

Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert

Einfamilienhaus in 38889 Blankenburg OT Heimbürg, Bärenstein 10



Grundbuch: Heimbürg
Blatt: 161
lfd. Nr.: 3

Kataster: Gemarkung: Heimbürg
Flur: 7
Flurstück: 310

Auftraggeber:	Amtsgericht Wernigerode, Rudolf-Breitscheid-Str. 8, 38855 Wernigerode Beschluss vom 04.11.2025 Geschäftsnummer: 12 K 26/25
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	15.01.2026
Ortsbesichtigung:	Es erfolgte eine Innen- und Außenbesichtigung
Wertermittlungsstichtag:	15.01.2026
Qualitätsstichtag:	15.01.2026
Mieter und Pächter:	Es bestehen keine Mietverhältnisse.
Gewerbebetrieb:	Es wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen:	keine vorhanden

Zubehör:	Einbauküche, bestehend aus Ober- und Unterschränken, Spüle, Herd, Backofen, Kühlschrank, im Eigentum der Hauseigentümer; der Zeitwert wird pauschal auf rd. 800 € geschätzt.
Verdacht auf Hausschwamm:	besteht augenscheinlich nicht
Energieausweis:	Gemäß Auskunft der Miteigentümerin ist keiner vorhanden.
Beschränkungen oder Beanstandungen:	Gemäß Auskunft des Landkreises Harz bestehen keine bauordnungsrechtlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.

Grundstücksbeschreibung

Tatsächliche Eigenschaften: **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 Einfamilienhaus ist im Ortsteil Heimbürg gelegen. Die Entfernung bis zum Stadtzentrum von Blankenburg beträgt ca. 5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Blankenburg vorhanden. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich ca. 1 km entfernt.

Wohn- bzw. Geschäftslage:	ländliche Wohnlage
Erschließungszustand:	
Straßenart:	Nebenstraße mit geringem Verkehr, 30er-Zone
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Verbundsteinpflaster
Höhenlage zur Straße:	von der Straße ansteigend
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss

Rechtliche Gegebenheiten:

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Im Grundbuch von Heimbürg, Blatt 161, 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:

nicht vorhanden; die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach §34 BauGB zu beurteilen.

Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes:

eingeschossiges Wohnhaus als Einfamilienhaus, freistehend; das Gebäude ist teilunterkellert und das Dachgeschoss ausgebaut. Der Dachboden ist nicht ausgebaut.

Baujahr:

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

Modernisierung:

Das Gebäude wurde augenscheinlich partiell modernisiert. Augenscheinlich und nach Auskunft der Miteigentümerin wurden u.a. folgende Arbeiten ausgeführt:

- Dacherneuerung
- Modernisierung der Fenster und Außentüren
- teilweise Modernisierung der Leitungssysteme
- Modernisierung der Heizungsanlage
- teilweise Wärmedämmung der Außenwand
- Modernisierung der Bäder
- teilweise Modernisierung des Innenausbaus

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:

Fachwerkhaus

Fundamente:

Bruchsteine

Kellerwände:

Bruchsteine

Umfassungswände:

überwiegend Holzfachwerk mit Ausfachungen, teilweise Mauerwerk

Innenwände:

Holzfachwerk mit Ausfachungen

Geschossdecken:

Kellergeschoss: teilweise massive Gewölbedecke, teilweise Holzbalkendecke

Erdgeschoss: Holzbalkendecke

Dachgeschoss: Holzbalkendecke

Fußböden:

Keller: Beton

Wohn- und Schlafräume: teilweise Holzparkett, teilweise Kunststoffbelag

Sanitärräume: teilweise Fliesen, teilweise Kunststoffbelag

Küche: Fliesen

Flure: teilweise Gipsfußboden, teilweise Steinzeugplatten

Innenansichten:

teilweise Raufaser mit Anstrich, teilweise glatt verputzt mit Anstrich, teilweise Holzvertäfelung, teilweise Tapeten

Sanitärräume: Fliesen, ca. 1,50 m bis ca. 2,00 m hoch

Küche: Fliesenspiegel an Objektwand

Deckenflächen:

überwiegend Raufaser mit Anstrich

Fenster:

überwiegend Holzfenster, in geringem Umfang Kunststofffenster, doppelt verglast, in geringem Umfang Dachflächenfenster, Fensterbänke innen aus Naturstein, außen mit Abdeckungen teilweise aus Aluminium, teilweise aus Spaltplatten

Türen:

Hauseingangstüren: teilweise Holztür, teilweise Kunststofftür, mit Lichtausschnitten

Zimmertüren: überwiegend Holz-Füllungstüren, teilweise Holztüren mit Holzfurnier, in geringem Umfang mit Lichtausschnitt

Treppen:

Geschosstreppe: geschlossene Holzwangentreppe, Geländer aus Holz

Kellertreppe: Ziegelsteintreppe

Treppe zum Dachboden: nicht vorhanden

Elektroinstallation:

einfache bis durchschnittliche Ausstattung, teilweise auf Putz verlegt, Sat.-Antenne

Sanitäre Installation:

Gäste-WC:

WC, Handwaschbecken, einfache bis mittlere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

Bad/WC (DG.):

eingebaute Wanne, eingebaute Dusche, WC, Waschbecken, mittlere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

Küchenausstattung:

nicht in Wertermittlung enthalten

Heizung:

Gas-Combitherme als Brennwertheizung, Baujahr 1996, Stahlradiatoren mit Thermostatventilen

Warmwasserversorgung:

teilweise zentral über Heizung, teilweise Boiler (elektrisch)

Besondere (Betriebs-) Einrichtungen:

keine

Außenansicht:

teilweise vorgehängte Fassade mit Holzbeschlag, teilweise mit Wärmedämmung, teilweise Rauputz, teilweise Holzfachwerk mit Ausmauerung

Sockel:

teilweise verputzt und gestrichen, teilweise Mauerwerk, teilweise Bruchstein

Schornstein:

über dem Dach verkleidet mit festem Plattenbehang

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach mit Unterdach und Aufbau (Gaube)

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

Dachziegel (Ton), Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Besondere Bauteile:

Dachaufbau (Gaube), Eingangsvorbau

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 Wertermittlungstichtag vorhandene verdeckte Baumängel und Bauschäden sind zusätzlich zu berücksichtigen.

Wirtschaftliche Wertminderung:

keine

Energieausweis und energetischer Zustand:

Gemäß Auskunft der Miteigentümerin ist kein Energieausweis vorhanden. Das Gebäude wurde augenscheinlich leicht energetisch ertüchtigt.

Allgemeinbeurteilung:

Das zu bewertende Objekt befindet sich, dem äußerlichen Anschein und der Ortsbesichtigung nach, in einem überwiegend befriedigenden baulichen Gesamtzustand und entspricht einem einfachen bis mittleren Wohnstandard.

Es besteht augenscheinlich folgender Reparaturstau:

- teilweise Fassadenarbeiten
- teilweise Putzschäden an Dachschräge
- teilweise Schornsteinversottung
- teilweise Reparatur Stützmauern
- Beseitigung eingefallener Schuppen

Raumaufteilung:

Kellergeschoss:

1 Kellerraum, Flur

Erdgeschoss:

1 Zimmer, Küche, WC, Flur

Dachgeschoss:

1 Zimmer, Bad/WC, Flur

Nebengebäude u.ä.:

Nebengebäude 1:

Wirtschaftsgebäude, überwiegend in massiver Bauweise, teilweise Holzfachwerk mit Ausmauerung, Baujahr geschätzt auf ca. um 1920, Zwischendecke als massive Decke, Betonboden, Stromanschluss, Holzfenster, einfach verglast, Holztüren, Holzdach als Satteldach mit Tonziegeln, Dachrinnen und Regenfallrohre überwiegend aus Zinkblech, einfacher Zustand.

Es besteht augenscheinlich folgender Reparaturstau:

- teilweise Rissbildungen im Mauerwerk
- teilweise Feuchtigkeits- und Putzschäden im Wandbereich
- teilweise Fassadenarbeiten

Nebengebäude 2:

Holzschuppen in einfacher Holzbauweise, Baujahr ca. um 1950, Zwischendecke als Holzbalkendecke, Steinfußboden, Holztür, Holzdach als Pultdach mit Tonziegeln, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kunststoff, einfacher Zustand.

Außenanlagen:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen, Hofbefestigung, Wegebefestigung, Einfriedung (Mauer), Einfriedung (Zaun), Hoftor, Stützmauern, 2 Bergställe im Hang, Holzschauer

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 38889 Blankenburg OT Heimbürg, ,

wird zum Wertermittlungstichtag 15.01.2026 mit rd. **83.000,00 €** ermittelt.

Aufgestellt am 19. Februar 2026

Anlage 1: Fotos



Ansicht von Süd-Ost



Ansicht Wirtschaftsgebäude von Westen



Ansicht Holzschuppen von Süd-Ost