

## Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert

### Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 im Untergeschoss rechts in 38667 Bad Harzburg, Dommestr. 3



Wohnungs-

grundbuch: Bad Harzburg  
Blatt: 1667  
lfd. Nr. 1

Kataster: Gemarkung: Bad Harzburg  
Flur: 9  
Flurstücke: 17/1, 17/2, 18

---

<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Goslar Kaiserbleek 8 38640 Goslar	Beschluss vom 13.03.2023 Geschäftsnummer: <b>11 K 1/23</b>
<b>Grund der Gutachten erstellung:</b>	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsver- steigerung	
<b>Tag der Ortsbesichtigung:</b>	<u>1. Termin:</u> 09.05.2023, <u>2. Termin:</u> 26.06.2023	
<b>Ortsbesichtigung:</b>	Es erfolgte eine äußerliche Augenscheinnahme.	
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	26.06.2023	
<b>Mieter und Pächter:</b>	keine bekannt	

---

---

## **Grundstücksbeschreibung:**

### **Verkehrslage, Entfernungen:**

Die Stadt Bad Harzburg ist im nördlichen Vorharzbergbereich gelegen und befindet sich am Kreuzungspunkt der Bundesstraßen B 4 und B 6. Bad Harzburg hat einen Autobahnanschluss an die A369 und eine Anbindung an das Streckennetz der Deutschen Bahn AG in Richtung Goslar und Braunschweig.

Die zu bewertende Eigentumswohnung ist in der Nähe des Stadtzentrums von Bad Harzburg gelegen. Die Entfernung bis zum Zentrum beträgt ca. 200 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ca. 600 m entfernt vorhanden, und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in der nahen Umgebung.

### **Wohnlage:**

gute Wohnlage

### **Gestalt und Form:**

Grundstücksgröße:

Flur 9, Flurstücke 17/1, 17/2, 18 = 4.324 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform, Eckgrundstück

### **Erschließungszustand:**

Straßenart:

Nebenstraße als Wohn- und Spielstraße mit geringem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut; Fahrbahn aus Betonverbundsteinpflaster, einseitiger Gehweg, Parkbuchten

Höhenlage zur Straße:

normal

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

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

---

### **Grundbuchlich gesicherte Belastungen:**

Im Wohnungsgrundbuch von Bad Harzburg, Blatt 1667, bestehen in Abteilung Eintragungen.

Auftragsgemäß wurden die Eintragungen in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

**Eintragungen im Baulastenverzeichnis:**

Im Baulastenverzeichnis besteht keine belastende Eintragung auf dem Bewertungsgrundstück.

**Festsetzungen im Bebauungsplan:** WA = allgemeines Wohngebiet

---

**Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen:**

<b>Art des Gebäudes:</b>	zweigeschossiges Wohnhaus als Teil einer Eigentumswohnanlage, freistehend; Das Gebäude ist unterkellert und das Dachgeschoss ausgebaut. Der Dachboden ist nicht ausgebaut.
<b>Baujahr:</b>	1890
<b>Modernisierung:</b>	Das Gebäude wurde augenscheinlich teilweise modernisiert.
<b>Konstruktionsart:</b>	überwiegend Massivbau, teilweise Fachwerkhaus
<b>Dach:</b>	Dachkonstruktion: Holzdach mit Aufbauten (Gauben)
	Dachform: Walmdach
	Dacheindeckung: Betondachsteine, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
<b>Geschossdecke über dem Sondereigentum:</b>	massive Decken
<b>Anzahl der Wohnungen und Gewerbeeinheiten:</b>	18 gleichwertige Wohnungen im Gebäude
<b>Hauseingang:</b>	Eingangstürelement aus Holz mit Lichtauschnitten
<b>Treppen:</b>	Geschosstreppen: geschlossene Holzwangentreppen mit Kunststoffbelag, Geländer aus Holz
	Kellertreppe: massive Treppe mit Kunststoffbelag
<b>Treppenhaus:</b>	Fußböden: Kunststoffbelag
	Wände: teilweise Anstrich, teilweise Tapeten
	Decken: Tapeten
	Zustand: gepflegt

<b>Außenansicht:</b>	überwiegend glatt verputzt und gestrichen, teilweise Holzfachwerk
<b>Bauschäden/ Baumängel am gemeinschaftlichen Eigentum:</b>	Wesentliche äußerlich erkennbare Baumängel und Bauschäden sind nicht vorhanden. Des Weiteren gehe ich davon aus, dass keine verdeckten Baumängel und Bauschäden vorhanden sind.
<b><u>Nebengebäude (im Gemeinschaftseigentum):</u></b>	keine vorhanden
<b><u>Gemeinschaftliche Außenanlagen:</u></b>	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun), Wegebefestigung, befestigte Zufahrten, Hofbefestigung
<b><u>Beurteilung der Gesamtanlage:</u></b>	Die gesamte Wohnanlage befindet sich, dem äußerlichen Anschein nach, in einem normalen baulichen Gesamtzustand und entspricht einem mittleren Wohnstandard. Es besteht augenscheinlich kein bedeutender, wertbeeinflussender Reparaturstau.

---

**Beschreibung der Wohnung:**

<b>Lage der Wohnung im Gebäude/ Orientierung:</b>	Die Wohnung ist im Untergeschoss, rechts vom Treppenhaus, gelegen.
<b>Modernisierung:</b>	Es wird davon ausgegangen, dass die Wohnung partiell modernisiert wurde.
<b>Wohnfläche und Raumaufteilung: (s. Anlage 5)</b>	Die Wohnfläche beträgt gemäß den Berechnungen der Bauakte rd. 26,00 m <sup>2</sup> . Abweichungen können aufgrund der äußerlichen Augenscheinnahme bestehen.  Die Wohnung hat folgende Räume: 1 Zimmer, Küche, Dusche/WC, Flur  Gemäß Auskunft der Hausverwaltung gehört zur Wohnung kein Kellerraum.
<b>Stellplatz/ Garage:</b>	keiner/ keine bekannt
<b>Heizung:</b>	Gas-Einzelöfen

<b>Warmwasserversorgung:</b>	Durchlauferhitzer (elektrisch)
<b>Fußböden:</b>	Wohn- und Schlafraum: Textilbelag
	Dusche/WC: Fliesen
	Küche: Kunststoffbelag
	Flur: Textilbelag
<b>Innenansichten:</b>	Tapeten
	Dusche/WC: teilweise Fliesen, teilweise Holzvertäfelung
	Küche: Fliesenspiegel an Objektwand
<b>Wohnungseingangstür:</b>	Holztür
<b>Zimmertüren:</b>	einfache Holztüren
<b>Fenster:</b>	Fenster aus Holz, teilweise mit einfacher Verglasung, teilweise Zweischeibenverglasung, Fensterbänke innen aus Holz
<b>Deckenflächen:</b>	Raufaser mit Anstrich
<b>Elektroinstallation:</b>	einfache Ausstattung
<b>Sanitäre Installation:</b>	Dusche/WC: eingebaute Dusche, WC, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität
<b>Küchenausstattung:</b>	nicht in Wertermittlung enthalten
<b>Allgemeinbeurteilung:</b>	Es wird davon ausgegangen, dass sich die zu bewertende Eigentumswohnung in einem einfachen baulichen Gesamtzustand befindet und einem einfachen Wohnstandard entspricht.  Aufgrund der äußerlichen Augenscheinnahme kann keine Aussage über einen ggf. im Inneren bestehenden Reparaturstau getroffen werden. Ein ggf. bestehender Reparaturstau ist zusätzlich zu berücksichtigen.
<b>Sondernutzungsrechte:</b>	keine bekannt
<b>Miteigentumsanteil:</b>	7,44 / 1.000
Vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige <u>Instandhaltungsrücklage:</u>	Gemäß Auskunft der Hausverwaltung wird laufend eine Instandhaltungsrücklage gebildet.

---

Der **Verkehrswert** für das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 im Untergeschoss rechts in 38667 Bad Harzburg, Dommestr. 3,

Wohnungs-  
grundbuch:

Bad Harzburg  
Blatt: 1667  
Ifd. Nr.: 1

Kataster: Gemarkung: Bad Harzburg  
Flur: 9  
Flurstücke: 17/1, 17/2, 18

wird zum Wertermittlungstichtag 26.06.2023 mit **28.000,00 €** ermittelt.

Aufgestellt am 11. Juli 2023

## Anlage Fotos



Ansicht von Westen



Ansicht von Norden



Ansicht Wohnung