

Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert

Zweifamilienhaus in 38855 Wernigerode, Kantstr. 32



Grundbuch: Wernigerode Kataster: Gemarkung: Wernigerode
Blatt: 3355 Flur: 17
Ifd. Nr. 2 Flurstück: 441

Auftraggeber: Amtsgericht Wernigerode, Rudolf-Breitscheid-Str. 8,
38855 Wernigerode

Beschluss vom **08.10.2024**
Geschäftsnummer: **12 K 10/24**

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

Tag der Ortsbesichtigung: 12.12.2024

Ortsbesichtigung: Es erfolgte eine Innen- und Außenbesichtigung.

Wertermittlungsstichtag: 12.12.2024

Qualitätsstichtag: 12.12.2024

Mieter und Pächter: keine, gemäß Auskunft des Miteigentümers

Gewerbebetrieb: Es wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.

**Maschinen oder Betriebs-
einrichtungen:** keine vorhanden

Überbau:	Gemäß Auskunft aus der Liegenschaftskarte besteht kein Überbau.
Zubehör:	<p><u>Kellergeschoss:</u> Einbauküche, bestehend aus Herd, Backofen, Spüle, Geschirrspüler, Ober- und Unterschränken; Zeitwert pauschal geschätzt: 1.500 €</p> <p><u>Wohnung 1:</u> Küchenzeile, bestehend aus Herd, Spüle, Backofen, Kühlschrank, Umlufthaube und Ober- und Unterschränken im Eigentum der Erbengemeinschaft; Zeitwert pauschal geschätzt: 2.500 €</p> <p><u>Wohnung 2:</u> Küchenzeile, bestehend aus Herd, Spüle, Backofen, Kühlschrank und Ober- und Unterschränken im Eigentum der Erbengemeinschaft; Zeitwert pauschal geschätzt: 2.000 €</p>
Beschränkungen oder Beanstandungen:	keine bekannt
Verdacht auf Hausschwamm:	besteht augenscheinlich nicht
Energieausweis:	nicht bekannt

Grundstücksbeschreibung:

Verkehrslage, Entfernungen:	<p>Die Stadt Wernigerode ist im nordöstlichen Vorharzsbereich am Fuße des Brockens gelegen und befindet sich an der Bundesstraße B 244. Wernigerode hat einen Autobahnanschluss an die A 36 und eine Anbindung an das Streckennetz der Deutschen Bahn AG in Richtung Hannover und Halle (Saale).</p> <p>Das zu bewertende Zweifamilienhaus ist im westlichen Ortsbereich von Wernigerode gelegen. Die Entfernung bis zum Stadtzentrum von Wernigerode beträgt ca. 1,5 km. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich ca. 1 km entfernt und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in einer Entfernung von ca. 800 m vorhanden.</p>
Wohnlage:	gute Wohnlage
Erschließungszustand:	
Straßenart:	Nebenstraße mit geringem Verkehr, 30-er Zone
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn geteert, beiderseitig Gehwege

Höhenlage zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom/ Wasser/ Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss, Fernsehkabelanschluss

Rechtliche Gegebenheiten:

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Im Grundbuch von Wernigerode, Blatt 3355, 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. Denkmalschutz besteht gemäß Auskunft des Landkreises Harz nicht.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

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:

eingeschossiges Wohnhaus als Zweifamilienhaus, freistehend; das Gebäude ist größtenteils unterkellert und das Dachgeschoss ausgebaut.

Baujahr:

um 1950

Modernisierung:

Das Gebäude wurde augenscheinlich überwiegend modernisiert. Augenscheinlich und nach Auskunft des Miteigentümers wurden im Zeitraum von ca. 2017 bis ca. 2022 u.a. folgende Arbeiten ausgeführt:

- Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung
- überwiegende Modernisierung der Fenster und Außentüren
- Modernisierung der Leitungssysteme
- Wärmedämmung der Außenwände
- Modernisierung der Bäder
- Modernisierung des Innenausbau
- wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung

Konstruktionsart:	überwiegend Massivbau, teilweise Fachwerkhaus
Fundamente:	überwiegend Beton, teilweise Bruchsteine
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	überwiegend Mauerwerk, teilweise Holzfachwerk mit Ausfachungen
Innenwände:	teilweise Mauerwerk, teilweise Holzfachwerk mit Ausfachungen, teilweise Leichtbauwände
Geschossdecken:	Kellergeschoss: massive Decke
	Erdgeschoss: Holzbalkendecke
	Dachgeschoss: teilweise Holzbalkendecke
Fußböden:	Keller: teilweise Fliesen, teilweise Kunststoffbelag
	Wohn- und Schlafräume: Laminatbelag
	Sanitärräume: Fliesen
	Küchen: überwiegend Laminatbelag, teilweise Fliesen
	Flure: Laminatbelag
	Balkone: Holzbohlen
	Terrasse: Holzbohlen
Innenansichten:	teilweise glatt verputzt mit Anstrich, teilweise verkleidet mit Montageplatten und Anstrich
	Sanitärräume: teilweise Fliesen, raumhoch, teilweise Montageplattenverkleidung mit Anstrich
	Küchen: Plattenverkleidung an Objektwand
Deckenflächen:	Montageplattenverkleidung mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff, überwiegend mit dreifacher, teilweise mit doppelter Verglasung; in geringem Umfang aus Holz mit einfacher Verglasung, Fensterbänke innen teilweise aus Naturstein, außen mit Abdeckung teilweise aus Spaltplatten
Türen:	Hauseingangstür: Kunststofftür mit Lichtausschnitt
	Innentüren: überwiegend Holztüren mit Anstrich, in geringem Umfang Metalltür mit Lichtausschnitt

	Kellertüren:	Holztüren
Treppen:	Geschosstreppen:	teilweise geschlossene Holzwangentreppen mit Laminatbelag, Geländer aus Holz; teilweise Metalltreppe mit Holzstufen, Geländer aus Metall/Holz
	Kellertreppe:	Holzwangentreppe
		<u>Anm.:</u> Ein Zugang vom Erdgeschoss aus ist z.Zt. nicht gegeben.
	Treppe zum Dachboden:	nicht vorhanden
	Kelleraußen-treppe:	Ziegelsteintreppe
Elektroinstallation:		durchschnittliche bis reichliche Ausstattung, Telefonanschluss, Fernseekabelanschluss
Sanitäre Installation:	Bad/WC (KG.):	eingebaute Eckwanne, WC, Handwaschbecken, mittlere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitär-objekte
	Dusche/WC (WE 1) DG.:	eingebaute Dusche, wandhängendes WC, Waschtischanlage, gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitär-objekte
	Dusche/WC (WE 2) DG.:	eingebaute Dusche, wandhängendes WC, Waschtischanlage, gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitär-objekte
Küchenausstattung:		nicht in Wertermittlung enthalten
Heizung:		Gas-Zentralheizung, Baujahr 1990, Stahlradia-toren mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:		überwiegend zentral über Heizung, teilweise Durchlauferhitzer (elektrisch)
Besondere (Betriebs-) Einrichtungen:		keine vorhanden
Außenansicht:		wärme gedämmte Fassade mit Rauputz
	Giebel:	vorgehängte Fassade mit Holzbeschlag
	Sockel:	überwiegend Natursteinquader, teilweise Rauputz
Schornstein:		über dem Dach aus Ziegelstein
Dach:	Dachkonstruktion:	Holzdach mit Aufbauten (Gauben) und Dämmung

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Dachziegel (Ton), Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Besondere Bauteile: Dachaufbauten (Gauben), 2 Balkone

Allgemeinbeurteilung: Das zu bewertende Objekt befindet sich, dem äußerlichen Anschein und der Ortsbesichtigung nach, in einem überwiegend guten baulichen Gesamtzustand und entspricht einem mittleren Wohnstandard. Es besteht augenscheinlich folgender Reparaturstau:

- Reparatur Kelleraußentreppe
- in geringem Umfang Einbau Außenfensterbank

Nebengebäude u.ä.: Gebäude 1: Garage in massiver Bauweise, Baujahr geschätzt ca. um 1950, Betonboden, Holzklapptor, Stromanschluss, Fenster aus Kunststoff, doppelt verglast, teilweise Glasbausteine, Holzdach als Pultdach mit Dichtungsbahnen, Dachrinnen und Regenfallrohr aus Zinkblech, normaler Zustand

Gebäude 2: Wirtschaftsgebäude (ehem. Bungalow) mit 2 Garagenanbauten, überwiegend in massiver Bauweise, in geringem Umfang in einfacher Holzbauweise, Baujahr geschätzt ca. um 1970, teilweise Betonboden, Holzklapptore, Fenster aus Holz, einfach verglast, Holztür, überwiegend Holzdach als Flachdach, teilweise Betondach, teilweise mit Dichtungsbahnen, teilweise mit Wellplatten, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech, einfacher Zustand. Es besteht augenscheinlich folgender umfangreicher Reparaturstau:

- Einbau Fußböden
- Mauerwerksarbeiten
- Reparatur Dachdeckung/ Decken
- allgemeine bauliche Ertüchtigung

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 38855 Wernigerode, Kantstr. 32,

Grundbuch:	Wernigerode	Kataster:	Gemarkung:	Wernigerode
	Blatt: 3355		Flur:	17
	lfd.-Nr.: 2		Flurstück:	441

wird zum Wertermittlungstichtag 12.12.2024 mit rd. **385.000,00 €** ermittelt.
(gerundet auf volle 5.000 €)

Aufgestellt am 21. Januar 2025

Anlage 1: Fotos



Ansicht von Osten



Ansicht Garage von Süden



Ansicht Wirtschaftsgebäude von Osten