Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert

Einfamilienhaus mit angebautem Wirtschaftsgebäude in 38895 Blankenburg OT Derenburg, Kornstr. 14



Grundbuch:	Derenburg	Kataster:	Gemarkung:	Derenburg
Blatt:	2535		Flur:	11
lfd. Nr.:	2		Flurstück:	453

Auftraggeber:	Amtsgericht Wernigerode, Rudolf-Breitscheid-Str. 8, 38855 Wernigerode Beschluss vom **29.01.2026** Geschäftsnummer: **12 K 32/25**
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	1. Termin: 28.04.2026, 2. Termin: 12.05.2026
Ortsbesichtigung:	Es erfolgte eine Außenbesichtigung
Wertermittlungsstichtag:	12.05.2026
Qualitätsstichtag:	12.05.2026
Mieter und Pächter:	keine bekannt
Gewerbebetrieb:	Aufgrund der äußerlichen Augenscheinnahme kann keine Aussage getroffen werden.

Maschinen oder Betriebseinrichtungen:	Aufgrund der äußerlichen Augenscheinnahme kann keine Aussage getroffen werden.
Zubehör:	Aufgrund der äußerlichen Augenscheinnahme kann keine Aussage getroffen werden.
Verdacht auf Hausschwamm:	Aufgrund der äußerlichen Augenscheinnahme kann keine Aussage getroffen werden.
Energieausweis:	nicht bekannt
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 mit angebautem Wirtschaftsgebäude ist im Ortsteil Derenburg gelegen. Die Entfernung bis zum Stadtzentrum von Blankenburg beträgt ca. 12 km und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich ca. 400 m entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in einer Entfernung von ca. 500 m vorhanden.

Wohn- bzw. Geschäftslage: ländliche Wohnlage

Erschließungszustand:

Straßenart:	Nebenstraße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn geteert, beiderseitig Gehwege
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss

Rechtliche Gegebenheiten:

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Im Grundbuch von Derenburg, Blatt 2535, besteht in Abt. II unter der lfd.-Nr. 4 eine Eintragung in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit als Nutzungsrecht.

Auftragsgemäß wurde die v.g. Eintragung in der nachfolgenden Wertermittlung nicht berücksichtigt.

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 Denkmalschutz nach § 2 Abs. 2 Pkt. 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt als Kulturdenkmal - hier: Ackerbürgerhof.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

M = gemischte Baufläche

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes:

zweigeschossiges Wohnhaus als Einfamilienhaus mit angebautem Wirtschaftsgebäude, einseitig angebaut; das Gebäude ist nicht unterkellert und das Dachgeschoss nicht ausgebaut.

Baujahr:

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

Modernisierung:

Es wird davon ausgegangen, dass das Gebäude teilweise modernisiert wurde. Es wird davon ausgegangen, dass nachfolgende Arbeiten ausgeführt wurden:

- Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung
- Modernisierung der Fenster und Außentüren
- teilweise Modernisierung der Leitungssysteme (Elektrik)
- Modernisierung der Heizungsanlage
- teilweise Modernisierung des Innenausbaus

Anm.: Abweichungen können aufgrund der äußerlichen Augenscheinnahme bestehen

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:

Fachwerkhaus

Fundamente:		Bruchsteine
Umfassungswände:		Holzfachwerk mit Ausfachungen
Innenwände:		Holzfachwerk mit Ausfachungen
Geschossdecken:		
	Erdgeschoss:	Holzbalkendecke
	Obergeschoss:	Holzbalkendecke
	Dachgeschoss:	Holzbalkendecke
Fußböden:		
	Wohn- und Schlafräume:	teilweise Laminatbelag, teilweise Textilbelag
	Sanitärräume:	Fliesen
	Küche:	Kunststoffbelag
	Flure:	Laminatbelag
Innenansichten:		Tapeten
	Sanitärräume:	teilweise Fliesen
	Küche:	Fliesenspiegel an Objektwand
Deckenflächen:		teilweise verputzt und gestrichen, teilweise Deckenvertäfelung aus Holz
Fenster:		überwiegend Kunststofffenster, doppelt verglast, mit innenliegenden Sprossen, in geringem Umfang Holzfenster, einfach verglast bzw. Glasbausteine, Fensterbänke innen aus Holz, außen mit Abdeckungen teilweise aus Holz
Türen:		
	Hauseingangstür:	Kunststofftür mit Lichtausschnitt
	Zimmertüren:	Holztüren
Treppen:		
	Geschosstreppe:	Holzwangentreppe
	Treppe zum Dachboden:	Einschubtreppe aus Holz
Elektroinstallation:		einfache bis mittlere Ausstattung, Sat.-Antenne
Sanitäre Installation:		
	WC (EG.):	WC, Handwaschbecken, einfache bis mittlere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
	Bad/WC (EG.):	eingebaute Wanne, WC, Waschbecken, einfache bis mittlere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

WC (OG.):	WC, Handwaschbecken, einfache bis mittlere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Heizung:	Gas- Zentralheizung als Brennwertheizung, Baujahr 2019, Stahlradiatoren
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
Besondere (Betriebs-) Einrichtungen:	keine
Außenansicht:	teilweise Holzfachwerk mit Ausfachungen, teilweise Ziegelsteinmauerwerk
Schornstein:	über dem Dach aus Ziegelstein
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzdach mit Aufbau (Gaube)
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dachziegel (Ton), Dachrinnen und Regenfallrohre überwiegend aus Zinkblech, teilweise aus Kunststoff
Besondere Bauteile:	Dachaufbau (Gaube), Vorbau
<u>Zustand:</u>	
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Barrierefreiheit:	Es wird davon ausgegangen, dass die Barrierefreiheit der baulichen Anlagen gemäß DIN 18040-2 nicht gegeben ist.
Belichtung und Besonnung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Wesentliche äußerlich erkennbare Baumängel und Bauschäden sind nicht vorhanden.
Wirtschaftliche Wertminderung:	Es wird davon ausgegangen, dass keine vorhanden ist.
Energetischer Zustand:	Es wird davon ausgegangen, dass sich das Gebäude in einem überwiegend baujahrtypischen energetischen Gesamtzustand befindet. <u>Anm.</u>: Dieses Gutachten ist kein energetisches Gutachten. Der energetische Gesamtzustand und die entsprechende Energieeffizienzklasse kann nur durch einen Energieberater ermittelt werden.

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 bis mittleren Wohnstandard entspricht.

Es besteht augenscheinlich folgender Reparaturstau:
- Fassadenarbeiten
- teilweise Reparatur Einfriedung (Mauer)

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: 2 Zimmer, 3 Flure, WC, Bad/WC, Hauswirtschaftsraum

Obergeschoss: 3 Zimmer, Flur, WC, Küche

Nebengebäude u.ä.:

Wirtschaftsgebäude, einseitig an Wohnhaus angebaut, teilweise in massiver Bauweise, teilweise Holzfachwerk mit Ausmauerung, Baujahr geschätzt vor 1900, Zwischendecke als Holzbalkendecke, Sektionaltor, einfaches Holzdach als Satteldach teilweise mit Tonziegeln, teilweise mit Betondachsteinen, Dachrinnen und Regenfallrohre teilweise aus Kunststoff, einfacher Zustand

Es besteht augenscheinlich folgender Reparaturstau:
- Erneuerung Dach/ Dachdeckung
- teilweise Reparatur Sockel
- Erneuerung Dachrinnen und Fallrohre

Außenanlagen:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Einfriedung (Mauer)

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit angebautem Wirtschaftsgebäude bebaute Grundstück in 38895 Blankenburg OT Derenburg, ,

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.05.2026 mit rd. **120.000,00 €** ermittelt.
(gerundet auf volle 5.000 €)

Aufgestellt am 29. Mai 2026

Anlage 1: Fotos



Ansicht von Norden



Ansicht von Nord-Ost



Ansicht Wirtschaftsgebäude von Westen