

## Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert

### **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 114 im Hochhaus I, 12. Obergeschoss in der Wohnungs- und Teileigentumsanlage Panoramic in 38700 Braunlage OT. Hohegeiß, Am Kurpark 3**



Wohnungsgrundbuch: Hohegeiß      Kataster: Gemarkung: Hohegeiß  
Blatt: 921                                      Flur: 3  
Ifd. Nr. 1                                        Flurstücke: 96/1 u. 20/3

---

**Auftraggeber:** Amtsgericht Clausthal-Zellerfeld  
Marktstr. 9, 38678 Clausthal-Zellerfeld  
Beschluss vom 18.01.2024  
Geschäftsnummer: **2 K 19/23**

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

**Tag der Ortsbesichtigung:** 1. Termin: 26.04.2024, 2. Termin: 11.06.2024

**Ortsbesichtigung:** Es erfolgte eine Außen- und Innenbesichtigung am 2.  
Ortstermin.

**Wertermittlungstichtag:** 11.06.2024

**Mieter und Pächter:** Die Wohnung ist z.Zt. vermietet.

**Gewerbebetrieb:** Es wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.

<b>Maschinen oder Betriebs-einrichtungen:</b>	keine vorhanden
<b>Zubehör:</b>	Küchenzeile, bestehend aus Herd, Backofen, Spüle, Kühlschrank, Dunstabzugshaube, Ober- und Unterschränken im Eigentum der Wohnungseigentümerin; Der Zeitwert wird pauschal auf rd. 500,00 € geschätzt.
<b>Verdacht auf Hausschwamm:</b>	besteht augenscheinlich nicht
<b>Energieausweis:</b>	liegt vor und wurde eingesehen
<b>Beschränkungen oder Beanstandungen:</b>	Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.
<b>WEG-Verwaltung:</b>	Es besteht eine WEG-Verwaltung.

### **Grundstücksbeschreibung:**

<b>Verkehrslage, Entfernungen:</b>	Hohegeiß ist im Oberharz auf einer Höhe von ca. 600 m ü.N.N. gelegen und befindet sich an der Bundesstraße B4.  Die zu bewertende Eigentumswohnung ist in der Wohnanlage Panoramic am Kurpark von Hohegeiß gelegen. Die Entfernung bis zum Ortszentrum beträgt ca. 1.200 m und bis zum Zentrum von Braunlage ca. 12 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der Wohnanlage sowie in Braunlage und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) sind ca. 1.000 m entfernt vorhanden.
<b>Wohn- bzw. Geschäftslage:</b>	einfache Wohnlage, Ferienanlage
<b>Gestalt und Form:</b>	
Grundstücksgrößen:	Flur 3, Flurstück Nr. 96/1 = 33.807,00 m <sup>2</sup> Flur 3, Flurstück Nr. 20/3 = 8.645,0 m <sup>2</sup>
Bemerkungen:	unregelmäßige Grundstücksformen
<b>Erschließungszustand:</b>	
Straßenart:	Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn geteert, beiderseitig Gehwege
Höhenlage zur Straße:	von der Straße abfallend

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

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

---

### **Rechtliche Gegebenheiten:**

**Grundbuchlich gesicherte Belastungen:**

Im Grundbuch von Hohegeiß, Blatt 921, bestehen in Abteilung II die in der Anlage 6 aufgeführten Eintragungen.

Eine mit den Eintragungen verbundene Wertbeeinflussung besteht nicht.

**Eintragungen im Baulastenverzeichnis:**

Im Baulastenverzeichnis besteht keine belastende Eintragung auf dem Bewertungsgrundstück.

**Darstellung im Flächennutzungsplan:**

SO = Sondergebiet (Hotel)

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

---

### **Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen:**

**Art des Gebäudes:**

15-geschossiges Punkt-Hochhaus als Teil einer Eigentumswohnanlage; Das Gebäude ist unterkellert und hat ein Flachdach.

**Baujahr:**

1973

**Modernisierung:**

Das Gebäude wurde augenscheinlich teilweise modernisiert.

**Konstruktionsart:**

Massivbau

**Dach:**

Dachkonstruktion: teilweise Holzdach, teilweise Stahlbetondach mit Trapezblechen

Dachform: Flachdach

Dacheindeckung: Trapezbleche, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

**Geschossdecken über und unter dem Sondereigentum:**

Stahlbetondecken

**Anzahl der Einheiten:**

insgesamt 355 Wohneinheiten und 15 Gewerbeeinheiten

<b>Hauseingang:</b>	Eingangstür aus Metall, normal gepflegt
<b>Treppenhaus:</b>	Geschosstreppen: Stahlbetontreppen, Geländer aus Metall mit Kunststoffhandlauf
	Wände: glatt verputzt und gestrichen
	Decken: verputzt und gestrichen
	Fußböden: Estrich mit Anstrich
	Zustand: normal gepflegt
<b>Hausflure:</b>	Wände: rau verputzt und gestrichen
	Decken: verputzt und gestrichen
	Fußböden: Textilbelag
	Zustand: normal gepflegt
<b>Außenansicht:</b>	teilweise Betonfertigteile, teilweise einbrennlackierte Aluminiumprofile mit Anstrich
<b>technische Gemeinschaftseinrichtungen:</b>	Klingelanlage, Telefonanschluss, Sat.-Antennenanschluss, Blitzschutzanlage
<b>Gemeinschaftsräume/ Besondere Einrichtungen im Gemeinschaftseigentum:</b>	2 Personenaufzüge im Gebäude, Schwimmbad, Saunabereich, Waschraum (Keller)
<b>Bauschäden/Baumängel am gemeinschaftlichen Eigentum:</b>	Gemäß Auskunft der Hausverwaltung bestehen umfangreiche Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum. Nähere Auskünfte sind bei der Hausverwaltung einzuholen.
<b>Nebengebäude (im Gemeinschaftseigentum):</b>	Parkdecks
<b>Gemeinschaftliche Außenanlagen:</b>	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen, Hofbefestigungen, befestigte Stellplatzflächen, Einfriedung (Zaun), Kinderspielplatz, Terrassen, Wegebefestigungen, 2 Tennishartplätze, Minigolfanlage

**Beurteilung der Gesamtanlage:** Die gesamte Wohnanlage befindet sich, dem äußerlichen Anschein und der Ortsbesichtigung nach, in einem überwiegend altersgerechten baulichen Gesamtzustand und entspricht einem mittleren Wohnstandard. Gemäß Auskunft der Hausverwaltung sind umfangreiche Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen notwendig. Nähere Auskünfte sind bei der Hausverwaltung einzuholen.

---

**Beschreibung der Wohnung:**

**Lage der Wohnung im Gebäude/ Orientierung:** Die Wohnung ist im 12. Obergeschoss gelegen und nach Süd-West ausgerichtet.

**Modernisierung:** Die Wohnung wurde augenscheinlich teilweise modernisiert.

**Wohnfläche und Raumaufteilung:** Die Wohnfläche beträgt gemäß den Berechnungen der Bauakte 48,35 m<sup>2</sup> und wurde stichpunktartig geprüft.

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

Zur Wohnung gehört ein von der WEG-Verwaltung zugewiesener Kellerverschlag.

**Stellplatz/Garage:** Gemäß Teilungserklärung stehen die Parkplätze in dem Parkdeck gemeinschaftlich zur Verfügung.

**Heizung:** Gas-Zentralheizung als Hybridheizung, mit Blockheizkraftwerk, Stahlradiatoren mit Thermostatventilen

**Warmwasserversorgung:** zentral über Heizung

**Fußböden:** Wohn- und Schlafräume: schwimmender Estrich, überwiegend mit Textilbelag, teilweise mit Kunststoffbelag

Bad/WC: Fliesen

Kochnische: Fliesen

Flur: Textilbelag

Loggia: Spaltplatten

<b>Innenansichten:</b>	Raufaser mit Anstrich
Bad/WC:	Fliesen, ca. 2,00 m hoch, darüber Anstrich
Kochnische:	Fliesenspiegel an Objektwand
<b>Wohnungseingangstür:</b>	Holztür mit Kunststoffurnier
<b>Zimmertüren:</b>	Röhrenspantüren mit Holzurnier, teilweise mit Lichtausschnitt
<b>Fenster:</b>	Fenster aus Kunststoff mit doppelter Verglasung, Fensterbänke innen teilweise aus Holz mit Kunststoffbeschichtung, teilweise aus Naturstein
<b>Deckenflächen:</b>	Raufaser mit Anstrich
<b>Elektroinstallation:</b>	durchschnittliche Ausstattung, Klingel- und Sprechanlage, Telefonanschluss, Sat.-Antennenanschluss
<b>Sanitäre Installation: Bad/WC:</b>	eingebaute Wanne, WC, Waschbecken, überwiegend einfache, dem Baujahr entsprechende Ausstattung und Qualität, teilweise mittlere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
<b>Küchenausstattung:</b>	nicht in Wertermittlung enthalten
<b>Allgemeinbeurteilung:</b>	Die zu bewertende Wohnung befindet sich, dem äußerlichen Anschein und der Ortsbesichtigung nach, in einem normalen baulichen Gesamtzustand und entspricht einem einfachen bis mittleren Wohnstandard.  Es besteht augenscheinlich kein wertrelevanter Reparaturstau.
<b>Sondernutzungsrechte:</b>	keine bekannt
<b>Miteigentumsanteil:</b>	26,30 / 10.000

---

Der **Verkehrswert** für das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 114 im Hochhaus I, 12. Obergeschoss, in der Wohnungs- und Teileigentumsanlage Panoramic in 38700 Braunlage OT. Hohegeiß, Am Kurpark 3,

Wohnungs-  
grundbuch:

Hohegeiß  
Blatt: 921  
Ifd. Nr.: 1

Kataster: Gemarkung: Hohegeiß  
Flur: 3  
Flurstücke: 96/1 u. 20/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2024 mit rd. **24.000,00 €** ermittelt.

Aufgestellt am 02. August 2024

## Anlage Fotos



Innenansicht Etagenflur



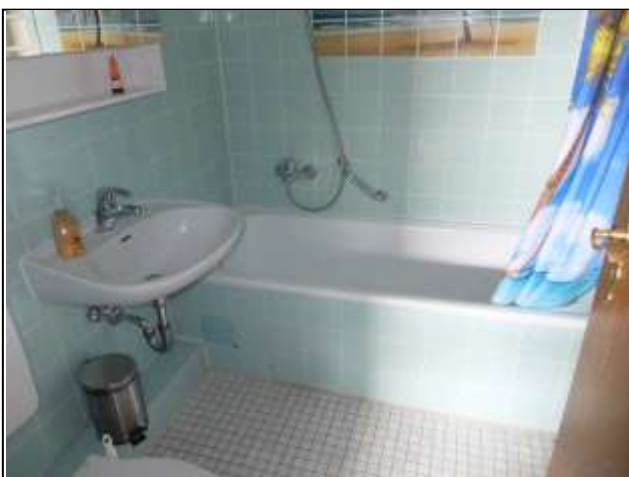
Ansicht Wohnungseingang



Innenansicht Flur



Innenansicht Kochnische



Innenansicht Bad/WC



Innenansicht Bad/WC