

Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert

Teileigentum B im Kellergeschoss, in 38700 Braunlage, Tanner Str. 21



Teileigentums-
grundbuch: Braunlage Kataster: Gemarkung: Braunlage
Blatt: 1818 Flur: 9
lfd. Nr. 1 Flurstück: 4

Auftraggeber: Amtsgericht Clausthal-Zellerfeld, Marktstr. 9,
38678 Clausthal-Zellerfeld

Beschluss vom **01.03.2019**, Geschäfts-Nr.: **2 K 2/17**

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

Tag der Ortsbesichtigung: 29.04.2019

Ortsbesichtigung: Es erfolgte eine Außen- und Innenbesichtigung.

Wertermittlungstichtag: 29.04.2019

Mieter und Pächter: keine

Grundstücksbeschreibung:

Verkehrslage, Entfernungen: Das zu bewertende Teileigentum ist am süd-östlichen Ortsrand von Braunlage gelegen. Die Entfernung bis zum Stadtzentrum von Braunlage beträgt ca. 1.200 m und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in der nahen Umgebung. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ca. 800 m entfernt vorhanden.

Wohn- bzw. Geschäftslage: mittlere Wohnlage

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße: Flur 9, Flurstück Nr. 4 = 1.245,0 m²

Bemerkungen: quadratische Grundstücksform

Erschließungszustand:

Straßenart: Straße mit mäßigem bis regem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn geteert

Höhenlage zur Straße: von der Straße ansteigend

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Elektrischer Strom/ Wasser/ Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

Rechtliche Gegebenheiten:

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Im Teileigentumsgrundbuch von Braunlage, Blatt 1818, bestehen in Abteilung II die in der Anlage 6 aufgeführten Eintragungen.

Auftragsgemäß werden die Eintragungen in der nachfolgenden Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis besteht keine Eintragung.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren; Denkmalschutz:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen; Denkmalschutz besteht nicht.

Festsetzungen im Bebauungsplan: WA = allgemeines Wohngebiet, dreigeschossige Bauweise, GRZ = 0,4; GFZ = 1,0

Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen:

| | |
|--|--|
| Art des Gebäudes: | zweigeschossiges Wohnhaus als Eigentumswohnanlage; Das Gebäude ist unterkellert und das Dachgeschoss ausgebaut. Durch die Hanglage befindet sich der talseitige Bereich des Kellergeschosses ebenerdig zum Grundstück. |
| Baujahr: | 1972 |
| Modernisierung: | Das Gebäude wurde augenscheinlich partiell modernisiert. |
| Konstruktionsart: | Massivbau |
| Dachkonstruktion: | Holzdach mit Aufbauten (Gauben) |
| Geschossdecke über dem Teileigentum: | Stahlbetondecke |
| Anzahl der Wohnungen: | 18 gleichwertige Wohnungen |
| Hauseingang: | Eingangstürelement aus Metall mit Lichtausschnitt |
| Treppen: | Geschosstreppen: Stahlbetontreppen mit Natursteinbelag, Geländer aus Metall |
| Außenansicht: | vorgehängte Fassade mit festem Plattenbehang |
| Bauschäden/ Baumängel am gemeinschaftlichen Eigentum: | Wesentliche äußerlich erkennbaren Baumängel und Bauschäden sind nicht vorhanden. Des Weiteren gehe ich davon aus, dass keine verdeckten Baumängel und Bauschäden vorhanden sind. |
| Gemeinschaftliche Außenanlagen: | Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Gartenanlagen und Pflanzungen; Wegebefestigung, befestigte Pkw-Stellplätze, Außentreppe |
| Beurteilung der Gesamtanlage: | Die gesamte Wohnanlage befindet sich, dem äußerlichen Anschein und der Ortsbesichtigung nach, in einem normalen baulichen Gesamtzustand und entspricht einem mittleren Wohnstandard. |

Es besteht augenscheinlich folgender Reparaturstau am Gemeinschaftseigentum:

- teilweise Feuchtigkeits- und Putzschäden am Kellermauerwerk

Anm.: Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung sollen die notwendigen Reparaturarbeiten unter Verwendung der Instandhaltungsrücklage ausgeführt werden.

Nebengebäude

(im Gemeinschaftseigentum):

keine vorhanden

Beschreibung des Teileigentums:

Lage der Wohnung im Gebäude/ Orientierung:

Die Wohnung ist im Kellergeschoss gelegen. Durch die Hanglage befindet sich der talseitige Bereich der Wohnung ebenerdig zum Grundstück.

Wohnfläche und Raumaufteilung:

Die Wohnfläche wurde vor Ort ermittelt und beträgt rd. 69 m².

Die Wohnung hat folgende Räume:
2 Zimmer, Kochnische, Flur, Bad/WC

Stellplatz/ Garage:

Gemäß Teilungserklärung und nach Auskunft der WEG-Verwaltung befinden sich auf dem Grundstück gemeinschaftliche Pkw-Einstellplätze.

Heizung:

Gas-Zentralheizung, Baujahr 2006, Konvektorenheizkörper mit Thermostatventilen in der Wohnung

Warmwasserversorgung:

zentral über Heizung

Fußböden:

Wohn- und Schlafräume: Textilbelag

Bad/WC: Fliesen

Kochnische: Fliesen

Flur: Textilbelag

Innenansichten:

Tapeten

Bad/WC: Fliesen, raumhoch

Kochnische: teilweise Fliesenspiegel an Objektwand

Wohnungseingangstür:

Holztür mit Anstrich

| | |
|-------------------------------|---|
| Zimmertüren: | Röhrenspantüren mit Holzfurnier |
| Fenster: | Fenster aus Holz mit doppelter Verglasung, Fensterbänke innen aus Holz mit Kunststoffbeschichtung, außen mit Abdeckung aus Zinkblech, Außenrollläden |
| Deckenflächen: | Raufaser mit Anstrich |
| Elektroinstallation: | durchschnittliche, dem Baujahr entsprechende Ausstattung, Türöffner-, Klingel- und Sprechanlage, Telefonanschluss |
| Sanitäre Installation: | Dusche/WC: eingebaute Dusche, WC, Waschbecken, einfache, dem Baujahr entsprechende Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Zwangsentlüftung |
| Küchenausstattung: | nicht vorhanden |
| Allgemeinbeurteilung: | Das zu bewertende Teileigentum 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: <ul style="list-style-type: none"> ▪ teilweise Reparatur Fenster ▪ teilweise Reparatur Wandputz |
| Sondernutzungsrechte: | keine bekannt |
| Miteigentumsanteil: | 38 / 1.000 |

Der **Verkehrswert** für das Teileigentum B im Kellergeschoss, in 38700 Braunlage, Tanner Str. 21,

| | | | |
|----------------|-------------|------------|----------------------|
| Teileigentums- | Braunlage | Kataster: | Gemarkung: Braunlage |
| grundbuch: | Blatt: 1818 | Flur: | 9 |
| | lfd. Nr.: 1 | Flurstück: | 4 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 29.04.2019 mit rd. **36.000,00 €** geschätzt.

Aufgestellt am 11. Juni 2019

Anlage Fotos



Ansicht von Nord-Ost



Ansicht Teileigentum von Nord-Ost



Ansicht Hauseingang



Innenansicht Hauseingangsflur



Innenansicht Kochnische



Innenansicht Bad/WC