

Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 in 38889 Blankenburg, Teufelsmauer 3 A



Grundbuch:	Blankenburg	Kataster:	Gemarkung:	Blankenburg
Blatt:	30734		Flur:	39
lfd. Nr.:	1		Flurstück:	1339/6

Auftraggeber:	Amtsgericht Wernigerode, Rudolf-Breitscheid-Str. 8, 38855 Wernigerode
	Beschluss vom 28.04.2025 Geschäftsnummer: 12 K 4/25
Grund der Gutachten- erstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsver- steigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	31.07.2025
Ortsbesichtigung:	Es erfolgte eine Innen- und Außenbesichtigung.
Wertermittlungsstichtag:	31.07.2025
Mieter und Pächter:	Gemäß Auskunft des Miteigentümers bestehen keine Mietverhältnisse
Gewerbebetrieb:	Gemäß Auskunft des Miteigentümers wird kein Gewerbebetrieb geführt.

Maschinen oder Betriebs-einrichtungen:	keine vorhanden
Zubehör:	Küchenzeile
Verdacht auf Hausschwamm:	besteht augenscheinlich nicht
Energieausweis:	Gemäß Auskunft des Miteigentümers ist keiner vorhanden.
Beschränkungen oder Beanstandungen:	Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.
WEG-Verwaltung:	Eine WEG-Verwaltung ist vorhanden.

Grundstücksbeschreibung:

Verkehrslage, Entfernungen:	Die Stadt Blankenburg ist am Nordrand des Harzes gelegen und befindet sich ca. 12 km westlich von Quedlinburg und ca. 14 km östlich von Wernigerode. Blankenburg hat einen Autobahnanschluss an die A36 und eine Anbindung an das Streckennetz der Deutschen Bahn AG in Richtung Halberstadt, Magdeburg und Göttingen. Die zu bewertende Eigentumswohnung ist im süd-östlichen Ortsbereich von Blankenburg gelegen. Die Entfernung bis zum Ortszentrum beträgt ca. 800 m und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in der nahen Umgebung. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ca. 750 m entfernt vorhanden.
Wohn- bzw. Geschäftslage:	mittlere Wohnlage
Gestalt und Form:	
Grundstücksgröße:	Flur 39, Flurstück 1339/6 = 1.655 m ²
Bemerkungen:	unregelmäßige Grundstücksform
Erschließungszustand:	
Straßenart:	Nebenstraße als Sackgasse mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn geteert

Höhenlage zur Straße: normal

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

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

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Im Wohnungsgrundbuch von Blankenburg, Blatt 30734, besteht in Abteilung II unter der lfd.-Nr. 1 eine Eintragung in Form eines Vorkaufsrechts.

Eine mit der v.g. Eintragung verbundene Wertbeeinflussung besteht nicht.

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.

Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen:

Art des Gebäudes:

eingeschossiges Zweifamilienhaus als Eigentumswohnanlage, freistehend; das Hauptgebäude ist unterkellert und das Dachgeschoss ausgebaut. Der Dachboden ist ausgebaut.

Baujahr:

Da keine Aufzeichnungen in der Bauakte vorhanden sind, wird das Baujahr auf ca. um 1900 geschätzt.

Modernisierung:

Das Gebäude wurde augenscheinlich partiell modernisiert.

Ausführung und Ausstattung:
Konstruktionsart:

Fachwerkhaus

Dach:

Dachkonstruktion: Holzdach mit Aufbauten (Gauben)

Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dachziegel (Ton), Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Geschossdecken über und unter dem Sondereigentum:	Holzbalkendecken
Anzahl der Wohnungen und Gewerbeeinheiten:	2 gleichwertige Wohnungen im Gebäude
Hauseingangstür:	Holztür mit Lichtausschnitten
Treppen:	
Geschosstreppe:	Holzwangentreppe mit Metallbelag, Geländer aus Holz
Kellertreppe:	massive Treppe mit Fliesen
Treppe zum Dachboden:	Holzwangentreppe
Treppenhaus:	
Fußböden:	Textilbelag
Wände:	Rauputz mit Anstrich
Decken:	teilweise verputzt und gestrichen, teilweise Deckenvertäfelung aus Holz
Zustand:	normal
Außenansicht:	vorgehängte Fassade mit Holzbeschlag
Sockel:	Bruchsteine
Bauzustand/Wärme- und Schallschutz:	Der Bauzustand ist dem äußerlichen Anschein nach befriedigend. Es wird davon ausgegangen, dass die Trittschall- und Wärmedämmung überwiegend dem Baujahr entsprechend einfach ist. Da das Gutachten kein bauphysikalisches Gutachten ist, wurden keine weiteren Untersuchungen und Nachforschungen in vorbezeichneter Sache angestellt.
technische Gemeinschaftseinrichtungen:	keine

Besondere Bauteile im Gemeinschaftseigentum:	keine
Gemeinschaftsräume/ Besondere Einrichtungen im Gemeinschaftseigentum:	WC im KG., Gemeinschaftskellerraum
Bauschäden und Baumängel:	Wesentliche äußerlich erkennbare Baumängel und Bauschäden sind nicht vorhanden. Ggf. am Wertermittlungsstichtag vorhandene verdeckte Baumängel und Bauschäden sind zusätzlich zu berücksichtigen.
Wirtschaftliche Wertminderung:	keine
Energieausweis und energetischer Zustand:	Gemäß Auskunft des Miteigentümers ist kein Energieausweis vorhanden.
<u>Nebengebäude u.ä. im Gemeinschaftseigentum:</u>	keine
<u>Gemeinschaftliche Außenanlagen:</u>	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen, befestigte Stellplatzfläche, Einfriedung (Zaun), Stützmauern, Wegebefestigung, Außentreppen
<u>Beurteilung der Gesamtanlage:</u>	Das zu bewertende Objekt befindet sich, dem äußerlichen Anschein und der Ortsbesichtigung nach, in einem befriedigenden baulichen Gesamtzustand und entspricht einem mittleren Wohnstandard. Es besteht augenscheinlich folgender Reparaturstau am Gemeinschaftseigentum: ▪ teilweise Fassadenarbeiten ▪ teilweise Feuchtigkeits- u. Putzschäden an den Wänden im Treppenhaus ▪ Reparatur Stützmauern ▪ Reparatur Einfriedung (Zaun) ▪ teilweise Reparatur Dachdeckung ▪ Reparatur Außentreppe
Beschreibung des Sonder Eigentums	
<u>Beschreibung der Wohnung:</u>	
Lage der Wohnung im Gebäude/ Orientierung:	Die Wohnung ist im Dachgeschoss gelegen. Zu der Wohnung gehört der über der Wohnung befindliche, ausgebaut Dachboden mit separatem Zugang über das Treppenhaus.

Modernisierung:

Die Wohnung wurde augenscheinlich überwiegend modernisiert. Augenscheinlich und nach Auskunft des Miteigentümers wurden u.a. folgende Arbeiten ausgeführt:

- Modernisierung der Fenster und Außentüren
- Modernisierung der Leitungssysteme
- Modernisierung der Bäder
- überwiegende Modernisierung des Innenausbaus
- wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung

Wohnfläche und Raumaufteilung:

Da keine Berechnung in der Bauakte vorhanden ist, wurde die Wohnfläche vor Ort mit rd. 103 m² ermittelt.

Die Wohnung hat folgende Räume:

3 Zimmer, Küche, Flur, Dusche/WC, WC, Balkon

Im separat über das Treppenhaus zugänglichen Dachboden befinden sich folgende wohnlich ausgebauten Räumlichkeiten: 3 Räume, Dusche/WC, die zu dem zu bewertenden Sondereigentum gehören. Die anrechenbare Wohnfläche beträgt rd. 26 m².

Zur Wohnung gehört kein Kellerraum. Es ist ein gemeinschaftlicher Kellerraum mit Flur und WC vorhanden.

Grundrissgestaltung:

gut

Barrierefreiheit:

Die Barrierefreiheit der baulichen Anlagen gemäß DIN 18040-2 ist nicht gegeben.

Belichtung und Besonnung:

gut

Stellplatz/Garage:

Zur Wohnung gehört eine Garage Nr. 2 in dem Garagengebäude auf dem Grundstück.

Heizung:

Die Wohnung wird z.Zt. über ein im Keller befindliches Blockkraftheizwerk (BHKW) beheizt. In der Wohnung befinden sich überwiegend Gussheizkörper mit Thermostatventilen bzw. in geringem Umfang Fußbodenheizung (elektrisch).

Gemäß Auskunft des Miteigentümers, steht das v.g. BHKW im Eigentum des Miteigentümers. Die ursprüngliche Gasheizung wurde ausgebaut. Ein zukünftiger Ersterher der Wohnung muss eine eigene Heizung einbauen.

Warmwasserversorgung:	erfolgt z.Zt. über das BHKW; Ein zukünftiger Ersterher der Wohnung muss eine eigene Warmwasserversorgung herstellen.
Fußböden:	
Wohn- und Schlafräume:	Holzparkett
Sanitärräume:	überwiegend Fliesen, teilweise Holzparkett
Küche:	Holzparkett
Flur:	Holzparkett
Balkon:	Holzbohlen
Innenansichten:	Rauputz mit Anstrich
Sanitärräume:	überwiegend Rauputz mit Anstrich, teilweise Fliesen
Küche:	Fliesenspiegel an Objektwand
Wohnungseingangstür:	Holz-Füllungstür
Zimmertüren:	Holz-Füllungstüren
Fenster:	Holzfenster, überwiegend doppelt verglast,, in geringem Umfang dreifach verglast, Fensterbänke innen teilweise aus Holz, außen mit Abdeckungen teilweise aus Holz
Deckenflächen:	teilweise verputzt und gestrichen, teilweise Montageplattenverkleidung mit Anstrich
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Sanitäre Installation:	
WC:	WC, Handwaschbecken, mittlere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Zwangsentlüftung (elektrisch)
Dusche/WC:	Dusche mit Bodeneinlauf, WC, 2 Waschbecken, mittlere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitär-objekte, Zwangsentlüftung (elektrisch)
Dusche/WC (Dachboden):	Dusche mit Bodeneinlauf, WC, Waschbecken, einfache bis mittlere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten

Besondere Bauteile im Sondereigentum:	keine
Besondere (Betriebs-) Einrichtungen im Sondereigentum:	keine
Bauschäden und Baumängel am Sondereigentum:	Wesentliche äußerlich erkennbare Baumängel und Bauschäden sind nicht vorhanden. Ggf. am Wertermittlungstichtag vorhandene verdeckte Baumängel und Bauschäden sind zusätzlich zu berücksichtigen.
Funktionsprüfung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser, Elektro etc.) oder sonstigen Einrichtungen vorgenommen wurde.
Wirtschaftliche Wertminderung:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Die zu bewertende Wohnung befindet sich, dem äußerlichen Anschein und der Ortsbesichtigung nach, in einem normalen baulichen Gesamtzustand und entspricht einem mittleren Wohnstandard. Es besteht augenscheinlich folgender Reparaturstau: ▪ teilweise Feuchtigkeitsschäden im Wandbereich
<u>Nebengebäude im Sondereigentum:</u>	Garage im Garagengebäude in massiver Bauweise, Baujahr geschätzt ca. um 1970, massive Decke, Betonboden, Holzschwingtor, massives Flachdach mit Dachterrasse, normaler Zustand
Sondernutzungsrechte:	Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksteilfläche
Miteigentumsanteil:	1 / 2
Vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige Instandhaltungsrücklage:	Gemäß Auskunft des Miteigentümers ist keine vorhanden.

Der **Verkehrswert** für das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 in 38889 Blankenburg, Teufelsmauer 3 A,

Grundbuch:	Blankenburg	Kataster:	Gemarkung:	Blankenburg
Blatt:	30734		Flur:	39
lfd. Nr.:	1		Flurstück:	1339/6

wird zum Wertermittlungsstichtag **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**
mit rd. **92.000,00 €** ermittelt.

Aufgestellt am 28. August 2025

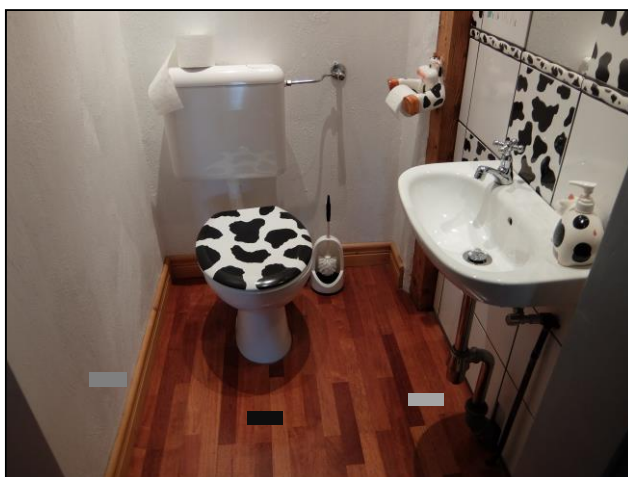
Anlage Fotos



Ansicht von Nord-Ost



Innenansicht Dusche/WC



Innenansicht WC