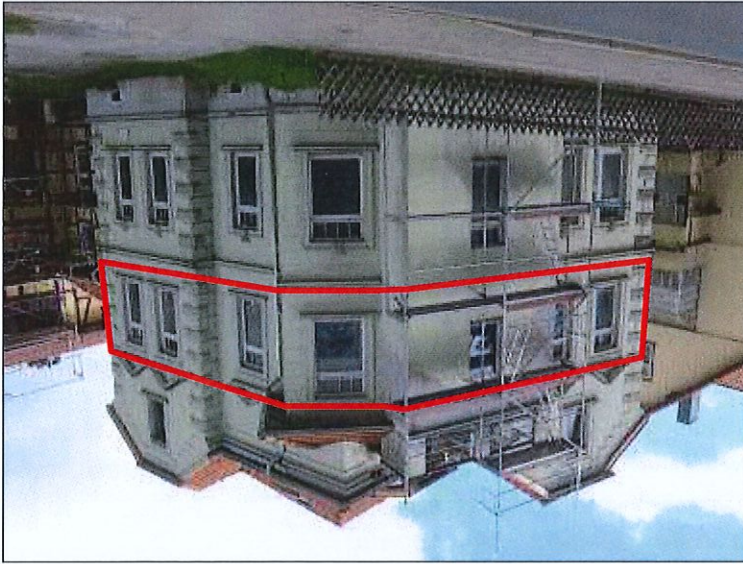


Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert

**Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3
im Obergeschoss rechts in
38889 Blankenburg, Hasselfelder Str. 37**



Wohnungs-
grundbuch: Blankenburg
Blatt: 30200
Ifd. Nr. 1
Kataster: Gemarkung: Blankenburg
Flur: 39
Flurstück: 1322

Auftraggeber:

Amtsgericht Vernigerode, Rudolf-Breitscheid-Str. 8,
38855 Vernigerode

Beschluss vom **14.03.2024**
Geschäftsnummer: **12 K 26/23**

**Grund der Gutachten-
erstellung:**

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsver-
steigerung

Tag der Ortsbesichtigung:

12.06.2024

Ortsbesichtigung:

Es erfolgte eine Außen- und Innenbesichtigung.

Wertermittlungssichttag:

12.06.2024

Mieter und Pächter:

Es besteht ein Mietverhältnis.

Gewerbebetrieb:

Es wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.

Maschinen oder Betriebs-

einrichtungen:

keine vorhanden

Überbau:

Gemäß Auskunft aus der Liegenschaftskarte besteht kein Überbau.

Zubehör:

Küchenzeile, bestehend aus Herd, Backofen, Ober- und Unterschränken sowie separater Kühl-/ Gefrierkombination. Der Zeitwert wird pauschal auf rd. 200,00 € geschätzt.

**Beschränkungen oder
Beanspruchungen:**

keine bekannt

Verdacht auf Hausschwamm:

besteht augenscheinlich nicht

Energieausweis:

liegt vor und wurde eingesehen

WEG-Verwaltung:

Es besteht eine WEG-Verwaltung.

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 Vernigeroде. 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 Eigentumswohnung ist im süd-östlichen Ortsbereich von Blankenburg gelegen. Die Entfernung bis zum Stadtzentrum von Blankenburg beträgt ca. 700 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich ca. 1.200 m entfernt und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) sind ca. 1.000 m entfernt vorhanden.

Wohnlage:

mittlere Wohnlage

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:

Flur 39, Flurstück 1322 = 446 m²

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

Erschließungszustand:

Straßenart:

Bundesstraße mit regem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, beidseitig Gehwege

Art des Gebäudes: zweigeschossiges Wohnhaus als Eigentumswohnanlage, freistehend; Das Gebäude ist unterkellert und das Dachgeschoss ausgebaut.

Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen:

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

Darstellung im Flächennutzungsplan:

W = Wohnbaufläche

Gemäß Auskunft der Stadt Blankenburg wird nach Abschluss des Sanierungsverfahrens der Wertausgleich festgelegt und den Grundstücks-eigentümern der betroffenen Grundstücke in Rechnung gestellt. Weitere Auskünfte erteilt die Stadt Blankenburg; Denkmalschutz besteht gemäß Auskunft des Landkreises Harz nicht.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Es wurde bislang kein sanierungsbedingter Wertausgleich festgelegt.

Gemäß Auskunft der Stadt Blankenburg befindet sich das Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Ein entsprechender Sanierungsvermerk ist im Grundbuch in Abteilung II noch einzutragen. Gemäß Auskunft der Stadt Blankenburg ist am Wertermittlungssichttag nicht absehbar, wann die Sanierung förmlich abgeschlossen wird.

Umliegungs-, Flurbereinigungs- und Denkmalschutz:

Im Baulastenverzeichnis besteht keine belastende Eintragung auf dem Bewertungsgrundstück.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Wohnungsgrundbuch von Blankenburg, Blatt 30200, besteht in Abteilung II keine wertbeeinflussende Eintragung.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Rechtliche Gegebenheiten:

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

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

Höhenlage zur Straße:

normal

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

Modernisierung: Das Gebäude wurde augenscheinlich partiell modernisiert.

Konstruktionsart: Massivbau

Dach: Dachkonstruktion: Holzdach

Dachform: abgewalmtes Satteldach

Dacheindeckung: Dachziegel (Ton), Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Geschossdecken über und unter dem Sondereigentum: Holzbalkendecken

Anzahl der Wohnungen: 6 gleichwertige Wohnungen im Gebäude

Hauseingang: Eingangstürelement aus Kunststoff mit Lichtaus-schnitten

Treppen: Geschosstreppen: geschlossene Holzwangentreppen, Geländer aus Holz

Kellertreppe: Holzwangentreppe

Treppenhaus: Fußböden: überwiegend Kunststoffbelag, teilweise Kunst-steinbelag

Wände: Raufaser mit Anstrich

Decken: Raufaser mit Anstrich

Zustand: ausreichend

Außenansicht: überwiegend glatt verputzt und gestrichen, teilweise Fassadenverzierungen

Sockel: verputzt und gestrichen

technische Gemeinschafts-einrichtungen: Türöffnungs-/Klingel- und Sprechanlage

Gemeinschaftsräume/ Besondere Einrichtungen im Gemeinschafts-eigentum: Fahrradkeller

Bauschäden/ Baumängel am gemeinschaftlichen Eigentum:
Wesentliche äußerlich erkennbare Baumängel und Bauschäden sind nicht vorhanden. Des Weiteren gehe ich davon aus, dass keine verdeckten Baumängel und Bauschäden vorhanden sind.

Nebengebäude (im Gemeinschaftseigentum):
keine

Gemeinschaftliche Außenanlagen:
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Einfriedung (Zaun)

Beurteilung der Gesamtanlage:

Die gesamte Wohnanlage befindet sich, dem äußerlichen Anschein und der Ortsbesichtigung nach, in einem befriedigenden bis ausreichenden baulichen Gesamtzustand und entspricht einem einfachen bis mittleren Wohnstandard. Es besteht augenscheinlich folgender Reparaturstau am Gemeinschaftseigentum:
▪ Feuchtigkeits- und Putzschäden an den Kellerwänden
▪ teilweise Putzschäden an den Wänden im Treppenhaus

Beschreibung der Wohnung:

Lage der Wohnung im Gebäude/ Orientierung:
Die Wohnung ist im Obergeschoss, rechts vom Treppenhaus, gelegen.

Modernisierung:

Die Wohnung wurde augenscheinlich partiell modernisiert. Augenscheinlich wurden u.a. folgende Arbeiten ausgeführt:
▪ Modernisierung der Fenster
▪ Modernisierung der Leitungssysteme
▪ Modernisierung Bad/WC
▪ teilweise Modernisierung des Innenausbaus

Wohnfläche und Raumaufteilung:

Da keine Berechnung vorhanden ist, wurde die Wohnfläche vor Ort ermittelt und in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV) berechnet. Die Wohnfläche beträgt rd. 75 m². Die Flächenangaben sind für die Verkehrswertermittlung hinreichend genau, sie sollten jedoch nicht ungeprüft für andere Zwecke verwendet werden.

Die Wohnung hat folgende Räume:
3 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum Nr. 3 (siehe Anlage 6).

Zur Wohnung gehört ein PKW-Einstellplatz Nr. 3 auf dem Grundstück (s. Anlage 7).

Gas-Zentralheizung, Baujahr 1996, Strahlradatoren mit Thermostatventilen

zentral über Heizung

Warmwasserversorgung:

Fußböden:

Wohn- und

Schlafräume: teilweise Laminatbelag, teilweise Textilbelag

Bad/WC:

Fliesen

Küche:

Kunststoffbelag

Flur:

Laminatbelag

Keller:

Beton

Innenansichten:

Bad/WC:

Fliesen, ca. 2,00 m hoch

Küche:

Fliesenspiegel an Objektwand

Wohnungseingangstür:

Holztürelement mit Lichtausschnitten

Zimmertüren:

Röhrenspanntüren mit Anstrich, teilweise mit Lichtausschnitt

Kellertür:

Holzbreitertür

Fenster:

Fenster aus Holz mit doppelter Verglasung, Fensterbänke innen aus Holz mit Kunststoffbesichtung, außen mit Abdeckung überwiegend aus Beton, teilweise aus Spaltplatten

Deckenflächen:

teilweise verkleidet mit Hartspannplatten, teilweise Deckenverfälschung aus Holz, teilweise Raufaser mit Anstrich

Elektroinstallation:

durchschnittliche Ausstattung, Türöffner-/Klingel- und Sprechanlage, Telefonanschluss

Sanitäre Installation: Bad/WC:

eingebaute Wanne, WC, Waschbecken, einfache Sanitärobjekte

Küchenausstattung:

nicht in Wertermittlung enthalten

Allgemeinbeurteilung:

Die zu bewertende Wohnung befindet sich, dem äußeren Anschein und der Ortsbesichtigung nach, in einem ausreichenden baulichen Gesamtzustand und entspricht einem einfachen bis mittleren Wohnstandard.

Es besteht augenscheinlich folgender Reparaturstau:
▪ teilweise Verputzarbeiten der Wände (Küche)
▪ teilweise Rissbildungen in den Wänden
▪ teilweise Feuchtigkeits- und Schimmelschäden (Innenwand Schlafzimmer)
▪ Feuchtigkeits- und Putzschäden an den Kellerwänden

Sondernutzungsrechte:

Sondernutzungsrecht an einem PKW-Einstellplatz Nr. 3 auf dem Grundstück (s. Anlage 7)

Miteigentumsanteil:

225,89 / 1.000

Wohnungs-
grundbuch:

Blankenburger
Blatt: 30200
fld. Nr.: 1

Kataster: Gemarkung: Blankenburger
Flur: 39
Flurstück: 1322

Der **Verkehrswert** für das Sonderigentum an der Wohnung Nr. 3 im Obergeschoss rechts in 38889 Blankenburger, Hasselfelder Str. 37,

wird zum Wertermittlungsschichtag 12.06.2024 mit rd. **73.000,00 €** ermittelt.

Aufgestellt am 08. August 2024

Anlage Fotos



Ansicht Wohnungseingang



Innenansicht Hauseingangstflur



Innenansicht Bad/WC



Innenansicht Küche



Innenansicht Kellerraum



Innenansicht Kellerflur