

## Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert

### Zweifamilienhaus in 38889 Blankenburg, Westerhäuser Str. 29



Grundbuch: Blankenburg      Kataster: Gemarkung: Blankenburg  
Blatt: 5841                      Flur: 37  
Ifd. Nr. 1                         Flurstück: 1370

---

**Auftraggeber:** Amtsgericht Wernigerode, Rudolf-Breitscheid-Str. 8,  
38855 Wernigerode

Beschluss vom **25.03.2024**  
Geschäftsnummer: **12 K 20/23**

**Grund der Gutachten-  
erstellung:** Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsver-  
steigerung

**Tag der Ortsbesichtigung:** 28.05.2024

**Ortsbesichtigung:** Es erfolgte eine Innen- und Außenbesichtigung.

**Wertermittlungsstichtag:** 28.05.2024

**Qualitätsstichtag:** 28.05.2024

**Mieter und Pächter:** keine

**Gewerbebetrieb:** Gemäß Auskunft des Miteigentümers wird keiner geführt.

**Maschinen oder Betriebs-  
einrichtungen:** keine vorhanden

<b>Überbau:</b>	Gemäß Auskunft aus der Liegenschaftskarte besteht kein Überbau.
<b>Zubehör:</b>	<u>WE 1:</u> Küchenzeile bestehend aus Ober- u. Unterschränken, Herd mit Ceranfeld, Spüle, Geschirrspüler, Umlufthaube. Der Zeitwert wird pauschal auf rd. 2.500,00 € geschätzt.  <u>WE 2:</u> Küchenzeile bestehend aus Ober- u. Unterschränken, Herd mit Ceranfeld, Spüle, Backofen, Geschirrspüler, Umlufthaube, Kühlschrank. Der Zeitwert wird pauschal auf rd. 1.500,00 € geschätzt.
<b>Beschränkungen oder Beanstandungen:</b>	keine bekannt
<b>Verdacht auf Hausschwamm:</b>	besteht augenscheinlich nicht. Es ist nicht auszuschließen, dass an verdeckten Gebäudeteilen unerkannte Schäden durch Hausschwamm vorhanden sein könnten.
<b>Energieausweis:</b>	Ein Energieausweis lag vor und wurde eingesehen.

### **Grundstücksbeschreibung:**

<b>Verkehrslage, Entfernungen:</b>	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 Zweifamilienhaus ist im östlichen Ortsbereich von Blankenburg gelegen. Die Entfernung bis zum Stadtzentrum von Blankenburg beträgt ca. 1.000 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der nahen Umgebung und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.
<b>Wohn- bzw. Geschäftslage:</b>	mittlere Wohnlage
<b>Erschließungszustand:</b>	
Straßenart:	Bundesstraße mit regem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn geteert, beiderseitig Gehwege, teilweise Parkbuchten
Höhenlage zur Straße:	normal

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom/ Wasser/ Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

---

### **Rechtliche Gegebenheiten:**

#### **Grundbuchlich gesicherte Belastungen:**

Im Grundbuch von Blankenburg, Blatt 5841, bestehen in Abteilung II die in der Anlage 8 aufgeführten Eintragungen in Form von Grunddienstbarkeiten.

Eine Wertbeeinflussung bezüglich der Grunddienstbarkeiten lfd.-Nr. 1 (Geh- und Fahrrecht), wurde in der Anlage 9 berechnet und nicht in der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

Eine Wertbeeinflussung bezüglich der Grunddienstbarkeit lfd.-Nr. 2 (Leitungsrecht) besteht nicht, da der jeweilige Eigentümer des Bewertungsgrundstücks die Leitungen mitbenutzen darf.

Eine Wertbeeinflussung bezüglich der Grunddienstbarkeit lfd.-Nr. 3 (Duldung Grenzbebauung, -überbau) 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. 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:**

ein- bis zweigeschossiges Wohnhaus als Zweifamilienhaus, freistehend; Das Gebäude ist größtenteils unterkellert und das Dachgeschoss ausgebaut. Der Dachboden ist wohnlich ausgebaut.

<b>Baujahr:</b>	um 1890
<b>Modernisierung:</b>	<p>Das Gebäude wurde augenscheinlich überwiegend modernisiert. Augenscheinlich und nach Auskunft des Miteigentümers wurden u.a. folgende Arbeiten ausgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärme-dämmung</li> <li>▪ Modernisierung der Fenster und Außentüren</li> <li>▪ Modernisierung der Leitungssysteme</li> <li>▪ Modernisierung der Heizungsanlage</li> <li>▪ Modernisierung der Bäder</li> <li>▪ teilweise Modernisierung des Innenausbau</li> </ul> <p>Des Weiteren erfolgte ein Anbau einer Veranda mit Dachterrasse</p>
<b>Konstruktionsart:</b>	überwiegend Massivbau, teilweise Fachwerkhaus
<b>Fundamente:</b>	Bruchsteine
<b>Kellerwände:</b>	überwiegend Bruchsteine, teilweise Mauerwerk, in geringem Umfang Leichtbauwand
	<u>Anm.:</u> Augenscheinlich sind die Kellerwände von innen teilweise mit einer Holzvertäfelung verkleidet. Ggf. vorhandene verdeckte Bauschäden und Baumängel sind zusätzlich zum Gutachten zu berücksichtigen.
<b>Umfassungswände:</b>	Mauerwerk
<b>Innenwände:</b>	Holzfachwerk mit Ausfachungen
<b>Geschossdecken:</b> Kellergeschoss:	überwiegend Steinkappendecke, teilweise massive Trägerdecke
	Erdgeschoss: Holzbalkendecke
	Ober-/ Dachgeschoss: Holzbalkendecke
<b>Fußböden:</b> Keller:	überwiegend Fliesen, teilweise Beton
	Wohn- und Schlafräume: überwiegend Kunststoffbelag, teilweise Textilbelag
	Sanitärräume: überwiegend Fliesen, teilweise Kunststoffbelag
	Küchen: Kunststoffbelag

	Flure:	Kunststoffbelag
	Dachterrasse:	Dichtungsbahnen
<b>Innenansichten:</b>		teilweise Tapeten, teilweise Raufaser mit Anstrich, teilweise Bruchsteinverblendung
	Sanitärräume:	überwiegend Fliesen, ca. 1,80 m bis 2,00 m hoch, teilweise Raufaser mit Anstrich
	Küchen:	teilweise Natursteinplatten, teilweise Kunststoffplatten an Objektwand
<b>Deckenflächen:</b>		überwiegend abgehängte Decken mit Montageplattenverkleidung und Anstrich
<b>Fenster:</b>		Fenster überwiegend aus Kunststoff, teilweise aus Holz, überwiegend mit doppelter Verglasung, teilweise Zweischeibenverglasung, teilweise Dachflächenfenster aus Holz, Fensterbänke innen aus Holz mit Kunststoffbeschichtung, außen mit Abdeckung aus Ziegelstein
<b>Türen:</b>	Hauseingangstür:	Holztürelement
	Nebeneingangstür:	Holztür mit Lichtausschnitten
	Zimmertüren:	teilweise Röhrenspantüren mit Holzfurnier, teilweise mit Lichtausschnitt, teilweise Holz-Füllungstüren
	Kellertüren:	überwiegend Holzbrettertüren, teilweise Röhrenspantür, teilweise Holzfüllungstür
<b>Treppen:</b>	Geschosstreppen:	geschlossene Holzwangentreppen mit Textilbelag, Geländer aus Holz
	Kellertreppe:	massive Treppe
	Treppe zum Dachboden:	Holzwangentreppe mit Textilbelag
<b>Treppenhaus:</b>	Fußböden:	teilweise Fliesen, teilweise Textilbelag
	Wände:	Buntsteinputz
	Decken:	Holzvertäfelung
<b>Elektroinstallation:</b>		durchschnittliche Ausstattung, Türöffner-, Klingel- und Sprechanlage, Telefonanschluss, Sat.-Antenne

<b>Sanitäre Installation:</b>	WC (KG.):	WC, Handwaschbecken, mittlere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
	Bad/WC (WE 1) (EG.):	eingebaute Eckwanne als Whirlwanne, Dusche mit Bodeneinlauf, wandhängendes WC, Waschtischanlage, gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
	Dusche/WC (WE 2) (OG./DG.):	eingebaute Dusche, wandhängendes WC, Waschbecken, mittlere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
	Bad/WC (Dachboden):	freistehende Wanne, wandhängendes WC, Waschbecken, mittlere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
<b>Küchenausstattung:</b>		nicht in Wertermittlung enthalten
<b>Heizung:</b>		Gas-Zentralheizung als Brennwertheizung, Baujahr 2015, überwiegend Stahlradiatoren mit Thermostatventilen, teilweise Fußbodenheizung
<b>Warmwasserversorgung:</b>		Durchlauferhitzer (elektrisch)
<b>Besondere (Betriebs-) Einrichtungen:</b>		keine vorhanden
<b>Außenansicht:</b>		überwiegend Rauputz mit Anstrich, teilweise Ziegelsteinmauerwerk, gefugt
	Sockel:	teilweise Ziegelsteinmauerwerk, teilweise Bruchsteine
<b>Schornstein:</b>		über dem Dach verkleidet mit festem Plattenbehang
<b>Dach:</b>	Dachkonstruktion:	Holzdach mit Unterdach und Dämmung
	Dachform:	Satteldächer
	Dacheindeckung:	lasierte Dachziegel (Ton), Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
<b>Besondere Bauteile:</b>		keine
<b>Allgemeinbeurteilung:</b>		Das zu bewertende Objekt 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 Feuchtigkeits- und Putzschäden am Kellermauerwerk
- teilweise Erneuerung Fenster
- teilweise Reparatur Kellerdecke
- teilweise Reparatur Kellermauerwerk
- teilweise Reparatur Kellertreppe
- teilweise Fertigstellungsarbeiten Elektroanlage (OG., WE 2)
- teilweise Reparatur Wandfläche (Flur OG., WE 2)
- Reparatur Wandputz Treppenhaus

**Nebengebäude u.ä.: Gebäude 1:**

Wirtschafts- und Garagengebäude, teilweise in massiver Bauweise, teilweise Holzfachwerk mit Ausmauerung, Baujahr geschätzt ca. um 1900, Zwischendecke als Holzbalkendecke, Betonboden, Holztüren, elektrisches Sektionaltor, Stromanschluss, Fenster teilweise aus Holz, teilweise aus Kunststoff, überwiegend einfach, in geringem Umfang doppelt verglast, Holzdach als Satteldach mit lasierten Tonziegeln, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech, überwiegend normaler Zustand

Es besteht augenscheinlich folgender Reparaturstau:

- teilweise Fassadenarbeiten
- teilweise Reparatur Sockel

**Gebäude 2:**

Garagengebäude mit 2 Garagen und teilausgebautem Obergeschoss, überwiegend Holzfachwerk mit Ausmauerung, teilweise massive Bauweise, Baujahr geschätzt ca. um 1920, Zwischendecke als Holzbalkendecke, teilweise Betonboden, teilweise Kunststoffbelag, teilweise Stahlschwingtore, Stromanschluss, Holztreppe, Fenster überwiegend aus Kunststoff, teilweise aus Holz, Holzdach als flachgeneigtes Satteldach mit Dichtungsbahnen, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech, normaler Zustand

Es besteht augenscheinlich folgender Reparaturstau:

- teilweise Fassadenarbeiten

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 38889 Blankenburg, Westerhäuser Str. 29,

Grundbuch:	Blankenburg	Kataster:	Gemarkung:	Blankenburg
	Blatt: 5841		Flur:	37
	lfd.-Nr.: 1		Flurstück:	1370

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2024 mit rd. **270.000,00 €** ermittelt.  
(gerundet auf volle 5.000 €)

Aufgestellt am 19. Juni 2024



## Anlage 1: Fotos



Ansicht von Norden



Ansicht Wirtschafts- u. Garagengebäude von Süd-Ost



Ansicht Garagengebäude von Osten