

Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert

Einfamilienhaus in 38899 Oberharz am Brocken OT. Hasselfelde, Grabenstr. 24



Grundbuch: Hasselfelde Kataster: Gemarkung: Hasselfelde
Blatt: 470 Flur: 1
Ifd. Nr. 1 Flurstücke: 272 u. 203

Auftraggeber:	Amtsgericht Wernigerode, Rudolf-Breitscheid-Str. 8, 38855 Wernigerode
	Beschluss vom 03.01.2024 Geschäftsnummer: 12 K 14/23
Grund der Gutachten- erstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsver- steigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	28.03.2024
Ortsbesichtigung:	Es erfolgte eine Außenbesichtigung.
Wertermittlungsstichtag:	28.03.2024
Qualitätsstichtag:	28.03.2024
Mieter und Pächter:	keine bekannt
Gewerbebetrieb:	Es wird davon ausgegangen, dass kein Gewerbebetrieb geführt wird.
Maschinen oder Betriebs- einrichtungen:	Es wird davon ausgegangen, dass keine vorhanden sind.

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

Grundstücksbeschreibung:

Verkehrslage, Entfernungen:	Hasselfelde ist im Hochharz, ca. 20 km östlich von Braunlage, an der B 242 gelegen. Der Ort befindet sich auf einer Höhe von ca. 500 m über NN. Das zu bewertende Einfamilienhaus ist in der Nähe des Ortszentrums von Hasselfelde gelegen. Die Entfernung bis zum Zentrum beträgt ca. 400 m und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ca. 500 m entfernt vorhanden. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich ca. 800 m entfernt.
Wohn- bzw. Geschäftslage:	einfache bis mittlere Wohnlage
Erschließungszustand:	
Straßenart:	Nebenstraße mit geringem Verkehr, 30-er Zone
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn geteert, einseitiger Gehweg
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	<u>Anm.:</u> Die Zufahrt zu den rückwärtigen Garagen und zum Carport erfolgt über die Straße „Weinbrunn“. Elektrischer Strom/ Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

Rechtliche Gegebenheiten:

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Im Grundbuch von Hasselfelde, Blatt 470, besteht in Abteilung II, betreffend des Flurstücks 203, eine Eintragung in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit.

Eine mit der Eintragung verbundene Wertbeeinflussung besteht nicht, da das Bewertungsgrundstück, Flurstück 203, nur von einem geringen Anteil des Schutzstreifens tangiert wird.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren; Denkmalschutz:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Gemäß Auskunft des Landkreis Harz ist das Grundstück Teil eines Kulturdenkmals gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) und wird als Teil des Denkmalsbereiches „Altstadt“ im Denkmalverzeichnis Sachsen-Anhalt geführt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Flurstück 272: nicht vorhanden; die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach §34 BauGB zu beurteilen.

Flurstück 203: nicht vorhanden; die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach §35 BauGB zu beurteilen.

Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen:

Art des Gebäudes:

zweigeschossiges Wohnhaus als Einfamilienhaus, einseitig angebaut; Das Gebäude ist unterkellert und das Dachgeschoss teilausgebaut.

Baujahr:

Da keine Aufzeichnungen in der Bauakte vorhanden sind, wird das Baujahr auf ca. um 1930 geschätzt.

Modernisierung:

Das Gebäude wurde augenscheinlich modernisiert.

Konstruktionsart:

Fachwerkhaus

Fundamente:

Bruchsteine

Kellerwände:

Bruchsteine

Umfassungswände:

Holzfachwerk mit Ausfachungen

Innenwände:		Holzfachwerk mit Ausfachungen
Geschossdecken:	Kellergeschoss:	massive Decke
	Erdgeschoss:	Holzbalkendecke
	Obergeschoss:	Holzbalkendecke
	Dachgeschoss:	Holzbalkendecke
Fußböden:	Keller:	teilweise Beton, teilweise Bruchsteine
	Wohn- und Schlafräume:	Holzfußböden teilweise mit Laminatbelag, teilweise mit Textilbelag
	Bad/WC:	Fliesen
	Küche:	Kunststoffbelag
	Flure:	teilweise Fliesen, teilweise Kunststoffbelag
Innenansichten:		Tapeten
	Bad/WC:	Fliesen
	Küche:	Fliesenspiegel an Objektwand
Deckenflächen:		teilweise Deckenvertäfelung aus Holz, teilweise Raufaser mit Anstrich
Fenster:		Fenster aus Kunststoff mit doppelter Verglasung, Fensterbänke innen aus Holz, außen mit Abdeckung aus Aluminium
Türen:	Hauseingangstür:	Holztürelement mit Lichtausschnitt
	Zimmertüren:	Röhrenspantüren mit Holz furnier
	Kellertüren:	teilweise Holzbrettertüren, teilweise Röhrenspantüren
Treppen:	Geschosstreppe:	geschlossene Holzwangentreppe, Geländer aus Holz
	Kellertreppe:	Bruchsteintreppe
Elektroinstallation:		einfache bis durchschnittliche Ausstattung, Telefonanschluss, Sat.-Antenne
Sanitäre Installation:	Bad/WC:	eingebaute Wanne, eingebaute Dusche, WC, Waschbecken, einfache bis mittlere Ausstattung und Qualität

Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Heizung:	Öl-Zentralheizung, Stahlradiatoren mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
Besondere (Betriebs-) Einrichtungen:	keine vorhanden
Außenansicht:	vorgehängte Fassade, überwiegend mit festem Plattenbehang, teilweise mit Holzbeschlag
	Sockel: Klinker
Schornstein:	über dem Dach verkleidet mit festem Plattenbehang
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach
	Dachform: Satteldach
	Dacheindeckung: glasierte Dachziegel (Ton), Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Besondere Bauteile:	keine
Allgemeinbeurteilung:	<p>Das zu bewertende Objekt befindet sich, dem äußerlichen Anschein nach, in einem normalen baulichen Gesamtzustand und es wird davon ausgegangen, dass es einem einfachen bis mittleren Wohnstandard entspricht. Es besteht augenscheinlich kein wertrelevanter Reparaturstau.</p> <p><u>Anm.:</u> Aufgrund der äußerlichen Augenscheinnahme kann keine Aussage über einen ggf. im Inneren bestehenden Reparaturstau getroffen werden. Ein ggf. bestehender Reparaturstau ist zusätzlich zu berücksichtigen.</p>
Nebengebäude u.ä.:	<p>Gebäude 1: 3 Stahlblechgaragen als Reihengaragen, Baujahr 1993, Stahlschwingtore, normaler Zustand</p> <p>Aufgrund der äußerlichen Augenscheinnahme kann keine Aussage über einen ggf. im Inneren bestehenden Reparaturstau getroffen werden. Ein ggf. bestehender Reparaturstau ist zusätzlich zu berücksichtigen.</p>

Gebäude 2: Gartenhaus/Werkstatt in Holzbauweise, Fenster aus Kunststoff, doppelt verglast, Holztür, Holzdach als Satteldach mit Falzblechen, normaler Zustand

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 38899 Oberharz am Brocken OT. Hasselfelde, Grabenstr. 24,

Grundbuch:	Hasselfelde	Kataster:	Gemarkung:	Hasselfelde
	Blatt: 470	Flur:	1	
	lfd.-Nr.: 1	Flurstücke:	272 u. 203	

wird zum Wertermittlungstichtag 28.03.2024 mit rd. **140.000,00 €** ermittelt.
(gerundet auf volle 5.000 €)

Aufgestellt am 13. Juni 2024

Anlage 1: Fotos



Ansicht von Süden



Ansicht von Norden



Ansicht Stahlblechgaragen