

Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert

Alten- und Pflegeheim und eine Tagespflegeeinrichtung in 38678 Clausthal-Zellerfeld, Zellbach 24/ Robert-Koch-Str. 24



Grundbuch: Clausthal
Blatt: 3914
Ifd. Nr. 6

Kataster: Gemarkung: Clausthal
Flur: 3
Flurstücke: 256/3, 255/2, 255/6, 252/4

Auftraggeber:

Amtsgericht Clausthal-Zellerfeld
Marktstr. 9, 38678 Clausthal-Zellerfeld
Beschluss vom 19.03.2025
Geschäftsnummer: **2 K 21/24**

Grund der Gutachten erstellung:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsver-
steigerung

Tag der Ortsbesichtigung: 02.06.2025

Ortsbesichtigung: Es erfolgte eine Innen- und Außenbesichtigung.

Wertermittlungsstichtag: 02.06.2025

Qualitätsstichtag: 02.06.2025

Mieter und Pächter: Gemäß Auskunft des Insolvenzverwalters ist das
Einfamilienhaus z.Zt. vermietet.

Gewerbebetrieb: Augenscheinlich wird z.Zt. kein Gewerbebetrieb geführt.

Maschinen oder Betriebs-einrichtungen:	Betriebseinrichtungen, Inventar und Mobiliar für den Betrieb eines Alten- und Pflegeheimes sowie einer Tagespflegeeinrichtung sind vorhanden und wurden nicht mitbewertet.
Zubehör:	Kücheneinrichtung für den Betrieb eines Alten- und Pflegeheimes ist vorhanden und wurde nicht mitbewertet.
Verdacht auf Hausschwamm:	besteht augenscheinlich nicht
Energieausweis:	keiner vorhanden.
Beschränkungen oder Beanstandungen:	Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Grundstücksbeschreibung:

Verkehrslage, Entfernung:	Die Stadt Clausthal-Zellerfeld ist auf einer Höhe von ca. 570 m ü.N.N im Oberharz gelegen. Sie befindet sich am Kreuzungspunkt der Bundesstraßen B 241 und B 242. Die Entfernung bis Goslar beträgt ca. 24 km und bis Osterode ca. 14 km.
	Das zu bewertende Alten- und Pflegeheim mit Tagespflege ist in der Nähe des Stadtzentrums gelegen. Die Entfernung bis zum Stadtzentrum von Clausthal beträgt ca. 450 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Zentrum vorhanden, und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in der nahen Umgebung.
Wohn- bzw. Geschäftslage:	mittlere Wohnlage
Erschließungszustand:	
Straßenart:	Straße mit regem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn geteert, beiderseitig Gehwege
Höhenlage zur Straße:	von der Straße abfallend
Anschlüsse an Versor-gungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom/ Wasser/ Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

Rechtliche Gegebenheiten:
Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Im Grundbuch von Clausthal, Blatt 3914, bestehen in Abteilung II die in der Anlage 15 aufgeführten Eintragungen.

Bezüglich der Eintragung lfd.-Nr. 3 (Grunddienstbarkeit als Wege- und Zufahrtsrecht) hat der jeweilige Eigentümer des angrenzenden Nachbargrundstücks, Flurstück 259/2, das Recht eine geringe Teilfläche des Bewertungsgrundstücks, Flurstück 256/3, zum Gehen und Fahren zu benutzen. Eine wertrelevante Beeinflussung besteht nicht.

Bezüglich der Eintragung lfd.-Nr. 4 (Beschränkte persönliche Dienstbarkeit Leitungsrecht) besteht keine Wertbeeinflussung.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis von Clausthal bestehen die in der Anlage 16 aufgeführten Eintragungen. Eine mit den Eintragungen verbundene Wertbeeinflussung besteht nicht.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren;

Denkmalschutz:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen; Denkmalschutz besteht gemäß Auskunft des Landkreises Goslar nicht.

Festsetzungen im Bebauungsplan: SO = Sondergebiet Altenwohnungen/ Altenpflegeheim, geschlossene, dreigeschossige Bauweise, GRZ = 0,5 (Grundflächenzahl), GFZ = 1,2 (Geschossflächenzahl)

Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen:

Art des Gebäudes: Gebäude 1: zwei- bis dreigeschossiger Gebäudekomplex als Alten- und Pflegeheim; Das Gebäude ist überwiegend unterkellert und das Dachgeschoss überwiegend ausgebaut.

Baujahr: 1983; Im Zeitraum von 1985 bis 1997 erfolgten Erweiterungsbauten in Form von Anbauten.

Modernisierung: Das Gebäude wurde augenscheinlich überwiegend modernisiert. 2014 erfolgten umfangreiche Brandschutzmaßnahmen sowie der Anbau eines Treppenhauses.

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Beton

Kellerwände:	teilweise Beton, teilweise Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Untergeschosse: Stahlbetondecken
	Erdgeschoss: Stahlbetondecke
	Obergeschosse: Stahlbetondecken
	Dachgeschoss: Holzbalkendecke
Fußböden:	Keller: Beton, überwiegend mit Fliesen, teilweise mit Kunststoffbelag, teilweise mit Anstrich
	Eingangsflure: Fliesen
	Flure: teilweise Kunststoffbelag, teilweise Textilbelag
	Aufenthalts-/ Personalräume: überwiegend Kunststoffbelag, teilweise Holzparkett, teilweise Textilbelag
	Büroräume: überwiegend Textilbelag, teilweise Kunststoffbelag
	Speiseraum: Holzparkett
	Personal- Umkleideräume: teilweise Kunststoffbelag, teilweise Fliesen
	Küche/ Lager: Fliesen
	Küchen (Hausgemeinschaftsräume): überwiegend Fliesen
	Küche (DG.): Kunststoffbelag
	Sanitärräume: Fliesen
	Balkone: teilweise Fliesen, teilweise Betonplatten
Innenansichten:	Eingangsflure: bessere Tapeten
	Flure: Tapeten
	Aufenthalts-/ Personalräume: teilweise verputzt und gestrichen, teilweise Tapeten
	Büroräume: bessere Tapeten

Speiseraum:	überwiegend glatt verputzt und gestrichen, teilweise Tapeten
Personal-Umkleideräume:	teilweise verputzt und gestrichen, teilweise Raufaser mit Anstrich
Hausgemeinschaftsräume:	teilweise glatt verputzt und gestrichen, teilweise Tapeten
Küche:	Fliesen, raumhoch
Küchen (Hausgemeinschaftsräume):	Fliesenspiegel an Objektwand
Sanitärräume:	Fliesen, ca. 1,40 m bis 2,00 m hoch
Deckenflächen:	teilweise verputzt und gestrichen, teilweise Raufaser mit Anstrich, teilweise abgehängte Decken mit Plattenverkleidung
Treppen:	<p>Geschossttreppen: Stahlbetontreppen, überwiegend mit Kunststeinbelag, teilweise mit Anstrich, Geländer aus Metall</p> <p>Kellertreppen: Stahlbetontreppen mit Kunststeinbelag</p>
Treppen zum Dachboden:	teilweise Metall-Klapptreppe mit Holzstufen, teilweise Metall-Falttreppe
Treppenhäuser:	<p>Wände: teilweise glatt verputzt und gestrichen, teilweise Rauputz, teilweise Tapeten</p> <p>Decken: überwiegend verputzt und gestrichen, teilweise abgehängte Decken mit Mineralfaserplatten</p> <p>Fußböden: überwiegend Kunststeinplatten, teilweise Textilbelag</p>
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit doppelter Verglasung, teilweise Dachflächenfenster, Fensterbänke innen teilweise aus Holz mit Kunststoffbeschichtung, teilweise aus Natursteinbelag, außen mit Abdeckung überwiegend aus Aluminium, teilweise aus Naturstein
Türen:	<p>Eingangstür: elektrische Metallschiebetür mit Lichtausschnitten</p> <p>Nebeneingangstüren: teilweise Metalltüren, teilweise Kunststofftür, mit Lichtausschnitten</p>

Innentüren:	überwiegend Holztüren, teilweise Holzschiebetüren, teilweise mit Holzfurnier, teilweise mit Kunststofffurnier, teilweise elektrische Schiebetür, in geringem Umfang Ganzlasttüren						
Kellertüren:	überwiegend Holztüren mit Kunststofffurnier, in geringem Umfang mit Lichtausschnitt, teilweise Metalltüren						
Brandschutztüren:	teilweise Metalltüren, teilweise massive Holztüren mit Lichtausschnitten						
Elektroinstallation:	durchschnittliche bis reichliche Ausstattung						
Sanitäre Installationen:	den Anforderungen entsprechende Damen-/ Herren-WCs sowie Personalduschen und WCs in mittlerer Ausstattung und Qualität						
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten						
Heizung:	teilweise Gas-Zentralheizungen, teilweise Blockheizkraftwerke, Stahlradiatoren mit Thermostatventilen						
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung						
Bewohnerzimmer:	<table border="0"> <tr> <td>Fußböden:</td> <td>teilweise Kunststoffbelag, teilweise Textilbelag</td> </tr> <tr> <td>Sanitärräume:</td> <td>Fliesen</td> </tr> <tr> <td>Balkone:</td> <td>überwiegend Betonplatten, teilweise Fliesen</td> </tr> </table>	Fußböden:	teilweise Kunststoffbelag, teilweise Textilbelag	Sanitärräume:	Fliesen	Balkone:	überwiegend Betonplatten, teilweise Fliesen
Fußböden:	teilweise Kunststoffbelag, teilweise Textilbelag						
Sanitärräume:	Fliesen						
Balkone:	überwiegend Betonplatten, teilweise Fliesen						
Innenansichten:	<table border="0"> <tr> <td>Sanitärräume:</td> <td>teilweise Tapeten, teilweise Raufaser mit Anstrich</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Fliesen, überwiegend ca. 1,60 m hoch, teilweise ca. 2,00 m hoch</td> </tr> </table>	Sanitärräume:	teilweise Tapeten, teilweise Raufaser mit Anstrich		Fliesen, überwiegend ca. 1,60 m hoch, teilweise ca. 2,00 m hoch		
Sanitärräume:	teilweise Tapeten, teilweise Raufaser mit Anstrich						
	Fliesen, überwiegend ca. 1,60 m hoch, teilweise ca. 2,00 m hoch						
Deckenflächen:	teilweise verputzt und gestrichen, teilweise abgehängte Decken mit Anstrich						
Sanitäre Installation: Dusche/WCs:	überwiegend Duschen mit Bodeneinläufen, WCs, Waschbecken, gute, behindertengerechte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte						
Besondere (Betriebs-) Einrichtungen:	2 Lastenaufzüge, 2 Personenaufzüge, Be- und Entlüftungsanlage (Küche)						
Außenansicht:	vorgehängte Fassade mit festem Plattenbehang und Wärmedämmung						
Sockel:	Wärmedämmung mit Kratzputz						
Schornstein:	über dem Dach verkleidet mit festem Plattenbehang						

Dach:	Dachkonstruktion: Holzdächer mit Unterdach und Aufbauten
Dachform:	überwiegend Satteldächer, in geringem Umfang Flachdach
Dacheindeckung:	teilweise Betondachsteine, teilweise Dachziegel (Ton), in geringem Umfang Dichtungsbahnen, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Besondere Bauteile:	Balkone, Außentreppe
Zustand:	
Grundrissgestaltung:	gut
Barrierefreiheit:	Die Barrierefreiheit der baulichen Anlagen gemäß DIN 18040-2 ist gegeben.
Belichtung und Besonnung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Wesentliche äußerlich erkennbare Baumängel und Bauschäden sind nicht vorhanden. Ggf. am Wertermittlungsstichtag vorhandene verdeckte Baumängel und Bauschäden sind zusätzlich zu berücksichtigen.
Wirtschaftliche Wertminderung:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Das zu bewertende Objekt befindet sich, dem äußerlichen Anschein und der Ortsbesichtigung nach, in einem guten baulichen Gesamtzustand und entspricht einem mittleren Wohnstandard.
	Es besteht augenscheinlich folgender Reparaturstau:
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ teilweise Feuchtigkeits- und Putzschäden am Kellermauerwerk ▪ in geringem Umfang Rissbildung im Fußboden (KG.) ▪ in geringem Umfang Rissbildungen im Wandbereich (KG. Wäscherei) ▪ teilweise Rissbildungen Flur (DG.) ▪ teilweise Abdichtung Balkone ▪ teilweise Reparatur Kellerfußboden
Art des Gebäudes:	<u>Gebäude 2:</u> zweigeschossiges Gebäude als Tagespflegeeinrichtung, freistehend; Das Gebäude ist nicht unterkellert und der Dachraum nicht ausgebaut.
Baujahr:	Ursprungsgebäude 1970
Modernisierung:	Das Gebäude wurde 2014/2015 von Grund auf komplett saniert, modernisiert und zu einer Tagespflegeeinrichtung umgebaut.

Türen:	Eingangstür:	Metalltürelement mit Lichtausschnitten
	Innentüren:	überwiegend Holztüren, teilweise Holzschiebetüren mit Kunststofffurnier, Stahlzargen
Elektroinstallation:		reichliche Ausstattung, Sat.-Antenne, Telefonanschluss, Schwesternrufanlage, Brandmeldeanlage
Sanitäre Installation:	Herren-WC (EG.):	wandhängendes WC, Waschbecken, gute behindertengerechte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Zwangsentlüftung (elektrisch)
	Damen-WC (EG.):	wandhängendes WC, Waschbecken, gute behindertengerechte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
	Personal-WC (EG.):	wandhängendes WC, gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
	Personal-Dusche (OG.):	eingebaute Dusche, Waschbecken, gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
	Personal-WC (OG.):	wandhängendes WC, Waschbecken, gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
	Pflegebad/WC (OG.):	Dusche mit Bodeneinlauf, freistehende Wanne, wandhängendes WC, Waschbecken, gute behindertengerechte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Küchenausstattung:		nicht in Wertermittlung enthalten
Heizung:		Die Versorgung erfolgt über das angrenzende Altenpflegeheim; Stahlradiatoren mit Thermostatventilen im Gebäude
Warmwasserversorgung:		Durchlauferhitzer (elektrisch)
Besondere (Betriebs-) Einrichtungen:		Schwesternrufanlage, Brandmeldeanlage, Fahrradstuhl
Außenansicht:		wärmegedämmte Fassade mit Rauputz
	Sockel:	verputzt und gestrichen
Dach:	Dachkonstruktion:	Holzdach mit Unterdach
	Dachform:	Satteldach

Dacheindeckung:	Betondachsteine, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Besondere Bauteile:	Nebeneingangstreppe, Dachterrasse, Notausgangstreppe
Zustand:	
Grundrissgestaltung:	gut
Barrierefreiheit:	Die Barrierefreiheit der baulichen Anlagen gemäß DIN 18040-2 ist gegeben.
Belichtung und Besonnung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Wesentliche äußerlich erkennbare Baumängel und Bauschäden sind nicht vorhanden. Ggf. am Wertermittlungsstichtag vorhandene verdeckte Baumängel und Bauschäden sind zusätzlich zu berücksichtigen.
Wirtschaftliche Wertminderung:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Das zu bewertende Objekt befindet sich, dem äußerlichen Anschein und der Ortsbesichtigung nach, in einem guten baulichen Gesamtzustand und entspricht einem mittleren Wohnstandard.
	Es besteht augenscheinlich kein wertrelevanter Reparaturstau.
Art des Gebäudes: <u>Gebäude 3:</u>	zweigeschossiges Wohnhaus als Einfamilienhaus, freistehend; Das Gebäude ist nicht unterkellert und das Dachgeschoss ist ausgebaut. Das Gebäude wurde als ehemaliges Wirtschaftsgebäude zu einem Wohnhaus umgebaut.
Baujahr:	Da keine Aufzeichnungen in der Bauakte vorhanden sind, wird das Baujahr auf ca. vor 1900 geschätzt.
Modernisierung:	<p>Das Gebäude wurde augenscheinlich überwiegend modernisiert. Augenscheinlich und nach Auskunft des Eigentümers wurden u.a. folgende Arbeiten ausgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ teilweise Erneuerung der Dachdeckung ▪ Modernisierung der Fenster und Außentür ▪ Modernisierung der Leitungssysteme ▪ Modernisierung der Heizungsanlage ▪ Wärmedämmung der Außenwände (von Innen) ▪ Modernisierung der Bäder ▪ Modernisierung des Innenausbaus ▪ wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung

Sanitäre Installation:	Dusche/WC (EG.):	eingebaute Dusche, WC, Handwaschbecken, mittlere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Zwangsentlüftung (elektrisch)
	Bad/WC (OG.):	eingebaute Wanne, eingebaute Dusche, WC, Waschtischanlage, gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Küchenausstattung:		nicht in Wertermittlung enthalten
Heizung:		Gas-Brennwertheizung, Baujahr 2020, Stahlradiatoren mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:		zentral über Heizung
Besondere (Betriebs-) Einrichtungen:		keine vorhanden
Außenansicht:		vorgehängte Fassade mit festem Plattenbehang <u>Anm.:</u> Die Fassade wurde nicht auf schadstoffbelastete Materialien untersucht, da dieses Gutachten kein baustoffkundliches Gutachten ist. Aufgrund des Alters der Fassadenplatten kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Platten überwiegend asbesthaltig sind. Für weiterführende Auskünfte sind Baustoffprüfungen notwendig. Ggf. entstehende Entsorgungskosten sind zusätzlich zum Verkehrswert zu berücksichtigen.
	Sockel:	überwiegend Bruchsteine, teilweise Sichtbeton
Schornstein:		Edelstahlrohr
Dach:	Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Aufbauten
	Dachform:	Satteldach
	Dacheindeckung:	Dachziegel (Ton), Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Besondere Bauteile:		Eingangsvorbau mit Balkon
Zustand:		
Grundrissgestaltung:		gut
Barrierefreiheit:		Die Barrierefreiheit der baulichen Anlagen gemäß DIN 18040-2 ist nicht gegeben.
Belichtung und Besonnung:		gut

Bauschäden und Baumängel:	Wesentliche äußerlich erkennbare Baumängel und Bauschäden sind nicht vorhanden. Ggf. am Wertermittlungsstichtag vorhandene verdeckte Baumängel und Bauschäden sind zusätzlich zu berücksichtigen.
Wirtschaftliche Wertminderung:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Das zu bewertende Objekt befindet sich, dem äußerlichen Anschein und der Ortsbesichtigung nach, in einem normalen baulichen Gesamtzustand und entspricht einem mittleren Wohnstandard. Es besteht augenscheinlich kein wertrelevanter Reparaturstau.
Raumaufteilung:	<p>Erdgeschoss: Esszimmer mit offenem Küchenbereich, 1 Zimmer, Dusche/WC, Flur, separater Heizungs-/Waschraum</p> <p>Obergeschoss: 2 Zimmer, Bad/WC, Balkon</p> <p>Dachgeschoss: Galerie</p>
Nebengebäude u.ä.:	Beton-Fertiggarage, Baujahr 2014, Betonboden, Stahlschwinger, Stromanschluss, Flachdach mit Dichtungsbahnen, normaler Zustand
Außenanlagen:	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen, Hofbefestigung, Terrasse mit Teilüberdachung, Wegebefestigungen, befestigte Zufahrten, Teichanlage, Holzschuppen, Pavillon

Der **Verkehrswert** für das mit einem Alten- und Pflegeheim und einer Tagespflegeeinrichtung bebaute Grundstück in 38678 Clausthal-Zellerfeld, Zellbach 24/ Robert-Koch-Str. 24,

Grundbuch:	Clausthal	Kataster:	Gemarkung:	Clausthal
Blatt:	3914	Flur:	3	
lfd.-Nr.	6	Flurstücke:	256/3, 255/2, 255/6, 252/4	

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.06.2025 mit rd. **4.150.000,00 €** geschätzt.
(gerundet auf volle 50.000 €)

Aufgestellt am 04. August 2025

Anlage 1: Fotos



Ansicht Alten- und Pflegeheim



Ansicht Tagespflegeeinrichtung



Ansicht Einfamilienhaus