

## Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert

### Einfamilienhaus in 38889 Blankenburg, Gartenstr. 2



|            |             |           |            |             |
|------------|-------------|-----------|------------|-------------|
| Grundbuch: | Blankenburg | Kataster: | Gemarkung: | Blankenburg |
| Blatt:     | 301         |           | Flur:      | 28          |
| lfd. Nr.:  | 1           |           | Flurstück: | 543         |

---

|                                       |                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Auftraggeber:</b>                  | Amtsgericht Wernigerode, Rudolf-Breitscheid-Str. 8,<br>38855 Wernigerode<br>Beschluss vom <b>08.07.2025</b><br>Geschäftsnummer: <b>12 K 12/25</b>                                                     |
| <b>Grund der Gutachtenerstellung:</b> | Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung                                                                                                                                             |
| <b>Wertermittlungsgrundlagen:</b>     | Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV),<br>ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA),<br>Baugesetzbuch, Wohnflächenverordnung (WoFIV),<br>Statistisches Bundesamt (Preisindizes für Bauwerke) |
| <b>Tag der Ortsbesichtigung:</b>      | <u>1. Termin:</u> 06.11.2025, <u>2. Termin:</u> 28.11.2025                                                                                                                                            |
| <b>Ortsbesichtigung:</b>              | Es erfolgte eine Außenbesichtigung.                                                                                                                                                                   |
| <b>Wertermittlungstichtag:</b>        | 28.11.2025                                                                                                                                                                                            |
| <b>Qualitätstichtag:</b>              | 28.11.2025                                                                                                                                                                                            |
| <b>Mieter und Pächter:</b>            | keine bekannt                                                                                                                                                                                         |

|                                              |                                                                                |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gewerbebetrieb:</b>                       | Es wird davon ausgegangen das kein Gewerbebetrieb geführt wird.                |
| <b>Maschinen oder Betriebseinrichtungen:</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**

### **Tatsächliche Eigenschaften:**

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Verkehrslage, Entfernungen:</b> | <p>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.</p> <p>Das zu bewertende Einfamilienhaus ist in der Nähe des Stadtzentrums von Blankenburg gelegen. Die Entfernung bis zum Stadtzentrum beträgt ca. 500 m und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in der nahen Umgebung. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ca. 1,5 km entfernt vorhanden.</p> |
| <b>Wohn- bzw. Geschäftslage:</b>   | mittlere Wohnlage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Erschließungszustand:</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Straßenart:                        | Bundesstraße B27 mit mäßigem bis regem Verkehr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Straßenausbau:                     | voll ausgebaut, Fahrbahn geteert, überwiegend beiderseitig Gehwege                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Höhenlage zur Straße:              | normal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss

**Rechtliche Gegebenheiten**  
**(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)**

**Grundbuchlich gesicherte Belastungen:**

Im Grundbuch von Blankenburg, Blatt 301, besteht in Abteilung II keine wertbeeinflussende Eintragung.

**Eintragungen im Baulastenverzeichnis:**

Im Baulastenverzeichnis von Blankenburg besteht unter der Blatt-Nr. 393 eine Eintragung in Form einer Abstandsbaulast.

Eine mit der Baulast verbundene Wertbeeinflussung wurde in der nachfolgenden Wertermittlung berücksichtigt.

**Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren; Denkmalschutz:**

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen; gemäß Auskunft des Landkreises Harz besteht kein Denkmalschutz. Des Weiteren sind gemäß Auskunft des Landkreises Harz Baudenkmale in unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden, ggf. Belange über Umgebungsschutz nach §1 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz sind zusätzlich zu berücksichtigen.

**Darstellung im Flächennutzungsplan**

W = Wohnbaufläche

**Festsetzungen im Bebauungsplan:**

nicht vorhanden; die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach §34 BauGB zu beurteilen. Gemäß Auskunft der Stadt Blankenburg ist eine Erhaltungssatzung und eine Gestaltungssatzung vorhanden.

**Gebäudebeschreibung**

**Art des Gebäudes:**

eingeschossiges Wohnhaus als Einfamilienhaus, einseitig angebaut; das Gebäude ist teilunterkellert und das Dachgeschoss ausgebaut.

**Baujahr:**

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

**Modernisierung:**

Das Gebäude wurde augenscheinlich leicht modernisiert. Augenscheinlich wurde die Dachindeckung erneuert.

## **Ausführung und Ausstattung:**

|                          |                                                                                                      |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Konstruktionsart:</b> | Fachwerkhaus                                                                                         |
| <b>Fundamente:</b>       | Bruchsteine                                                                                          |
| <b>Kellerwände:</b>      | Bruchsteine                                                                                          |
| <b>Umfassungswände:</b>  | Holzfachwerk mit Ausfachungen                                                                        |
| <b>Innenwände:</b>       | Holzfachwerk mit Ausfachungen                                                                        |
| <b>Geschossdecken:</b>   |                                                                                                      |
| Kellergeschoss:          | massive Decke                                                                                        |
| Erdgeschoss:             | Holzbalkendecke                                                                                      |
| Dachgeschoss:            | Holzbalkendecke                                                                                      |
| <b>Fußböden:</b>         |                                                                                                      |
| Keller:                  | Beton                                                                                                |
| Wohn- und Schlafräume:   | Textilbelag                                                                                          |
| Bad/WC:                  | Kunststoffbelag                                                                                      |
| Küche:                   | Kunststoffbelag                                                                                      |
| Flure:                   | Textilbelag                                                                                          |
| Veranda/Balkon:          | Kunststoffbelag                                                                                      |
| <b>Innenansichten:</b>   | Tapeten                                                                                              |
| Bad/WC:                  | teilweise Fliesen                                                                                    |
| Küche:                   | Plattenverkleidung an Objektwand                                                                     |
| <b>Deckenflächen:</b>    | Tapeten                                                                                              |
| <b>Fenster:</b>          | Holzfenster, überwiegend einfach verglast, Fensterbänke innen aus Holz, außen mit Abdeckung aus Holz |
| <b>Türen:</b>            |                                                                                                      |
| Hauseingangstür:         | Holztür                                                                                              |
| Zimmertüren:             | einfache Holztüren                                                                                   |
| Kellertür:               | Holzbrettertür                                                                                       |
| <b>Treppen:</b>          |                                                                                                      |
| Geschosstreppe:          | Holzwangentreppe, Geländer aus Holz                                                                  |
| Kellertreppe:            | Natursteintreppe                                                                                     |

|                                                       |                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Elektroinstallation:</b>                           | einfache Ausstattung                                                                                                                                                                                         |
| <b>Sanitäre Installation:</b><br>Bad/WC:              | eingebaute Wanne, WC, Waschbecken,<br>einfache Ausstattung und Qualität                                                                                                                                      |
| <b>Küchenausstattung:</b>                             | nicht in Wertermittlung enthalten                                                                                                                                                                            |
| <b>Heizung:</b>                                       | Gas-Therme, Baujahr ca. Anfang 90er Jahre,<br>teilweise Stahlradiatoren                                                                                                                                      |
| <b>Warmwasserversorgung:</b>                          | über Heizung                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Besondere (Betriebs-) Einrichtungen:</b>           | keine                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Außenansicht:</b>                                  | überwiegend vorgehängte Fassade mit Holz-<br>beschlag, teilweise verputzt und gestrichen                                                                                                                     |
| Sockel:                                               | verputzt und gestrichen                                                                                                                                                                                      |
| <b>Schornstein:</b>                                   | nicht ersichtlich                                                                                                                                                                                            |
| <b>Dach:</b>                                          |                                                                                                                                                                                                              |
| Dachkonstruktion:                                     | einfaches Holzdach mit Aufbau (Gaube)                                                                                                                                                                        |
| Dachform:                                             | Satteldach                                                                                                                                                                                                   |
| Dacheindeckung:                                       | Dachziegel (Ton), Dachrinnen und<br>Regenfallrohre aus Zinkblech                                                                                                                                             |
| <b>Besondere Bauteile:</b>                            | Dachaufbau (Gaube), Veranda mit umbautem<br>Balkonaufbau                                                                                                                                                     |
| <b><u>Zustand:</u></b><br><b>Grundrissgestaltung:</b> | für das Baujahr zeittypisch                                                                                                                                                                                  |
| <b>Barrierefreiheit:</b>                              | Es wird davon ausgegangen, dass die Barriere-<br>freiheit der baulichen Anlagen gemäß DIN<br>18040-2 nicht gegeben ist.                                                                                      |
| <b>Belichtung und Besonnung:</b>                      | ausreichend                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Bauschäden und Baumängel:</b>                      | Wesentliche äußerlich erkennbare Baumängel<br>und Bauschäden sind nicht vorhanden. Ggf. am<br>Wertermittlungstichtag vorhandene verdeckte<br>Baumängel und Bauschäden sind zusätzlich zu<br>berücksichtigen. |
| <b>Wirtschaftliche Wertminderung:</b>                 | Es wird davon ausgegangen, dass keine vor-<br>handen ist.                                                                                                                                                    |

**Energieausweis und energetischer Zustand:**

nicht bekannt; es wird davon ausgegangen, dass sich das Gebäude in einem einfachsten baujahrstypischen energetischen Gesamtzustand befindet.

**Allgemeinbeurteilung:**

Das zu bewertende Objekt befindet sich, dem äußerlichen Anschein nach, in einem einfachen baulichen Gesamtzustand und es wird davon ausgegangen, dass es einem einfachen Wohnstandard entspricht.

**Raumaufteilung:**

Kellergeschoss:

1 Kellerraum

Erdgeschoss:

2 Zimmer, Flur, Bad/WC, Küche, Veranda

Dachgeschoss:

2 Zimmer, Flur, Balkon (überdacht und umbaut)

**Nebengebäude u.ä.:**

Wirtschaftsgebäude in Holzfachwerkbauweise mit Ausfachungen, Baujahr ca. um 1900, Zwischen-decke als Holzbalkendecke, Holzklapptor, Holz-fenster, einfach verglast, Holztür, Holzdach als Satteldach mit Tonziegeln, einfacher Zustand.

**Außenanlagen:**

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen

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

Grundbuch: Blankenburg  
Blatt: 301  
lfd. Nr.: 1

Kataster: Gemarkung: Blankenburg  
Flur: 28  
Flurstück: 543

wird zum Wertermittlungstichtag 28.11.2025 mit rd. **140.000,00 €** ermittelt.  
(gerundet auf volle 5.000 €)

Aufgestellt am 22. Januar 2026

## Anlage 1: Fotos



Ansicht von Nord-Ost



Ansicht von Nord-West



Ansicht Nebengebäude von Norden