

Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert

Einfamilienhaus 38899 Oberharz am Brocken OT. Trautenstein, Sägemühlenstr. 22



Grundbuch: Trautenstein Kataster: Gemarkung: Trautenstein
Blatt: 754 Flur: 5
Ifd. Nr. 1 Flurstück: 440

Auftraggeber: Amtsgericht Wernigerode, Rudolf-Breitscheid-Str. 8,
38855 Wernigerode
Beschluss vom **10.08.2022**, Geschäftsnr.: **12 K 6/22**

**Grund der Gutachten
erstellung:** Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsver-
steigerung

Tag der Ortsbesichtigung: 25.11.2022

Ortsbesichtigung: Es erfolgte eine Innen- und Außenbesichtigung.

Wertermittlungstichtag: 25.11.2022

Mieter und Pächter: keine bekannt

Grundstücksbeschreibung:

Verkehrslage, Entfernungen:

Trautenstein ist mitten im Harz auf einer Höhe von 460 Metern gelegen und wird von der Bundesstraße 242 durchquert. Die Entfernung bis Hasselfelde beträgt ca. 4 km.

Das zu bewertende Einfamilienhaus ist am nördlichen Ortsrand von Trautenstein gelegen. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich ca. 1.000 m entfernt, und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in geringem Umfang im Ort sowie überwiegend in Hasselfelde vorhanden.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

einfache, ländliche Wohnlage

Erschließungszustand:

Straßenart:

Nebenstraße mit geringem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundsteinpflaster, einseitiger Gehweg

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom/ Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

Rechtliche Gegebenheiten:

Grundbuchlich gesicherte

Belastungen:

Im Grundbuch von Trautenstein, Blatt 754, bestehen in Abteilung II folgende Eintragungen:

Grundbuchamt	Wernigerode	Grundbuch von	Trautenstein	Blatt	754	Zweite Abteilung	1
1	2	3					
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen					
1	1	Leibgeding für 1. [REDACTED] 2. [REDACTED] als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Löschbar bei Todesnachweis. Gleichrang mit Abt. II Nr. 2. Gemäß Bewilligung vom 13.10.1993, URNr. 2074/1993, Not. Herzog, Thale, eingetragen am 18.11.1996. Von Blatt 87 Abt.II Nr. 3 hierher übertragen und neu gefasst am 04.08.2021. Olbrich					
2	1	Rückauflassungsvormerkung für 1. [REDACTED] 2. [REDACTED] als Berechtigte zu je 1/2. Gleichrang mit Abt. II Nr. 1. Gemäß Bewilligung vom 13.10.1993, URNr. 2074/1993, Not. Herzog, Thale, eingetragen am 18.11.1996. Von Blatt 87 Abt.II Nr. 4 hierher übertragen und neu gefasst am 04.08.2021. Olbrich					
3	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wernigerode, 12 K 6/22); eingetragen am 12.04.2022.					

Bezüglich der Eintragung lfd.-Nr. 1 besteht keine Wertbeeinflussung, da die Berechtigten gemäß Auskunft der Eigentümer verstorben sind.

Bezüglich der Eintragung lfd.-Nr. 2 besteht keine Wertbeeinflussung.

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

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Denkmalschutz besteht gemäß Auskunft der Stadt Oberharz am Brocken nicht.

**Darstellung im Flächen-
nutzungsplan:**

W = Wohnbaufläche

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Nicht vorhanden; die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach §34 BauGB zu beurteilen.

Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen:

Art des Gebäudes:

ein- bis eineinhalbgeschossiges Wohnhaus als Einfamilienhaus mit Anbauten; Das Gebäude ist unterkellert und das Dachgeschoss ausgebaut. Der Dachboden ist nicht ausgebaut.

Baujahr:

Da keine Aufzeichnungen in der Bauakte vorhanden sind, wird das Baujahr auf ca. um 1900 geschätzt. Ca. 1984 erfolgte eine Erweiterung in Form einer Teilaufstockung.

Modernisierung:

Das Gebäude wurde augenscheinlich partiell modernisiert. Augenscheinlich und nach Auskunft der Miteigentümerin wurden u.a. folgende Arbeiten ausgeführt:

- teilweise Erneuerung der Dachdeckung
- Modernisierung der Fenster und Außentür
- teilweise Modernisierung der Leitungssysteme
- Modernisierung der Heizungsanlage
- teilweise Modernisierung Dusche/WC

Konstruktionsart:

Fachwerkhaus

Fundamente:

Bruchsteine

Kellerwände:

Bruchsteine

Anm.: Augenscheinlich sind überwiegend Plattenverkleidungen an den Kellerwänden vorhanden. Ein ggf. vorhandener verdeckter Reparaturstau ist zusätzlich zum Gutachten zu berücksichtigen.

Umfassungswände:		Holzfachwerk mit Ausfachungen
Innenwände:		Holzfachwerk mit Ausfachungen
Geschossdecken:	Kellergeschoss:	massive Decke
	Erdgeschoss:	Holzbalkendecke
	Ober-/ Dachgeschoss:	Holzbalkendecke
Fußböden:	Keller:	teilweise, Beton, teilweise Fliesen, teilweise Kunststoffbelag, teilweise Steinzeugplatten
	Wohn- und Schlafräume:	teilweise Laminatbelag, teilweise Textilbelag
	Sanitärräume:	Fliesen
	Küchen:	Laminatbelag
	Flure:	teilweise Kunststoffbelag, teilweise Textilbelag
Innenansichten:		überwiegend Tapeten, teilweise Holzvertäfelung, teilweise Raufaser mit Anstrich
	Sanitärräume:	teilweise Fliesen, ca. 1,40 m bis raumhoch, teilweise Hartfaserplatten mit Kunststoffbeschichtung
	Küchen:	Fliesenspiegel an Objektwand
Deckenflächen:		teilweise Deckenvertäfelung aus Holz, teilweise Raufaser mit Anstrich, teilweise Tapeten
Fenster:		Fenster überwiegend aus Kunststoff, in geringem Umfang aus Holz, mit doppelter Verglasung, Fensterbänke innen aus Holz mit Kunststoffbeschichtung, außen mit Abdeckung aus Aluminium
Türen:	Hauseingangstür:	Holztür mit Lichtausschnitten
	Zimmertüren:	Röhrenspantüren mit Holzfurnier, überwiegend mit Lichtausschnitt
	Kellertüren:	überwiegend Holzfüllungstüren, teilweise Metalltür
Treppen:	Geschosstreppe:	geschlossene Holzwangentreppe, Geländer aus Holz
	Kellertreppe:	offene Holzwangentreppe
	Treppe zum Dachboden:	nicht vorhanden, Anstellleiter

Elektroinstallation:		einfache Ausstattung, Telefonanschluss, Sat.-Antenne
Sanitäre Installation:	Bad (KG.):	eingebaute Wanne, WC, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
	Duschraum (KG.):	eingebaute Dusche, einfache Ausstattung und Qualität, weißes Sanitärobjekt
	Dusche/WC (OG.):	eingebaute Dusche, WC, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte
Küchenausstattung:		nicht in Wertermittlung enthalten
Heizung:		1x Öl-Zentralheizung, Baujahr 1996; 1x Feststoffheizung, Baujahr 2013, Stahlradiatoren mit Thermostatventilen, Kunststofftanks
Warmwasserversorgung:		zentral über Heizung
Besondere (Betriebs-) Einrichtungen:		keine vorhanden
Außenansicht:		vorgehängte Fassade teilweise mit festem Plattenbehang, teilweise mit Holzbeschlag
	Giebel:	vorgehängte Fassade mit festem Plattenbehang
		<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.
	Sockel:	Bruchsteine
Schornstein:		über dem Dach aus Ziegelstein
Dach:	Dachkonstruktion:	Holzdach mit Unterdach und Aufbau (Gaube)
	Dachform:	Satteldach
	Dacheindeckung:	Dachziegel (Ton), Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Besondere Bauteile:		Dachaufbau (Gaube)

Allgemeinbeurteilung:

Das zu bewertende Objekt befindet sich, dem äußerlichen Anschein und der Ortsbesichtigung nach, in einem befriedigenden bis ausreichenden baulichen Gesamtzustand und entspricht einem einfachen bis mittleren Wohnstandard.

Es besteht augenscheinlich folgender Reparaturstau:

- Reparatur Entwässerungsleitung Bad/Dusche (KG.)
- Reparatur Hofbefestigung

Nebengebäude u.ä.: Gebäude 1:

Garage, einseitig an Wohnhaus angebaut, überwiegend in einfacher Holzbauweise, teilweise in massiver Bauweise, Baujahr geschätzt ca. um 1972, teilweise Zwischendecke als Holzbalkendecke, Betonboden, Stahlschwinger, Stromanschluss, einfaches Holzfenster, einfach verglast, Holztür, Holzdach als Pultdach mit Dichtungsbahnen, altersgerechter Zustand

Gebäude 2:

Wirtschaftsgebäude in zweigeschossiger massiver Bauweise, Baujahr geschätzt ca. um 1978, Zwischendecke als massive Decke, Betonboden, Fenster teilweise aus Holz, teilweise aus Kunststoff, doppelt verglast, einfache Holztür, Holzdach als Pultdach mit Dichtungsbahnen, Dachrinne und Regenfallrohr aus Kunststoff, einfacher Zustand

Anm.: Eine Innenbesichtigung des Wirtschaftsgebäudes war am Ortstermin nicht gegeben. Ein ggf. im Inneren bestehender Reparaturstau ist zusätzlich zu berücksichtigen

Gebäude 3:

Schuppenanbau in massiver Bauweise, Baujahr geschätzt ca. um 1972, Fußboden mit Steinzeugplatten, Holzklapptor, Kunststofffenster, doppelt verglast, Holzdach als Pultdach mit Dichtungsbahnen, Dachrinne und Regenfallrohr aus Kunststoff, einfacher Zustand

Außenanlagen:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Wegebefestigung

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 38899 Oberharz am Brocken OT. Trautenstein, Sägemühlenstr. 22,

Grundbuch:	Trautenstein	Kataster:	Gemarkung:	Trautenstein
	Blatt: 754		Flur:	5
	lfd. Nr. 1		Flurstück:	440

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.11.2022 mit rd. **100.000,00 €** ermittelt.

Aufgestellt am 04. Januar 2023

Anlage 1: Fotos



Ansicht von Süd-West



Ansicht von Nord-West



Ansicht von Osten