erstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsver- steigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	08.07.2025
Ortsbesichtigung:	Es erfolgte eine Außenbesichtigung.
Wertermittlungstichtag:	08.07.2025
Qualitätstichtag:	08.07.2025
Mieter und Pächter:	keine bekannt
Gewerbebetrieb:	Es wird davon ausgegangen das kein Gewerbebetrieb geführt wird.

Maschinen oder Betriebs-einrichtungen:	Es wird davon ausgegangen, dass keine vorhanden sind.
Zubehör:	Aufgrund der äußerlichen Augenscheinnahme kann keine Aussage getroffen werden.
Verdacht auf Hausschwamm:	Aufgrund der äußerlichen Augenscheinnahme kann keine Aussage getroffen werden.
Energieausweis:	nicht bekannt
Beschränkungen oder Beanstandungen:	Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Grundstücksbeschreibung:
Verkehrslage, Entfernungen:

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 Zweifamilienhaus ist in der Nähe des Ortszentrums von St. Andreasberg gelegen. Die Entfernung bis zum Ortszentrum beträgt ca. 500 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ca. 550 m entfernt vorhanden und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich ca. 400 m entfernt.

Wohn- bzw. Geschäftslage:	mittlere Wohnlage
Erschließungszustand:	
Straßenart:	Nebenstraße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn geteert, einseitiger Gehweg
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 2985, besteht in Abteilung II keine wertbeeinflussende Eintragung.

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 befindet sich das Bewertungsgrundstück in der Pufferzone des Weltkulturerbes.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

WA = allgemeines Wohngebiet

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

Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen:

3.1 Art des Gebäudes:

zweigeschossiges Wohnhaus, einseitig angebaut; aufgrund der äußerlichen Augenscheinnahme wird eine Nutzung als Zweifamilienhaus unterstellt. Abweichungen können bestehen. Das Gebäude ist teilunterkellert und das Dachgeschoss teilausgebaut.

Baujahr:

Das Baujahr wird auf ca. um 1924 geschätzt.

Modernisierung:

Das Gebäude wurde augenscheinlich partiell modernisiert. Augenscheinlich wurden u.a. folgende Arbeiten ausgeführt:

- Erneuerung der Dachdeckung
- Modernisierung der Fenster

3.2 Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:

Fachwerkhaus

Fundamente:

Bruchsteine

Kellerwände:

Bruchsteine

Umfassungswände:

überwiegend Holzfachwerk mit Ausfachungen, teilweise Mauerwerk

Innenwände:

Holzfachwerk mit Ausfachungen

Geschossdecken:

Kellergeschoss:

massive Decke

Erdgeschoss:

Holzbalkendecke

Obergeschoss:

Holzbalkendecke

Dachgeschoss:	Holzbalkendecke
Fußböden:	
Keller:	Beton
Wohn- und Schlafräume:	teilweise Holzfußböden, teilweise Textilbelag
Sanitärräume:	teilweise Fliesen, teilweise Kunststoffbelag
Küche:	Kunststoffbelag
Flure:	teilweise Kunststoffbelag
Innenansichten:	Tapeten
Sanitärräume:	teilweise Fliesen
Küchen:	Fliesenspiegel an Objektwand
Deckenflächen:	verputzt und gestrichen
Fenster:	Kunststofffenster, doppelt verglast, Fensterbänke innen aus Holz
Türen:	
Hauseingangstür:	einfache Holztür mit Lichtausschnitt
Innentüren:	einfache Holztüren
Kellertüren:	Holzbrettertüren
Treppen:	
Geschosstreppen:	geschlossene Holzwangentreppen, Geländer aus Holz
Kellertreppe:	massive Treppe
Treppe zum Dachboden:	Einschubtreppe aus Holz
Kelleraußentreppe:	Betontreppe
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Sanitäre Installation:	Bäder/WCs in einfacher Ausstattung und Qualität
Küchenausstattungen:	keine bekannt

Heizung:	Gemäß Auskunft des zuständigen Schornsteinfegermeisters sind keine Informationen bekannt.
Warmwasserversorgung:	keine bekannt
Besondere (Betriebs-) Einrichtungen:	keine bekannt
Außenansicht:	teilweise vorgehängte Fassade mit Holzbeschlag, teilweise Sichtmauerwerk, teilweise Holzfachwerk mit Ausfachungen
Sockel:	Bruchstein
Schornstein:	über dem Dach aus Ziegelstein
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzdach mit Aufbauten (Gauben)
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	glasierte Dachziegel (Ton), Dachrinnen und Regenfallrohre teilweise aus Zinkblech, teilweise aus Kunststoff
Besondere Bauteile:	Dachaufbauten (Gauben)
<u>Zustand:</u>	
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Barrierefreiheit:	Es wird davon ausgegangen, dass die Barrierefreiheit der baulichen Anlagen gemäß DIN 18040-2 nicht gegeben ist.
Belichtung und Besonnung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Wesentliche äußerlich erkennbare Baumängel und Bauschäden sind nicht vorhanden. Ggf. am Wertermittlungstichtag vorhandene verdeckte Baumängel und Bauschäden sind zusätzlich zu berücksichtigen.
	<u>Anm.:</u> Aufgrund der äußerlichen Augenscheinnahme kann keine Aussage über einen ggf. im Inneren bestehenden Reparaturstau getroffen werden. Ein ggf. bestehender Reparaturstau ist zusätzlich zu berücksichtigen.
Wirtschaftliche Wertminderung:	Es wird davon ausgegangen, dass keine vorhanden ist.

Energieausweis und energetischer Zustand:

keiner bekannt; es wird davon ausgegangen, dass sich das Gebäude in einem einfachen energetischen Zustand befindet.

Funktionsprüfung:

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser, Elektro etc.) oder sonstigen Einrichtungen vorgenommen wurde.

Allgemeinbeurteilung:

Das zu bewertende Objekt befindet sich, dem äußerlichen Anschein nach, in einem überwiegend einfachen baulichen Gesamtzustand und es wird davon ausgegangen, dass es einem einfachen Wohnstandard entspricht. Es besteht augenscheinlich folgender Reparaturstau:

- Fassadenarbeiten
- Herstellung Eingangszuwegung
- Fertigstellungsarbeiten Anbau
- Herstellung Hangbefestigungen

Eine Wertminderung wurde im Ansatz einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Anm.: Aufgrund der äußerlichen Augenscheinnahme kann keine Aussage über einen ggf. im Inneren bestehenden Reparaturstau getroffen werden. Ein ggf. bestehender Reparaturstau ist zusätzlich zu berücksichtigen.

3.3 Raumaufteilung:

Aufgrund der äußerlichen Augenscheinnahme kann keine Aussage getroffen werden.

3.4 Nebengebäude u.ä.:

Einzelgarage als Beton-Fertigarage, Baujahr 1978, Stahlschwingtor, einfacher, Zustand.

Anm.: Aufgrund der äußerlichen Augenscheinnahme kann keine Aussage über einen ggf. im Inneren bestehenden Reparaturstau getroffen werden. Ein ggf. bestehender Reparaturstau ist zusätzlich zu berücksichtigen.

3.5 Außenanlagen:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen

Der **Gesamtverkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 37444 St. Andreasberg, Katharina-Neufang-Str. 35 A,

wird zum Wertermittlungsstichtag **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**
mit rd. **120.000,00 €** ermittelt.
(gerundet auf volle 5.000 €)

Aufgestellt am 11. August 2025

Anlage 1: Fotos



Ansicht von Süd-West



Ansicht von Norden



Ansicht von Norden