



**Sachverständigenbüro:  
Okerstr. 18  
38640 Goslar**

Datum: 13.01.2025  
AZ.: 24092212

## G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)  
für das mit einem

**Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück  
in 38889 Blankenburg, Lange Str. 6**



Grundbuch: Blankenburg  
Blatt: 148  
Ifd. Nr.: 1 u. 2

Kataster: Gemarkung: Blankenburg  
Flur: 22  
Flurstücke: 102 u. 103/1

Der **Gesamtverkehrswert** wurde zum Stichtag 03.12.2024  
ermittelt mit

**120.000,00 €.**

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 35 Seiten. Das Gutachten wurde in siebenfacher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Vorbemerkungen</b>	3 - 4
<b>2. Grundstücksbeschreibung</b>	4
2.1 Tatsächliche Eigenschaften	4 - 5
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	5 - 6
<b>3. Gebäudebeschreibung</b>	6 - 7
3.1 Art des Gebäudes	7
3.2 Ausführung und Ausstattung	7 - 11
3.3 Raumaufteilung	11
3.4 Nebengebäude u.ä.	11
3.5 Außenanlagen	11
<b>4. Ermittlung des Verkehrswerts</b>	12
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	12 - 13
4.2 Bodenwertermittlung	13 - 14
4.3 Ertragswertermittlung	15 - 17
4.4 Verkehrswert	18
4.5 Aufteilung des Gesamtverkehrswertes in Einzelwerte	19
<b>5. Verzeichnis der Anlagen</b>	20
1. Fotos	21 - 24
2. Übersichtspläne	25
3. Auszug aus Liegenschaftskarte (1 : 1.000)	26
4. Auszug aus Bodenrichtwertkarte	27
5. Grundrisszeichnung Kellergeschoss	28
6. Grundrisszeichnung Erdgeschoss	29
7. Grundrisszeichnung 1. Obergeschoss	30
8. Grundrisszeichnung 2. Obergeschoss	31
9. Grundrisszeichnung Dachgeschoss	32
10. Auszüge aus Baulistenverzeichnis	33 - 35



## 1. Vorbemerkungen

<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Wernigerode, Rudolf-Breitscheid-Str. 8, 38855 Wernigerode
	Beschluss vom <b>02.09.2024</b> Geschäftsnummer: <b>12 K 5/24</b>
<b>Grund der Gutachten- erstellung:</b>	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsver- steigerung
<b>Wertermittlungsgrundlagen:</b>	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA), Baugesetzbuch, Wohnflächenverordnung (WoFIV), Statistisches Bundesamt (Preisindizes für Bau- werke)
<b>Tag der Ortsbesichtigung:</b>	03.12.2024
<b>Teilnehmer am Ortstermin:</b>	die Mieter der Gewerbeeinheit, der Wohnung 2 sowie der Sachverständige
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	03.12.2024
<b>Qualitätsstichtag:</b>	03.12.2024
<b>Mieter und Pächter:</b>	Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und die Wohnung 2 im 2. Obergeschoss/Dachgeschoss sind z.Zt. vermietet.
<b>Gewerbebetrieb:</b>	Folgender Gewerbebetrieb wird im Erdgeschoss von den Miethaltern betrieben: Bubble Tea Verkaufsladen
<b>Maschinen oder Betriebs- einrichtungen:</b>	Maschinen und Betriebseinrichtungen für den o.g. Ver- kaufsbetrieb sind im Eigentum der Mieter vorhanden und wurden nicht mitbewertet.
<b>Überbau:</b>	Gemäß Auskunft aus der Liegenschaftskarte besteht kein Überbau.
<b>Zubehör:</b>	<u>Wohnung 1:</u> Küchenzeile, bestehend aus Herd, Spüle u. Geschirrspüler, Ober- u. Unterschränken, von unterge- ordneter Bedeutung
<b>Beschränkungen oder Beanstandungen:</b>	<u>Wohnung 2:</u> Küchenzeile im Mietereigentum keine bekannt



<b>Verdacht auf Hausschwamm:</b>	besteht augenscheinlich nicht
<b>Energieausweis:</b>	Gemäß Auskunft der Hausverwaltung ist keiner vorhanden.

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1. Tatsächliche Eigenschaften

**Ort und Einwohnerzahl:**

Die Stadt Blankenburg ist im Landkreis Harz, im Bundesland Sachsen-Anhalt, gelegen und hat ca. 19.000 Einwohner.

**Verkehrslage, Entfernung  
(vgl. Anlage 2):**

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.

Das zu bewertende Wohn- und Geschäftshaus ist im Stadtzentrum von Blankenburg gelegen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Zentrum vorhanden, und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich ca. 1 km entfernt.

**Wohn- bzw. Geschäftslage:**

zentrale Wohn- und Geschäftslage

**Art der Bebauung und  
Nutzungen in der Straße:**

teilweise gewerbliche, teilweise wohnbauliche Nutzung, geschlossene, zwei- bis dreigeschossige Bauweise

**Immissionen:**

keine

**topographische Grund-  
stückslage:**

eben

**Gestalt und Form (vgl. Anlage 3):**

Straßenfront: ca. 6,00 m  
mittlere Tiefe: ca. 31,00 m

Grundstücksgröße: Flur 22, Flurstück 102 = 90 m<sup>2</sup>  
Flur 22, Flurstück 103/1 = 55 m<sup>2</sup>  
Gesamt: = 145 m<sup>2</sup>

Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform



## Erschließungszustand:

Straßenart:	Wohn- und Geschäftsstraße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Natursteinpflaster, beiderseitig Gehwege
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom/ Wasser/ Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Gebäudes

## Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden erkennbar

## 2.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Im Grundbuch von Blankenburg, Blatt 148, besteht in Abteilung II nachfolgende Eintragung:

Ifd.-Nr. 4: Eine Stadtsanierung im Sinne des § 142 BBauG (Sanierungsverfahren) wird durchgeführt (Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet). Eingetragen am 01.06.1999.

### Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Es wird davon ausgegangen, dass sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sowie Kontaminationen im Gebäudeinneren nicht vorhanden sind. Es wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt, da hierfür kein Auftrag bestand.

### Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis von Blankenburg besteht unter der Blatt-Nr. 878 eine Eintragung in Form einer Brandschutzabstandsbaulast (s. Anlage 10). Eine mit der Eintragung verbundene Wertbeeinflussung besteht nicht.



## Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren;

### Denkmalschutz:

Gemäß Auskunft der Stadt Blankenburg befindet sich das Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und es ist am Wertermittlungstichtag nicht absehbar, wann die Sanierung förmlich abgeschlossen wird. Es wurde bislang kein sanierungsbedingter Wertausgleich festgelegt. Gemäß Auskunft der Stadt Blankenburg wird nach Abschluss des Sanierungsverfahrens der Wertausgleich festgelegt und den Grundstückseigentümern der betroffenen Grundstücke in Rechnung gestellt. Weitere Auskünfte erteilt die Stadt Blankenburg.

Gemäß Auskunft des Landkreises Harz besteht Denkmalschutz nach § 2 Abs. 2 Pkt. 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt als Kulturdenkmal – Straßenzug „Lange Straße“.

### Darstellung im Flächen-nutzungsplan:

M = gemischte Baufläche

**Festsetzungen im Bebauungsplan:** nicht vorhanden; die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach §34 BauGB zu beurteilen.

### Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

erschlossenes, baureifes Land

### Bemerkung:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

## 3. Gebäudebeschreibung

### Vorbemerkung:

Dieses Gutachten ist kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Die Beschreibung der Baulichkeiten beruht auf Auskünften aus der Bauakte sowie einer Objektbegehung und spiegelt den optisch erkennbaren Gebäudezustand wider; Abweichungen können bestehen. Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen.



Auch wurde das Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht. Des Weiteren wurden keine Prüfungen hinsichtlich der Anforderungen des Brandschutzes und den damit möglicherweise verbundenen Brandschutzaufgaben vorgenommen.

Es wurden keine Prüfungen hinsichtlich der Anforderungen der möglicherweise aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) resultierenden Nachrüstpflichten vorgenommen. Dies betrifft sowohl die aus dem GEG resultierenden Nachrüstpflichten, als auch die bei Neubau, Erweiterung und Sanierung einzuhaltenden Standards.

Es wird unterstellt, dass hinsichtlich Instandhaltung und Modernisierung die Vorgaben des GEGs eingehalten wurden und die daraus entstehenden Kosten somit mit dem Instandhaltungskostenansatz abgedeckt sind. Eine Haftung für die Richtigkeit dieser Annahme kann nicht übernommen werden.

### **3.1 Art des Gebäudes:**

dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, zweiseitig angebaut; das Gebäude ist größtenteils unterkellert und das Dachgeschoss ausgebaut. Der Dachboden ist nicht ausgebaut.

#### **Baujahr:**

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

#### **Modernisierung:**

Das Gebäude wurde augenscheinlich und gemäß Auskunft aus der Bauakte im Zeitraum von ca. 1994 bis 1995 überwiegend modernisiert.

### **3.2 Ausführung und Ausstattung:**

#### **Konstruktionsart:**

Fachwerkhaus

#### **Fundamente:**

teilweise Bruchsteine, teilweise Beton

#### **Kellerwände:**

teilweise Bruchsteine, teilweise Mauerwerk

#### **Umfassungswände:**

Holzfachwerk mit Ausfachungen

#### **Innenwände:**

Holzfachwerk mit Ausfachungen



**Geschossdecken:** Kellergeschoß: massive Decke

Erdgeschoß: Holzbalkendecke

Obergeschosse: Holzbalkendecken

**Fußböden:** Keller: Estrichfußboden

Wohnungen:

Wohn- und Schlafräume: Laminatbelag

Sanitärräume: überwiegend Fliesen, teilweise Laminatbelag

Küchen: teilweise Fliesen, teilweise Laminatbelag

Flure: Laminatbelag

Balkon: Holz-Riffelbohlen

Dachterrasse: Holz-Riffelbohlen

Gewerbe:

Geschäftsraum: Fliesen

Küche: Fliesen

Sanitärräume: Fliesen

**Innenansichten:** Wohnungen:

Wohn- und Schlafräume: Raufaser mit Anstrich

Sanitärräume: Fliesen, raumhoch

Küchen: Fliesenspiegel an Objektwand

Gewerbe:

Geschäftsraum: Raufaser mit Anstrich

Sanitärräume: Fliesen, ca. 2,00 m hoch

Küche: Fliesen, ca. 2,00 m hoch

**Deckenflächen:** Wohnungen: Raufaser mit Anstrich

Gewerbe: Raufaser mit Anstrich



<b>Fenster:</b>	Fenster aus Holz mit doppelter Verglasung, Fensterbänke innen aus Holz, außen mit Abdeckung teilweise aus Aluminium, teilweise aus Holz
<b>Türen:</b>	Hauseingangstür: Holztürelement mit Lichtausschnitten Eingangstür (Gewerbe): Holztür mit Lichtausschnitt Innentüren: Holztüren mit Anstrich Kellertüren: Holzbrettetüren
<b>Treppen:</b>	Geschossttreppen: Metalltreppe mit Holzstufen, Geländer aus Metall, Handlauf aus Holz Treppe zum Dachboden: Holz-Klapptreppe Kelleraußentreppen: Betontreppe mit Fliesen
<b>Treppenhaus:</b>	Fußböden: Fliesen Wände: Raufaser mit Anstrich Decken: Raufaser mit Anstrich
<b>Elektroinstallation:</b>	durchschnittliche Ausstattung, Fernsehkabelanschluss
<b>Sanitäre Installation:</b>	<u>Wohnungen:</u> Dusche/WC (WE 1) 1. OG.: eingebaute Dusche, wandhängendes WC, Waschbecken, einfache bis mittlere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Zwangsentlüftung (elektrisch) Bad/WC (WE 2) 2. OG.: eingebaute Wanne, wandhängendes WC, Waschbecken, mittlere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte Dusche/WC (WE 2) DG.: eingebaute Dusche, wandhängendes WC, Waschbecken, mittlere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte <u>Gewerbeeinheit:</u> WC (Personal): Handwaschbecken <u>Anm.:</u> Das WC wurde demontiert.



WC (Damen):	wandhängendes WC, Handwaschbecken, einfache bis mittlere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjecte, Zwangsentlüftung (elektrisch)
WC (Herren):	wandhängendes WC, Handwaschbecken, einfache bis mittlere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjecte, Zwangsentlüftung (elektrisch)
<b>Küchenausstattungen:</b>	nicht in Wertermittlung enthalten
<b>Heizung:</b>	Gas-Zentralheizung, Baujahr 2018, überwiegend Stahlradiatoren mit Thermostatventilen, teilweise Fußbodenheizung (EG.)
<b>Warmwasserversorgung:</b>	Durchlauferhitzer (elektrisch)
<b>Besondere (Betriebs-) Einrichtungen:</b>	keine vorhanden
<b>Außenansicht:</b>	teilweise Holzfachwerk mit Ausmauerungen, teilweise vorgehängte Fassade mit Holzbeschlag
Sockel:	teilweise verputzt, teilweise Bruchstein
<b>Schornstein:</b>	über dem Dach als Edelstahlrohr
<b>Dach:</b>	Dachkonstruktion: Holzdach mit Aufbauten (Gauben) und Dämmung
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dachziegel (Ton), Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
<b>Besondere Bauteile:</b>	Dachaufbauten (Gauben), Kelleraußentreppe, Balkon
<b>Zustand:</b>	
<b>Grundrissgestaltung:</b>	zweckmäßig
<b>Barrierefreiheit:</b>	Die Barrierefreiheit der baulichen Anlagen gemäß DIN 18040-2 ist nicht gegeben.
<b>Belichtung und Besonnung:</b>	normal



## 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

## Funktionsprüfung:

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser, Elektro etc.) vorgenommen wurde.

## Allgemeinbeurteilung:

Das zu bewertende Objekt befindet sich, dem äußerlichen Anschein und der Ortsbesichtigung nach, in einem überwiegend normalen baulichen Gesamtzustand und entspricht einem überwiegend mittleren Wohn- und Geschäftsstandard. Es besteht augenscheinlich folgender Reparaturstau:

- Montage WC-Anlage (Gewerbe EG.)
- Reparatur Stützwand (Kelleraußentreppe)
- Erneuerung Kelleraußentür
- Erneuerung Waschbecken (WE 1)
- Anbau Sanitärarmaturen (WE 1)
- Erneuerung Bodenbelag (Dusche/WC, WE 1)
- Erneuerung Bodenbelag (Wohnzimmer und Flur, WE 1)

## 3.3 Raumaufteilung:

Kellergeschoss: 2 Kellerräume

Erdgeschoss: Gewerbe: Geschäftsraum, Küche, sep. Damen-WC, sep. Herren-WC, sep. Personal-WC

Hausflur, Hausanschlussraum

1. Obergeschoss: Wohnung 1: 2 Zimmer, Küche, Dusche/WC, 2 Flure, Balkon

2. Obergeschoss: Wohnung 2: 2 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur

Dachgeschoss: Wohnung 2: 1 Zimmer, Flur, Dusche/WC, Dachterrasse

## 3.4 Nebengebäude u.ä.:

keine

## 3.5 Außenanlagen:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen



## 4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Gesamtverkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 38889 Blankenburg, Lange Str. 6, zum Wertermittlungsstichtag 03.12.2024 ermittelt.

### Grundstücksdaten

Grundbuch: Blankenburg

Blatt: 148

Ifd. Nr.: 1 u. 2

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Blankenburg	22	102	90 m <sup>2</sup>
Blankenburg	22	103/1	55 m <sup>2</sup>
Gesamt:			145 m <sup>2</sup>

### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§ 27-34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Eine zusätzliche Sachwertermittlung wird als unterstützende Ermittlung nicht durchgeführt, da rechnerisch ermittelte Sachwerte, mit der Grundlage der Bausubstanz, auf dem örtlichen Grundstücksmarkt der Wohn- und Geschäftshäuser nicht erzielbar sind.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 24-26 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV).

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Gemäß § 10 ImmoWertV 2021 sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Da für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorlagen, die nicht nach der ImmoWertV 2021 ermittelt worden sind, wurde bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der v.g. Verordnung abgewichen, zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität.



Bei der Ertragswertermittlung sind alle das Bewertungsgrundstück betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

## 4.2 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage eines amtlichen Bodenrichtwertes in der Lage des Bewertungsgrundstücks durchgeführt.

### Bodenrichtwert

Der **Bodenrichtwert** beträgt gemäß Bodenrichtwertkarte für Blankenburg in der Lage des Bewertungsgrundstücks **70,00 €/m<sup>2</sup>** einschließlich Erschließungskosten zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = baureifes Land

Sanierungs- oder Entwicklungszusatz SU = sanierungsunbeeinflusster Zustand, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

Baufläche/Baugebiet MI = Mischgebiet

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand = erschließungsbeitragsfrei



## Bodenwert

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.12.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

**Bodenrichtwert** 70,00 €/m<sup>2</sup>

Zuschläge/Abschläge zur Anpassung an

- den **beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand des Bewertungsgrundstücks**
- Wertanteil für die Erschließung u.ä.  
(vgl. § 5 Abs. 2 ImmoWertV)

+ 0,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenrichtwert mit dem

- **beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand des Bewertungsgrundstücks**

70,00 €/m<sup>2</sup>

- die **Allgemeinen Wertverhältnisse** zum Wertermittlungsstichtag

(vgl. § 2 Abs. 1, 2 und 4 ImmoWertV) (0,00 %) 0,00 €/m<sup>2</sup>

Seit dem letzten Richtwertstichtag ist nach Auskunft des zuständigen Katasteramts keine Wertveränderung eingetreten.

- **den Zustand** des Bewertungsgrundstücks  
(vgl. § 2 Abs. 3 und § 5 Abs. 1 ImmoWertV), namentliche:

• die Geschossflächenzahl (GFZ)	(0,00 %)	0,00 €/m <sup>2</sup>
• die Grundflächenzahl (GRZ)	(0,00 %)	0,00 €/m <sup>2</sup>
• die Lage	(0,00 %)	0,00 €/m <sup>2</sup>
• die Größe	(0,00 %)	0,00 €/m <sup>2</sup>
• die Anzahl der Vollgeschosse	(0,00 %)	0,00 €/m <sup>2</sup>
• die Grundstückstiefe	(0,00 %)	0,00 €/m <sup>2</sup>

= 0,00 €/m<sup>2</sup>

Zuschläge und Abschläge insgesamt rd.

+/- 0,00 €/m<sup>2</sup>

**objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert rd.**

**70,00 €/m<sup>2</sup>**

Auf der Grundlage des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes wird der Bodenwert des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag 03.12.2024 wie folgt ermittelt:

Teilfläche/ Entwicklungsstufe	beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	Fläche	Bodenwert relativ	Bodenwert absolut
baureifes Land	erschließungsfrei	145,00 m <sup>2</sup>	70,00 €/m <sup>2</sup>	10.150,00 €

Grundstücksfläche insgesamt: 145,00 m<sup>2</sup> Bodenwert ins.: 10.150,00 €



Von der Industrie- und Handelskammer Braunschweig öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

### 4.3 Ertragswertermittlung

Mieteinheiten	Nutz- bzw. Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	marktübliche (Netto-Kalt-)Miete		
		(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich(€)
Gewerbeeinheit (EG.)	rd. 56,00	5,00	280,00	3.360,00
Wohnung 1 (1. OG.)	rd. 65,00	4,50	292,50	3.510,00
Wohnung 2 (2. OG. + DG.)	rd. 103,00	4,50	463,50	5.562,00

**jährliche (Netto-Kalt)Miete** **12.432,00 €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters gem. Anlage 3 ImmoWertV)

Mietausfallwagnis	4,00% des Jahresrohertrages	-	<b>497,00 €</b>
Instandhaltungskosten	13,80 € x 224,00 m <sup>2</sup> / Wfl. u. Nutzfl. p.a.	-	<b>3.091,00 €</b>
Verwaltungskosten	3,00% des Jahresrohertrages	-	<b>373,00 €</b>

in Prozent rd. 32,0 %

**Jährlicher Reinertrag** = **8.471,00 €**

**Reinertrag des Bodens** (vgl. Bodenwertermittlung)

Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)

**5,50%** von **10.150,00 €** (objektspezifischer Liegenschaftszinssatz \* Bodenwert) - **558,00 €**

**Ertrag der baulichen Anlagen** = **7.913,00 €**

**Barwertfaktor** (gemäß Anhang B ImmoWertA)

bei p = **5,50** % objektspezifischer Liegenschaftszinssatz  
und n = **34** Jahren modifizierter Restnutzungsdauer

x **15,237**

**vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen** = **120.570,00 €**

**Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) + **10.150,00 €**

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale<sup>1)</sup>** - **10.000,00 €**

**Ertragswert des Grundstücks** = **120.720,00 €**

rd. **121.000,00 €**

=====

1) Vgl. ggf. Einzelaufstellung



## **Erläuterungen zum Ertragswertverfahren:**

### **Wohn- und Nutzflächen:**

Die Wohn- und Nutzflächen wurden teilweise aus den Berechnungen der Bauakte entnommen, stichpunktartig geprüft und teilweise vor Ort ermittelt. Die Flächenangaben sind für die Verkehrswertermittlung hinreichend genau, sie sollten jedoch nicht ungeprüft für andere Zwecke verwendet werden.

### **Mieten und Mieter:**

Die v.g. Mieten sind für Blankenburg als marktübliche Mieten, unter Berücksichtigung der Lage, des baulichen Zustands und der Ausstattung des zu bewertenden Objekts anzusetzen. Die Gewerbeeinheit ist z.Zt. vermietet. Gemäß Auskunft der Hausverwaltung ist das Mietverhältnis unbefristet. Die Wohnung 2 ist z.Zt. vermietet.

### **Restnutzungsdauer:**

Aufgrund der durchgeführten Modernisierungsarbeiten hat sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängert (vgl. § 4 Abs. 3 ImmoWertV). Die modifizierte Restnutzungsdauer wurde in Anlehnung an das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen abgeleitet (vgl. Anlage 2 ImmoWertV).

### **Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz:**

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Vom zuständigen Gutachterausschuss wurde kein Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser in Blankenburg abgeleitet. Unter Berücksichtigung der Lage und der modifizierten Restnutzungsdauer halte ich einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsobjekt in Höhe von **5,50 %** für angemessen.

### **Barwertfaktor:**

Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) wurde gemäß § 34 ImmoWertV nach folgender Formel ermittelt:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor: } KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$q = 1 + LZ$$

$$LZ = p/100$$

$$LZ = \text{Liegenschaftszinssatz}$$

$$p = \text{Zinsfuß}$$

$$n = \text{Restnutzungsdauer}$$



## **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

(vgl. ggf. Einzelberechnungen)

Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	marktgerechte Abschläge insg.
Mietabweichungen	keine
Baumängel	keine
Bauschäden	keine
Reparaturstau	- 10.000,00 €
Modernisierungsbesonderheiten	keine
Rechte/Belastungen	keine
weitere Besonderheiten	keine
Summe	- 10.000,00 €

- Einzelaufstellung zu dem Reparaturstau

Reparaturstau	marktgerechter Abschlag
Montage WC-Anlage (Gewerbe EG.)	
Reparatur Stützwand (Kelleraußentreppe)	
Erneuerung Kelleraußentür	
Erneuerung Waschbecken (WE 1)	- 10.000,00 €
Anbau Sanitärarmaturen (WE 1)	
Erneuerung Bodenbelag (Dusche/WC, WE 1)	
Erneuerung Bodenbelag (Wohnzimmer und Flur, WE 1)	
Summe	- 10.000,00 €

Ann.: Dieses Gutachten ist kein Reparatur- bzw. Bauschadengutachten. Der marktgerechte Abschlag wurde aufgrund des v.g. Reparaturstaus pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß geschätzt und spiegelt nicht die tatsächlichen Kosten der Instandsetzung wider. Es wurde eine annähernde Wertminderung aufgrund der fehlenden Instandsetzung am Wertermittlungsstichtag in Form eines Marktabschlages dargestellt und keine technischen Werte berechnet.



## 4.4 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren orientieren. Der Ertragswert des Grundstücks wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **121.000,00 €** ermittelt.

Im Ertragswertverfahren wurden die Ertragsverhältnisse, der Liegenschaftszinssatz, die Bewirtschaftungskosten und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in einer angemessenen Größe angesetzt. Eine weitere Anpassung halte ich für nicht angebracht.

Der **Gesamtverkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 38889 Blankenburg, Lange Str. 6,

Grundbuch:	Blankenburg	Kataster:	Gemarkung:	Blankenburg
Blatt:	148	Flur:		22
Ifd.-Nr.	1 u. 2	Flurstücke:		102 u. 103/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.12.2024 mit rd. **120.000,00 €** geschätzt.  
(gerundet auf volle 5.000,00 €)

13. Januar 2025

---

der Sachverständige



## **4.5 Aufteilung des Gesamtverkehrswertes in Einzelwerte:**

Grundbuch: Blankenburg, Blatt 148

Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstücke	<b><u>Einzelwerte</u></b>
1	Blankenburg	22	102	<b>116.150,00 €</b>
2	Blankenburg	22	103/1	<b>3.850,00 €</b>

Die v.g. Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.



## 5. Verzeichnis der Anlagen

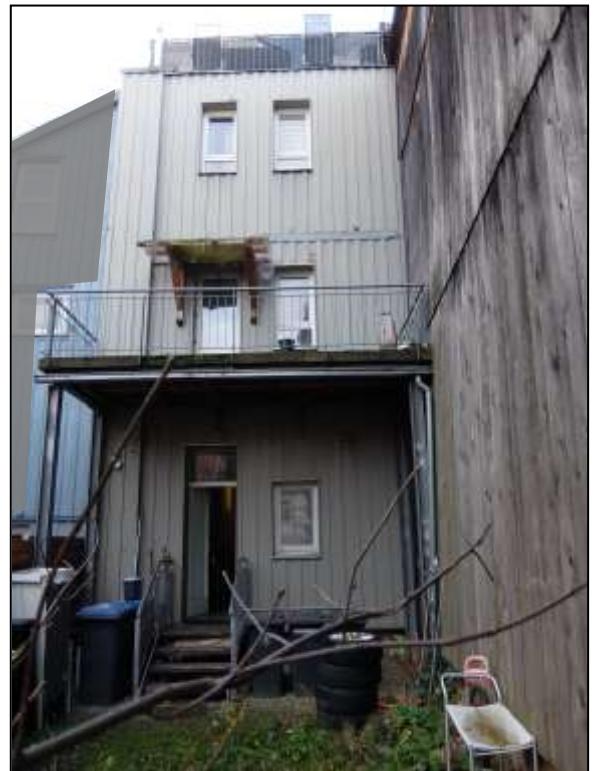
- 1: Fotos
- 2: Übersichtspläne
- 3: Auszug aus Liegenschaftskarte (1 : 1.000)
- 4: Auszug aus Bodenrichtwertkarte
- 5: Grundrisszeichnung Kellergeschoss
- 6: Grundrisszeichnung Erdgeschoss
- 7: Grundrisszeichnung 1. Obergeschoss
- 8: Grundrisszeichnung 2. Obergeschoss
- 9: Grundrisszeichnung Dachgeschoss
- 10: Auszug aus Baulistenverzeichnis



## Anlage 1: Fotos



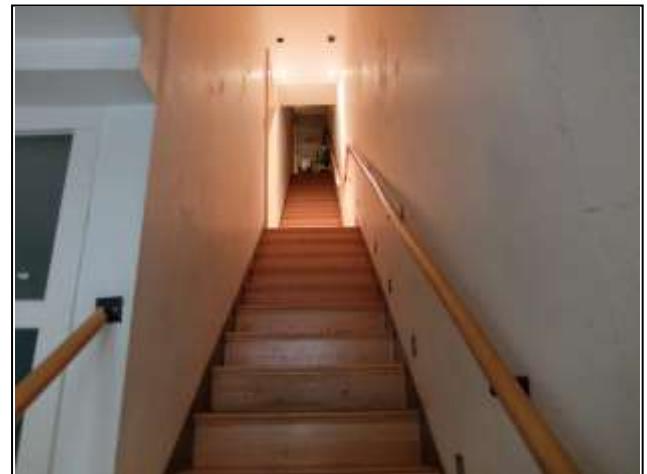
Ansicht von Süden



Ansicht von Norden



Innenansicht Hauseingangsflur



Innenansicht Treppenhaus



Von der Industrie- und Handelskammer Braunschweig öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Innenansicht Flur (EG.)



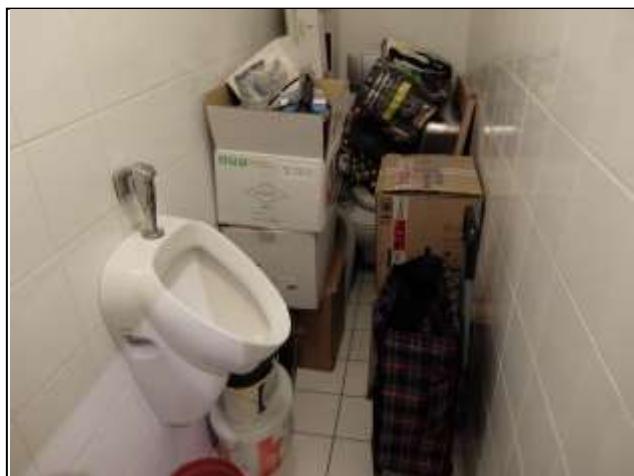
Innenansicht Sanitäranlagen (Gewerbe)



Innenansicht Sanitäranlagen (Gewerbe)



Innenansicht Sanitäranlagen (Gewerbe)



Innenansicht Sanitäranlagen (Gewerbe)



Innenansicht Dusche/WC (WE 1)



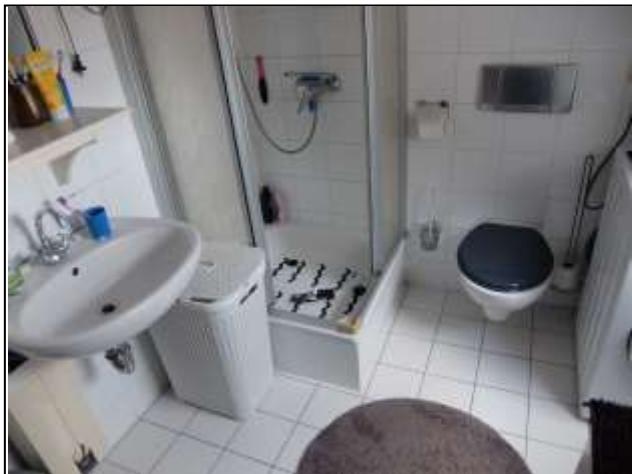
Von der Industrie- und Handelskammer Braunschweig öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Innenansicht Dusche/WC (WE 1)



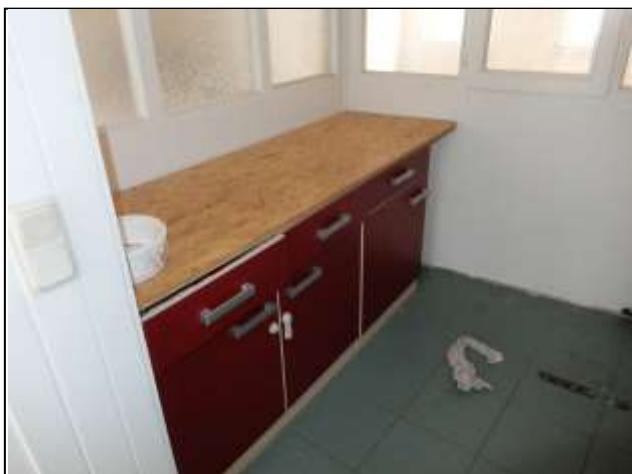
Innenansicht Bad/WC (WE 2)



Innenansicht Dusche/WC (WE 2)



Innenansicht Küche (WE 1)



Innenansicht Küche (WE 1)



Innenansicht Küche (WE 2)



Von der Industrie- und Handelskammer Braunschweig öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Ansicht Balkon (WE 1)



Ansicht Dachterrasse (WE 2)



Ansicht Dachterrasse (WE 2)



Ansicht Heizungsanlage



Innenansicht Keller

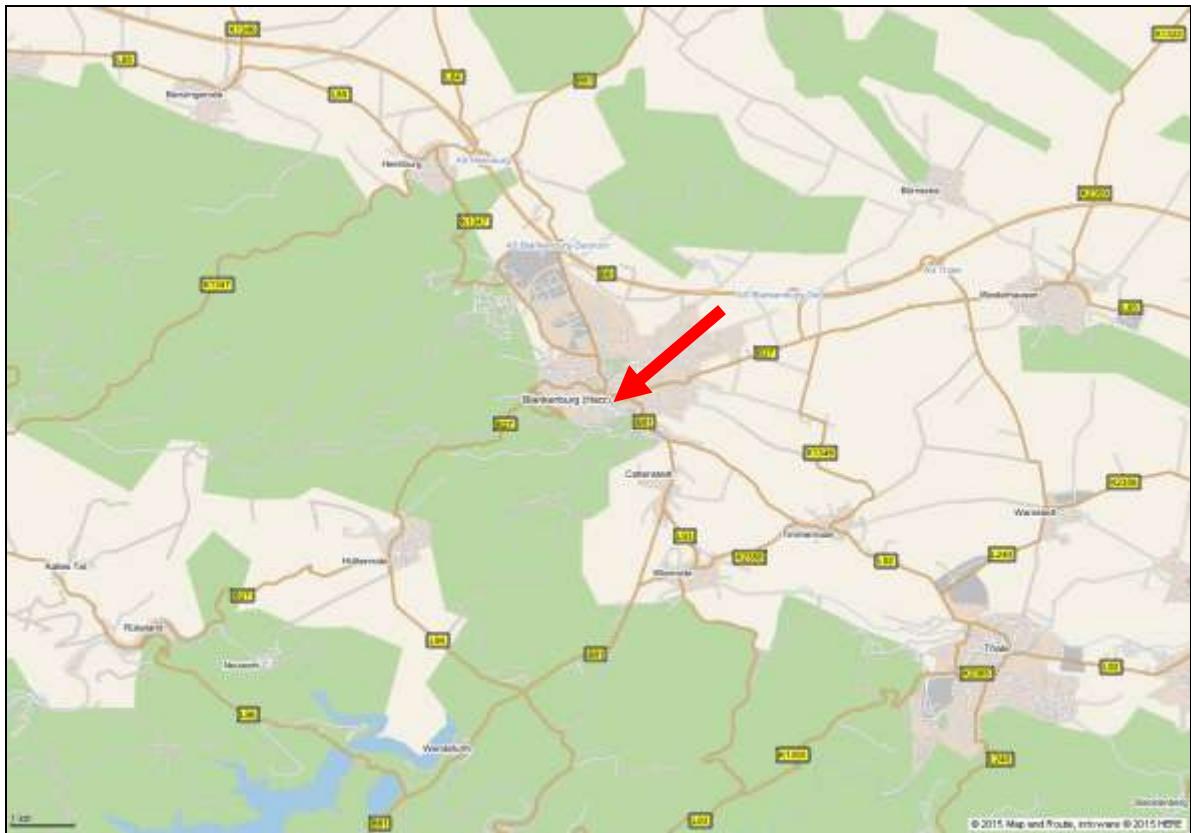


Innenansicht Keller



Von der Industrie- und Handelskammer Braunschweig öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

## Anlage 2: Übersichtspläne





Von der Industrie- und Handelskammer Braunschweig öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

## Anlage 3: Liegenschaftskarte



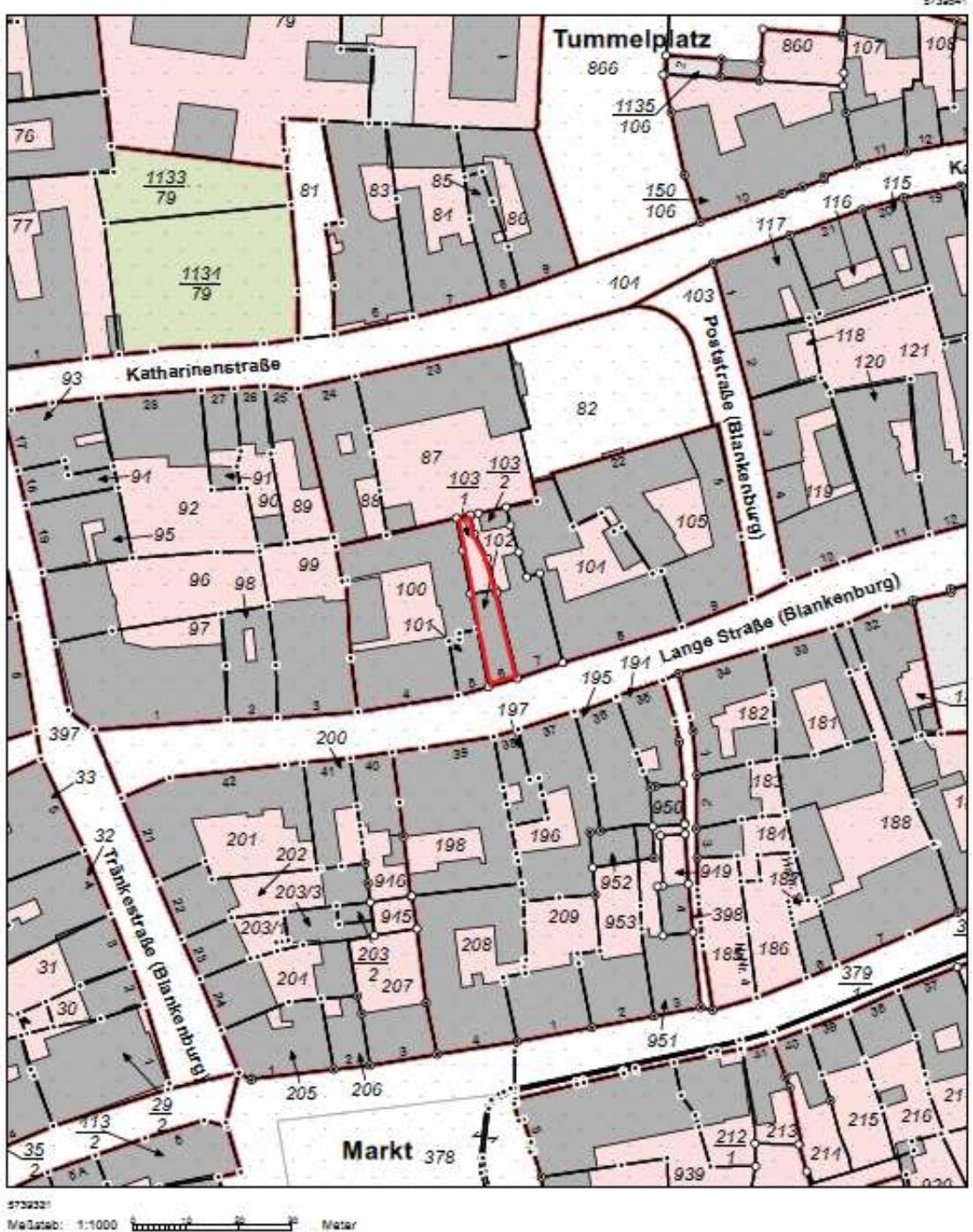
Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Sachsen-Anhalt (LVerGeo)  
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg  
Standort: Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Flurstück: 102 u.a.  
Flur: 22  
Gemarkung: Blankenburg

Gemeinde: Blankenburg (Harz), Stadt  
Kreis: Harz

**Auszug aus dem  
Geobasisinformationssystem**  
Liegenschaftskataster (darstellende Angaben)  
Darstellung 1:1000

Erstellt am 20.09.2024  
Aktualität der Daten: 19.09.2024

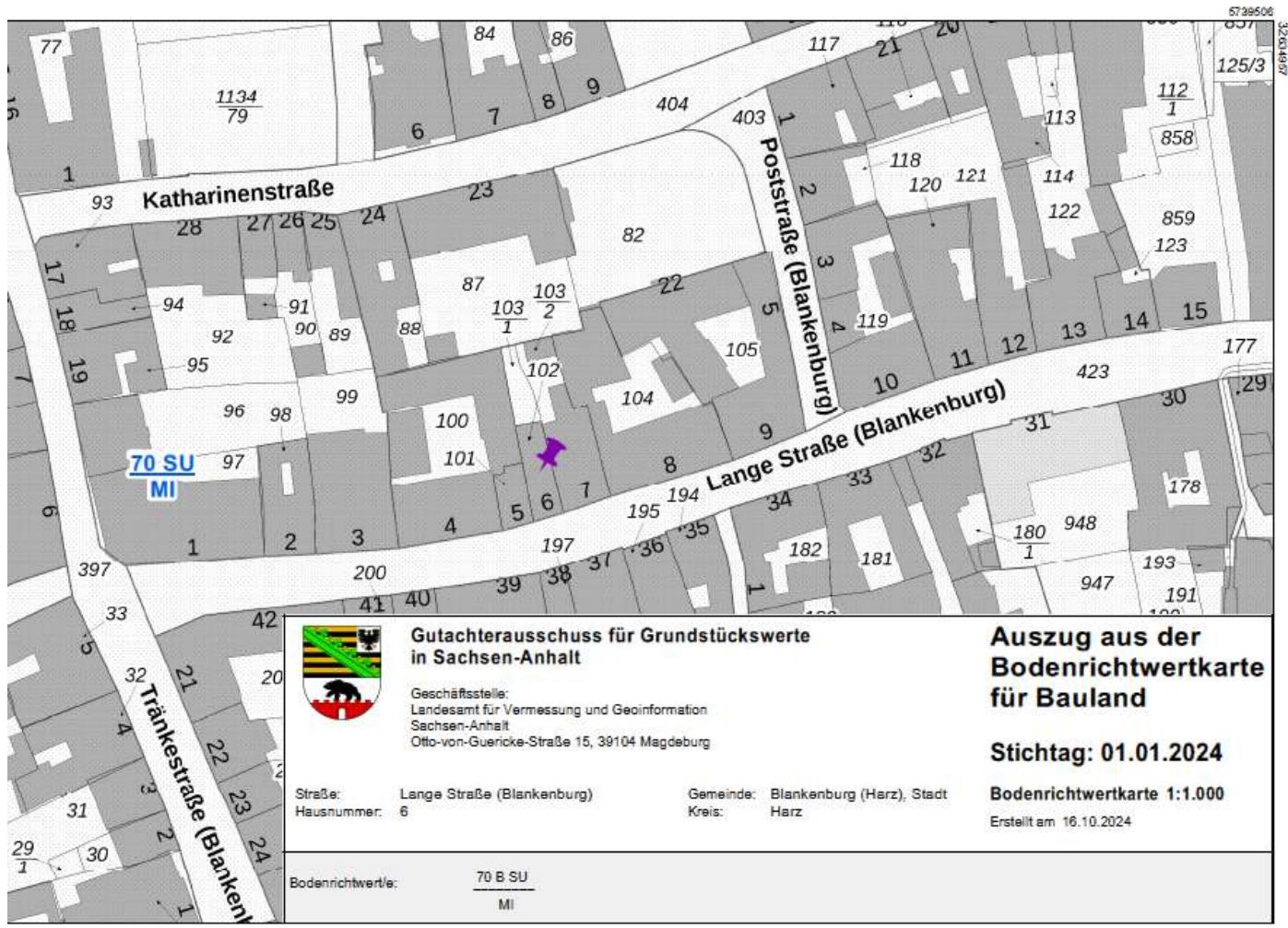


5732221 Maßstab: 1:1000



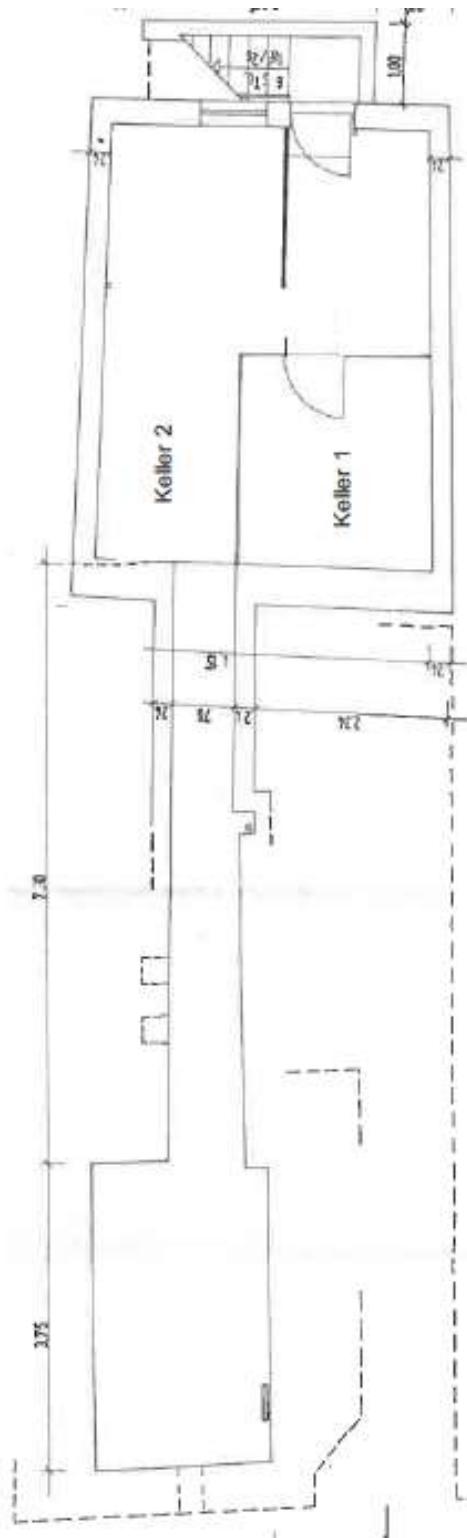
Von der Industrie- und Handelskammer Braunschweig öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

## Anlage 4: Bodenrichtwertkarte





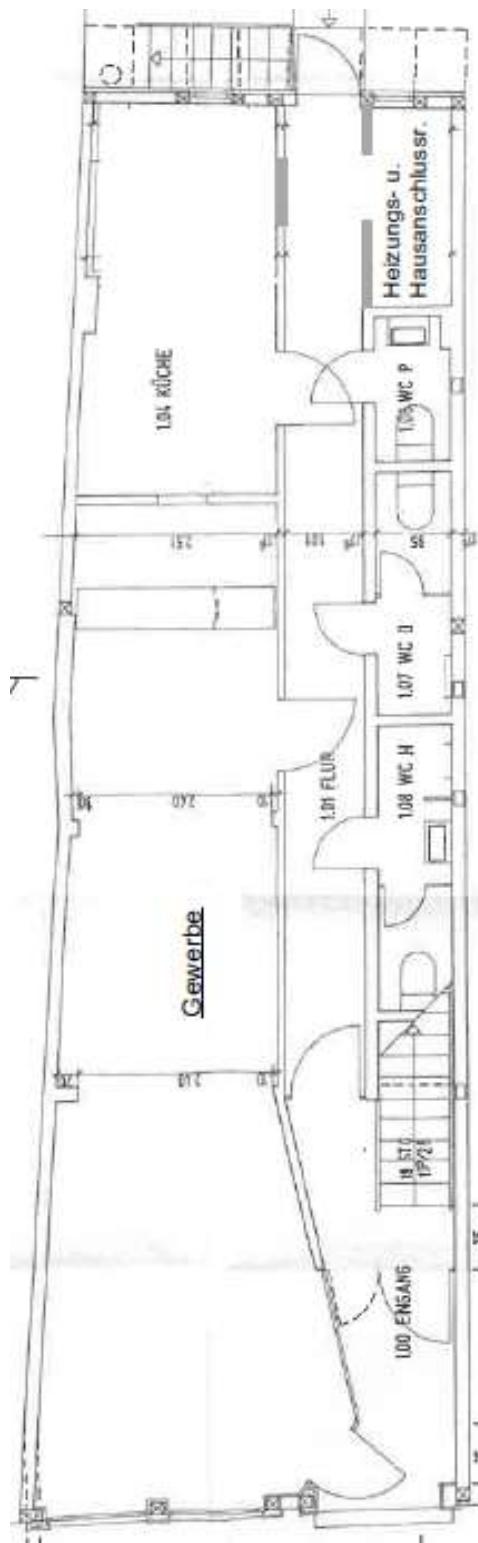
## Anlage 5: Grundrisszeichnung Kellergeschoß



nicht maßstabsgerechte Zeichnung



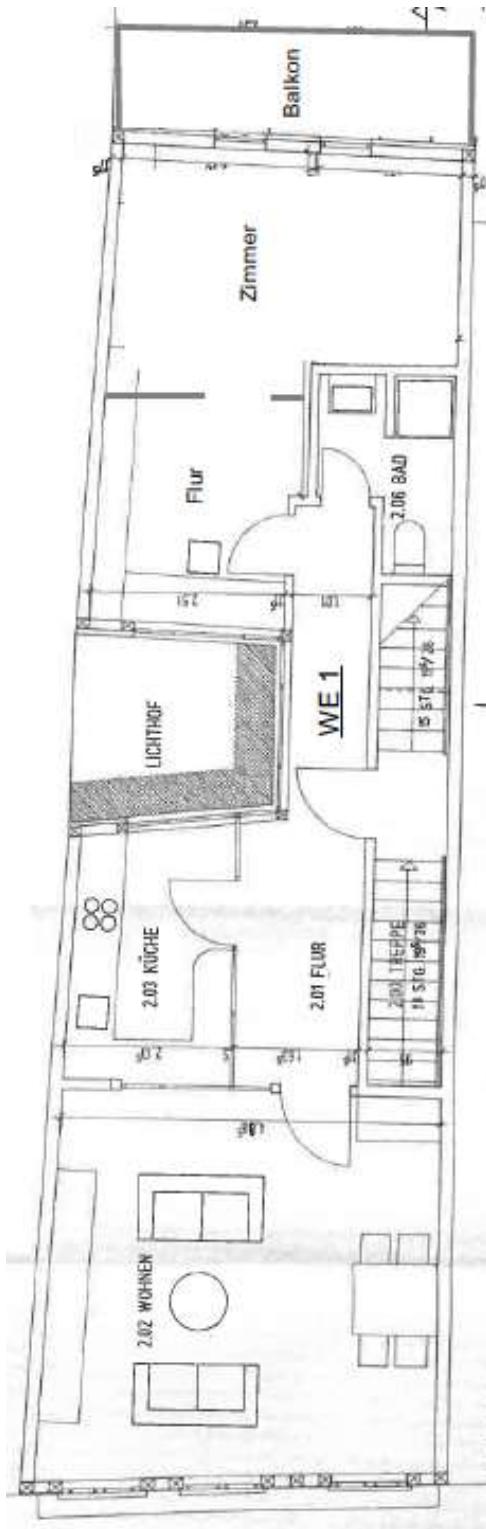
## Anlage 6: Grundrisszeichnung Erdgeschoss



nicht maßstabsgerechte Zeichnung



## Anlage 7: Grundrisszeichnung 1. Obergeschoss



## nicht maßstabsgerechte Zeichnung



## Anlage 8: Grundrisszeichnung 2. Obergeschoss



## nicht maßstabsgerechte Zeichnung



Von der Industrie- und Handelskammer Braunschweig öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

## Anlage 9: Grundrisszeichnung Dachgeschoss



nicht maßstabsgerechte Zeichnung



## Anlage 10: Auszug aus Baulistenverzeichnis

Landkreis Harz

UNTERE BAUAUFSICHTSBEHÖRDE

00369-2020-21, Veranlassung: Az. Hauptakte 01567-2019-21

Baulistenverzeichnis von

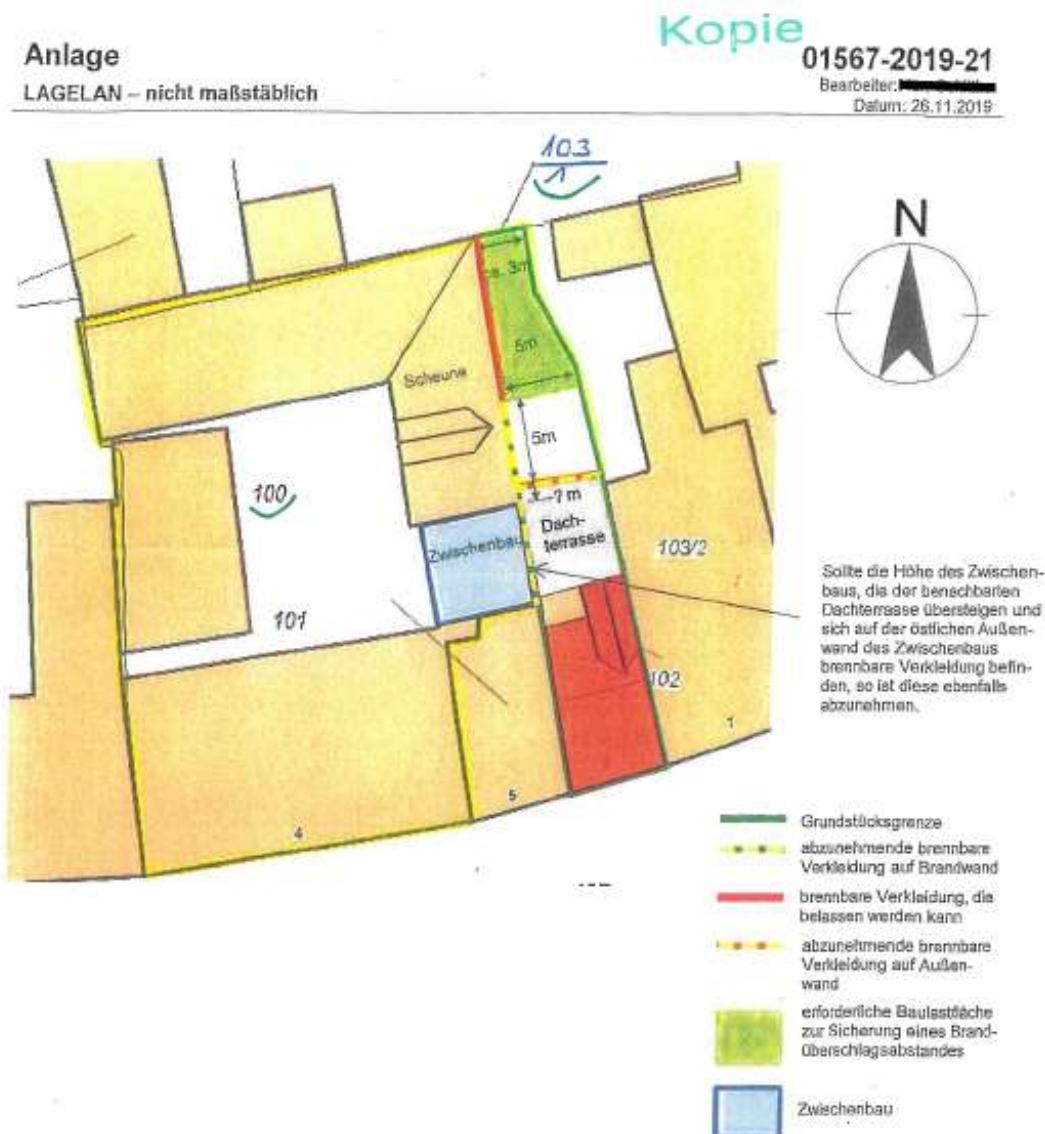
Blankenburg

Gemeinde, Straße, HNr.	Baulistenblatt Nr.	Seite
Blankenburg Lange Straße 6	878	1
Gemarkung Blankenburg	Flur	Flurstück

Ifd.Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	<p>Ich bin/ Wir sind Eigentümer des Grundstückes der Gemarkung Blankenburg, Flur 22, Flurstück 103/1. Ich/ Wir übernehme/n auch zu Lasten meiner/ unserer Rechtsnachfolger, als Baulast die Verpflichtung die im beigefügten Lageplan grün dargestellte <b>Fläche als Brandschutzabstand</b> zugunsten des Grundstücks</p> <p>Gemarkung Blankenburg Flur 22 Flurstück 100</p> <p>nicht zu überbauen. Der im Lageplan grün dargestellte Brandschutzabstand (zur Verhinderung des Brandüberschlags) von 5 m gemäß § 29 Abs. 2 Nr. 1 BauO LSA ist zum Gebäude einzuhalten. Innerhalb dieses Abstandes dürfen keine Gebäude errichtet werden.</p> <p>eingetragen am: 11.03.2020</p> <p>Köhler</p> <p>Landkreis Harz 90</p>	<p>Die vorliegende Ablichtung stimmt mit der Urschrift der Baulisteintragung überein. Dies wird hiermit amtlich beglaubigt.</p> <p>Datum Unterschrift</p> <p>22.10.2024 Aisenz</p> <p>Landkreis Harz</p>



## Anlage 10: Auszug aus Baulastenverzeichnis



Der Lageplan wird für  
die Baulast-Nr. 878/1  
bestätigt.



## **Anlage 10: Auszug aus Baulistenverzeichnis**



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

Flurstück: 100  
Flur: 22  
Gemarkung: Blankenburg

Gemeinde: Blankenburg (Harz), Stadt  
Kreis: Harz

## Auszug aus dem Geobasisinformationssystem

Kepi

Erstellt am 14.01.2020

Kopie

