

## Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert

### Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 38877 Benneckenstein, Andreasstr. 1



Grundbuch: Benneckenstein    Kataster: Gemarkung: Benneckenstein  
Blatt: 2821    Flur: 2  
Ifd. Nr. 2    Flurstück: 2419

---

<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Wernigerode, Rudolf-Breitscheid-Str. 8, 38855 Wernigerode
	Beschluss vom <b>25.10.2023</b> Geschäftsnummer: <b>12 K 12/23</b>
<b>Grund der Gutachten- erstellung:</b>	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsver- steigerung
<b>Tag der Ortsbesichtigung:</b>	<u>1. Termin:</u> 16.01.2024, <u>2. Termin:</u> 12.03.2024
<b>Ortsbesichtigung:</b>	Es erfolgte eine Außenbesichtigung.
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	12.03.2024
<b>Qualitätsstichtag:</b>	12.03.2024
<b>Mieter und Pächter:</b>	keine bekannt
<b>Gewerbebetrieb:</b>	Es wird davon ausgegangen, dass kein Gewerbebetrieb geführt wird.
<b>Maschinen oder Betriebs- einrichtungen:</b>	Es wird davon ausgegangen, dass keine vorhanden sind.

<b>Überbau:</b>	Gemäß Auskunft aus der Liegenschaftskarte besteht kein Überbau.
<b>Zubehör:</b>	Aufgrund der äußerlichen Augenscheinnahme kann keine Aussage getroffen werden.
<b>Verdacht auf Hausschwamm:</b>	Aufgrund der äußerlichen Augenscheinnahme kann keine Aussage getroffen werden.
<b>Beschränkungen oder Beanstandungen:</b>	Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

### **Grundstücksbeschreibung:**

**Verkehrslage, Entfernungen:** Die Stadt Benneckenstein ist die höchstgelegene Stadt Sachsen-Anhalts und befindet sich nahe der Grenzen zu Niedersachsen und Thüringen, an den Landesstraßen L97 und L98, auf einer Höhe von 540 bis 600 m über NN.

Das zu bewertende Mehrfamilienhaus ist im westlichen Ortsbereich von Benneckenstein gelegen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ca. 500 m entfernt vorhanden, und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich ca. 400 m entfernt.

**Wohn- bzw. Geschäftslage:** einfache Wohnlage

#### **Erschließungszustand:**

Straßenart: Nebenstraße mit geringem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn geteert

Höhenlage zur Straße: normal

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Elektrischer Strom/ Wasser/ Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss

### **Rechtliche Gegebenheiten:**

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

Im Grundbuch von Benneckenstein, Blatt 2821, besteht in Abteilung II keine wertbeeinflussende Eintragung.

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

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Denkmalschutz besteht gemäß Auskunft des Landkreises Harz nicht.

**Darstellung im Flächen-  
nutzungsplan:**

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:**

zweigeschossiges Wohnhaus mit Anbau als Mehrfamilienhaus mit 7 Wohnungen, einseitig angebaut; Das Gebäude ist teilunterkellert und das Dachgeschoss teilausgebaut.

**Baujahr:**

Da keine Aufzeichnungen in der Bauakte vorhanden sind, wird das Baujahr auf ca. um 1900 geschätzt.

**Modernisierung:**

Das Gebäude wurde augenscheinlich in geringem Umfang modernisiert. Augenscheinlich wurden die Fenster teilweise modernisiert.

**Konstruktionsart:**

teilweise Massivbau, teilweise Fachwerkbauweise

**Fundamente:**

teilweise Beton, teilweise Bruchsteine

**Kellerwände:**

Mauerwerk

**Umfassungswände:**

teilweise Holzfachwerk mit Ausfachungen, teilweise Mauerwerk

**Innenwände:**

teilweise Holzfachwerk mit Ausfachungen, teilweise Mauerwerk

**Geschossdecken:** Kellergeschoss: teilweise Steinkappendecke, teilweise Gewölbedecke

Erdgeschoss: Holzbalkendecke

Obergeschoss: Holzbalkendecke

Dachgeschoss: Holzbalkendecke

**Fußböden:**

Keller: Beton

Wohn- und Schlafräume: teilweise Estrich, teilweise Spanplatten, teilweise Kunststoffbelag, teilweise Textilbelag

	Sanitärräume:	Fliesen
	Küchen:	teilweise Fliesen, teilweise Kunststoffbelag
	Flure:	teilweise Kunststoffbelag, teilweise Textilbelag
<b>Innenansichten:</b>	Wohn- und Schlafräume:	teilweise glatt verputzt, teilweise Tapeten
	Sanitärräume:	teilweise Fliesen
	Küchen:	teilweise Fliesenspiegel an Objektwand
<b>Deckenflächen:</b>		teilweise verputzt und gestrichen, teilweise Tapeten
<b>Fenster:</b>		Fenster überwiegend aus Holz, teilweise aus Kunststoff, mit doppelter Verglasung, Fensterbänke innen aus Holz, außen mit Abdeckung teilweise aus Aluminium, teilweise aus Spaltplatten
<b>Türen:</b>	Hauseingangstüren:	Holztüren mit Lichtausschnitten
	Zimmertüren:	einfache Holztüren
	Kellertüren:	Holzbrettertüren
<b>Treppen:</b>	Geschosstreppen:	teilweise geschlossene Holzwangentreppe, teilweise Stahlkonstruktion mit Holzstufen, Geländer aus Holz
	Kellertreppe:	Bruchsteintreppe
<b>Treppenhäuser:</b>	Fußböden:	Kunststoffbelag
	Wände:	glatt verputzt
	Decken:	verputzt und gestrichen
<b>Elektroinstallation:</b>		einfache Ausstattung, Klingelanlagen
<b>Sanitäre Installation:</b>	je Wohnung:	eingebaute Dusche, WC, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität
<b>Küchenausstattungen:</b>		nicht in Wertermittlung enthalten
<b>Heizungen:</b>		Gas-Etagenheizungen, teilweise Stahlradiatoren
<b>Warmwasserversorgung:</b>		über Heizungen

<b>Besondere (Betriebs-) Einrichtungen:</b>	keine vorhanden
<b>Außenansicht:</b>	teilweise Rauputz, teilweise 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.
<b>Schornsteine:</b>	über dem Dach überwiegend aus Ziegelstein, teilweise verkleidet mit festem Plattenbehang
<b>Dach:</b>	Dachkonstruktion: Holzdächer, ohne Aufbauten  Dachform: teilweise Satteldach, teilweise Schopfwalmdach  Dacheindeckung: Betondachsteine, Dachrinnen und Regenfallrohre überwiegend aus Zinkblech, teilweise aus Kunststoff
<b>Besondere Bauteile:</b>	keine
<b>Allgemeinbeurteilung:</b>	Das zu bewertende Objekt befindet sich, dem äußerlichen Anschein nach, in einem einfachsten baulichen Gesamtzustand.  <u>Anm.:</u> Aufgrund des, nach Auskunft der Anwohner der Nachbarschaft, bereits längerfristig bestehenden Leerstandes der Wohnungen, wird davon ausgegangen, dass sich die Wohnungen in einem einfachsten, nicht zeitgemäßen Zustand befinden.  Es bestehen augenscheinlich folgende Reparatur- und Modernisierungsarbeiten: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Modernisierung der Wohnungen</li> <li>▪ Fassadenarbeiten</li> <li>▪ überwiegende Erneuerung Fenster</li> <li>▪ Reparatur Haussockel</li> <li>▪ teilweise Anschluss Regenfallrohr an Kanalisation</li> <li>▪ teilweise Reparatur Fensterbänke</li> </ul>

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

**Nebengebäude u.ä.: Gebäude 1:**

Schuppen in massiver Bauweise, einfache Holz-  
türen, Holzdach als Pultdach mit Wellplatten, ein-  
facher Zustand

Es besteht augenscheinlich folgender Reparatur-  
stau:

- allgemeine bauliche Ertüchtigung
- Erneuerung Dachrinne und Fallrohr
- Fassadenarbeiten

Anm.: Die Dachdeckung wurde nicht auf schad-  
stoffbelastete Materialien untersucht, da dieses  
Gutachten kein baustoffkundliches Gutachten ist.  
Aufgrund des Alters der Wellplatten kann jedoch  
nicht ausgeschlossen werden, dass die Platten  
asbesthaltig sind. Für weiterführende Auskünfte  
sind Baustoffprüfungen notwendig. Ggf. ent-  
stehende Entsorgungskosten sind zusätzlich zum  
Verkehrswert zu berücksichtigen.

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

**Gebäude 2:**

Schuppen in massiver Bauweise, einfache Holz-  
türen, Holzdach als Pultdach mit Wellplatten, ein-  
facher Zustand

Es besteht augenscheinlich folgender Reparatur-  
stau:

- allgemeine bauliche Ertüchtigung
- Erneuerung Dachrinne und Fallrohr
- Fassadenarbeiten

Der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 38877 Benneckenstein, Andreasstr. 1,

Grundbuch:	Benneckenstein	Kataster:	Gemarkung:	Benneckenstein
	Blatt: 2821		Flur:	2
	lfd.-Nr. 2		Flurstück:	2419

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.03.2024 mit rd. **42.000,00 €** ermittelt.

Aufgestellt am 03. April 2024

## Anlage 1: Fotos



Ansicht von Süden



Ansicht von Süd-West



Ansicht von Osten