

Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert

Einfamilien-Doppelhaushälfte in 38895 Derenburg, Friedenstr. 16



Grundbuch:	Derenburg	Kataster:	Gemarkung:	Derenburg
Blatt:	2298		Flur:	12
lfd. Nr.:	1		Flurstück:	617/66

Auftraggeber:	Amtsgericht Wernigerode, Rudolf-Breitscheid-Str. 8, 38855 Wernigerode Beschluss vom 21.10.2025 Geschäftsnummer: 12 K 16/25
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	21.01.2026
Ortsbesichtigung:	Es erfolgte eine Innen- und Außenbesichtigung
Wertermittlungstichtag:	21.01.2026
Qualitätsstichtag:	21.01.2026
Mieter und Pächter:	Gemäß Auskunft der Eigentümer bestehen keine Mietverhältnisse.
Gewerbebetrieb:	Es wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.

**Maschinen oder
Betriebseinrichtungen:**

keine vorhanden

Zubehör:

Einbauküche, bestehend aus Ober- und Unterschränken, Spüle, Herd, Backofen, Geschirrspüler, Ablufthaube, im Eigentum der Hauseigentümer; der Zeitwert wird pauschal auf rd. 1.300 € geschätzt.

Verdacht auf Hausschwamm:

besteht augenscheinlich nicht

Energieausweis:

Gemäß Auskunft der Eigentümer ist keiner vorhanden.

**Beschränkungen oder
Beanstandungen:**

Es bestehen keine bauordnungsrechtlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.

Grundstücksbeschreibung

Tatsächliche Eigenschaften:

Verkehrslage, Entfernungen:

Derenburg ist am Nordrand des Harzes, zwischen Wernigerode und Blankenburg gelegen und befindet sich an der Landstraße L81.

Die zu bewertende Einfamilien-Doppelhaushälfte ist am süd-östlichen Ortsrand von Derenburg gelegen. Die Entfernung bis zum Ortszentrum beträgt ca. 700 m und bis zum Stadtzentrum von Blankenburg ca. 12 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) sind ca. 600 m entfernt vorhanden.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

einfache Wohnlage

Erschließungszustand:

Straßenart:

Nebenstraße mit geringem Verkehr, 30er-Zone

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn geteert, teilweise einseitiger Gehweg

Höhenlage zur Straße:

normal

**Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:**

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

Rechtliche Gegebenheiten:

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Im Grundbuch von Derenburg, Blatt 2298, 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. Gemäß Auskunft des Landkreises Harz besteht kein Denkmalschutz.

Darstellung im Flächennutzungsplan

W = Wohnbaufläche

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes:

eingeschossiges Wohnhaus als Einfamilien-Doppelhaushälfte, einseitig angebaut; 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 1954 geschätzt.

Modernisierung:

Das Gebäude wurde augenscheinlich teilweise modernisiert. Augenscheinlich und nach Auskunft des Miteigentümers wurden u.a. folgende Arbeiten ausgeführt:

- Modernisierung der Fenster und Außentüren
- teilweise Modernisierung der Leitungssysteme
- Modernisierung der Heizungsanlage
- Modernisierung Bad/WC
- überwiegende Modernisierung des Innenausbaus

Ausführung und Ausstattung: **Konstruktionsart:**

Massivbau

Fundamente:

Beton

Kellerwände:

Mauerwerk

Umfassungswände:

Mauerwerk

Innenwände:

Mauerwerk

Geschossdecken:		
	Kellergeschoss:	Steinkappendecke
	Erdgeschoss:	massive Decke
	Dachgeschoss:	Holzbalkendecke
Fußböden:		
	Keller:	Beton
	Wohn- und Schlafräume:	Laminatbelag
	Sanitärräume:	Fliesen
	Küchenbereich:	Laminatbelag
	Flure:	teilweise Fliesen, teilweise Gipsfußboden
Innenansichten:		überwiegend Tapeten, teilweise glatt verputzt mit Anstrich
	Sanitärräume:	Fliesen, ca. 1,40 m bis raumhoch
	Küchenbereich:	Kunststoffplatten an Objektwand
Deckenflächen:		Tapeten
Fenster:		Kunststofffenster, überwiegend doppelt, in geringem Umfang dreifach verglast, teilweise Dachflächenfenster, Fensterbänke innen aus Holz mit Kunststoffbeschichtung, außen überwiegend aus Beton, in geringem Umfang aus Spaltplatten
Türen:		
	Hauseingangstür:	Holztür mit Lichtausschnitt
	Nebeneingangstür:	Kunststofftür mit Lichtausschnitten
	Zimmertüren:	Holztüren, überwiegend mit Kunststofffurnier, teilweise mit Lichtausschnitt
Treppen:		
	Kellertür:	Holzbrettertür
	Geschosstreppe:	geschlossene Holzwangentreppe, Geländer aus Holz
	Kellertreppe:	massive Treppe
	Treppe zum Dachboden:	Klapptreppe aus Holz
	Kelleraußentreppe:	keine auf dem Bewertungsgrundstück (siehe nachbarliche Gemeinsamkeiten)
Elektroinstallation:		durchschnittliche Ausstattung

Sanitäre Installation:	
Bad/WC (EG.):	eingebaute Wanne, wandhängendes WC, Waschtischanlage, mittlere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Heizung:	Gas-Combitherme als Brennwertheizung, Baujahr 2021, Stahlradiatoren mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
Besondere (Betriebs-) Einrichtungen:	keine
Außenansicht:	Rauputz mit Anstrich
Sockel:	überwiegend Beton, teilweise Klinker
Schornsteine:	über dem Dach verkleidet mit festem Plattenbehang
Dach:	
Dachkonstruktion:	einfaches Holzdach, ohne Aufbauten
Dachform:	überwiegend Satteldach, in geringem Umfang Pultdach
Dacheindeckung:	überwiegend Dachziegel (Ton), in geringem Umfang Wellplatten, Dachrinnen und Regenfallrohre überwiegend aus Kunststoff, in geringem Umfang aus Zinkblech
Besondere Bauteile:	keine
<u>Zustand:</u>	
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Barrierefreiheit:	Die Barrierefreiheit der baulichen Anlagen gemäß DIN 18040-2 ist nicht gegeben.
Belichtung und Besonnung:	normal
Bauschäden und Baumängel:	Wesentliche äußerlich erkennbare Baumängel und Bauschäden sind nicht vorhanden. Ggf. am Wertermittlungstichtag vorhandene verdeckte Baumängel und Bauschäden sind zusätzlich zu berücksichtigen.
Wirtschaftliche Wertminderung:	keine

Energieausweis und energetischer Zustand:

Gemäß Auskunft der Eigentümer ist kein Energieausweis vorhanden. Das Gebäude wurde augenscheinlich teilweise energetisch ertüchtigt.

Allgemeinbeurteilung:

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

- teilweise Fassadenarbeiten
- teilweise Feuchtigkeits- und Putzschäden am Kellermauerwerk
- teilweise Reparatur Kellerdecke
- teilweise Reparatur Kellerfußboden
- teilweise Reparatur Stützmauer Eingangstreppe

Raumaufteilung:

Kellergeschoss:

2 Kellerräume, Flur, Waschkeller

Erdgeschoss:

1 Zimmer mit Kochnische, 1 Zimmer, Bad/WC, Flur, Eingangsflur

Dachgeschoss:

2 Zimmer, Flur

Nebengebäude u.ä.:

Schuppen mit Vordach in einfacher Holzbauweise, Baujahr geschätzt ca. um 1954, Steinfußboden, teilweise Holzfenster, teilweise Metallfenster, überwiegend einfach verglast, Holzbrettertüren, Holzdach überwiegend als Flachdach, teilweise als Pultdach, mit Wellplatten, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kunststoff, einfacher Zustand

Es besteht augenscheinlich folgender Reparaturstau:

- Reparatur Dachdeckung

3.5 Außenanlagen:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen, Hofbefestigung, Wegebefestigung, Einfriedung (Zaun), Gartenholzhaus

Der **Verkehrswert** für das mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte bebaute Grundstück in 38895 Derenburg, ,

wird zum Wertermittlungstichtag 21.01.2026 mit rd. **130.000,00 €** ermittelt.
(gerundet auf volle 5.000 €)

Aufgestellt am 16. Februar 2026

Anlage 1: Fotos



Ansicht von Süd-Ost



Ansicht von Süden



Ansicht Schuppen von Süden