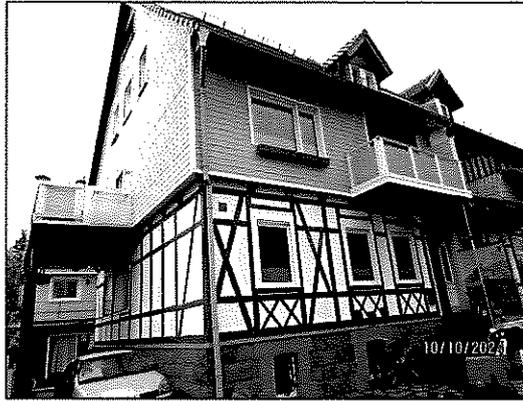


Volker Bößwetter  
Dipl.-Bauingenieur (FH)  
Mitglied des Verbandes der Bausachverständigen des Landes Sachsen-Anhalt e.V., Sitz Magdeburg  
Wiesenstraße 23 D-38871 Ilsenburg/Harz  
Tel. 039452/80102 Fax. 039452/809600



## Kurzexpose'

**AZ: 12 K 23/23 für Gemarkung Wernigerode Flur 17 Flurstück 1550/150**

Bewertungsgrundstück bestehend aus einer Immobilie als Doppelhaushälfte mit einem dahinterliegenden Nebengebäude auf einer Gesamtfläche von 259 m<sup>2</sup> als Wohnbaufläche in einem „Mischgebiet“.

- Baujahr der Gebäude 1907 mit Werterhaltungs- und Ausbaumaßnahmen von 2004 bis 2024
- zweigeschossiges unterkellertes Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss in Fachwerkkonstruktion mit Außendämmung und Verbretterung des Ober- und Dachgeschosses
- drei Wohneinheiten:
  - abgeschlossene WE Erdgeschoss mit 58 m<sup>2</sup>
  - abgeschlossene WE Obergeschoss mit 69 m<sup>2</sup>
  - nicht abgeschlossene WE Dacheschoss mit 57 m<sup>2</sup>
- Zugang- und Zufahrt von der Gemeindestraße „Insel“
- ein Stellplatz ist möglich
- auf der südlichen Satteldachhälfte des Gebäudes befindet sich eine PV-Anlage

## Nebengebäude

- Gebäude im Ausbaurzustand bestehend aus Erd- und Obergeschoss mit einem Flachdach Obergeschoss mit Außendämmung und Verbretterung, Innenausbau überwiegend Trockenraub
- Nutzfläche Erdgeschoss mit 33 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche Obergeschoss mit 32 m<sup>2</sup>
- Versorgungsträger vom Mehrfamilienhaus aus

Das Mehrfamilienhaus wird vom Miteigentümer bewohnt, eine Vermietung oder Verpachtung besteht nicht.

Der Innenhof ist tlw. überdacht und derzeit im Ausbaurzustand.

Die Immobilie wird von den jeweils öffentlichen Netzen wie: Elektro-, IP-basierte Telefonanlage, Wasser-, Abwasser, Erdgas Niederschlagswasser versorgt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Wohngebiet und ist kein Baudenkmal.

Fotos zum Bewertungsobjekt siehe folgende Seiten.

## 10 Fototeil

### 10.1 Außenansichten vom Mehrfamilienhaus A



Abbildung 2: Westgiebel mit Hofansicht.



Abbildung 3: Geänderte Perspektive mit rechtseitiger angrenzender Gemeindestraße „Insel“.



Abbildung 4: Straßenansicht des Bewertungsobjektes.



Abbildung 5: Hofansicht mit Außenwanddämmung im Obergeschoss.

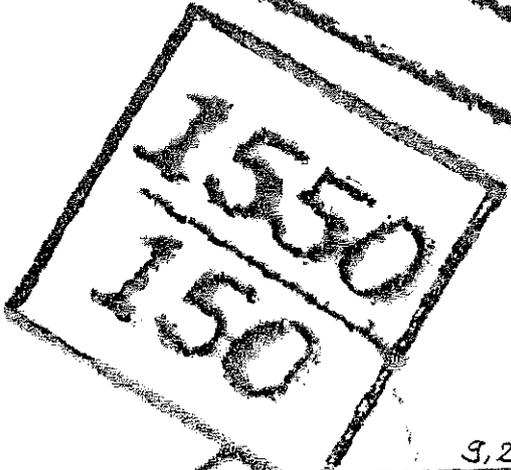
### 10.3 Außenansichten vom Nebengebäude B



Abbildung 31: Blick auf das zweigeschossige Nebengebäude.



Abbildung 32: Nordansicht des Nebengebäudes.



3,20

3,90

3,20

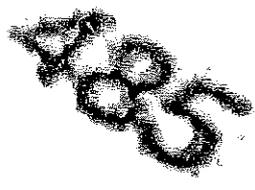
4,90

1,15  
1,25

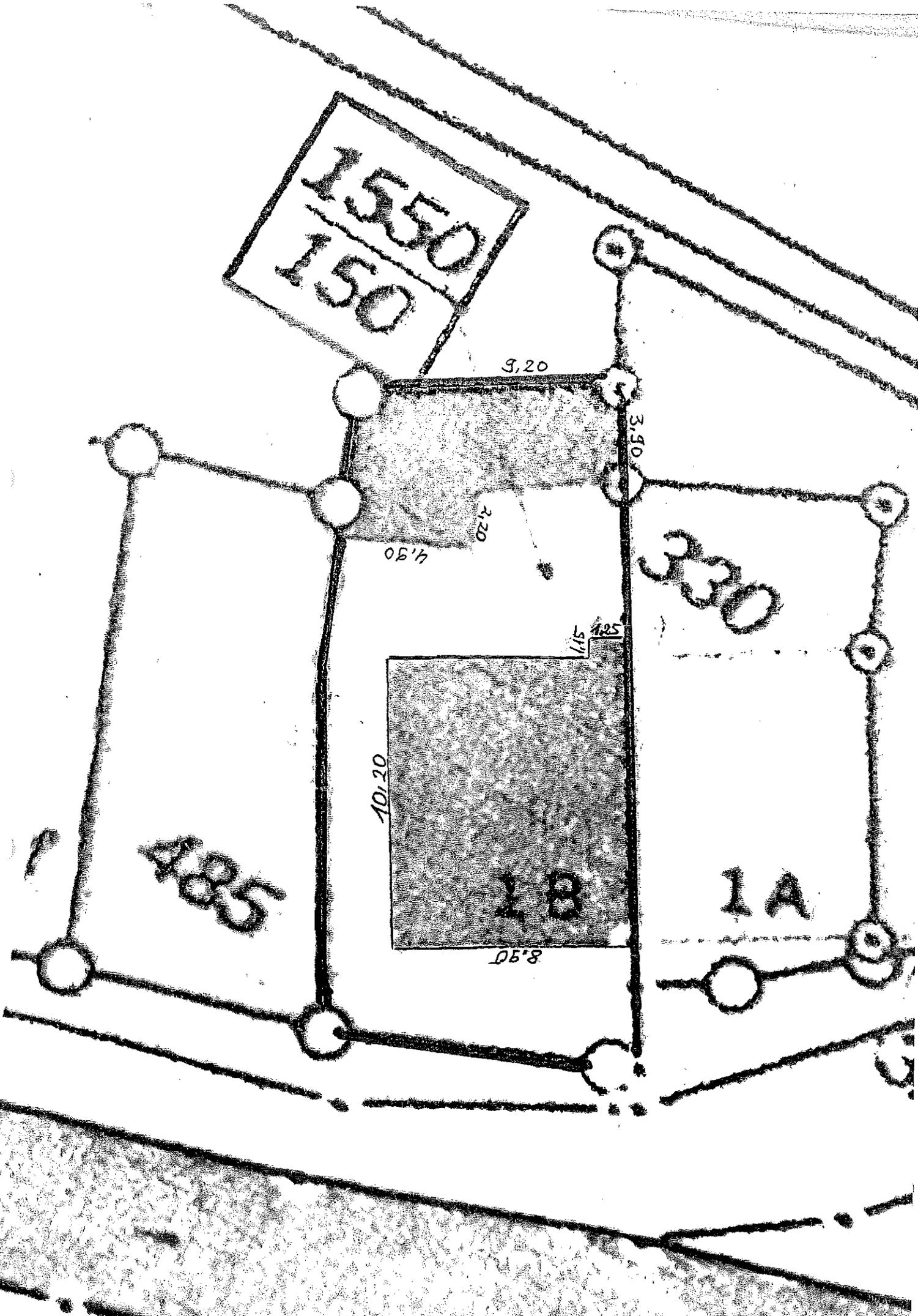
10,20

1B

05,8



1A





Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Sachsen-Anhalt (LVermGeo)  
Druckvorhabenstraße 15 39104 Magdeburg

# Auszug aus dem Geobasisinformationssystem

Liegenschaftskataster (darstellende Angaben)  
Darstellung 1:1000

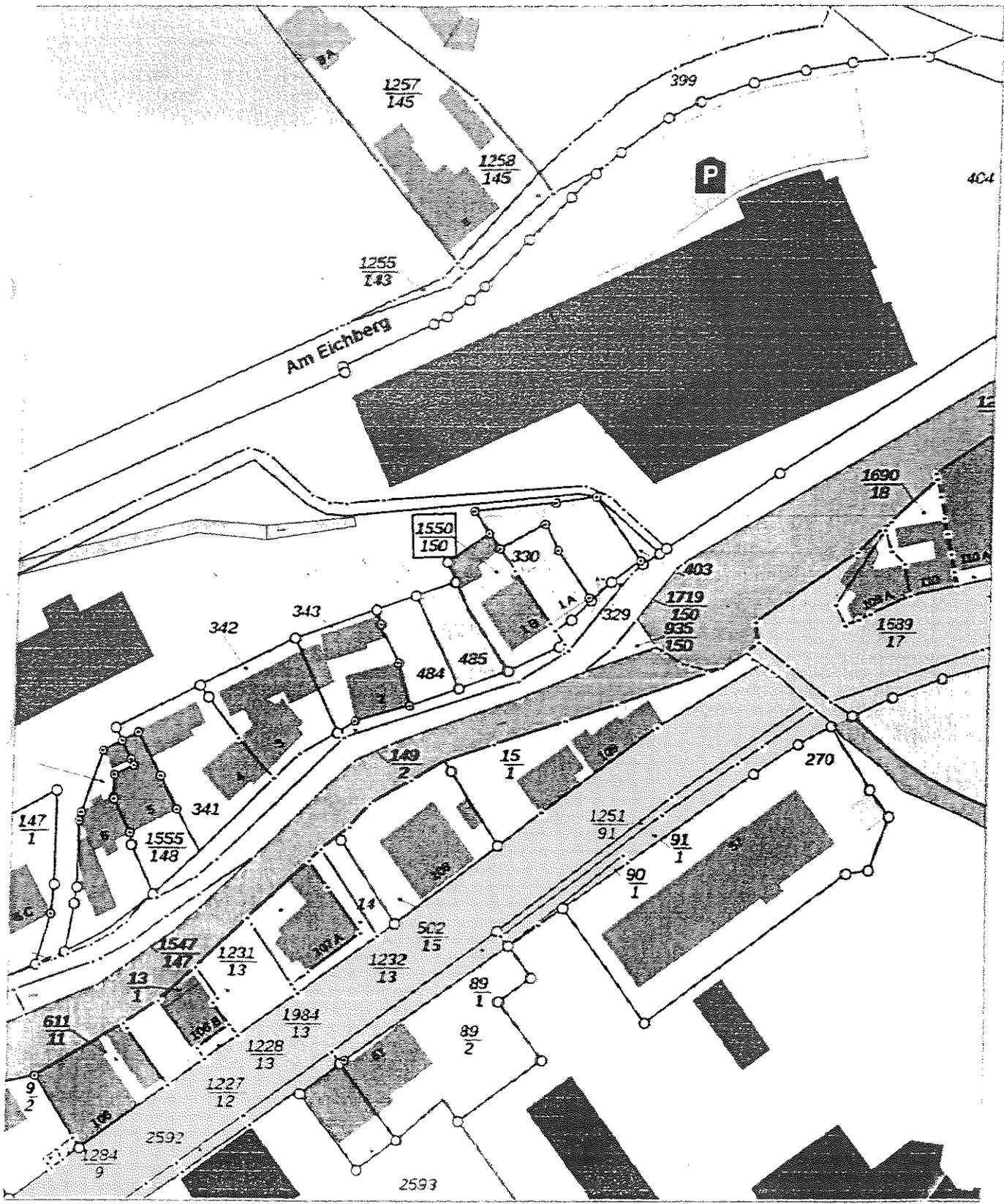
Flurstück 1550/150  
Pflr 17  
Gemarkung Wernigerode

Gemeinde Wernigerode Stadt  
Kreis Harz

Erstellt am 15.09.2024  
Aktualität der Daten 14.09.2024

5743060

5743102



LVermGeo 05/16  
Stand 07/23

5743149  
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Dieser Auszug darf unter der Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - 2.0 frei verwendet werden. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo). Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug (z.B. zur Vorlage im Baugenehmigungsverfahren) verwendet werden.

Volker Bößwetter  
Dipl.-Bauingenieur (FH)  
Mitglied des Verbandes der Bausachverständigen des Landes Sachsen-Anhalt e.V., Sitz Magdeburg  
Wiesenstraße 23 D-38871 Ilsenburg/Harz  
Tel. 039452/80102 Fax. 039452/809600



## Kurzexpose'

**AZ: 12 K 23/23 Gemarkung Wernigerode, Flur 17, Flurstück 485**

Das Bewertungsgrundstück ist katastermäßig als Grünanlage ausgewiesen aber bebaut mit einem eingeschossigen Garagengebäude, einem massiven Wasserbecken im Rohbau und einem Gartenhaus. Das Garagengebäude mit einem Baujahr 1980, gemäss örtl. Auskunft wurde durch Werterhaltung und noch bestehender Sanierung umfassend ausgebaut, ist aber derzeit nur ein Lagerraum. Das massive Gebäude ist:

- umlaufend mit Holz verkleidet,
- hat einen offenen Ausgang zum dahinterliegenden gartenähnlichen Bereich
- besitzt ein Flachdach aus Schweißbahnen mit einer aufgebauten PV- Anlage
- der Fußboden ist massiv mit Betonsteinpflaster
- Begeh- und befahrbar ist die Garage von der Gemeindestraße „Insel“

Eigenständig ist das Flurstück nicht erschlossen sondern wird vom Nebenflurstück 1550/150 durch die Versorgungsträger bedient.

Die Grundstücksfläche von 159 m<sup>2</sup> bezieht sich auf eine Wohnbaufläche in einem „Mischgebiet“. Die ermittelte Volumenberechnung nach dem Aufmaß erfolgte für das:

- Garagengebäude mit 83 Kubikmeter
- Nutzfläche Erdgeschoss 36,00 m<sup>2</sup>

Das Wasserbecken hinter dem Garagengebäude ist derzeit noch ein Baustofflager und dient nicht der Nutzung zur Freizeit und Erholung. Das Gartenhaus, errichtet aus einer sechseckigen Holzkonstruktion mit äußerlicher Verbretterung und einem Dach aus Schweißbahnen mit Pappschindelbelag befindet sich an der nördlichen Grundstücksgrenze. Der Zugang ist offen und er Fußboden gefliest. .

## 9 Fototeil

### 9.1 Außenansichten vom Wertermittlungsobjekt

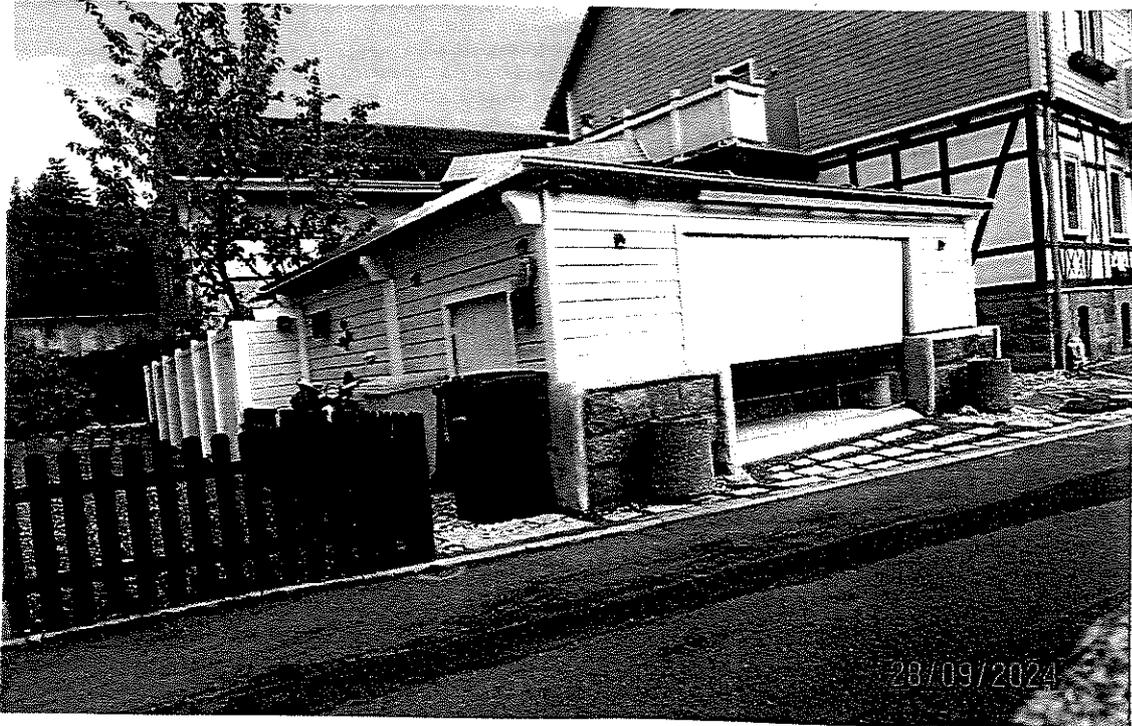


Abbildung 2: Blick auf das Garagengebäude von der Gemeindestraße „Insel“.

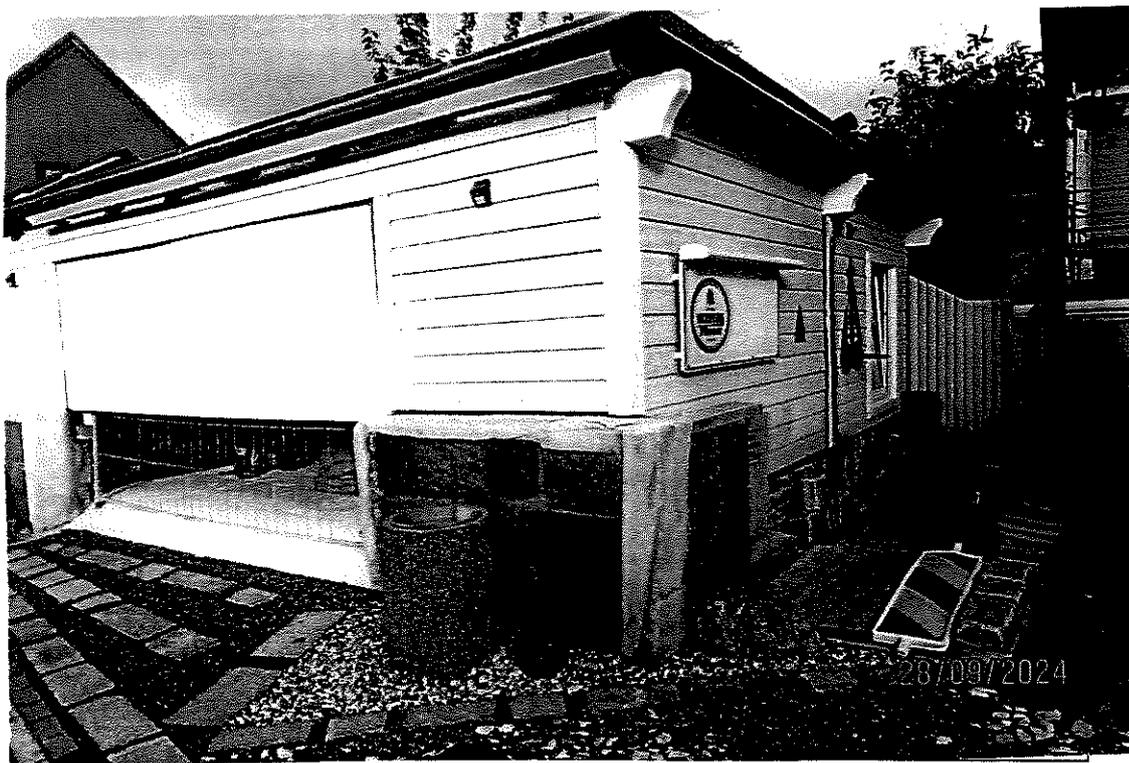


Abbildung 3: Garagengebäude an der östlichen Grundstücksgrenze.



Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Sachsen-Anhalt (LVermGeo)  
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

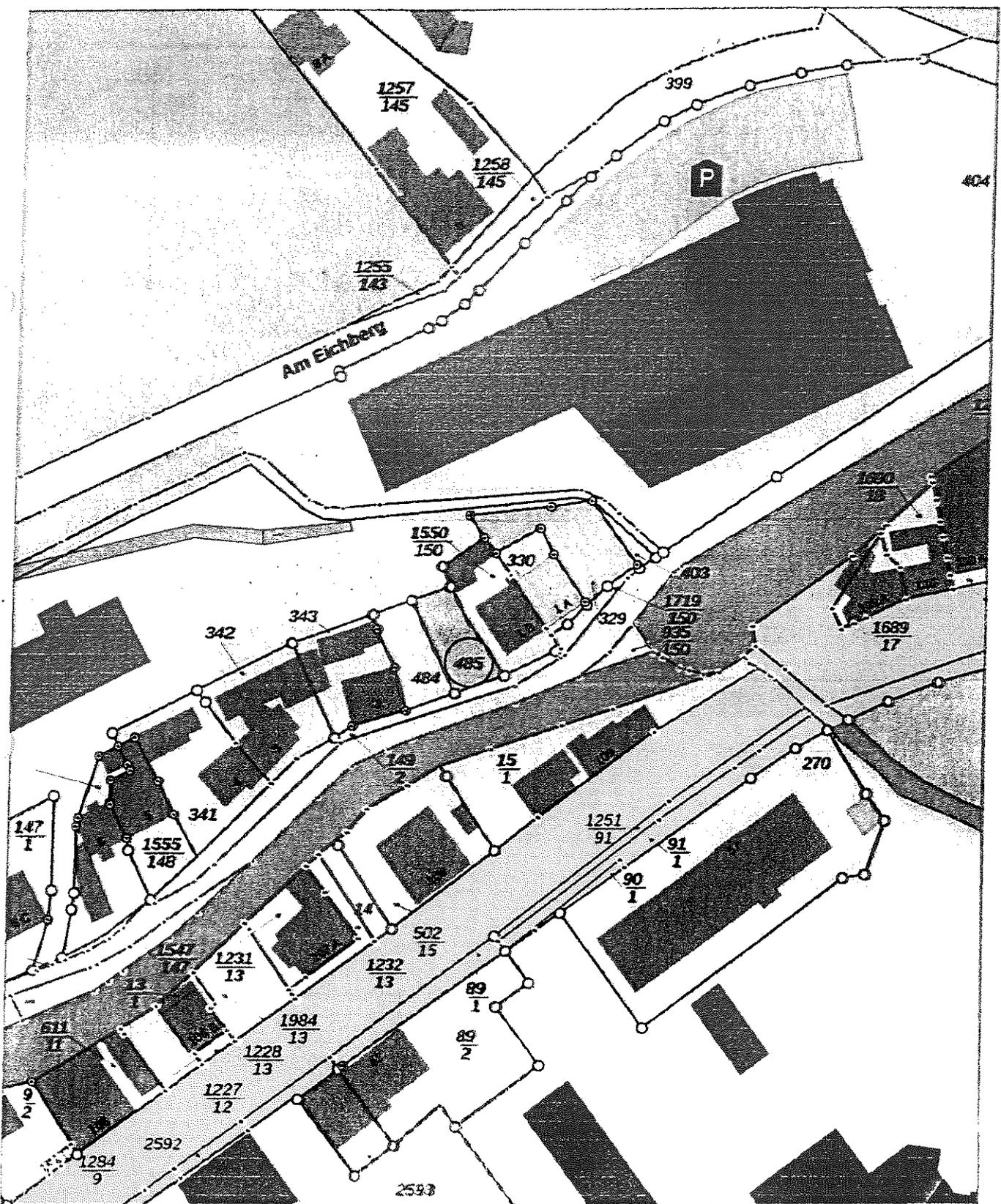
# Auszug aus dem Geobasisinformationssystem

Legenschaftskataster (darstellende Angaben)  
Darstellung 1:1000

Fürsüß: 1550/150  
Flur: 17  
Gemarkung: Wernigerode

Gemeinde: Wernigerode, Stadt  
Kreis: Harz

Erstellt am 15.09.2024  
Aktualität der Daten: 14.09.2024



5743260

32 621 107

32A21127

5743140  
Maßstab: 1:1000  
0 10 20 30 Meter

Dieser Auszug darf unter der Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - 2.0 frei verwendet werden. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Legenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo). Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug (z.B. zur Vorlage im Baugenehmigungsverfahren) verwendet werden.

LVermGeo Geoportal 1.1  
Stand 07/23