

## Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert

### **Einfamilienhaus in 38895 Derenburg, Obermauerstr. 27 A**



Grundbuch: Derenburg  
Blatt: 1965  
Ifd. Nr. 15

Kataster: Gemarkung: Derenburg  
Flur: 11  
Flurstück: 561/12

---

<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Wernigerode, Rudolf-Breitscheid-Str. 8, 38855 Wernigerode
	Beschluss vom <b>13.05.2024</b> Geschäftsnummer: <b>12 K 3/24</b>
<b>Grund der Gutachten- erstellung:</b>	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsver- steigerung
<b>Tag der Ortsbesichtigung:</b>	02.09.2024
<b>Ortsbesichtigung:</b>	Es erfolgte eine Innen- und Außenbesichtigung.
<b>Wertermittlungstichtag:</b>	02.09.2024
<b>Qualitätsstichtag:</b>	02.09.2024
<b>Mieter und Pächter:</b>	keine, gemäß Auskunft der Eigentümer
<b>Gewerbebetrieb:</b>	Es wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.
<b>Maschinen oder Betriebs- einrichtungen:</b>	keine vorhanden

<b>Überbau:</b>	Augenscheinlich und gemäß Auskunft aus der Liegenschaftskarte, bestehen Überbauten auf dem Bewertungsgrundstück in Form einer Kelleraußentreppe und eines Balkons, ausgehend von dem angrenzenden Flurstück 560/12 (s. Anlage 3). Eine ggf. bestehende Überbaurente ist nicht bekannt.
<b>Zubehör:</b>	Augenscheinlich ist eine Küchenzeile, bestehend aus Herd, Backofen, Kühlschrank und Ober- und Unterschränken von untergeordneter Bedeutung vorhanden.
<b>Beschränkungen oder Beanstandungen:</b>	keine bekannt
<b>Verdacht auf Hausschwamm:</b>	besteht augenscheinlich nicht. Es ist nicht auszuschließen, dass an verdeckten Gebäudeteilen unerkannte Schäden durch Hausschwamm vorhanden sein könnten.
<b>Energieausweis:</b>	Gemäß Auskunft der Eigentümer ist keiner vorhanden.

### **Grundstücksbeschreibung:**

<b>Verkehrslage, Entfernungen:</b>	Derenburg ist am Nordrand des Harzes, zwischen Wernigerode und Blankenburg gelegen, und befindet sich an der Landstraße L81. Die Entfernung bis zum Stadtzentrum von Blankenburg beträgt ca. 11 km.  Das zu bewertende Einfamilienhaus ist in der Nähe des Ortszentrum von Derenburg gelegen. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der nahen Umgebung und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) sind ca. 500 m entfernt vorhanden.
<b>Wohnlage:</b>	einfache, dörfliche Wohnlage
<b>Erschließungszustand:</b>	
Straßenart:	Nebenstraße mit geringem Verkehr, 30-er Zone
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Natursteinpflaster
Höhenlage zur Straße:	Hinterliegergrundstück
Zuwegung:	Die Zuwegung erfolgt von der Straße „Promenade“ aus über die Flurstücke 518/12 und 511/12, Flur 11, Gemarkung Derenburg. Es besteht zugunsten des Bewertungsgrundstücks kein Wegerecht. Die nachfolgende Wertermittlung wird unter der Annahme eines Notwegerechts vorgenommen.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom/ Wasser/ Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss

---

### **Rechtliche Gegebenheiten:**

#### **Grundbuchlich gesicherte Belastungen:**

Im Grundbuch von Derenburg, Blatt 1965, bestehen in Abteilung II die in der Anlage 7 aufgeführten Eintragungen.

Bezüglich der Eintragungen lfd.-Nr. 1 und 2 (Auflassungsvormerkungen) besteht keine Wertbeeinflussung.

Bezüglich der Eintragung lfd.-Nr. 3 (Wohnungsrecht) besteht keine Wertbeeinflussung, da gemäß Auskunft des Miteigentümers der Berechtigte bereits verstorben ist.

#### **Eintragungen im Baulastenverzeichnis:**

Im Baulastenverzeichnis von Derenburg besteht unter der Blatt-Nr. 19 eine Eintragung in Form einer Grenzabstandsbaulast. Eine mit der v.g. Eintragung verbundene Wertbeeinflussung besteht nicht.

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

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Gemäß Auskunft des Landkreises Harz ist das Bewertungsobjekt ein Kulturdenkmal - hier: Straßenzug i.S.d. § 2 Abs. 2 Pkt. 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA).

#### **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:**

eingeschossiges Wohnhaus als Einfamilienhaus, freistehend; Das Gebäude ist unterkellert und hat ein flachgeneigtes Satteldach.

#### **Baujahr:**

Da keine Aufzeichnungen in der Bauakte vorhanden sind, wird das Baujahr auf ca. 1978 geschätzt.

<b>Modernisierung:</b>	Das Gebäude wurde augenscheinlich leicht modernisiert. Augenscheinlich und nach Auskunft der Eigentümer wurden u.a. folgende Arbeiten ausgeführt: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ teilweise Modernisierung der Leitungssysteme</li> <li>▪ teilweise Modernisierung der Heizungsanlage</li> <li>▪ Modernisierung Bad/WC</li> <li>▪ teilweise Modernisierung des Innenausbau</li> </ul>
<b>Konstruktionsart:</b>	Massivbau
<b>Fundamente:</b>	Beton
<b>Kellerwände:</b>	teilweise Mauerwerk, teilweise Bruchsteine  <u>Anm.:</u> Augenscheinlich sind die Kellerwände von innen teilweise mit einer Holzvertäfelung verkleidet. Ggf. vorhandene verdeckte Bauschäden und Baumängel sind zusätzlich zum Gutachten zu berücksichtigen.
<b>Umfassungswände:</b>	Mauerwerk
<b>Innenwände:</b>	Mauerwerk
<b>Geschossdecken:</b>	Kellergeschoss: massive Decke  Erdgeschoss: Holzbalkendecke
<b>Fußböden:</b>	Keller: überwiegend Estrichfußboden, teilweise Beton  Wohn- und Schlafräume: Textilbelag  Bad/WC: Fliesen  Küche: Fliesen  Flur: Fliesen  Terrasse: Betonplatten
<b>Innenansichten:</b>	Tapeten  Bad/WC: Fliesen, ca. 1,60 m hoch  Küche: Fliesenspiegel an Objektwand
<b>Deckenflächen:</b>	teilweise verkleidet mit Hartschaumplatten, teilweise Holzverkleidung

<b>Fenster:</b>		einfache Fenster aus Holz mit doppelter Verglasung, Fensterbänke innen aus Holz, außen mit Abdeckung aus Spaltplatten
<b>Türen:</b>	Hauseingangstür:	Holztür mit Lichtausschnitten
	Zimmertüren:	glatte Holztüren mit Anstrich
	Kellertüren:	überwiegend Holztüren, teilweise Metalltür
	Garagentor (Kellergarage):	Metall-Klapptor
<b>Treppen:</b>	Kellertreppe:	Metall-Wendeltreppe mit Holzstufen
	Treppe zum Dachboden:	keine, Anstalleiter
	Kelleraußen- treppe:	Betontreppe
<b>Elektroinstallation:</b>		einfache Ausstattung
<b>Sanitäre Installation:</b>	Bad/WC:	eingebaute Wanne, WC, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
<b>Küchenausstattung:</b>		nicht in Wertermittlung enthalten
<b>Heizung:</b>		Gastherme, Baujahr 2001, überwiegend Rippenheizkörper mit Thermostatventilen; zusätzlich Feststoffheizung älteren Baujahrs als Notheizung
<b>Warmwasserversorgung:</b>		Warmwasser-Gastherme, Baujahr 1990
<b>Besondere (Betriebs-) Einrichtungen:</b>		keine vorhanden
<b>Außenansicht:</b>		glatt verputzt
<b>Schornsteine:</b>		über dem Dach teilweise aus Ziegelstein, teilweise aus Metall
<b>Dach:</b>	Dachkonstruktion:	Holzdach mit Unterdach, ohne Aufbauten, ohne Dämmung
	Dachform:	flachgeneigtes Satteldach
	Dacheindeckung:	einfache Wellplatten, Dachrinnen und Regenfallrohre teilweise aus Zinkblech, teilweise aus Kunststoff

<b>Besondere Bauteile:</b>	keine
<b>Allgemeinbeurteilung:</b>	<p>Das zu bewertende Objekt befindet sich, dem äußerlichen Anschein und der Ortsbesichtigung nach, in einem einfachen baulichen Gesamtzustand und entspricht einem einfachen Wohnstandard. Es besteht augenscheinlich folgender Reparaturstau:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ teilweise Feuchtigkeits- und Putzschäden am Kellermauerwerk</li> <li>▪ Fassadenarbeiten</li> <li>▪ Erneuerung Fenster/ Terrassentür</li> <li>▪ Erneuerung Dachdeckung</li> <li>▪ teilweise Reparatur Fliesen (Badewanne)</li> <li>▪ teilweise Feuchtigkeitsschäden im Innenwand- und Deckenbereich</li> <li>▪ Erneuerung Dachrinnen und Fallrohre</li> <li>▪ Rekultivierung Grundstück</li> </ul>
<b>Nebengebäude u.ä.: Gebäude 1:</b>	<p>Holz-Carport in einfacher Holzbauweise, Baujahr ca. um 1990, Bodenbelag mit Beton-Verbundsteinpflaster, Holzdach als Pultdach mit Wellplatten, einfacher Zustand.</p> <p>Es besteht augenscheinlich folgender Reparaturstau:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erneuerung Dachdeckung</li> <li>▪ Anbau Dachrinne und Fallrohr</li> <li>▪ Reparatur Dachkonstruktion</li> </ul>
<u>Gebäude 2:</u>	<p>Carport in Holzbauweise, Baujahr ca. um 2008, Bodenbelag mit Beton-Verbundsteinpflaster, Stromanschluss, Holzdach als Pultdach mit Falzblechen, normaler Zustand</p>

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 38895 Derenburg, Obermauerstr. 27 A,

Grundbuch:	Derenburg	Kataster:	Gemarkung:	Derenburg
	Blatt: 1965		Flur:	11
	lfd.-Nr.: 15		Flurstück:	561/12

wird zum Wertermittlungstichtag 02.09.2024 mit rd. **81.000,00 €** ermittelt.

Aufgestellt am 07. November 2024

## Anlage 1: Fotos



Ansicht von Norden



Ansicht Carport 1



Ansicht Carport 2