
EXPOSEE

zum Verkehrswertgutachten
in der Zwangsversteigerungssache 6 K 74/23
über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das

mit einem Einfamilienwohnhaus mit Schuppen/ Garage und Überdachung
bebaute Grundstück Schulstraße 10 in 37339 Gernrode



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2024 ermittelt

für das Flurstück 3/4 mit rd. **12.000 €**,
Flurstück 3/6 mit rd. **53.000 €**
und für das Flurstück 5/6 mit rd. **70.000 €**.

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts: teilunterkellertes zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Schuppen/ Garage und Überdachung

Objektadresse: Schulstraße 10, 37339 Gernrode

Grundbuchangaben: Grundbuch von Gernrode Blatt 1020

- laufende Nr. 1 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Gernrode, Flur 3, Flurstück 3/4, Gebäude- und Freifläche, Neusorge, Größe 10 m²
- laufende Nr. 2 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Gernrode, Flur 3, Flurstück 3/6, Gebäude- und Freifläche, Schulstraße 10, Größe 71 m²
- laufende Nr. 3 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Gernrode, Flur 3, Flurstück 3/6, Gebäude- und Freifläche, Schulstraße 10, Größe 132 m²

2. Lage und Grundstücksbeschreibung

Bundesland: Thüringen

Stadt/Gemeinde: Gernrode – Gemeinde im Landkreis Eichsfeld mit rd. 1.550 Einwohnern zur Verwaltungsgemeinschaft Eichsfeld-Wipperau gehörend; dörfliche Infrastruktur

demografische Entwicklung: dieser ländliche Raum ist insgesamt durch anhaltende Geburten- defizite und negativem Wanderungssaldo in besonders starkem Maße vom demografischen Wandel betroffen

überörtliche Anbindung: sehr gute Verkehrslage mit nur 2 km Entfernung zur Bundesautobahn 38 über den Zubringer Breitenworbis; ca. 22 km Entfernung zur Kreis- stadt Heilbad Heiligenstadt; die Städte Worbis und Leinefelde liegen in ca. 3 km bzw. 5 km Entfernung westlich und südwestlich von Gernrode

innerörtliche Lage: am westlichen Ortsrand von Gernrode in sehr ruhiger dörflicher Wohnlage

Art der Bebauung in der Straße im Ortsteil: offene Wohnbebauung mit typisch dörflichem Wohncharakter; mit teils angrenzenden Stall- und Scheunengebäuden sowie groß- flächigen Hof- und Gartenanlagen; gegenüber befindet sich die Grundschule von Gernrode

Beeinträchtigungen: sehr geringe Immissionen des Anliegerverkehrs

geografische Ausrichtung: schlechte Grundstücksausrichtung mit nordseitigem Gartenteil und südseitiger Straßenanbindung

Gestalt/ Profil: insgesamt mehreckige Grundstücksform, ebenes Geländenniveau

Grundstücksgröße: Flurstück 3/4: 10 m²; Flurstück 3/6: 71 m²; Flurstück 5/6: 132 m²

Straßenart/-ausbau: *Schulstraße* – zweispurige asphaltierte Anliegerstraße mit beidseitigem Gehweg; sehr gering frequentiert

Erschließung: voll erschlossen; elektr. Strom, Telefon, Internet, Trinkwasser sowie Kanalanschlüsse Abwasser aus öffentl. Ver- und Entsorgung ⇒ *Strom- und Abwasserleitungen müssen neu verlegt werden*

Grenzverhältnisse: das Einfamilienhaus, die Überdachung als auch der Schuppen sind legal grenzübertaub

Baugrund, Grundwasser: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich)

grundbuchlich gesicherte Belastungen: nur Zwangsversteigerung in Abteilung II – Lasten und Beschränkungen Lasten: eine Vereinigungsbaulast im Baulastenverzeichnis eingetragen; kein altlastenverdächtiger Standort; kein Kulturdenkmal

Bebauungsplan: das Bewertungsobjekt befindet sich nicht innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplanes

3. Gebäudebeschreibungen und Außenanlagen

Gebäudeart: zweigeschossiges Einfamilienhaus

Baujahr: 1965

Modernisierungen: Grundmodernisierung in den 1980/90er Jahren (Heizung, Elektrik, Fassade); Fenster nach 2000; Bad im Obergeschoss 2023

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)

Restnutzungsdauer: 28 Jahre

Erweiterungsmöglichkeiten: keine wesentlichen

Außenansicht: teils Strukturputz mit rotem Anstrich; teils Eternitplattenbehang; insgesamt ansehnliches Erscheinungsbild

Bruttogrundfläche: 363 m²

Wohn-/ Nutzflächen: Kellergeschoss: 58 m²; Waschküche, Heizungsraum
Erdgeschoss: 84 m²; Flur, Wohnzimmer, Küche, Speisekammer, Bad (ohne vermietetes WC)
Obergeschoss: 89 m²; Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Büro
Dachgeschoss: 39 m²; Flur, Schlafzimmer

Konstruktionsart: Mauerwerkkonstruktion

Geschosse: zweigeschossig; Keller-, Erd-, Ober- und teilausgebautes Dachgeschoss; Spitzboden nur Kriechboden

Fundamente: Beton

Umfassungs-/ Innenwände: 30 cm Mauerwerk mit Innen- und Außenputz, ohne Wärmedämmverbundsystem

Geschossdecken: über Kellergeschoss Stahlträgerdecke mit Kappengewölbe, sonst Holzbalkendecken

Treppen: restaurierte viertelgewendelte geschlossene Holzterasse
Erdgeschoss/ Obergeschoss; viertelgewendelte offene Einholmtreppe mit Holzstufen
Obergeschoss/ Dachgeschoss; viertelgewendelte Stahlbetontreppe
Kellergeschoss/Erdgeschoss

Dachform: Satteldach über Haupthaus mit südostseitiger Dachgaube; Satteldach über Anbau

Balkon/Terrasse: gepflasterte Hoffläche, im Eingangsbereich überdacht; sonst nicht vorhanden

Wasserinstallation: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallation: die Abwasserleitungen führen derzeit über das Vorderliegergrundstück Schulstraße 10a zur öffentl. Ver- und Entsorgung
⇒ *laut Gerichtsbeschluss vom 22.03.2023 werden die Eigentümer des Bewertungsobjektes verpflichtet, die Abwasserleitungen künftig an das öffentliche Abwasserkanalnetz anzuschließen*

Elektroinstallation: teilerneutes Schalter- und Leitungssystem; die Elektrizitätsversorgung erfolgt über das Vorderliegergrundstück Schulstraße 10a
⇒ *laut Gerichtsbeschluss vom 22.03.2023 werden die Eigentümer des Bewertungsobjektes verpflichtet, den Stromzähler, den Sicherungskasten nebst allen zugehörigen Leitungen künftig an das öffentliche Elektrizitätsnetz anzuschließen*

Heizung:	Rippenheizkörper über Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung aus 1996
Bodenbeläge:	überwiegend Laminat, teils Teppichboden, PVC-Belag und Parkett; Keller vollständig gefliest
Wandbekleidung:	verputzt und tapeziert; Bad im Erdgeschoss und Fliesenspiegel gefliest
Deckenbekleidung:	verputzt und tapeziert; teils mit Paneele bekleidet
Fenster:	zweifachverglaste Kunststofffenster nach 2000
Türen:	holzverleimte Innentüren; einflügelige Kunststoff-Eingangstür sowie einflügelige Holz-Nebeneingangstür
Sanitäre Einrichtungen:	2023 erneuertes Bad im Obergeschoss mit Waschbecken, WC, Badewanne und Dusche; Bad mit Badewanne und Waschbecken im Erdgeschoss; das ca. 3,00 m ² große WC befindet sich in dem Gebäudeteil Schulstraße 10a ⇒ laut Gerichtsbeschluss vom 22.03.2023 wird das WC von den Eigentümern der Schulstraße 10a an die Eigentümer der Schulstraße 10 bis auf Lebenszeit vermietet; das so genannte Nutzungsrecht soll künftig als beschränkte persönliche Dienstbarkeit ins Grundbuch Blatt 2206 eingetragen werden (die WC-Fläche ist nicht Bestandteil der hier ermittelten Wohnflächen)
Küchenausstattung:	in technisch einfachster Ausstattung im Obergeschoss und technisch guter Ausstattung im Erdgeschoss
Ausstattung:	zeitgemäß guter Ausstattungsstandard
Besonnung/ Belichtung:	normale natürliche Belichtung durch üblich große Fenster
Bauschäden/ Baumängel:	keine augenscheinlich erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
energetischer Gebäudezustand:	mäßig; entspricht nicht den heutigen hohen Anforderungen der Energieeinsparverordnung EnEV
Bau-/Unterhaltungszustand:	solide Rohbaukonstruktion mit gutem zeitgemäßen Ausstattungsstandard
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	Hausanschlüsse der elektrischen Leitungen ans öffentl. Elektrizitätsnetz (-4.500 €) und der Abwasserleitungen ans öffentl. Abwasserkanalnetz (-5.000 €); sonst nur Abzüge über die Baualtersklasse
Überdachung:	Stahlunterkonstruktion mit Holzbalken und Doppelstegplatten; insgesamt 28 m ² Nutzfläche, davon 25 m ² zu Haus Nr. 10 gehörend
Schuppen/ Garage:	eingeschossige Mauerwerkkonstruktion; Stahlträgerzwischendecke; Satteldach in Holzkonstruktion mit erneuerter Tonziegeldeckung und älterer Betonziegeldeckung; Betonfußboden; integrierte Pkw-Garage mit elektrisch bedienbarem Sektionaltor; insgesamt 46 m ² Nutzfläche (Pkw-Garage, Werkstatt, Stallung) im Erdgeschoss, davon nur 12 m ² zu Haus Nr. 10 gehörend
Außenanlagen:	gepflasterte Hoffläche; kleine Rasenfläche

4. Verkehrswerte

zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2024

Flurstück 3/4: 12.000 €

Flurstück 3/6: 53.000 €

Flurstück 5/6: 70.000 €