Vorblatt

Geschäftszeichen: 31 K 21/25

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kunrau	*902*	*1*	*Kunrau*	*19*	*10*	*1.976 m²*
Kunrau	*902*	*2*	*Kunrau*	*19*	*9/2*	*911 m²*



Bewertungsobjekt

Grundstücksart: bebaute Grundstücke
Ort: 38486 Klötze OT Kunrau
Straße: Immekather Weg 8

Beschreibung des Objektes:

Objektart: Wohnhaus

Textbeschreibung: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um zwei rechtlich selbständige Grundstücke. Das Grundstück lfd. Nr. 1 (Flurstück 10) ist mit einem freistehenden, nur geringfügig unterkellerten, zweigeschossigen Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das Wohnhaus wurde gemäß Angaben 1911 erbaut und 1996 modernisiert. Im Jahr 2016 wurden Renovierungen überwiegend in Eigenleistung durchgeführt. Die Nebengebäude werden als wirtschaftlich nicht nachhaltig eingeschätzt, so dass die Freilegung zugrunde zu legen ist.

Das Grundstück lfd. Nr. 2 (Flurstück 9/2) ist durch das hälftige Wohnhaus überbaut. Da das Wohnhaus dem Grundstück lfd. Nr. 1 zugeordnet wird, ist das Grundstück lfd. Nr. 2 als unbebaut zu bewerten. Ein auf dem nördlichen Grundstücksteil stehendes Stallgebäude ist vollständig ruinös bzw. bereits teilweise in sich zusammengefallen.

Gesamt-Verkehrswert: **30.000,00 €**
(In Worten: dreißigtausend Euro)





3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Kreis:	Altmarkkreis Salzwedel
Ort und Einwohnerzahl:	Klötze (9.699 Einwohner – Stand 31.12.2024); Ortsteil Kunrau (755 Einwohner – Stand 31.12.2023)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Nächstgrößere Städte: Gardelegen (ca. 36 km), Wolfsburg (ca. 30 km) Landeshauptstadt: Magdeburg (ca. 96 km) Bundesstraßen: B 244 (ca. 7 km), B 188 (ca. 20 km) Autobahnzufahrt: A2 Helmstedt-West (ca. 44 km) Bahnhof: Oebisfelde (ca. 22 km) Flughafen: Berlin-Brandenburg (ca. 234 km), Hamburg (ca. 177 km)
Demografische Struktur:	Bevölkerungsentwicklung: • in den letzten 5 Jahren: ca. -4,1 %

3.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	nördlicher Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 300 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 500 m entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte sowie bessere Einkaufsmöglichkeiten in Brome in ca. 9 km Entfernung bzw. in Klötze in ca. 13 km Entfernung; einfache Wohnlage – als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen mit aufgelockerter, offener, 1- bis 2-geschossiger Bauweise; Freibad gegenüberliegend
Beeinträchtigungen:	saisonbedingt durch Freibad gegenüber und Agrarbetrieb nord-östlich
Topografie:	eben

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und die vorliegenden Objektunterlagen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die nachfolgenden Beschreibungen gelten nicht als zugesicherte Eigenschaften im Sinne des Gesetzes.

4.2 Wohnhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, zweigeschossiges, nur geringfügig unterkellertes Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie Anbauten
Baujahr:	1911 (gemäß Angaben zum Ortstermin)
Modernisierung:	1996 teilweise modernisiert (Dach, Fenster, Heizung, Innenausbau etc.)
Flächen:	Die Wohnfläche beträgt nach überschlägiger Ermittlung rd. 355 m². Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 682 m².
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist mit mittlerem Aufwand möglich.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen
Raumaufteilung:	Erdgeschoss: Windfang, Diele mit Geschosstreppe, 3 straßenseitige Zimmer, Flur mit weiterer Geschosstreppe, Flur mit Hofzugang, WC-Raum, Bad/WC mit Kellergang, Zimmer mit Seitenzugang, Küche nebst Kammer und Kellerzugang, Zimmer Obergeschoss: Diele und Flure mit Geschosstreppen, Bad/WC nebst Sauna, Bad/WC (Rohbau) und 6 Zimmer Dachgeschoss: Rohdachboden mit Kammer für Heizungsanlage

4.2.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk (Feldstein o.ä.)
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Keller mit Trägerkappendecke, darüber Holzbalkendecken
Treppen:	ursprüngliche Geschosstreppe als Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; zusätzlich eingebaute Geschosstreppe als Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz; Kellertreppen in massiver Ausführung und als Holzstiege
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Holz, mit Lichtausschnitt und/oder Oberlicht
Dach:	zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion als Satteldach mit Betondachsteindeckung und vorgehängter Regenentwässerung aus Zinkblech
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung/Warmwasser:	Gas-Zentralheizung als Pumpenheizung mit Flachheizkörpern nebst Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Bodenbeläge:	Terrazzo oder Holzdielen mit Textilbelag, Kunststoffbelag, Laminat oder Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich, Tapeten oder Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz bzw. Holz- oder Paneeldecken
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster (straßenseitig mit Rollläden)
Türen:	Zimmertüren als einfache Türen aus Holz oder Holzwerkstoffen
Sanitäre Installation:	Standardausstattung aus den 1990er Jahren mit Wanne, Dusche und Waschbecken sowie bodenstehenden WC-Becken nebst tiefhängenden Spülkästen etc. (teils im Rohbau wegen begonnener Modernisierung)
Küchenausstattung:	wegen Überalterung nicht in der Wertermittlung enthalten

4.2.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine bzw. im Bewertungsmodell enthalten
Besondere Einrichtungen:	Sauna
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	überwiegend verbrauchter Innenausbau; Modernisierungen in Eigenleistung mit nicht immer handwerksgerechter Ausführungsqualität; Fertigstellungsdefizite in einem Badezimmer im Obergeschoss
Grundrissgestaltung:	nicht durchgehend zweckmäßig mit überwiegend Durchgangs- und gefangenen Räumen
Wirtschaftliche Wertminderungen:	ggf. schlechte Wärmedämmung; Die Qualität der Wärmedämmung kann im Rahmen einer einfachen Inaugenscheinnahme nicht ausreichend beurteilt werden.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist nur ausreichend. Es besteht Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

4.3 Stallgebäude

Gebäudeart:	zweigeschossiges Stallgebäude mit Flachdach
Baujahr:	1911 (nach sachverständiger Schätzung)
Flächen:	Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 1.161 m².
Außenansicht:	insgesamt Ziegelmauerwerk
Gebäudekonstruktion:	Ziegelbauweise, Massivdecke über EG, zweiseitiges Pultdach mit Pappdeckung und vorgehängter Regenentwässerung; Holztore und -türen; Metallfenster
Allgemeinbeurteilung:	Das Stallgebäude weist erhebliche Schäden insbesondere im Bereich der Dachdeckung auf. Für eine wirtschaftlich nachhaltige Nutzung wären Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich die einen möglichen kapitalisierten Ertrag übersteigen.

4.4 Weitere Nebengebäude

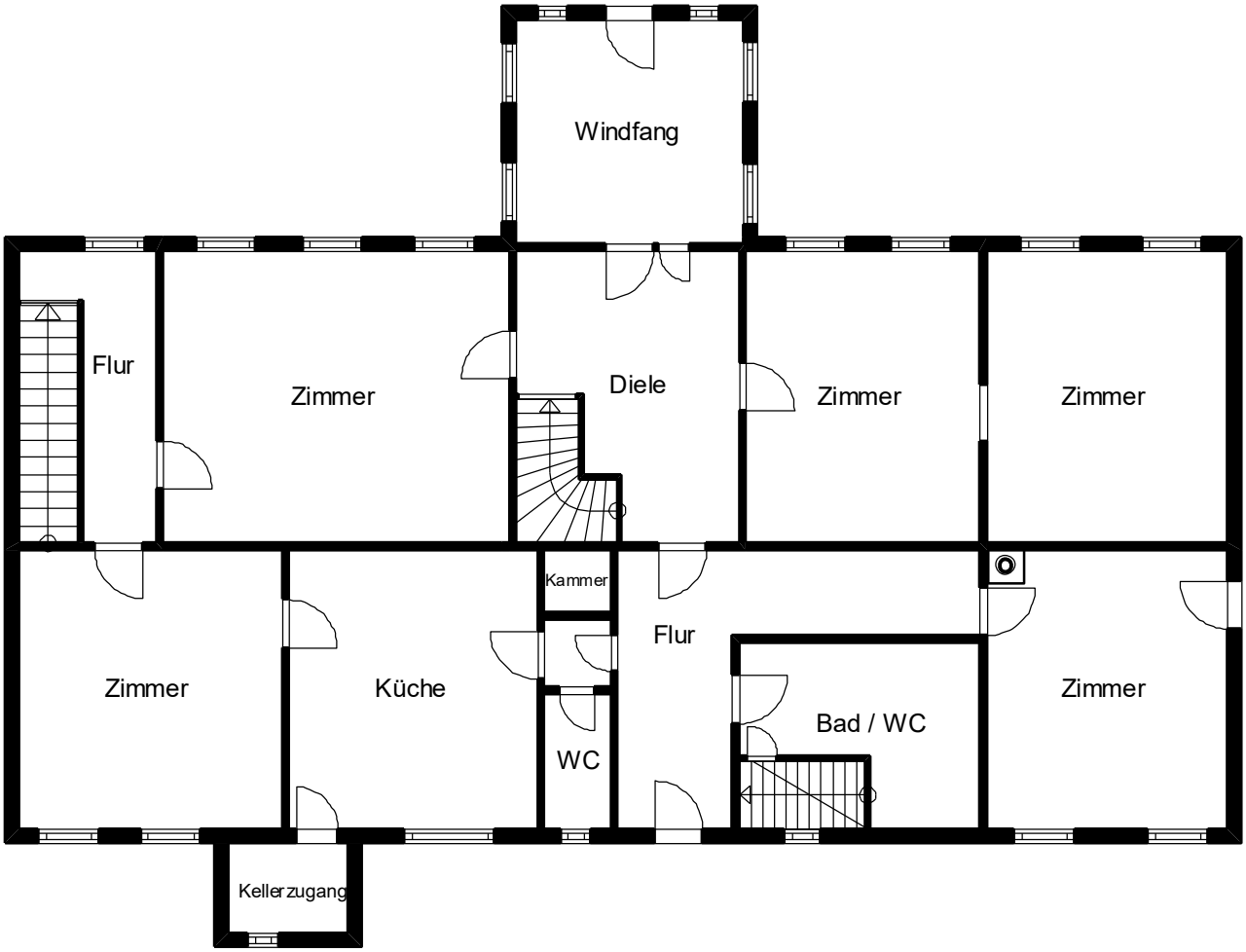
Es sind weitere Nebengebäude als ruinöse Überreste eines Stallgebäudes und einfache Schuppen bzw. Garage in massiver oder leichter Bauweise (Wellasbest) vorhanden. Die Nebengebäude werden als wirtschaftlich nicht nachhaltig eingeschätzt.

4.5 Außenanlagen

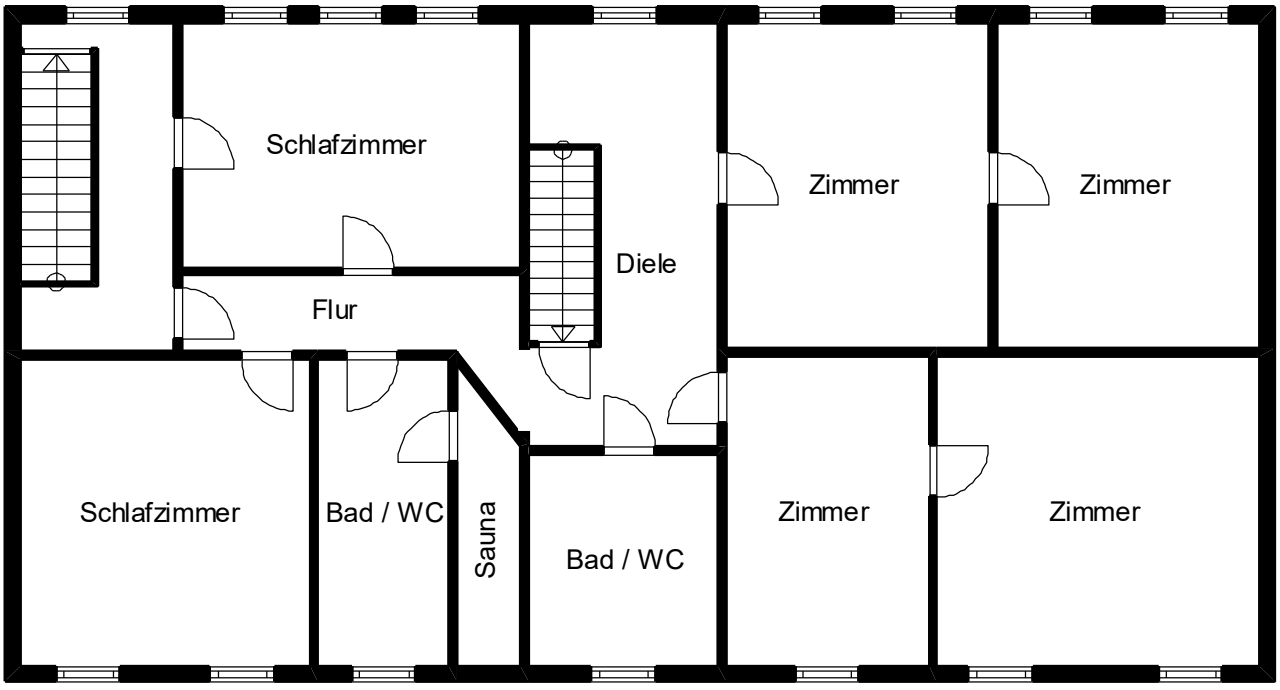
Außenanlagen sind als Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen sowie Einfriedung (Mauer, Zaun und Hecken) vorhanden.

7.4 Grundrisse (Skizzen, unmaßstäblich)

Grundriss Erdgeschoss:



Grundriss Obergeschoss:



7.5 Wohnflächenzusammenstellung

Wohnflächenzusammenstellung

Wohneinheit Wohnhaus	Grundfläche (m²)	Faktor der Nutzwertwichtung	Gewichtete Nutz- bzw. Wohnflächen (m²)	
			Einzelraum	Nutzeinheit
Erdgeschoss:				182,51 m²
Windfang	14,40	1,00	14,40	
Diele mit Geschosstreppe	12,05	1,00	12,05	
Zimmer (straßenseitig)	19,04	1,00	19,04	
Zimmer (straßenseitig)	19,58	1,00	19,58	
Zimmer (straßenseitig)	27,62	1,00	27,62	
Flur mit Geschosstreppe	7,22	1,00	7,22	
Zimmer (hofseitig)	20,50	1,00	20,50	
Küche mit Kammer	20,39	1,00	20,39	
WC-Raum	1,88	1,00	1,88	
Flur mit Hofzugang	11,98	1,00	11,98	
Bad/WC mit Kellerzugang	9,86	1,00	9,86	
Zimmer mit Seitenzugang	17,99	1,00	17,99	
Obergeschoss:				172,42 m²
Diele mit Geschosstreppe	15,89	1,00	15,89	
Flure	12,95	1,00	12,95	
Zimmer (straßenseitig)	20,50	1,00	20,50	
Zimmer (straßenseitig)	20,70	1,00	20,70	
Schlafzimmer (hofseitig)	22,19	1,00	22,19	
Schlafzimmer (hofseitig)	21,51	1,00	21,51	
Bad/WC mit Sauna	9,65	1,00	9,65	
Bad/WC (Rohbau)	10,06	1,00	10,06	
Zimmer (hofseitig)	15,18	1,00	15,18	
Zimmer (hofseitig)	23,79	1,00	23,79	
Wohneinheit insg.:				**354,93 m²**