# Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert

## Sondereigentum an der Wohnung Nr. 18 im 4. Obergeschoss Mitte in 38667 Bad Harzburg, Eschenweg 8



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Wohnungs-grundbuch: | Bad Harzburg | | Kataster: | Gemarkung: | Bad Harzburg |
| | Blatt: | 6235 | | Flur: | 37 |
| | lfd. Nr. | 1 | | Flurstücke: | 396/52, 396/15, 396/36, 396/64, 396/35 |

---

| | |
|---|---|
| **Auftraggeber:** | Amtsgericht Goslar<br>Kaiserbleek 8<br>38640 Goslar<br>Beschluss vom 24.05.2023<br>Geschäftsnummer: **11 K 6/23** |
| **Grund der Gutachten erstellung:** | Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung |
| **Tag der Ortsbesichtigung:** | 11.07.2023 |
| **Ortsbesichtigung:** | Es erfolgte eine Innen- und Außenbesichtigung. |
| **Wertermittlungsstichtag:** | 11.07.2023 |
| **Mieter und Pächter:** | Die Wohnung ist vermietet. |

---

**Grundstücksbeschreibung:**

**Verkehrslage, Entfernungen:**

Die Stadt Bad Harzburg ist im nördlichen Vorharzbereich 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 im östlichen Stadtgebiet von Bad Harzburg gelegen. Die Entfernung bis zum Stadtzentrum von Bad Harzburg beträgt ca. 1,5 km und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in der nahen Umgebung. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ca. 700 m entfernt vorhanden.

**Wohnlage:** mittlere Wohnlage

**Gestalt und Form:**

Grundstücksgröße:

| | | |
|---|---|---|
| Flur 37, Flurstück 396/52 | = | 122 m² |
| Flur 37, Flurstück 396/15 | = | 74 m² |
| Flur 37, Flurstück 396/36 | = | 1.479 m² |
| Flur 37, Flurstück 396/64 | = | 117 m² |
| Flur 37, Flurstück 396/35 | = | 172 m² |
| Gesamt: | = | 1.964 m² |

Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform

**Erschließungszustand:**

Straßenart: Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn geteert, beiderseitig Gehwege

Höhenlage zur Straße: von der Straße ansteigend

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Elektrischer Strom/ Wasser/ Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

**Grundbuchlich gesicherte Belastungen:**

Im Wohnungsgrundbuch von Bad Harzburg, Blatt 6235, bestehen in Abteilung II Eintragungen.
Auftragsgemäß wurden die Eintragungen in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

| | |
|---|---|
| **Eintragungen im Baulasten-verzeichnis:** | Im Baulastenverzeichnis besteht keine belastende Eintragung auf dem Bewertungsgrundstück. |
| **Festsetzungen im Bebauungsplan:** | WA = allgemeines Wohngebiet, geschlossene, siebengeschossige Bauweise, GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl), GFZ = 1,0 (Geschossflächenzahl) |

---

**Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen:**

| | | |
|---|---|---|
| **Art des Gebäudes:** | | Das Gebäude ist ein vier- bis sechsgeschossiges Wohnhaus mit 23 Wohnungen als Eigentumswohnanlage und ist zweiseitig angebaut. Das Gebäude hat ein Flachdach und ist unterkellert. Durch die Hanglage befindet sich der Eingangsbereich ebenerdig im Kellergeschoss. |
| **Baujahr:** | | 1971 |
| **Modernisierung:** | | Das Gebäude wurde augenscheinlich partiell modernisiert. |
| **Konstruktionsart:** | | Massivbau |
| **Dach:** | Dachkonstruktion: | Betondach |
| | Dachform: | Flachdach |
| | Dacheindeckung: | Dichtungsbahnen |
| **Geschossdecken über und unter dem Sondereigentum:** | | Stahlbetondecken |
| **Anzahl der Einheiten:** | | 23 gleichwertige Wohnungen im Gebäude |
| **Hauseingang:** | | Eingangstürelement aus Kunststoff mit Lichtausschnitten, gepflegt |
| **Treppen:** | Geschosstreppen: | Betontreppen mit Kunststeinbelag, Geländer aus Stahl mit Holzhandlauf |
| **Treppenhaus:** | Wände: | rau verputzt und gestrichen |
| | Decke: | glatt verputzt und gestrichen |
| | Zustand: | normal gepflegt |
| **Außenansicht:** | | vorgehängte Fassade mit Plattenbehang |
| | Sockel: | verputzt und gestrichen |

**Bauschäden/ Baumängel am gemeinschaftlichen Eigentum:** Wesentliche äußerlich erkennbare Baumängel und Bauschäden sind nicht vorhanden. Des Weiteren gehe ich davon aus, dass keine verdeckten Baumängel und Bauschäden vorhanden sind.

**Nebengebäude (im Gemeinschaftseigentum):** keine

**Gemeinschaftliche Außenanlagen:** Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen, Wegebefestigung

**Beurteilung der Gesamtanlage:** Die gesamte Wohnanlage befindet sich, dem äußerlichen Anschein und der Ortsbesichtigung nach, in einem dem Baujahr entsprechenden normalen baulichen Gesamtzustand und entspricht einem mittleren Wohnstandard. Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung ist eine Strangsanierung im Gebäude geplant. Der Zeitpunkt der Ausführung der Maßnahme sowie eine ggf. anfallende Sonderumlage sind noch unbekannt. Nähere Auskünfte erteilt die WEG-Verwaltung.

---

**Beschreibung der Wohnung:**

**Lage der Wohnung im Gebäude/ Orientierung:** Die Wohnung ist im 4. Obergeschoss, mittig vom Treppenhaus, gelegen.

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

**Wohnfläche und Raumaufteilung:** Die Wohnfläche beträgt gemäß den Berechnungen der Bauakte 40,12 m² und wurde vor Ort zusätzlich ermittelt.

Die Wohnung hat folgende Räume:
1 Zimmer, Flur mit Kochnische, Bad/WC, Eingangsflur, Balkon

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum Nr. 15.

**Stellplatz/ Garage:** Zur Wohnung gehört ein Pkw-Einstellplatz Nr. 4 auf dem Grundstück.

**Heizung:** Gas-Zentralheizung, Stahlradiatoren mit Thermostatventilen

**Warmwasserversorgung:** zentral über Heizung

| | | |
|---|---|---|
| **Fußböden:** | Wohn- und Schlafraum: | Laminatbelag |
| | Bad/WC: | Fliesen |
| | Kochnische: | Laminatbelag |
| | Flure: | Laminatbelag |
| | Balkon: | Beschichtung |
| | Keller: | Estrich auf Beton |
| **Innenansichten:** | | überwiegend Raufaser mit Anstrich, teilweise Holzvertäfelung |
| | Bad/WC: | Fliesen, ca. 1,60 m bis 1,90 m hoch |
| | Kochnische: | Fliesenspiegel an Objektwand |
| **Wohnungseingangstür:** | | Holztür mit Anstrich |
| **Zimmertüren:** | | Röhrenspantüren mit Anstrich, teilweise mit Lichtausschnitt, in geringem Umfang Holzschiebetür |
| | Kellertür: | Holzbrettertür |
| **Fenster:** | | Fenster aus Kunststoff mit doppelter Verglasung, Fensterbänke innen aus Kunststein, außen mit Abdeckung aus Aluminium |
| **Deckenflächen:** | | verputzt und gestrichen |
| **Elektroinstallation:** | | einfache, dem Baujahr entsprechende Ausstattung, Türöffner-/ Klingel- und Sprechanlage, Telefonanschluss |
| **Sanitäre Installation:** | Bad/WC: | eingebaute Wanne, WC, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte |
| **Küchenausstattung:** | | nicht in Wertermittlung enthalten |
| **Allgemeinbeurteilung:** | | Die zu bewertende Wohnung befindet sich, dem äußerlichen Anschein und der Ortsbesichtigung nach, in einem einfachen bis mittleren baulichen Gesamtzustand und entspricht einem einfachen bis mittleren Wohnstandard. Es besteht augenscheinlich kein wertrelevanter Reparaturstau. |
| **Sondernutzungsrechte:** | | Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Einstellplatz Nr. 4 auf dem Grundstück |

| | |
|---|---|
| **Miteigentumsanteil:** | 22,13 / 1.000 |
| Vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige Instandhaltungsrücklage: | Gemäß Auskunft der Hausverwaltung wird laufend eine Instandhaltungsrücklage gebildet. |

---

Der **Verkehrswert** für das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 18 im 4. Obergeschoss Mitte in 38667 Bad Harzburg, Eschenweg 8,

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Wohnungs-grundbuch: | Bad Harzburg<br>Blatt: 6235<br>lfd. Nr.: 1 | Kataster: | Gemarkung:<br>Flur:<br>Flurstücke: | Bad Harzburg<br>37<br>396/52, 396/15, 396/36, 396/64, 396/35 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.07.2023 mit **44.000,00 €** ermittelt.

Aufgestellt am 08. August 2023

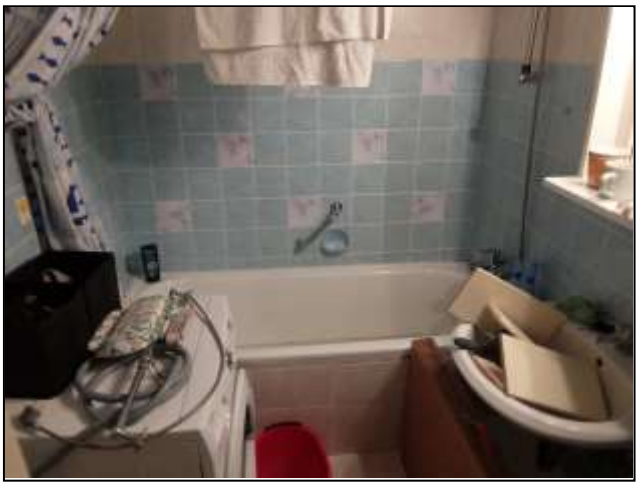
# Anlage Fotos



Ansicht von Süden



Ansicht von Norden



Innenansicht Bad/WC