

Das Gutachten wurde erstellt durch den Sachverständigen:
Diplom Ingenieur Architekt und
Freier Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anonymisiertes Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)

Ermittlung des Verkehrswertes auf Grundlage §194 BauGB, ImmoWertV 2010 u.a.

Zwangsversteigerungssache

betreffend das im Grundbuch von Harlingerode Blatt 1090
unter laufender Nummer 7 eingetragene Grundstück

Geschäftsnummer NZS 11 K 5/23

Schuldner/Beteiligte:

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben

Auftraggeber: Amtsgericht Goslar

Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren.

Bebauung:

Überwiegend unbebaute verwilderte Fläche. Ansonsten ein kleines massives Bauwerk/Gebäude ca. LxBxH rd. 2,5x3,5x3,0m, unbekannte Nutzung.

Einordnung: Gewerbefläche gemäß B-Plan.

Besichtigung: Das Grundstück konnte eingeschränkt besichtigt werden.

Wertermittlungsstichtag: 30.05.2023



Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungsstichtag eingeschätzt mit Ifd. Nr.7 rd. 23.000 Euro

Diese Gutachten wurde fertiggestellt am 10.10.2023

Das Gutachten umfasst gesamt 20 Seiten

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag

Grundbuch von	Harlingerode
Blatt	1090
Bestandsverzeichnis	Laufende Nummer 7
Gemarkung	Harlingerode
Flur	5
Flurstück	183/26
Gebäude- und Freifläche;	Göttingeröder Straße
Größe	2192 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Bauland, Einordnung B-Plan: Gewerbegebiet
Sonstiges/Besonderheiten	
Bewohnung/Vermietung/ Verpachtung	Es liegen keine Angaben über eine Verpachtung o.ä. das zu bewertende Grundstück betreffend vor.
Besichtigung	Das Grundstück wurden in den zugänglichen Bereichen, aufgrund des starken Wildwuchses, nur eingeschränkt besichtigt.
Bebauung	Überwiegend unbebaute verwilderte Fläche. Ansonsten ein kleines massives Bauwerk/Gebäude ca. LxBxH rd.:2,5x3,5x3,0m, mit unbekannter Nutzung.
Bodengutachten Angabe zu Altlasten	Es liegt kein Bodengutachten vor. Das Grundstück wird im Altlastenkataster des Landkreises Goslar eingeordnet: BPG-VO: Teilgebiet 1. Siehe nachfolgend 4.3 Altlastenkataster.

Wertermittlungsstichtag: 30.05.2023

Inhaltsverzeichnis

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

1. Vorbemerkung
- 1.1 Allgemeines zur Wertermittlung
- 1.2 Weitere Hinweise

2. Angaben zum Auftrag
- 2.1 Gutachtenauftrag
- 2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtenauftrag

3. Grundstück - Lagemerkmale
- 3.1 Grundstücksdaten
- 3.2 Großräumige Lage
- 3.3 Kleinräumige Lage
- 3.4 Grundstück

4. Rechtliche Gegebenheiten - Sonstige

5. Baubeschreibung
- 5.1 Allgemeines
- 5.2 Gebäude, Wohnungseinheit, Nebengebäude, Außenanlagen

6. Berechnungen
- 6.1 BGF, Brutto-Grundfläche
- 6.2 Wohn- und Nutzfläche

7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlage
8. Definition des Verkehrswertes und Kurzerläuterung der Verfahren
- 8.1 Erläuterung des Verkehrswertes und die angewandten Verfahren
- 8.2 Kurzerläuterung zu den Verkehrswertverfahren

9. Sachwertermittlung des Gebäudes
10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
11. Wert der baulichen Außenanlagen

12. Wert des Grund und Bodens
- 12.1 Bodenrichtwert
- 12.2 Bodenwert gesamtes Grundstück

13. Wertermittlung nach dem Ertragsverfahren
- 13.1 Zusammenstellung der Flächen und Ermittlung des monatlichen Mietertrages
- 13.2 Ermittlung des Ertragswertes

14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert
15. Verkehrswerte der einzelnen Flurstücke
16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u.a.
17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe Verkehrswert

- Anhang
18. Auszug aus dem Stadtplan
19. Auszug aus dem Liegenschaftskataster
20. Bestandspläne
21. Sonstige Anlagen
22. Fotodokumentation

1. Vorbemerkung

Verwendung und Weitergabe des Gutachtens.

Das vorliegende Gutachten unterliegt dem Datenschutz. Veröffentlichungen und Verkauf (auch auszugsweise) bedürfen der Zustimmung des Verfassers. Ausschließlich unsere Originalunterlagen sind verbindlich. Alle anderen Exemplare unserer Dokumente (Kopie, Datei o.ä.) sind Hilfsmittel, die nach verlassen unseres Verantwortungsbereiches nicht mehr unserer Kontrolle unterliegen, weshalb wir dafür keine Verantwortung übernehmen können.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung des Verfassers oder des Auftraggebers (Gericht oder andere) gestattet.

1.1 Allgemeines zur Wertermittlung

Dieses Gutachten orientiert sich an der allgemeinen Wertermittlungslehre der Bundesrepublik Deutschland.

Zur Ermittlung des Sach- und des Ertragswertes werden die Verfahren und anzusetzende Werte aus folgender Rechtsgrundlagen, Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Fachliteratur zu Grunde gelegt:

- BauGB - Baugesetzbuch
- BauNVO - Baunutzungsverordnung
- ImmoWertV - Immobilienwertverordnung 2021
- WertR - Wertermittlungsrichtlinien
- Ertragswertrichtlinie – EW-RL (2015)
- Vergleichswertrichtlinie – VW-RL (2014)
- Sachwertrichtlinie – SW-RL (2012) mit NHK 2010
- Bodenrichtwertlinie – BRW-RL (2011)
- BGB – Bürgerliches Gesetzbuch
- WoFIV – Wohnflächenverordnung
- WMR – Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie
- WEG – Wohnungseigentumsgesetz
- NBauO – Niedersächsische Bauordnung
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte,
Aktuelle Grundstücksmarktdaten für den Landkreis/Stadt.

1.2 Wichtige Hinweise

- 1.2.1 Angaben der Unterlagen der Bauakte, Behörden, Eigentümer oder weiterer Personen über das Bewertungsobjekt, sind hier im Rahmen des Gutachterauftrages nur stichprobenartig bzw. pauschal geprüft oder ungeprüft (z.B. nicht sichtbare Mängel, Konstruktionsangaben etc.) wiedergegeben.
Für unrichtige Angaben der Berechnungen (z.B. Angabe Wohnfläche, BRI etc.), Zeichnungen (z.B. Grundrissanordnung, Lage der Wände, Raumbezeichnungen etc.), Maßangaben (z.B. Geschoss Höhen, Raum-/Gebäude-Längen- und Breitenmaße etc.), Baubeschreibungen (z.B. Konstruktionsaufbau, Bauteile etc.) und sonstige Unstimmigkeiten, wird daher auch keine Gewähr übernommen.

1.2.2 Besichtigung

Es wurde eine zerstörungsfreie Besichtigung durchgeführt. Verkleidungen, Abdeckungen, Tapete oder sonstige Beläge etc. wurden nicht entfernt. Untersuchungen der Konstruktion, Mauerwerk, Dachtragkonstruktion etc. auf Befall durch tierische, pflanzliche Schädlinge wurden nicht durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Vermutungen, Bauunterlagen oder sonstigen Auskünften.

1.2.3 Angaben zum Baujahr, Umbauten, Modernisierungen.

Angaben zum Baujahr, Umbauten, Modernisierungen u.ä. werden auf Grundlage vorliegender Unterlagen aus der Bauakte oder Grundbuchakte plausibel abgeleitet. Angaben und Unterlagen von Eigentümern u.a. Beteiliger, werden ebenfalls in gleicher Weise geprüft und

wenn erforderlich berücksichtigt.

Auch Angaben zu durchgeführten Modernisierungen werden soweit möglich auf Plausibilität geprüft und ohne detaillierte Prüfung übernommen. Eine weitere detaillierte Recherche wird im Rahmen der Gutachtenerstellung zur Wertermittlung nicht durchgeführt.

Für die Richtigkeit dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen.

1.2.4 Baugrunduntersuchungen

bezüglich Tragfähigkeit, Standsicherheit und sonstiges wurden nicht durchgeführt, sofern diese nicht ausdrücklich beauftragt werden.

1.2.5 Spezialuntersuchungen nach Schadstoffbelastungen

sind nicht durchgeführt worden, da sie über das übliche Maß der Grundstückswertermittlung weit hinausgehen würden. Untersuchungen dieser Art müssten bei Bedarf zusätzlich durchgeführt werden.

1.2.6 Altlastenkataster

Altlasten, Bodenverunreinigungen sonstige Belastungen auf dem Grundstück u. Gebäudeinneren können grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden, sofern keine gegenteiligen Untersuchungen vorliegen. Diese Untersuchungen o. weitere Recherchen sind nicht Bestandteil dieses Wertgutachtens.

1.2.7 Die Funktionsfähigkeit technischer Anlagen

(wie z.B. Heizung, Sanitär, Elektroinstallation. und Anlagen, sowie der Türen, Tore, Fenster sonstiger Bauteile und Einbauten etc. wurde nicht überprüft.

1.2.8 Reparatur- und Instandsetzungskosten

Bei der Angabe der Reparatur- und Instandsetzungskosten kann es sich nur um Schätzwerte annäherungsweise handeln. In diesem Zusammenhang ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die exakte Schadensbewertung und damit verbundene Abschläge nur durch eine intensive Schadens- und Bausubstanzbegutachtung mit entsprechender Auswertung möglich ist. Hier könnten sich noch Verschiebungen der angenommenen Werte ergeben.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in der Verkehrswertermittlung allein aufgrund von einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin, ohne jegliche Bestandsaufnahme, Vorplanung und darauf begründete Kostenschätzung angesetzt sind. In diesem Verkehrswertgutachten können nur pauschale Angaben im Rahmen dieses Gutachteneuftrages, ohne diese eingehenden Untersuchungen, unter Vorbehalt erfolgen.

Unterschieden werden folgende Einflüsse:

z. B. Schäden, die ohne Behebung eine Nutzung nicht möglich machen und z.B. Modernisierungsbedarf und/oder Anpassung an heutige Standards, die zwar in absehbarer Zeit erforderlich sind aber eine Nutzung grundsätzlich noch ermöglichen, hier ist eine alterswertgeminderte Anpassung anzusetzen.

1.2.9 Verdacht auf Hausschwamm

Hausschwamm ist grundsätzlich nur durch eine intensive Spezialuntersuchung nachzuweisen bzw. auszuschließen. Im Rahmen dieser Gutachtenbearbeitung können nur Hinweise auf eventuellen Hausschwammbefall gegeben werden. Weitere Untersuchungen sind nicht Bestandteil des Wertermittlungsauftrages.

Bei längerem Leerstand von Gebäuden und vernachlässigter Instandhaltung ist gegebenenfalls angeraten eine intensive fachliche Untersuchung (öffnen der Konstruktion o.ä.) schadenbetroffener Bauteile, z.B. Fassaden, Dachtragwerk u.a. durchzuführen, um größere Schädigungen durch Fäulnis, Schädlingsbefall o.ä. auszuschließen bzw. einschätzen zu können.

Derart intensiven Bausubstanzuntersuchungen sind im Regelfall nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens, siehe dazu auch die zuvor aufgeführten Hinweise unter 1.2 zu Besichtigung und folgender. Bei Bedarf ist eine zusätzliche Beauftragung erforderlich.

1.2.10 Versteckte Mängel

oder sonstige Sachverhalte im Rahmen der beauftragten Untersuchung, die nicht offensichtlich erkennbar sind können nicht ausgeschlossen werden.

1.2.11 Genehmigung Baubehörde

Es wird davon ausgegangen, dass alle zum Wertermittlungsstichtag fertiggestellten oder begonnenen Baumaßnahmen sowie alle sonstige genehmigungspflichtigen Maßnahmen von der jeweilig zuständigen Behörde genehmigt waren, sofern im weiteren Verlauf dieses Gutachtens nicht anders beschrieben.

1.2.12 Differenzen der Maße und Massen

Soweit Baumassen und Nutzflächen nicht durch eignes detailliertes Aufmaß ermittelt wurden, liegen mögliche Differenzen zu den tatsächlichen Massen und Flächen außerhalb meiner Verantwortung.

1.2.13 Liegenschaftskarte, Lageplan u.a.

Hinweis: Es erfolgte keine detaillierte Überprüfung ob jedes Bauteil o. Gebäude in der Liegenschaftskarte verzeichnet ist. Evtl. müssen noch Einmessungen durchgeführt werden. Eine abschließende Beurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens und muss bei Bedarf z.B. mit der zuständigen Katasterbehörde abgeklärt werden. Grundstücksgrenzen und deren Verlauf werden maßlich nicht überprüft. Es erfolgt nur eine grobe Einschätzung anhand der Liegenschaftskarte o.ä.

1.2.14 Grundstück, großräumige und kleinräumige Lage

Die Beschreibungen und Angaben unter 3.2 u. 3.3 im Gutachten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dienen nur überschlägig dem allgemeinen Überblick. Angaben zu Einwohnerzahl, Verkehrslage mit Entfernung, Geschäfte, ärztliche Versorgung u.a. können variieren. Die wertrelevante Lagequalität wird insbesondere durch den Bodenrichtwert wiedergegeben, der auch den regionalen Bereich berücksichtigt.

1.3 Bewertungsgunterlagen und Auskünfte

- Zeichnungen u.a. Unterlagen aus der Bauakte, Liegenschaftskarte, Bodenrichtwertkarte.
- Grundbuch bzw. Angaben aus d. Grundbuch

Soweit vorhanden wurden Berechnungen der Bauakte entnommen, vom Eigentümer oder Dritten übergeben, überschlägig überprüft. Lagen keine Berechnungen vor wurden sie durch Aufmaß oder herausmessen aus den Bestandszeichnungen/Lageplan ermittelt.

Auskünfte, Informationen

- Telefonische und schriftliche Auskünfte der zuständigen Behörden und Unternehmen:
Auskunft zu Festlegungen aus dem Bebauungsplan, Baulastenverzeichnis, Verwaltungen u.a.

2. Angaben zum Auftrag

2.1 Gutachtenauftrag und Auftragsabwicklung

Auftraggeber	Amtsgericht Goslar, Kaiserbleek 8, 38640 Goslar
Auftrag	Beschluss vom 10.05.2023 Erstellen eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert, betreffend das bzw. die eingetragenen Grundstücke, nachfolgend aufgeführt.
Angaben zu dem beauftragten	
Bewertungsobjekt	Grundbuch von Harlingerode Blatt 1090
BVZ lfd. Nr. 7	Gemarkung Harlingerode, Flur 5, Flurstück 183/26 Gebäude- und Freifläche, Göttingeröder Straße, Größe 2192 m ²
Geschäftsnummer	NZS 11 K 5/23
Schuldner/Beteiligte	Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert aufgeführt.
Hinweis zu personenbezogenen	
Daten	Personenbezogene Daten (z.B. Eigentümer, Mieter, Teilnehmer im Ortstermin u.a.) werden dem Auftraggeber aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert mitgeteilt.
Unterlagen, Fotos u.ä.	Unterlagen die nicht zur Veröffentlichung geeignet sind (Innenfotos, Auszüge aus Grundstücksmarktberichten u.ä.) sind aus diesem Grund gegebenenfalls nicht im Gutachten enthalten, sondern werden dem Auftraggeber auf Anforderung zur Verfügung gestellt.
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertermittlung des Grundbesitzes zum Zwecke der Festsetzung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.
Ortsbesichtigung	30.05.2023
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	Nur der Sachverständige. Beteiligte bzw. der Schuldner erschien nicht zu dem Besichtigungstermin.
Wertermittlungsstichtag	30.05.2023, Tag der Ortsbesichtigung.
Qualitätsstichtag	30.05.2023.

2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtenauftrag u.a.

Mieter und Pächter	Es liegen keine Angaben über eine Verpachtung des Grundstücks vor.
Gewerbebetrieb	Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden ist. Es handelt sich um ein nahezu unbebautes Grundstück.
Maschinen und Betriebseinrichtungen	Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden. Es handelt sich um ein nahezu unbebautes Grundstück.
Verdacht auf Hausschwamm	Augenscheinlich wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt und wurde auch nicht bekannt gegeben. Siehe auch 1.2. Das Grundstück ist unbebaut.
Baubehördliche Beschränkungen:	Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt und wurden auf Anfrage auch nicht mitgeteilt. Eine weitere Prüfung wurde nicht durchgeführt. Die Wertermittlung basiert auf dem realisierten Vorhaben. Es wird deshalb die Legalität der

baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Offensichtlich erkennbare Widersprüche werden beschrieben und entsprechend berücksichtigt.

Auskunft Bauamt Landkreis Goslar:

Es liegt keine Bauakte vor.

Grundsätzliches:

Eine abschließende Beurteilung und Festlegung über evtl. ungenehmigte bauliche Veränderungen, Nutzungen o.a. **kann nur** über eine separate Anfrage, z.B. Bauvoranfrage, Bauantrag o.ä. **durch das zuständige Bauamt erfolgen.**

Dies ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

Energieausweis Es besteht keine Bebauung.

Altlasten Auskunft des Landkreis Goslar Fachdienst Umwelt u.a.:

Es sind keine Altlasten verzeichnet.

Im Altlastenkataster ist das Grundstück dem Teilgebiet 1 der BPG-VO zugeordnet.

(Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ BPG-VO)

3. Grundstück - Lagmerkmale

3.1 Grundstücksdaten

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:

Grundbuch von Harlingerode Blatt 1090

Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter laufender Nummer 7

Detailliert siehe A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

3.2 Großräumige Lage

Hinweis:

Die folgenden Angaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dienen nur überschlägig dem allgemeinen Überblick. Angaben zu Einwohnerzahl, Verkehrslage mit Entfernung, Geschäfte, ärztliche Versorgung u.a. können variieren. Weiteres siehe unter 1.2 im Gutachten.

Bundesland Niedersachsen
Stadt/Ort Harlingerode
Landkreis Goslar

Ort/Einwohnerzahl

Harlingerode ist ein Stadtteil der Stadt Bad Harzburg im Landkreis Goslar mit ca. 2900 Einwohnern.

Verkehrslage

Das zu bewertende Grundstück liegt im süd-westlichen Bereich von Harlingerode, in randnaher Lage und besitzt eingeschränkte Anbindungen zu den Hauptverkehrswegen über Bundes- u. Landstraßen.

Entfernung: zu den nächstgelegenen Städten und Orten:
bis Bad Harzburg 5 km, bis Goslar ca. 9 km.

Bahn: Der nächste Bahnhof ist in Bad Harzburg vorhanden.

Autobahn: Mögliche Verbindung A36 in ca. 5 km Entfernung.
Sonstige Fernverbindungen durch weitere Straßenverbindungen.

Bus: Eingeschränkt Verbindungen in verschiedene Richtungen vorhanden.

Geschäfte des täglichen Bedarfs
Für den Grundbedarf in Harlingerode eingeschränkt vorhanden, darüber hinaus ausweichen erforderlich nach Bad Harzburg oder Goslar.

Ärztliche Versorgung
In Harlingerode kaum, besser in Bad Harzburg oder Goslar in verschiedenen Fachrichtungen mit Krankenhaus vorhanden.

3.3 Kleinräumige Lage

Wohn/Geschäftslage
Im südwestlichen randnahen Bereich von Harlingerode in einem Gebiet mit gewerblicher Nutzung, angrenzend an Wohngebiete gelegen.
Verbindung zum Ortszentrum mit Autostraßen und Gehweg.

Art der Bebauung
In unmittelbarer Umgebung Gewerbebetriebe und Wohngebäude.

Erschließung /Höhenlage zur Straße
In etwa höhengleich zur Straße, ohne angelegte Grundstückszufahrt vom öffentlichen Bereich.

3.4 Grundstück

3.4.1 Flurstück 183/26 - unbebaut

Bebauung/Nutzung:	Überwiegend unbebaut, mit kleinem massivem Gebäude unbekannter Nutzung.
Grundstücksform:	Sehr schmal und länglich.
Größe:	2192 m ² , mittlere Flächengröße für vergleichbare Nutzungen, im allgemeinen Vergleich.
Größte Abmessungen	Länge bis ca. 62 m, Breite bis 41 m.
Ver-/Entsorgung	Ohne eigene öffentliche Anschlüsse.
Topographie	Im östlichen und mittleren Bereich in etwa ebenes Gelände in der Fläche, ohne außergewöhnlich signifikanten Höhenversatz. Nach Westen stark Ansteigender Bereich.
Baugrund	Augenscheinlich soweit erkennbar tragfähiger Baugrund, ohne auffällige Setzungserscheinungen. Weiteres siehe Bodengutachten.

4. Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige

4.1 Grundbuch Abteilung II wurde eingesehen.

Folgende Einträge sind darin vorhanden (hier nur in gekürzter Form wiedergegeben):

Lfd. Nr. 18 der Eintragungen, lfd. Nr. 7 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (11 K 5/23). Eingetragen am 15.03.2023.

4.2 Sonstige Rechte

Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Weitere Nachforschungen wurden nicht durchgeführt und waren nicht Auftragsbestandteil.

4.3 Altlastenkataster

Auskunft des Landkreis Goslar
Fachdienst Umwelt: **Bauen & Umwelt - Bodenschutz / Abfallüberwachung**

Es sind keine Altlasten verzeichnet.

Im Altlastenkataster ist das Grundstück dem Teilgebiet 1 der BPG-VO zugeordnet. (Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ BPG-VO).

Dort ist auch geregelt wie mit eventuellem Bodenaustausch o.ä. zu verfahren ist, bzw. welche detaillierten Belastungen und Auflagen zutreffend sind.

Sonstige Altlasten, Bodenverunreinigungen sind für das zu bewertende Grundstück nicht bekannt und nicht offensichtlich, können aber grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
Ein entsprechendes Bodengutachten ist nicht Auftragsbestandteil.

4.4 Baulastenverzeichnis

Auskunft des zuständigen Bauamtes:
Es sind keine Baulasten eingetragen.

4.5 Denkmalschutz

Auskunft Landkreis Goslar:
Keine Eintragung in der Liste als Baudenkmal aufgeführt.

4.6 Bebauungsplan/Flächennutzungsplan

Auskunft durch das zuständige Bauamt mit gekürztem Wortlaut:

Bebauungsplan: B-Plan ist vorhanden: „Ellernwiesen Nr. 379

Art der Nutzung. GE (Gewerbegebiet) eingeschränkt, GRZ 0,4, GFZ 0,8, II max, u.a.

Baugrenze ist vorhanden.

4.7 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Flurstück 183/26: Baureifes Land (baulich nutzbar)

4.8 Abgabenrechtlicher Zustand

Es wird unbestätigt davon ausgegangen, dass zurzeit keine Erschließungsbeiträge und Straßenbaubebiträge im Sinne des BauGB ausstehen.

Sonstige evtl. aus- oder anstehende Abgaben sind nicht bekannt und wurden vom Eigentümer auf Anfrage nicht mitgeteilt.

5. Baubeschreibung

Die Bebauung, soweit vorhanden, wird beschrieben als Überblick zur Bestimmung des Standards Baubeschreibung Gebäudestandard gemäß NHK 2010), ohne Anspruch auf Vollständigkeit in allen Bereichen. Siehe auch Punkt 1.2

5.1 Allgemeines

Der Grundbesitz Grundbuch von Harlingerode Blatt 1090, besteht aus einem Flurstück, eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der laufenden Nummern 7.

Das Grundstück ist im südwestlichen Bereich von Harlingerode an der Göttingeröder Straße gelegen. Eine signifikante Bebauung des Flurstücks besteht nicht, ausgenommen ein kleines massives Gebäude ca. LxBxH rd.:2,5x3,5x3,0m oberirdisch, mit unbekannter Nutzung im südlichen grenznahen Grundstücksbereich.

5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

Es wurde die Fläche der zu bewertenden Flurstücke im üblichen Rahmen und der Möglichkeiten der äußeren Umstände Rahmen begangen, ohne besondere und detaillierte Überprüfung vorhandener Grundstücksgrenzen, Bodenbeschaffenheiten, u.ä.

Das südlich gelegene massive kleine Gebäude konnte innen nicht besichtigt werden.

5.3 Grundstück: Grundbuch von Harlingerode Blatt 1090, Flurstück 183/26

Besichtigung:

Das Grundstück wurde in den zugänglichen Bereichen, aufgrund des starken Wildwuchses, nur eingeschränkt besichtigt.

Lage und Zuwegung:

Die zu bewertenden Flurstücke liegen in einem Gebiet mit durch B-Plan festgesetzte Zuordnung als Gewerbefläche, gegenüber einem Wohngebiet, im südwestlichen Bereich von Harlingerode. Das Grundstück grenzt direkt an den öffentlichen Straßenbereich, östlich verlaufende Göttingeröder Straße.

Grundstücksbebauung:

Überwiegend unbebaute verwilderte Fläche. Ansonsten ein kleines massives Bauwerk/Gebäude ca. LxBxH rd.:2,5x3,5x3,0m, oberirdisch gemessen. Über Geschossigkeit bzw. im Erdreich liegende Bauteile kann keine gesicherte Angabe gemacht werden.



Befestigung

Unbefestigte Fläche mit starkem Wildwuchs mit Bäumen und Sträuchern.

Schäden, Mängel, Besonderheiten

Das südlich gelegene massive kleine Bauwerk/Gebäude konnte innen nicht besichtigt und somit auch nicht umfassend eingeschätzt werden.

Es wird als Abbruchobjekt eingeordnet, aufgrund der Lage und des baulichen Zustands und Ausführung. Eine weiterführende Nutzung wird als unwahrscheinlich angesehen.

Es erfolgt nochmal der Hinweis auf die Lage in Teilgebiet 1 der BGP-VO. Es wird davon ausgegangen, dass der durch den Gutachterausschuss angegebene Bodenrichtwert dies bereits berücksichtigt hat.

Weitere Schäden o.ä. waren im Rahmen der Ortsbegehung nicht auffällig und wurden durch die Beteiligten nicht bekannt gegeben.

Baugenehmigung Gebäude

Nach Mitteilung des Landkreises Goslar liegt keine Bauakte vor. Somit ist nicht bekannt, ob das südliche massive Gebäude genehmigt wurde.

Baugrund

Es wird unbestätigt von einem allgemein ausreichend tragfähigem Boden ausgegangen. Es wird aber Grundsätzlich angeraten, vor evtl. Bautätigkeiten ein entsprechendes Bodengutachten einzuholen. Ansonsten zu Altlasten Verweis auf 4.3 Altlastenkataster. Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

Verlauf Flurstücksgrenzen

Der Verlauf und die Lage der Flurstücksgrenzen war örtlich nicht genau festzustellen. Die Lage und Zuordnung von evtl. Einbauten o.ä. (Anschlussleitungen u.a.) unterliegen einer Schätzung.

Weiteres:

Beschreibung nach örtlicher Besichtigung, Liegenschaftskarten und Flurstücksnachweis, Aktenlage u. Angaben der Beteiligten soweit vorliegend.

Grundstücks- und umgebende Bebauung:

Das zu bewertende Grundstück ist überwiegend unbebaut, östlich gegenüberliegend Wohnbebauung, südlich Gewerbebetrieb mit Hallenbau o.ä.

Grundstücksform	Siehe 3.4.
Versorgung/Entsorgung	Siehe 3.4.
Topographie	Siehe 3.4.
Baugrund	Siehe 3.4, ein Bodengutachten liegt nicht vor.

5.4 Grundstück, zu bewertendes Flurstück betreffend laufende Nummer 7

Nutzung, Bebaubarkeit

Nach Auskunft des Baumtes des Landkreises Goslar liegt das Grundstück im Bereich eines gültigen Bebauungsplanes.

Bezeichnung Bebauungsplan: „Ellernwiesen Nr. 379

Art der Nutzung. GE (Gewerbegebiet) eingeschränkt, GRZ 0,4, GFZ 0,8, II max, u.a.

Baugrenze ist vorhanden.

Der zu bewertende Grundbesitz wird gemäß diesen vorliegenden Angaben aus sachverständiger Sicht als Bauland für Gewerbebebauung u.ä. eingeordnet.

Einordnung als Bauland.

Die Flurstücksfläche wird als baureifes Land (baulich nutzbar) eingeordnet.

Abschließende sonstige weiterführende Angaben und Festlegungen können nur von der zuständigen Baubehörde erfolgen und müssen über eine separate Anfrage, z.B. Bauvoranfrage, Bauantrag o.ä. ermittelt werden.

Dies ist nicht Auftragsbestandteil und somit nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

5.5 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

Grundbuch von Harlingerode Blatt 1090

5.5.1 BVZ Laufende Nummer 7 Flurstück 183/26 – überwiegend unbebaut

Bebauung:	Die Flächen ist unbebaut, mit Ausnahme eines kleinen massiven Gebäudes Maße ca. LxBxH rd.:2,5x3,5x3,0m oberirdisch, mit unbekannter Nutzung, im südlichen grenznahen Bereich.
Ver- und Entsorgung	Eigene Anschlüsse an die öffentliche Ver- und Entsorgung sind nicht bekannt. Sonstige im Erdreich verlegte Leitungen sind nicht bekannt, können aber grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.
Zufahrt	ohne eigene Zufahrt, grundsätzlich aber möglich herzustellen.
Höhenlage zur Straße	In etwa höhengleich an die Straße anschließend.
Topographie	Im östlichen und mittleren Bereich in etwa ebenes Gelände in der Fläche, ohne außergewöhnlich signifikanten Höhenversatz. Nach Westen stark ansteigender Bereich.
Einfriedung	teils überalterter Maschendrahtzaun.
Bewuchs	Stark verwilderter Bewuchs mit Bäumen und Buschwerk.

6. Berechnungen

6.1 BGF - Brutto-Grundfläche nach DIN 277
Entfällt, da nur bei Bebauung erforderlich.

6.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFlV)
Entfällt, da nur bei Bebauung erforderlich.

7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen

7.1 Mietertrag

Bewertungsobjekt
Es handelt sich um ein unbebautes Flurstück. Pächter o.ä. sind nicht bekannt.

Ertrag durch Pacht o.ä.
Ein Pacht- oder Mietverhältnis wurde nicht bekanntgegeben.

7.2 Restnutzungsdauer (RND)

Entfällt, da nur bei Bebauung erforderlich.

7.3 Liegenschaftszins

Entfällt.

7.4 Bewirtschaftungskosten

Entfällt.

8. Definition des Verkehrswertes und kurze Erläuterung der Verfahren

8.1 Erläuterung des Verkehrswertes und die angewandten Verfahren

Gemäß § 194 des Baugesetzbuches wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt der Wertermittlung, nach den rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften, sonstiger Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

8.2 Kurzerläuterung zu den Verkehrswertverfahren

8.2.1 Sachwertverfahren

Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude), die baulichen Außenanlagen und die besondere Betriebseinrichtung getrennt vom Bodenwert ermittelt. Die Addition der einzelnen Werte ergibt den Sachwert des Grundstückes.

Die einzelnen Werte werden ermittelt:

- Bodenwert
- Gebäudewert
- Bauliche Außenanlagen
- Besondere Betriebseinrichtungen (Ermittlung oftmals durch spezialisierten Gutachter)

8.2.2 Ertragswertverfahren

Dieses Verfahren ist bei solchen bebauten Grundstücken anzuwenden, die zur Ertragserzielung bestimmt sind, z.B. Vermietung und Verpachtung. Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages nach den Richtlinien und Paragraphen der Wertermittlungsverordnung zu ermitteln.

8.2.3 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kann als die marktgerechteste Methode angesehen werden. Hier werden die Kaufpreise vergleichbarer und geeigneter Grundstücke in ausreichender und somit aussagekräftiger Zahl herangezogen.

Voraussetzung ist allerdings, dass tatsächlich grundsätzlich eine hinreichende Vergleichbarkeit angenommen werden kann.

8.3 Folgende Wertermittlungsverfahren bieten sich zur Durchführung an:

Gemäß ImmoWertV2010, §8 Ermittlung des Verkehrswertes, sind **ein oder mehrere** Verfahren zur Wertermittlung heranzuziehen.

Durchzuführendes Wertermittlungsverfahren nach sachverständiger Einschätzung:

Das Vergleichswertverfahren wird durchgeführt,

da bei unbebauten Grundstücken stets das Vergleichswertverfahren angewandt wird. Die ermittelten und angegeben Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses beruhen auf Vergleichswerten bekannter Verkaufsfälle in dem betreffenden Bereich. Wenn erforderlich erfolgt eine Anpassung eventuell anzusetzender individueller Zu- oder Abschläge.

Das Sachwertverfahren wird nicht durchgeführt,
da eine Bebauung o.ä. auf dem Grundstück nicht vorhanden ist.

Das Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt,
da keine eigentliche Bebauung o.ä. zur Erzielung eines nachhaltigen Ertrages vorhanden ist.

9. Sachwertermittlung der Gebäude

Die Ermittlung des Sachwertes ist für das durchgeführte Vergleichswertverfahren nicht erforderlich.

Eine Bebauung ist nicht wertbildend vorhanden.

Das kleine massive Bauwerk/Gebäude im südlichen wird als Abbruchobjekt eingeordnet, aufgrund der Lage und des baulichen Zustands und Ausführung. Eine weiterführende Nutzung wird als unwahrscheinlich angesehen.

Wertbildende Anschlüsse (Ver- und Entsorgung), Befestigungen, Einfriedungen, Gebäude o.ä. sind nicht signifikant wertrelevant vorhanden.

Siehe 11. Wert der baulichen Außenanlagen.

10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß ImmoWertV § 8 (3) Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden oder sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.

Berücksichtigung durch marktgerechte Zu- und Abschläge nach sachverständiger Einschätzung.

10.1 Mängel und Schäden

Die nachfolgend angegebenen Kosten geben Anhaltspunkte der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden u.a. Besonderheiten und dürfen nicht mit den direkten Schadenbeseitigungskosten gleichgesetzt werden! Die Kosten können erheblich abweichen, da es sich um grob kalkulierte zeitwertgeminderte Kostenannahmen handelt. Material, Art der Ausführung u.a. ist nicht bekannt und kann nur angenommen werden.

Sonstige Umstände	Wertbeeinflussung gesamt pauschal gerundet in Euro:
Mängel und Bauschäden, erforderliche Reparaturen,	

Es waren folgende Mängel oder Schäden erkennbar:

Das südlich gelegene massive kleine Bauwerk/Gebäude konnte innen nicht besichtigt und somit auch nicht umfassend eingeschätzt werden.

Es wird als Abbruchobjekt eingeordnet, aufgrund der Lage und des baulichen Zustands und Ausführung. Eine weiterführende Nutzung wird als unwahrscheinlich angesehen.

Es erfolgt nochmal der Hinweis auf die Lage in Teilgebiet 1 der BGP-VO. Es wird davon ausgegangen, dass der durch den Gutachterausschuss angegebene Bodenrichtwert dies bereits berücksichtigt hat.

Weitere Schäden o.ä. waren im Rahmen der Ortsbegehung nicht auffällig und wurden durch die Beteiligten nicht bekannt gegeben.

Maße ca. LxBxH rd.:2,5x3,5x3,0m, mit unbekannter Nutzung

Weiteres kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht konkret beurteilt werden und müsste gegebenenfalls mit weiteren Bodenuntersuchungen festgestellt werden.

Marktgerechte Anpassung gesamt, pauschaler Abzug rd.: 5.000 Euro

Unterschieden wurden folgende Einflüsse:

Schäden, die ohne Behebung eine Nutzung nicht möglich machen und z.B. Modernisierungsbedarf und/oder Anpassung an heutige Standards, die zwar in absehbarer Zeit erforderlich sind aber eine Nutzung grundsätzlich noch ermöglichen, hier ist eine alterswertgeminderte Anpassung anzusetzen.

Aufgeführte Mängel und Schäden, die noch nicht bei der Restnutzungsdauer auf Grundlage des Bauzustandes, berücksichtigt wurden. Siehe Vorbemerkungen, Punkt 1.1 Weitere Anpassungen z.B. Modernisierungsbedarf o.ä. werden bei Bedarf unter Pkt. 14 im Gutachten berücksichtigt.

10.2 Sonstige besondere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale

Nicht vorhanden, bzw. nicht bekannt.

11. Wert der baulichen Außenanlagen § 21 Abs 3 ImmoWertV

Der Wert der baulichen Außenanlagen setzt sich allgemein zusammen aus:

- Ver- und Entsorgung auf dem Grundstück mit Anschlüssen, Leitungen etc.
- Befestigung durch Verbundsteinpflaster, Betonplatten, Asphalt o.ä.
- Einfriedung mit Zaunkonstruktionen.
- Abstellgebäude, Gartenhaus, Carport o.ä.

Bewertung entsprechend des augenblicklichen Zustandes und unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und eventueller Schäden.

11.1 Flurstück 183/26 – überwiegend unbebaut

Bauliche Außenanlagen, gemäß § 21 Abs 3 ImmoWertV:

1. Ver- und Entsorgung auf dem Grundstück mit Anschlüssen, Leitungen:
Nicht vorhanden.
2. Befestigung: Nicht vorhanden.
3. Einfriedung mit Zaunkonstruktion. Nicht wertrelevant vorhanden.
4. Gebäude o.ä.: siehe Abbruch unter Mängel u. Schäden. Nicht wertbildend vorhanden.

Außenanlage gesamt ohne signifikant wertbildende Anlage, pauschal rd. 0,- Euro

12. Wert des Grund und Boden (siehe ausführlich unter 4. Rechte ...Bebauungsplan.)

12.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert beträgt für die allgemeine Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag 01.01.2023 = **(mittlere Lage) 15,- €/m² für GE einschl. Erschließung.**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	GE
beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	
Bebauungsplan:		B-Plan ist vorhanden
Art der Festsetzungen/Einordnung:		GE eingeschränkt, GRZ 04,4, GFZ 0,8 u.a.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	30.05.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	GE
beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	mittel
Anzahl der Vollgeschosse	=	unbebau
Bauweise	=	unbebau
Grundstücksfläche	=	2192 m ²

Da das Flurstück nicht signifikant bebaut ist, bildet der Bodenwert mit den erforderlichen Zu- und Abschlägen auch gleichzeitig den Verkehrswert.

Bodenwert siehe 14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert

13. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren (Vgl. Erläuterung unter Punkt 8.) Die Ermittlung des Ertragswertes ist für das durchgeführte Vergleichswertverfahren nicht erforderlich.

14. Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren

Bei unbebauten Grundstücken wird stets das Vergleichswertverfahren angewandt.
Die ermittelten und angegebenen **Bodenrichtwerte** des zuständigen Gutachterausschusses beruhen auf **Vergleichswerten** bekannter Verkaufsfälle in diesem Bereich.

Die nachfolgend aufgeführten Flurstücke sind im Grundbuch jeweils als Hof- und Gebäudefläche
Die zu bewertenden Flurstücke liegen in einem allgemeinen Wohngebiet im zentralen Bereich von Wildemann. Eine Erreichbarkeit ist vom öffentlichen Straßenbereich grundsätzlich gegeben.
Eine Bebauung ist nicht vorhanden.

Bebauungsplan/Flächennutzungsplan:

Auskunft durch das zuständige Bauamt mit gekürztem Wortlaut:

Bebauungsplan: B-Plan ist vorhanden: „Ellernwiesen Nr. 379

Art der Nutzung. GE (Gewerbegebiet) eingeschränkt, GRZ 0,4, GFZ 0,8, II max, u.a.

Baugrenze ist vorhanden.

Der zu bewertende Grundbesitz wird gemäß diesen vorliegenden Angaben aus sachverständiger Sicht als Bauland für Gewerbebebauung eingeordnet. Die Flurstücksfläche wird als baureifes Land (baulich nutzbar) eingeordnet.

Grundlage für die weitere Bewertung: Entspricht einem Mittelwert von 15,- Euro/m², GE, gemäß veröffentlichten Bodenrichtkarte des zuständigen Gutachterausschusses.

Aus Sicht des Sachverständigen wird es grundsätzlich für erforderlich gehalten den Bodenwert wie nachfolgend beschrieben, weiter individuell anzupassen.

14.1 Lfd. Nr.7 – Flurstück 183/26, Größe 2192 m²

Zu- und Abschläge in %

1. Allgemeine Lage Harlingerode:

Mittlere Lage in Ortsumgebung und Bodenrichtwertbereich wird als Grundlage für den angegebenen Mittelwert angenommen. Zu- / Abschlag: ohne 0

2. Besonderheiten:

Lage in Teilgebiet 1 der BGP-VO. Es wird davon ausgegangen, dass der durch den Gutachterausschuss angegebene Bodenrichtwert dies bereits berücksichtigt hat. Zu- / Abschlag: ohne 0

3. Grundstücksgröße und Zuschnitt:

Mittlere Flächengröße für die Art und Nutzung im Umgebungsbereich. Zuschnitt: rechteckig, zufriedenstellend nutzbar Auswertungen für einen Zusammenhang der Grundstücksgröße und dem Preisniveau liegen nicht vor. Zu- / Abschlag: 0

4. Geländebeurteilung mit Bebaubarkeit:

Westlich Teilbereich stark ansteigender Geländebereich Breite geschätzt um 10,0m, sonst von Nord nach Süd ansteigendes Gelände wirkt sich einschränkend aus auf die Nutzung und Bebaubarkeit gesamt.

Abschlag gesamt pauschal rd.: -15

Gesamt Zu- und Abschläge pauschal ca. -15%

Entspricht einem ermittelten Bodenrichtwert von: 15,- Euro/m² -10% = 12,75,- €/m²

Daraus ergibt sich der Vergleichswert für das Flurstück 183/26:

Flurstück: 12,75 €/m² x 2192 m² = 27.948 Euro

Abzüglich 10.1 Mängel und Schäden für besondere objektspezifische

Grundstücksmerkmale: pauschal - 5.000 Euro.

27.948 – 5.000 = 22.948, gerundet 23.000 Euro.

Zuzüglich Wert für Außenanlagen (siehe Pkt. 11) rd. 0,00 Euro ergibt: 23.000 Euro.

Vergleichswert Flurstück 183/26 gerundet: 23.000 Euro.

15. Verkehrswert der einzelnen Flurstücke

Auftragsgemäß ist jedes Flurstück mit separater laufender Nr. im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs separat zu bewerten.

Der zu bewertende Grundbesitz ist im Bestandsverzeichnis unter der laufenden Nummer 7 eingetragen. Eine separate Bewertung entfällt somit.

16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u. a.

16.1 Eintragung Grundbuch Abteilung II

Einträge sind in Abteilung II vorhanden, siehe dazu detailliert im Gutachten unter 4.1 Rechtliche Gegebenheiten - Sonstige Lfd. Nr. 18 der Eintragungen, lfd. Nr. 7 der betroffenen Grundstücke im BVZ.: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (11 K 5/23). Eingetragen am 15.03.2023.

Einschätzung des Sachverständigen

Die vorbezeichneten Eintragungen im Grundbuch in Abteilung II wirken sich nach sachverständiger Einschätzung nicht zusätzlich signifikant wertbeeinflussend aus, bzw. durch allgemeine Zu- und Abschläge bereits in der Wertermittlung berücksichtigt.

16.2 Baulasteintragung

Auskunft des zuständigen Bauamtes:

Grundstück: Gemarkung Harlingerode, Flur 5, Flurstück 183/26:

Es sind keine Baulasten vorhanden.

17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe des Verkehrswertes

Der Grundbesitz Grundbuch von Harlingerode Blatt 1090, besteht aus einem Flurstück, eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der laufenden Nummern 7.

Das Grundstück ist im südwestlichen Bereich von Harlingerode an der Göttingeröder Straße gelegen. Eine signifikante Bebauung des Flurstücks besteht nicht, ausgenommen ein kleines massives Bauwerk/Gebäude ca. LxBxH rd.:2,5x3,5x3,0m, mit unbekannter Nutzung im südlichen grenznahen Grundstücksbereich. Über Geschossigkeit, Bauteilabmessungen, evtl. Einbauten o. Altlasten im Inneren und im Erdreich liegende Bauteile kann grundsätzlich keine gesicherte Angabe gemacht werden. Ansonsten ist das Grundstück stark verwildert, mit Baum- und Buschwerkbezug.

Nutzung, Bebaubarkeit

Nach Auskunft des Baumtes des Landkreises Goslar liegt das Grundstück im Bereich eines gültigen Bebauungsplanes. Art der Nutzung. GE (Gewerbegebiet) eingeschränkt u.a.

Der zu bewertende Grundbesitz wird gemäß diesen vorliegenden Angaben aus sachverständiger Sicht als Bauland für Gewerbebebauung u.ä. eingeordnet.

Abschließende sonstige weiterführende Angaben und Festlegungen können nur von der zuständigen Baubehörde erfolgen und müssen über eine separate Anfrage, z.B. Bauvoranfrage, Bauantrag o.ä. ermittelt werden.

Dies ist nicht Auftragsbestandteil und somit nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

Westlich Teilbereich stark ansteigender Geländebereich, Breite geschätzt um 10 m, sonst von Nord nach Süd ansteigendes Gelände wirkt sich einschränkend aus auf die Nutzung und Bebaubarkeit gesamt.

Schäden, Mängel, Besonderheiten

Das südlich gelegene massive kleine Bauwerk/Gebäude konnte innen nicht besichtigt und somit auch nicht umfassend eingeschätzt werden.

Es wird als Abbruchobjekt eingeordnet, aufgrund der Lage und des baulichen Zustands und Ausführung. Eine weiterführende Nutzung wird als unwahrscheinlich angesehen.

Im Altlastenkataster ist das Grundstück dem Teilgebiet 1 der BPG-VO zugeordnet. (Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ BPG-VO).

Dort ist auch geregelt wie mit eventuellem Bodenaustausch o.ä. zu verfahren ist, bzw. welche detaillierten Belastungen und Auflagen zutreffend sind.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass der durch den Gutachterausschuss angegebene Bodenrichtwert dies bereits berücksichtigt hat.

Hinweis auf Altlastenkataster: Es sind keine Altlasten verzeichnet.

Wie bereits in Abschnitt 8. erläutert, wird in dem vorliegenden Bewertungsfall der Verkehrswert aus dem Vergleichswert, in dem Fall der Bodenwert mit entsprechenden Anpassungen soweit erforderlich abgeleitet.

Sonstige wertbildende Sachwerte, z.B. bauliche Anlagen, Einfriedungen o.ä. wurden soweit erforderlich zusätzlich berücksichtigt. In diesem Bewertungsfall waren jeweils keine baulichen Anlagen, Einfriedungen o.ä. wertrelevant vorhanden.

Ermittelte Werte:

Siehe detailliert unter 14.1: Vergleichswert abzüglich Mängel und Schäden, zuzüglich evtl. vorhandene Außenanlagen ermittelt mit gesamt gerundet 23.000 Euro.

Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet mit rd. 23.000 Euro.

Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück:

Grundbuch von Harlingerode
Blatt 1090

Bestandsverzeichnis	Laufende Nummer 7
Gemarkung	Harlingerode
Flur	5
Flurstück	183/26
Gebäude- und Freifläche;	Göttingeröder Straße
Größe	2192 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Bauland, Einordnung B-Plan: Gewerbegebiet

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungsstichtag eingeschätzt mit **Ifd. Nr.7, rd. 23.000 Euro**
(unbelastet bezogen auf Abteilung III)

Sonstige Belastungen, soweit vorhanden (siehe Punkt 16. z.B. Grunddienstbarkeiten u.a.), werden zusätzlich ermittelt und nicht auf den Verkehrswert angerechnet.

Belastungen aus dem Grundbuch, Abteilung III wurden nicht berücksichtigt.

Weiterhin versichere ich, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Goslar, den 10.10.2023

Sachverständiger

18. Stadtplan

19. Liegenschaftskarte

20. Bestandspläne

Es liegt keine Bauakte vor.
Es handelt sich um ein überwiegend unbebautes Grundstück.

21. Sonstige Anlagen

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte wird nicht angefügt.
Keine weiteren Unterlagen vorliegend.

22. Fotodokumentation

Flurstück 183/26 Göttingeröder Straße.



Flurstück 183/26 Göttingeröder Straße, Blick von Südosten