Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert

Wohn- und Bürogebäude
in 38889 Blankenburg, Friedensstr. 19

Grundbuch:	Blankenburg		Kataster:	Gemarkung:	Blankenburg
	Blatt:	3976		Flur:	34
	lfd. Nr.:	1		Flurstück:	902/909

Auftraggeber:	Amtsgericht Wernigerode, Rudolf-Breitscheid-Str. 8, 38855 Wernigerode Beschluss vom **30.01.2025** Geschäftsnummer: **12 K 12/24**
Grund der Gutachten-erstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsver-steigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	07.05.2025
Ortsbesichtigung:	Es erfolgte eine Innen- und Außenbesichtigung.
Wertermittlungsstichtag:	07.05.2025
Qualitätsstichtag:	07.05.2025
Mieter und Pächter:	Die Gewerbeeinheiten sind gemäß Auskunft des Eigen-tümers z.Zt. vermietet.
Gewerbebetrieb:	Folgende Gewerbebetriebe werden gemäß Auskunft des Eigentümers geführt: Softwareentwicklung & Beratung und PC-Service

Maschinen oder Betriebseinrichtungen:

Folgende Maschinen und Betriebseinrichtungen sind vorhanden und wurden nicht mitbewertet: Büroeinrichtungen und Küchenzeile im Eigentum der Mieter.

Überbau:

Augenscheinlich und gemäß Auskunft aus der Liegenschaftskarte besteht zum einen ein Überbau mit einem rückwärtigen Gebäudeanteil der Doppelgarage auf das angrenzende Flurstück 907/4 (s. Anlage 3). Das Flurstück 907/4 befindet sich auch im Eigentum des Grundstückseigentümers des zu bewertenden Objekts, und es wird gemäß Auskunft des Eigentümers keine Überbaurente gezahlt. Des Weiteren besteht ein Überbau mit einem östlichen Gebäudeanteil der Doppelgarage auf das angrenzende Flurstück 910 (s. Anlage 3). Gemäß Auskunft des Eigentümers wird keine Überbaurente gezahlt.

Zubehör:

Küchenzeile im Eigentum des Hauseigentümers, bestehend aus Herd, Backofen, Geschirrspüler, Spüle, Dunstabzugshaube und Ober- und Unterschränken, Baujahr ca. 2001. Der Zeitwert wird pauschal auf ca. 3.000,00 € geschätzt.

Beschränkungen oder Beanstandungen:

keine bekannt

Verdacht auf Hausschwamm:

besteht augenscheinlich nicht

Energieausweis:

nicht bekannt

<u>Grundstücksbeschreibung:</u>

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.

Das zu bewertende Wohn- und Bürogebäude ist im nördlichen Stadtbereich von Blankenburg gelegen. Die Entfernung bis zum Stadtzentrum beträgt ca. 1.000 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ca. 1.000 m entfernt vorhanden, und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich ca. 250 m entfernt.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

mittlere Wohn- und Geschäftslage

Erschließungszustand:

Straßenart:	Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn geteert, beiderseitig Gehwege
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom/ Wasser/ Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss, Fernsehkabelanschluss

<u>Rechtliche Gegebenheiten:</u>

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Im Grundbuch von Blankenburg, Blatt 3976, besteht in Abteilung II betreffend des Bewertungsgrundstücks nachfolgende Eintragung:

<u>lfd.-Nr. 1:</u> Eine Stadtsanierung im Sinne des § 142 BBauG (Sanierungsverfahren) wird durchgeführt (Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet). Eingetragen am 05.03.1998.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis von Blankenburg besteht unter der Blatt-Nr. 384 eine Eintragung in Form eines Anbaurechts und unter der Blatt-Nr. 387 eine Eintragung in Form einer Anbaubaulast (s. Anlage 5). Eine mit den Eintragungen 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 Wertermittlungsstichtag nicht absehbar, wann die Sanierung förmlich abgeschlossen wird.

Denkmalschutz besteht gemäß Auskunft des Landkreises Harz nicht.

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:		zweigeschossiges Wohn- und Bürogebäude mit eingeschossigem Anbau; das Hauptgebäude ist unterkellert und das Dachgeschoss ausgebaut. Der Dachboden ist nicht ausgebaut.
Baujahr:		Da keine Aufzeichnungen in der Bauakte vorhan-den sind, wird das Baujahr auf ca. um 1890 ge-schätzt. Ca. um 1950 erfolgte ein Anbau.
Modernisierung:		Das Gebäude wurde augenscheinlich modernisiert. Augenscheinlich und nach Auskunft des Eigentümers wurden u.a. folgende Arbeiten aus-geführt: ▪ Dacherneuerung ▪ Modernisierung der Fenster und Außentüren ▪ Modernisierung der Leitungssysteme ▪ Modernisierung der Heizungsanlage ▪ teilweise Wärmedämmung der Außenwände von innen ▪ Modernisierung der Bäder ▪ überwiegende Modernisierung des Innenausbaus
Konstruktionsart:		teilweise Massivbau, teilweise Fachwerkhaus
Fundamente:		Bruchsteine
Kellerwände:		teilweise Bruchsteine, teilweise Mauerwerk
Umfassungswände:		teilweise Holzfachwerk mit Ausmauerung, teilweise Mauerwerk
Innenwände:		teilweise Holzfachwerk mit Ausfachungen, teilweise Mauerwerk, teilweise Leichtbauwände
Geschossdecken:	Kellergeschoss:	Steinkappendecke
	Erdgeschoss:	Holzbalkendecke
	Obergeschosse:	Holzbalkendecke
	Dachgeschoss:	Holzbalkendecke
Fußböden:	Keller:	teilweise Beton, teilweise Fliesen, teilweise Kunststoffbelag, teilweise Ziegelsteine
	Wohnung: Wohn- und Schlafräume:	Laminatbelag
	Dusche/WC:	Fliesen

	Küche:	Kunststoffbelag
	Flure:	teilweise Kunststoffbelag, teilweise Laminatbelag
	<u>Gewerbe:</u> Büroräume:	Textilbelag
	Flur:	Kunststoffbelag
	Küche:	Kunststoffbelag
	WC:	Fliesen
Innenansichten:	<u>Wohnung:</u> Wohn- und Schlafräume:	überwiegend Raufaser mit Anstrich, teilweise verputzt, teilweise Tapeten
	Dusche/WC:	Fliesen, ca. 1,50 m hoch
	Küche:	Plattenverkleidung an Objektwand
	<u>Gewerbe:</u> Büroräume:	Raufaser mit Anstrich
	Flur:	Raufaser mit Anstrich
	WC:	Fliesen, ca. 1,60 m hoch
	Küche:	Raufaser mit Anstrich
Deckenflächen:	<u>Wohnung:</u>	überwiegend Raufaser mit Anstrich, teilweise verputzt und gestrichen, teilweise abgehängte Decken mit Plattenverkleidung
	<u>Gewerbe:</u>	Raufaser mit Anstrich
Fenster:		Fenster überwiegend aus Holz, teilweise aus Kunststoff, mit doppelter Verglasung, Fensterbänke innen aus Holz mit Kunststoffbeschichtung, außen mit Abdeckung teilweise aus Zinkblech, teilweise aus Naturstein
Türen:	Hauseingangstür:	Holztürelement
	Eingangstür (Gewerbe 2):	Kunststofftür mit Lichtausschnitten
	Innentüren:	teilweise Holztüren, teilweise mit Holzfurnier, teilweise mit Kunststofffurnier, teilweise mit Anstrich, teilweise mit Lichtausschnitt, teilweise Ganzglastüren, in geringem Umfang Holzschiebetür mit Lichtausschnitt

	Kellertüren:	keine
	Garagentor im Anbau:	Sektionaltor mit elektrischem Antrieb
Treppen:	Geschosstreppe:	geschlossene Holzwangentreppe, Geländer aus Holz
	Kellertreppe:	offene Holzwangentreppe
	Treppe zum Dachboden:	nicht vorhanden, Anstellleiter
Treppenhaus:	Fußböden:	teilweise Fliesen, teilweise Kunststoffbelag
	Wände:	Raufaser mit Anstrich
	Decken:	überwiegend Raufaser mit Anstrich, teilweise Montageplattenverkleidung
Elektroinstallation:		durchschnittliche Ausstattung, Telefonanschluss, Sat.-Antenne, Kabelanschluss
Sanitäre Installation:	<u>Wohnung:</u>	
	Dusche/WC (1. OG.):	eingebaute Dusche, wandhängendes WC, Waschtischanlage, mittlere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
	<u>Gewerbeeinheit:</u>	
	WC (EG.):	wandhängendes WC, Waschbecken, mittlere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Küchenausstattungen:		nicht in Wertermittlung enthalten
Heizung:		Gas-Zentralheizung, Baujahr 2002, Stahlradiatoren mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:		zentral über Heizung
Besondere (Betriebs-) Einrichtungen:		keine vorhanden
Außenansicht:		teilweise Sichtmauerwerk, teilweise Rauputz, teilweise Holzfachwerk mit Ausmauerung, teilweise vorgehängte Fassade mit Holzbeschlag
	Sockel:	teilweise verputzt, teilweise Naturstein
Schornsteine:		über dem Dach aus Ziegelstein
Dach:	Dachkonstruktion:	Holzdach mit Unterspannbahnen, mit Aufbauten (Gauben)
	Dachform:	überwiegend Satteldach, teilweise Flachdächer

	Dacheindeckung:	überwiegend Dachziegel (Ton), teilweise Dichtungsbahnen, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Besondere Bauteile:		Dachaufbauten (Gauben)
<u>Zustand:</u>		
Grundrissgestaltung:		zweckmäßig
Barrierefreiheit:		Die Barrierefreiheit der baulichen Anlagen gemäß DIN 18040-2 ist nicht gegeben.
Belichtung und Besonnung:		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.) oder sonstigen Einrichtungen vorgenommen wurde.
Allgemeinbeurteilung:		Das zu bewertende Objekt befindet sich, dem äußerlichen Anschein und der Ortsbesichtigung nach, in einem normalen baulichen Gesamtzustand und entspricht einem mittleren Wohn- und Geschäftsstandard. Es besteht augenscheinlich folgender Reparaturstau: ▪ teilweise Putzschäden am Kellermauerwerk ▪ teilweise Fassadenarbeiten ▪ in geringem Umfang Reparatur Dachdeckung ▪ teilweise Reparatur Haussockel ▪ teilweise Rissbildung im Deckenbereich KG. ▪ teilweise Fertigstellungsarbeiten Hauswirtschaftsraum DG. (Decke, Wände, Fußboden) ▪ in geringem Umfang Reparatur Innenwand DG. ▪ Beseitigung Wasserschaden (WC EG.) ▪ teilweise Putzschäden im Decken- und Wandbereich Gewerbe 2
Raumaufteilung:	Kellergeschoss:	4 Kellerräume, Flur, Heizungskeller
	Gewerbe 1:	<u>Erdgeschoss:</u> 4 Büroräume, Küche, Flur, Abstellraum
	Gewerbe 2	<u>Erdgeschoss:</u> 2 Büroräume, Garage

Wohnung:	Obergeschoss: 3 Zimmer, Küche, Dusche/WC, Flur Dachgeschoss: 2 Zimmer, Flur, Hauswirtschaftsraum, Abstellraum
Nebengebäude u.ä.:	Doppelgarage in massiver Bauweise, Baujahr ca. 1980, Betonboden, Metallklapptore, Fenster aus Holz, einfach verglast, Tür aus Metall, Holzdach als Pultdach mit Wellplatten, einfacher, altersgerechter Zustand Anm.: Die Dachdeckung wurde nicht auf schadstoffbelastete Materialien untersucht, da dieses Gutachten kein baustoffkundliches Gutachten ist. Aufgrund des Alters der Wellplatten kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Platten asbesthaltig sind. Für weiterführende Auskünfte sind Baustoffprüfungen notwendig. Ggf. entstehende Entsorgungskosten sind zusätzlich zum Verkehrswert zu berücksichtigen.
Außenanlagen:	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen, Hofbefestigung, Einfriedung (Zaun), Stützmauer, Terrasse, Wegebefestigung, befestigte Zufahrt

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Bürogebäude bebaute Grundstück in 38889 Blankenburg, Friedensstr. 19,

Grundbuch:	Blankenburg		Kataster:	Gemarkung:	Blankenburg
	Blatt:	3976		Flur:	34
	lfd.-Nr.	1		Flurstück:	902/909

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.05.2025 mit rd. **205.000,00 €** geschätzt.
(gerundet auf volle 5.000,00 €)

Aufgestellt am 22. Mai 2025

Anlage 1: Fotos

Ansicht von Norden

Ansicht Anbau von Osten

Ansicht Doppelgarage von Süden