

## Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert

### **Einfamilien-Doppelhaushälfte in 38889 Blankenburg, Finkenweg 20**



Grundbuch:	Blankenburg	Kataster:	Gemarkung:	Blankenburg
Blatt:	5943		Flur:	10
lfd. Nr.:	1		Flurstück:	463/679

---

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

Beschluss vom **10.03.2025**  
Geschäftsnummer: **12 K 20/24**

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

**Tag der Ortsbesichtigung:** 30.06.2025

**Ortsbesichtigung:** Es erfolgte eine äußerliche Augenscheinnahme.

**Wertermittlungstichtag:** 30.06.2025

**Qualitätstichtag:** 30.06.2025

**Mieter und Pächter:** keine bekannt

**Gewerbebetrieb:** Es wird davon ausgegangen, dass kein Gewerbebetrieb  
geführt wird.

<b>Maschinen oder Betriebs-einrichtungen:</b>	Es wird davon ausgegangen, dass keine vorhanden sind.
<b>Zubehör:</b>	Aufgrund der äußerlichen Augenscheinnahme kann keine Aussage getroffen werden.
<b>Verdacht auf Hausschwamm:</b>	Aufgrund der äußerlichen Augenscheinnahme kann keine Aussage getroffen werden.
<b>Energieausweis:</b>	nicht bekannt
<b>Beschränkungen oder Beanstandungen:</b>	Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

**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 Doppelhaushälfte ist am östlichen Ortsrand von Blankenburg gelegen. Die Entfernung bis zum Ortszentrum von Blankenburg beträgt ca. 2,5 km und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich ca. 2 km entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ca. 1 km entfernt vorhanden.

<b>Wohn- bzw. Geschäftslage:</b>	mittlere Wohnlage
<b>Erschließungszustand:</b>	
Straßenart:	Nebenstraße mit geringem Verkehr, 30er-Zone
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn geteert, einseitiger Gehweg
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom/ Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

**Rechtliche Gegebenheiten:****Grundbuchlich gesicherte****Belastungen:**

Im Grundbuch von Blankenburg, Blatt 5943, besteht in Abteilung II keine wertbeeinflussende Eintragung.

**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:** WA = allgemeines Wohngebiet, offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise, GRZ = 0,2 (Grundflächenzahl), GFZ = 0,35 (Geschossflächenzahl)

**Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen:****Art des Gebäudes:**

ein- bis zweigeschossiges Wohnhaus als Einfamilien-Doppelhaushälfte, einseitig angebaut; das Hauptgebäude ist teilunterkellert und das Dachgeschoss ausgebaut.

**Baujahr:**

1933; ca. 1938, 1943, 1967 und 1984 erfolgten An- und Umbauten

**Modernisierung:**

Es wird davon ausgegangen, dass das Gebäude teilweise modernisiert wurde.

**3.2 Ausführung und Ausstattung:****Konstruktionsart:**

Massivbau

**Fundamente:**

Beton

**Kellerwände:**

Mauerwerk

**Umfassungswände:**

Mauerwerk

**Innenwände:**

Mauerwerk

**Geschossdecken:**

Kellergeschoss: massive Decke

Erdgeschoss: teilweise massive Decke, teilweise Holzbalkendecke

Obergeschoss: Holzbalkendecke

Dachgeschoss:	Holzbalkendecke
<b>Fußböden:</b>	
Keller:	Beton
Wohn- und Schlafräume:	teilweise Laminatbelag, teilweise Textilbelag
Sanitärräume:	Fliesen
Küche:	Kunststoffbelag
Flure:	Laminatbelag
Balkon:	Dichtungsbahnen
Terrasse:	Betonplatten
<b>Innenansichten:</b>	Tapeten
Sanitärräume:	teilweise Fliesen
Küche:	Fliesenspiegel an Objektwand
<b>Deckenflächen:</b>	verputzt und gestrichen
<b>Fenster:</b>	Holzfenster, doppelt verglast, Fensterbänke innen aus Holz, außen mit Abdeckungen aus Spaltplatten, Außenrollläden
<b>Türen:</b>	
Hauseingangstür:	Holztür mit Lichtausschnitten
Nebeneingangstür:	Holztür
Zimmertüren	Holztüren
Kellertüren:	Holzbrettertüren
<b>Treppen:</b>	
Geschosstreppen:	Holzwangentreppen, Geländer aus Holz
Kellertreppen:	massive Treppen
Treppe zum Dachboden:	Klapptreppe aus Holz
<b>Elektroinstallation:</b>	einfache Ausstattung, Telefonanschluss, Sat.-Antenne
<b>Sanitäre Installation:</b>	
WC:	WC, Handwaschbecken, einfache Ausstattung und Qualität
Bad/WC:	eingebaute Wanne, WC, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität
<b>Küchenausstattung:</b>	nicht in Wertermittlung enthalten

<b>Heizung:</b>	nicht bekannt
<b>Warmwasserversorgung:</b>	nicht bekannt
<b>Besondere (Betriebs-) Einrichtungen:</b>	keine bekannt
<b>Außenansicht:</b>	Rauputz mit Anstrich
Sockel:	Fliesen
<b>Schornstein:</b>	über dem Dach verkleidet mit festem Plattenbehang
<b>Dach:</b>	
Dachkonstruktion:	Holzdächer ohne Aufbauten
Dachform:	teilweise Pultdach, teilweise Satteldach
Dacheindeckung:	teilweise Dachziegel (Ton), teilweise Dichtungsbahnen, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
<b>Besondere Bauteile:</b>	keine
<b><u>Zustand:</u></b>	
<b>Grundrissgestaltung:</b>	zweckmäßig
<b>Barrierefreiheit:</b>	Es wird davon ausgegangen, dass die Barrierefreiheit der baulichen Anlagen gemäß DIN 18040-2 nicht gegeben ist.
<b>Belichtung und Besonnung:</b>	normal
<b>Bauschäden und Baumängel:</b>	Wesentliche äußerlich erkennbare Baumängel und Bauschäden sind nicht vorhanden. Ggf. am Wertermittlungsstichtag vorhandene verdeckte Baumängel und Bauschäden sind zusätzlich zu berücksichtigen.
	<u>Anm.:</u> Aufgrund der äußerlichen Augenscheinnahme kann keine Aussage über ggf. im Inneren bestehende Baumängel und Bauschäden getroffen werden. Ggf. bestehende Baumängel und Bauschäden sind zusätzlich zu berücksichtigen.
<b>Wirtschaftliche Wertminderung:</b>	Es wird davon ausgegangen, dass keine vorhanden ist.
<b>Energieausweis und energetischer Zustand:</b>	nicht bekannt; es wird davon ausgegangen, dass sich das Gebäude in einem einfachen energetischen Zustand befindet.

**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 nach, in einem ausreichenden baulichen Gesamtzustand und es wird davon ausgegangen, dass es einem einfachen Wohnstandard entspricht. Es besteht augenscheinlich folgender Reparaturstau:

- Fassadenarbeiten
- Einbau Zaun
- Einbau Balkongeländer

Anm.: Aufgrund der äußerlichen Augenscheinnahme kann keine Aussage über einen ggf. im Inneren bestehenden Reparaturstau getroffen werden. Ein ggf. bestehender Reparaturstau ist zusätzlich zu berücksichtigen.

**3.3 Raumaufteilung:**

Aufgrund der äußerlichen Augenscheinnahme kann keine Aussage getroffen werden.

**3.4 Nebengebäude u.ä.:**

Einzelgarage in massiver Bauweise, einseitig angebaut, Baujahr ca. 1976, Betonboden, Stahlschwinger, Holzfenster, einfach verglast, Holzdach als Pultdach mit Dichtungsbahnen, einfacher Zustand. Es besteht augenscheinlich folgender Reparaturstau:

- teilweise Rissbildungen im Mauerwerk

Anm.: Aufgrund der äußerlichen Augenscheinnahme kann keine Aussage über einen ggf. im Inneren bestehenden Reparaturstau getroffen werden. Ein ggf. bestehender Reparaturstau ist zusätzlich zu berücksichtigen.

**3.5 Außenanlagen:**

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen, Hofbefestigung, teilweise Einfriedung (Zaun), Terrasse

Der **Verkehrswert** für das mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte bebaute Grundstück in 38889 Blankenburg, Finkenweg 20,

wird zum Wertermittlungsstichtag **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**  
mit rd. **225.000,00 €** ermittelt.  
(gerundet auf volle 5.000 €)

Aufgestellt am 25. August 2025

## Anlage 1: Fotos



Ansicht von Süd-West



Ansicht von Nord-West



Ansicht Garage von Süd-West