

Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert

Einfamilien-Doppelhaushälfte in 38889 Blankenburg OT. Börnecke, Bahnhofstr. 19



Grundbuch: Börnecke
Blatt: 622
Ifd. Nr. 1

Kataster: Gemarkung: Börnecke
Flur: 6
Flurstück: 1250/586

Auftraggeber:	Amtsgericht Wernigerode, Rudolf-Breitscheid-Str. 8, 38855 Wernigerode
	Beschluss vom 18.02.2025 Geschäftsnummer: 12 K 15/24
Grund der Gutachten- erstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsver- steigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	13.05.2025
Ortsbesichtigung:	Es erfolgte eine Innen- und Außenbesichtigung.
Wertermittlungsstichtag:	13.05.2025
Qualitätsstichtag:	13.05.2025
Mieter und Pächter:	keine
Gewerbebetrieb:	Es wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.
Maschinen oder Betriebs- einrichtungen:	keine vorhanden

Überbau:	Gemäß Auskunft aus der Liegenschaftskarte besteht kein Überbau.
Zubehör:	Küchenzeilen im KG. und EG.
Beschränkungen oder Beanstandungen:	keine bekannt
Verdacht auf Hausschwamm:	besteht augenscheinlich nicht
Energieausweis:	Gemäß Auskunft des Eigentümers ist keiner 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 Einfamilien-Doppelhaushälfte ist im Ortsteil Börnecke gelegen. Die Entfernung bis zum Stadtzentrum von Blankenburg beträgt ca. 7 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ca. 3 km entfernt vorhanden und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich ca. 400 m entfernt.

Wohnlage:

ländliche Wohnlage

Erschließungszustand:

Straßenart:	Nebenstraße mit zeitweise mäßigem Verkehr, 30-er Zone
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn geteert, überwiegend beiderseitig Gehwege
Höhenlage zur Straße:	von der Straße ansteigend
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom/ Wasser/ Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

Rechtliche Gegebenheiten:
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Im Grundbuch von Börnecke, Blatt 622, bestehen in Abteilung II die in der Anlage 5 aufgeführten Eintragungen.

Bezüglich der Eintragung lfd.-Nr. 1 (Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Wohnrecht §§ 1090 bis 1092 BGB) besteht keine Wertbeeinflussung, da gemäß Auskunft des Eigentümers die Berechtigte verstorben ist.

Bezüglich der Eintragungen lfd.-Nr. 2 (Rückauflassungsvormerkung) besteht keine Wertbeeinflussung.

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; Denkmalschutz besteht gemäß Auskunft des Landkreises Harz nicht.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

M = gemischte Baufläche

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 Wohnhaus als Einfamilien-Doppelhaushälfte, einseitig angebaut; das Gebäude ist unterkellert und das Dachgeschoss ausgebaut. Der Dachboden ist nicht ausgebaut. Durch die Hanglage befindet sich der talseitige Bereich des Kellergeschosses ebenerdig zum Grundstück.

Baujahr:

Da keine Aufzeichnungen in der Bauakte vorhanden sind, wird das Baujahr auf ca. 1978 geschätzt.

Modernisierung:

Das Gebäude wurde augenscheinlich teilweise modernisiert. Augenscheinlich und nach Auskunft des Eigentümers wurden u.a. folgende Arbeiten ausgeführt:

- Erneuerung der Dachdeckung
- Modernisierung der Fenster und Außentüren
- teilweise Modernisierung der Leitungssysteme
- teilweise Wärmedämmung der Außenwände (KG.)
- Modernisierung der Bäder
- teilweise Modernisierung des Innenausbaus

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk, teilweise Leichtbauwände
Geschossdecken: Kellergeschoss:	massive Decke mit zusätzlichen Wellfaserzementplatten
	Erdgeschoss: massive Decke
	Dachgeschoss: Holzbalkendecke
Fußböden: Keller:	überwiegend Textilbelag, teilweise Beton, teilweise Kunststoffbelag
	Wohn- und Schlafräume: teilweise Laminatbelag, teilweise Textilbelag
	Sanitärräume: Fliesen
	Küchen: überwiegend Fliesen, teilweise Kunststoffbelag
	Flure: Fliesen
	Dachterrasse: Dichtungsbahnen
Innenansichten:	überwiegend Tapeten, teilweise Holzvertäfelung, teilweise Rauputz
	Sanitärräume: überwiegend Fliesen, teilweise Rauputz
	Küchen: Fliesenspiegel an Objektwand
Deckenflächen:	teilweise verkleidet mit Hartschaumplatten, teilweise Deckenvertäfelung aus Holz, teilweise Rauputz
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit doppelter Verglasung, Fensterbänke innen aus Holz mit Kunststoffbeschichtung, außen mit Abdeckung überwiegend aus Kunststein, teilweise aus Aluminium, Außenrollläden

Türen:	Hauseingangstür:	Kunststofftür mit Lichtausschnitt
	Kellereingangstüren:	Kunststofftüren
	Zimmertüren:	Holztüren mit Kunststoffurnier und Lichtausschnitt
	Kellertüren:	Holztüren mit Holzurnier
Treppen:	Geschosstreppe:	Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz, Handlauf aus Holz
	Treppe zum Dachboden:	nicht vorhanden
Elektroinstallation:		überwiegend einfache, teilweise durchschnittliche Ausstattung, Telefonanschluss, Sat.-Antenne
Sanitäre Installation:	Dusche/WC (KG.):	eingebaute Dusche, wandhängendes WC, Waschbecken, mittlere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
	Bad/WC (DG.):	eingebaute Wanne, WC, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Küchenausstattungen:		nicht in Wertermittlung enthalten
Heizung:		Gas-Zentralheizung, Baujahr 1994, Stahlradiatoren mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:		zentral über Heizung
Besondere (Betriebs-) Einrichtungen:		keine vorhanden
Außenansicht:		überwiegend glatt verputzt, teilweise vorgehängte Fassade mit festem Plattenbehang und Dämmung
	Giebel:	vorgehängte Fassade mit Schieferbehang
Schornstein:		über dem Dach aus Ziegelstein
Dach:	Dachkonstruktion:	Holzdach mit Unterspannbahnen und Aufbauten (Gauben), ohne Dämmung
	Dachform:	Satteldach
	Dacheindeckung:	glasierte Dachziegel (Ton), Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Besondere Bauteile:		Dachaufbauten (Gauben)
Zustand:		
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
Energetischer Zustand:	Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem überwiegend einfachen energetischen Gesamtzustand.
Funktionsprüfung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser, Elektro etc.) oder sonstigen Einrichtungen vorgenommen wurde.
Allgemeinbeurteilung:	<p>Das zu bewertende Objekt befindet sich, dem äußerlichen Anschein und der Ortsbesichtigung nach, in einem befriedigenden baulichen Gesamtzustand und entspricht einem überwiegend mittleren Wohnstandard. Es besteht augenscheinlich folgender Reparaturstau:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ teilweise Fassadenarbeiten ▪ Einbau Bodenbelag Dachterrasse ▪ teilweise Anbau Dachterrassenbrüstung ▪ teilweise Reparatur Fliesenfußboden (EG.) ▪ teilweise Schimmelbefall an den Wänden (DG.) ▪ teilweise Reparatur Fliesen (Eingangssockel) ▪ Reparatur Wegebefestigung (Hauseingangsbereich) ▪ Fassadenarbeiten (Dachgaube) ▪ teilweise Reparatur Stützmauer
Raumaufteilung:	<p>Kellergeschoss: 4 Kellerräume, Küchenbereich, 4 Flure, Dusche/WC, Heizungskeller</p> <p><u>Anm.:</u> Ein Teil der Kellerräume wurde augenscheinlich wohnlich ausgebaut.</p> <p>Erdgeschoss: 1 Zimmer, Küche, Flur, Eingangsflur, Dachterrasse</p> <p>Dachgeschoss: 3 Zimmer, Bad/WC, Flur</p>
Nebengebäude u.ä.:	keine

Außenanlagen:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen, Hofbefestigung, überwiegend Einfriedung (Zaun), Terrasse, Wegebefestigung, 2 Gartenholzhäuser, Holzschuppen

Der **Verkehrswert** für das mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte bebaute Grundstück in 38889 Blankenburg OT. Börnecke, Bahnhofstr. 19,

Grundbuch: Börnecke
Blatt: 622
Ifd.-Nr.: 1

Kataster: Gemarkung: Börnecke
Flur: 6
Flurstück: 1250/586

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2025 mit rd. **120.000,00 €** ermittelt.
(gerundet auf volle 5.000 €)

Aufgestellt am 13. Juni 2025

Anlage 1: Fotos



Ansicht von Norden



Ansicht von Osten



Innenansicht Dusche/WC (KG.)