

Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert

Wohnhaus als Einfamilienhaus mit Wirtschaftsgebäude (ehem. Resthof) in 38855 Wernigerode, Karl-Försterling-Str. 4



Grundbuch: Wernigerode
Blatt: 12698
lfd. Nr. 1 u. 2

Kataster: Gemarkung: Wernigerode
Flur: 7
Flurstücke: 284 u. 285

Auftraggeber:	Amtsgericht Wernigerode, Rudolf-Breitscheid-Str. 8, 38855 Wernigerode
	Beschluss vom 29.04.2024 Geschäftsnummer: 12 K 22/23
Grund der Gutachten erstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsver- steigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	23.08.2024
Ortsbesichtigung:	Es erfolgte eine Außenbesichtigung und eine Teilbe- sichtigung Innen.
Wertermittlungstichtag:	23.08.2024
Qualitätstichtag:	23.08.2024
Mieter und Pächter:	keine, gemäß Auskunft des Miteigentümers
Gewerbebetrieb:	Gemäß Auskunft des Miteigentümers wird kein Gewerbe- betrieb geführt.

**Maschinen oder Betriebs-
einrichtungen:**

Augenscheinlich sind teilweise überalterte landwirtschaftliche Maschinen und Geräte vorhanden.

Überbau:

Gemäß Auskunft aus der Liegenschaftskarte besteht kein Überbau.

Zubehör:

Küchenzeile von untergeordneter Bedeutung

Verdacht auf Hausschwamm:

Es ist nicht auszuschließen, dass an verdeckten Gebäudeteilen unerkannte Schäden durch Hausschwamm vorhanden sein könnten.

Energieausweis:

Gemäß Auskunft des Miteigentümers ist keiner vorhanden.

**Beschränkungen oder
Beanstandungen:**

Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Grundstücksbeschreibung:

Verkehrslage, Entfernungen:

Die Stadt Wernigerode ist im nordöstlichen Vorharzbereich am Fußes des Brockens gelegen und befindet sich an den Bundesstraßen B 6 und B 244. Wernigerode hat eine Anbindung an das Streckennetz der Deutschen Bahn AG in Richtung Hannover und Halle (Saale).

Das Bewertungsobjekt ist am nördlichen Ortsrand von Wernigerode gelegen. Die Entfernung bis zum Stadtzentrum von Wernigerode beträgt ca. 2,5 km. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich ca. 1,5 km entfernt und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in einer Entfernung von ca. 900 m vorhanden.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

mäßige Wohnlage, Gewerbegebiet

Erschließungszustand:

Straßenart:

Nebenstraße mit geringem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn geteert, einseitiger Gehweg

Höhenlage zur Straße:

normal

Anm.: Das rückwärtige Flurstück 285 ist zusätzlich über die Straße „Katzensteinring“ zu erreichen.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom/ Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss

Rechtliche Gegebenheiten:

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Im Grundbuch von Wernigerode, Blatt 12698, 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.

Festsetzungen im Bebauungsplan: GE = Gewerbegebiet, abweichende Bauweise, GRZ = 0,8 (Grundflächenzahl), max. Gebäudehöhe = 10,0 m

Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen:

Art des Gebäudes:

zweigeschossiges Wohnhaus als Einfamilienhaus, freistehend; Das Gebäude ist teilunterkellert und das Dachgeschoss und der Dachboden sind nicht ausgebaut.

Baujahr:

Da keine Aufzeichnungen in der Bauakte vorhanden sind, wird das Baujahr auf ca. um 1860 geschätzt.

Modernisierung:

Augenscheinlich wurden keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt.

Konstruktionsart:

Fachwerkhaus

Fundamente:

Bruchsteine

Kellerwände:

Bruchsteine

Umfassungswände:

Holzfachwerk mit Ausfachungen

Innenwände:

Holzfachwerk mit Ausfachungen

Geschossdecken: Kellergeschoss:

teilweise massive Gewölbedecke, teilweise Holzbalkendecke

	Erdgeschoss:	Holzbalkendecke
	Obergeschoss:	Holzbalkendecke
Fußböden:	Keller:	teilweise Lehm-, teilweise Steinfußboden
	Wohn- und Schlafräume:	Kunststoffbelag
	Bad/WC:	Kunststoffbelag
	Küche:	Kunststoffbelag
	Flure:	Kunststoffbelag
Innenansichten:		einfachste Tapeten
	Bad/WC:	teilweise Fliesen
	Küche:	Kunststoffverkleidung an Objektwand
Deckenflächen:		Tapeten
Fenster:		Fenster aus Holz mit einfacher Verglasung, Fensterbänke innen aus Holz, außen mit Abdeckung aus Holz
Türen:	Hauseingangstür:	Holztür mit Lichtausschnitt
	Zimmertüren:	einfachste Holz-Füllungstüren
	Kellertüren:	Holzbrettertüren
Treppen:	Geschosstreppe:	geschlossene Holzwangentreppe, Geländer aus Holz
	Kellertreppe:	Holzwangentreppe
	Treppe zum Dachboden:	nicht vorhanden
Elektroinstallation:		einfache Ausstattung
Sanitäre Installation:	Bad/WC:	eingebaute Wanne, WC, Waschbecken, einfachste, nicht mehr zeitgemäße Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Küchenausstattung:		nicht in Wertermittlung enthalten
Heizung:		Öl-Einzelöfen, Stahltanks

Warmwasserversorgung:	Warmwasser-Badeofen
Besondere (Betriebs-) Einrichtungen:	keine vorhanden
Außenansicht:	teilweise Rauputz, teilweise vorgehängte Fassade mit teilweise Faserzementplatten, teilweise Tonziegelbehang
Schornstein:	über dem Dach teilweise aus Ziegelstein, teilweise verputzt
Dach:	Dachkonstruktion: einfaches Holzdach ohne Aufbauten und ohne Dämmung Dachform: Satteldach Dacheindeckung: Dachziegel (Ton), Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Besondere Bauteile:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Das zu bewertende Objekt befindet sich, dem äußerlichen Anschein und der Teilbesichtigung nach, in einem einfachsten, überwiegend baujahrstypischen baulichen Gesamtzustand und es wird davon ausgegangen, dass es einem einfachsten, nicht zeitgemäßen Wohnstandard entspricht. Es bestehen augenscheinlich u.a. folgende Reparatur- und Modernisierungsarbeiten: ▪ Feuchtigkeits- und Putzschäden am Kellermauerwerk ▪ Fassadenarbeiten ▪ Erneuerung Fenster ▪ Reparatur/ Erneuerung Dachdeckung ▪ Rissbildungen im Mauerwerk ▪ Reparatur Decken ▪ Reparatur Fußböden ▪ Modernisierung Bad/WC ▪ Modernisierung Innenausbau ▪ Modernisierung Elektroanlage ▪ Reparatur Treppen
Nebengebäude u.ä.:	Wirtschaftsgebäude, überwiegend Holzfachwerk mit Ausmauerung und verputzten Feldern, in geringem Umfang massive Bauweise, Baujahr ca. um 1860, Zwischendecke als Holzbalkendecke, Steinfußboden, Fenster aus Holz, einfach verglast, Türen aus Holz, einfaches Holzdach als Satteldach mit Tonziegeln, einfachster Zustand.

Es ist augenscheinlich ein umfangreicher Reparaturstau vorhanden. Aufgrund der notwendigen Reparaturarbeiten wurde eine gekürzte Restnutzungsdauer in Ansatz gebracht.

Der **Gesamtverkehrswert** für das mit einem Wohnhaus als Einfamilienhaus mit Wirtschaftsgebäude (ehem. Resthof) bebaute Grundstück in 38855 Wernigerode, Karl-Försterling-Str. 4,

Grundbuch:	Wernigerode	Kataster:	Gemarkung:	Wernigerode
	Blatt: 12698		Flur:	7
	lfd. Nr. 1 u. 2		Flurstücke:	284 u. 285

wird zum Wertermittlungstichtag 23.08.2024 mit rd. **210.000,00 €** ermittelt.
(gerundet auf volle 5.000 €)

Aufgestellt am 18. Oktober 2024

Anlage 1: Fotos



Ansicht von Westen



Ansicht Wirtschaftsgebäude von Nord-Ost



Ansicht Wirtschaftsgebäude von Nord-West