

Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert

Sondereigentum als Wohnungserbbaurecht an der Wohnung Nr. 12 im 1. Obergeschoss rechts in 38642 Goslar, Mengestr. 5



Wohnungserb-
baugrundbuch: Goslar Kataster: Gemarkung: Grauhof
Blatt: 12033 Flur: 3
Ifd. Nr. 1 Flurstücke: 21/11 u. 21/13

Auftraggeber:	Amtsgericht Goslar Kaiserbleek 8, 38640 Goslar Beschluss vom 23.12.2024 Geschäftsnummer: 11 K 4/24
Grund der Gutachten- erstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsver- steigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	<u>1. Termin:</u> 25.02.2025, <u>2. Termin:</u> 13.03.2025
Ortsbesichtigung:	Es erfolgte eine Außenbesichtigung.
Wertermittlungsstichtag:	13.03.2025
Mieter und Pächter:	keine bekannt
Gewerbebetrieb:	keiner bekannt
Maschinen oder Betriebs- einrichtungen:	keine vorhanden

Zubehör:	Aufgrund der äußerlichen Augenscheinnahme kann keine Aussage getroffen werden.
Verdacht auf Hausschwamm:	Aufgrund der äußerlichen Augenscheinnahme kann keine Aussage getroffen werden.
Energieausweis:	liegt vor und wurde eingesehen
Beschränkungen oder Beanstandungen:	Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.
WEG-Verwaltung:	Eine WEG-Verwaltung ist vorhanden.

Grundstücksbeschreibung:

Verkehrslage, Entfernungen: Die Stadt Goslar ist im nördlichen Vorharzbereich gelegen und befindet sich am Kreuzungspunkt der Bundesstraßen B 6 und B 82. Goslar hat eine Anbindung an das Streckennetz der Deutschen Bahn AG in Richtung Braunschweig, Göttingen und Hannover.

Die zu bewertende Eigentumswohnung ist im Stadtteil Kramerswinkel gelegen. Die Entfernung bis zum Stadtzentrum von Goslar beträgt ca. 3 km und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich ca. 300 m entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ca. 1.200 m entfernt vorhanden.

Wohn- bzw. Geschäftslage: mittlere Wohnlage

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:	Flur 3, Flurstück 21/11 = 2.693 m ²
	Flur 3, Flurstück 21/13 = <u>150 m²</u>
	Gesamt: = 2.843 m ²

Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform

Erschließungszustand:

Straßenart: Nebenstraße mit geringem Verkehr, 30-er Zone

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundsteinpflaster, einseitiger Gehweg

Höhenlage zur Straße: normal

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom/ Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Im Wohnungserbbaugrundbuch von Goslar, Blatt 12033, bestehen in Abteilung II die in der Anlage 7 aufgeführten Eintragungen.

Bezüglich des unter der lfd. 3 eingetragenen Vorkaufsrechts besteht keine Wertbeeinflussung.

Bezüglich der unter der lfd. 4 eingetragenen Grunddienstbarkeit (Pflicht zur Duldung von Versorgungsleitungen) besteht keine Wertbeeinflussung.

In Verbindung mit der unter der lfd. 5 eingetragenen Grunddienstbarkeit (Wegerecht) besteht gemäß Bewilligung vom 31.12.1969 zugunsten des jeweiligen Erbbauberechtigten des Erbbaurechts Gemarkung Grauhof, Flur 3, Flurstück 21/12, das Recht, den auf dem zu bewertenden Erbbaurecht vorhandenen Fußweg zum Gehen zu benutzen. Eine Wertbeeinflussung besteht nicht, da der Gehweg gemeinschaftlich auch von den jeweiligen Erbbauberechtigten des Flurstücks 21/11 genutzt wird.

Bezüglich des unter der lfd. 11 eingetragenen Erbbauzins wurden Belastungen im Zusammenhang mit dem bestehenden Erbbauzins in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis besteht keine belastende Eintragung auf dem Bewertungsgrundstück.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren; Denkmalschutz:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Gemäß Auskunft aus dem Denkmalatlas Niedersachsen wird das Bewertungsobjekt nicht im niedersächsischen Denkmalverzeichnis geführt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

WR = reines Wohngebiet, geschlossene, viergeschossige Bauweise, GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl), GFZ = 1,0 (Geschossflächenzahl)

Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen:

Art des Gebäudes:	viergeschossiges Wohnhaus als Teil einer Eigentumswohnanlage, einseitig angebaut; das Gebäude ist unterkellert und das Dachgeschoss nicht ausgebaut.
Baujahr:	1971
Modernisierung:	Das Gebäude wurde augenscheinlich teilweise modernisiert.
Konstruktionsart:	Massivbau
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten
	Dachform: Satteldach
	Dacheindeckung: Betondachsteine, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Geschossdecken über und unter dem Sondereigentum:	Stahlbetondecken
Anzahl der Wohnungen:	8 gleichwertige Wohnungen im Gebäude
Hauseingang:	Eingangstürelement aus Metall mit Lichtausschnitten, gepflegt
Treppen:	Geschosstreppen: Stahlbetontreppen mit Kunststeinbelag, Geländer aus Metall
	Kellertreppe: Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag
	Kelleraußentreppe: Betontreppe
Treppenhaus:	Fußböden: Kunststeinplatten
	Wände: Anstrich
	Decken: verputzt und gestrichen
	Zustand: normal gepflegt
Außenansicht:	überwiegend Rauputz, teilweise vorgehängte Fassade mit festem Plattenbehang
	Sockel: verputzt und gestrichen

Bauschäden und Baumängel:	Wesentliche äußerlich erkennbare Baumängel und Bauschäden sind nicht vorhanden. Ggf. am Wertermittlungstichtag vorhandene verdeckte Baumängel und Bauschäden sind zusätzlich zu berücksichtigen.
<u>Nebengebäude</u> <u>(im Gemeinschaftseigentum):</u>	keine
<u>Gemeinschaftliche Außenanlagen:</u>	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun), Wegebefestigung
<u>Beurteilung der Gesamtanlage:</u>	Die gesamte Wohnanlage befindet sich, dem äußerlichen Anschein und der Ortsbesichtigung nach, in einem überwiegend baujahrgerechten Gesamtzustand und entspricht einem überwiegend mittleren Wohnstandard. Es besteht augenscheinlich kein wertrelevanter Reparaturstau.

Beschreibung der Wohnung:

Lage der Wohnung im Gebäude/ Orientierung:	Die Wohnung ist im 1. Obergeschoss, rechts vom Treppenhaus, gelegen.
Wohnfläche und Raumaufteilung:	Die Wohnfläche beträgt gemäß Teilungserklärung 71,60 m ² und konnte aufgrund der äußerlichen Augenscheinnahme nicht geprüft werden. Abweichungen können bestehen Die Wohnung hat folgende Räume: 3 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur, Balkon Zur Wohnung gehört ein Kellerraum Nr. 12.
Pkw-Stellplatz:	Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung gehört zur Wohnung kein Stellplatz.
Heizung:	Öl-Zentralheizung, Baujahr 2005, Stahlradiatoren in der Wohnung
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
Fußböden:	Wohn- und Schlafräume: Textilbelag
	Bad/WC: Fliesen

	Küche:	Kunststoffbelag
	Flur:	Textilbelag
	Balkon:	Spaltplatten
	Keller:	Estrich auf Beton mit Anstrich
Innenansichten:		Tapeten
	Bad/WC:	teilweise Fliesen
	Küche:	Fliesenspiegel an Objektwand
Wohnungseingangstür:		Holztür mit Holzfurnier
Zimmertüren:		Holztüren mit Anstrich
Kellertür:		Holzbrettertür
Fenster:		Fenster aus Kunststoff mit doppelter Verglasung, Fensterbänke innen aus Holz, außen mit Abdeckung aus Metall
Deckenflächen:		verputzt und gestrichen
Elektroinstallation:		einfache Ausstattung
Sanitäre Installation:	Bad/WC:	eingebaute Wanne, WC, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität
Küchenausstattung:		nicht bekannt
Allgemeinbeurteilung:		<p>Ich gehe davon aus, dass sich die zu bewertende Wohnung, dem äußerlichen Anschein nach, in einem ausreichenden baulichen Gesamtzustand befindet und einem einfachen Wohnstandard entspricht.</p> <p>Aufgrund der äußerlichen Augenscheinnahme kann keine Aussage über einen ggf. im Inneren bestehenden Reparaturstau getroffen werden. Ein ggf. bestehender Reparaturstau ist zusätzlich zu berücksichtigen.</p>
Sondernutzungsrechte:		keine bekannt
Miterbbaurechtsanteil:		59,89 / 1.000

Vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige Instandhaltungsrücklage:

Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung wird laufend eine Instandhaltungsrücklage gebildet.

Erläuterungen zum Erbbaurechtsvertrag:

Der jährliche Erbbauzins beträgt gemäß Grundbucheintragung **253,63 €**.

Der **Verkehrswert** für das Sondereigentum als Wohnungserbbaurecht an der Wohnung Nr. 12 im 1. Obergeschoss rechts in 38642 Goslar, Mengestr. 5,

Wohnungserb-
baugrundbuch:

Goslar
Blatt: 12033
lfd. Nr.: 1

Kataster: Gemarkung: Grauhof
Flur: 3
Flurstücke: 21/11 u. 21/13

wird zum Wertermittlungstichtag 13.03.2025 mit rd. **60.000,00 €** ermittelt.

Aufgestellt am 23. April 2025

Anlage Fotos



Ansicht von Osten



Ansicht von Süden



Ansicht Wohnungseingang