

Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert

Einfamilienhaus in 38895 Derenburg, Obermauerstr. 27 A



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

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

Überbau:	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.
Zubehör:	Augenscheinlich ist eine Küchenzeile, bestehend aus Herd, Backofen, Kühlschrank und Ober- und Unterschränken von untergeordneter Bedeutung vorhanden.
Beschränkungen oder Beanstandungen:	keine bekannt
Verdacht auf Hausschwamm:	besteht augenscheinlich nicht. Es ist nicht auszuschließen, dass an verdeckten Gebäudeteilen unerkannte Schäden durch Hausschwamm vorhanden sein könnten.
Energieausweis:	Gemäß Auskunft der Eigentümer ist keiner vorhanden.

Grundstücksbeschreibung:

Verkehrslage, Entfernungen:	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.
Wohnlage:	einfache, dörfliche Wohnlage
Erschließungszustand:	
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.

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

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

Besondere Bauteile:	keine
Allgemeinbeurteilung:	<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"> ▪ teilweise Feuchtigkeits- und Putzschäden am Kellermauerwerk ▪ Fassadenarbeiten ▪ Erneuerung Fenster/ Terrassentür ▪ Erneuerung Dachdeckung ▪ teilweise Reparatur Fliesen (Badewanne) ▪ teilweise Feuchtigkeitsschäden im Innenwand- und Deckenbereich ▪ Erneuerung Dachrinnen und Fallrohre ▪ Rekultivierung Grundstück
Nebengebäude u.ä.: Gebäude 1:	<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"> ▪ Erneuerung Dachdeckung ▪ Anbau Dachrinne und Fallrohr ▪ Reparatur Dachkonstruktion
<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>

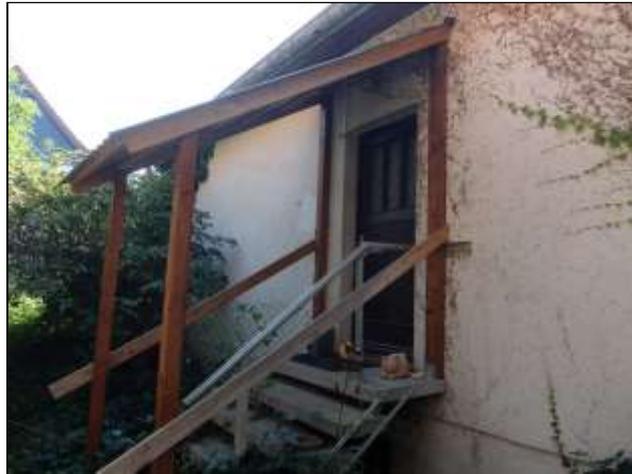
Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 38895 Derenburg, Obermauerstr. 27 A,

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