

## Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert

Gutachten erstellt durch den Sachverständigen:

Michael Kämpfert - Diplom Ingenieur, Architekt, Freier Sachverständiger für bebaute u. unbebaute Grundstücke

---

### Zwangsversteigerungssache

betreffend den im Wohnungsgrundbuch von Bündheim Blatt 2852  
unter laufender Nummer 1 eingetragenen Miteigentumsanteil

Geschäftsnummer: NZS 11 K 6/24

Schuldner/Beteiligte:

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben

### Zu bewertender Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Wohnungsgrundbuch von Bündheim Blatt 2852

verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan bezeichneten **Wohnung Nr. 2** im Erdgeschoss/Sockelgeschoss, und das **Sondernutzungsrecht zu1 an der Garage Nr.2.**

---

Besichtigung

**Innen und Außenbesichtigung.**

Ortsbesichtigung 27.03.2024

Wertermittlungsstichtag: 27.03.2024

Mieter und Pächter

Die Eigentümerin bewohnt die Wohnung.

Mietverträge oder sonstige Anhaben wurden durch die Beteiligten nicht vorgelegt.

Baubehördliche Beschränkungen:

Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt. Eine weitere Prüfung wurde nicht durchgeführt. Eine Bauakte liegt bei den zuständigen Bauämtern nicht vor.

---

Grundstückslage

Ort/Einwohnerzahl

Bündheim ist ein Ortsteil von Bad Harzburg im Landkreis Goslar und besitzt ca. 5.400 Einwohner.

Verkehrslage

Bündheim liegt rd. 12 km entfernt von Goslar und besitzt gute Anbindungen zu den Hauptverkehrs- wegen. Über Bundes- und Landstraßen ebenfalls gute Fernverbindungen.

Entfernung: zu den nächstgelegenen Städten und Orten:

bis Goslar ca. 12 km, Salzgitter ca. 38 km, Braunschweig ca. 45 km.

Bahn: Ein Bahnhof ist in Bad Harzburg vorhanden.

Autobahn: Bündheim liegt verkehrsgünstig an der A369.

Bus: Mäßige Verbindungen in verschiedene Richtungen.

Ärztliche Versorgung

Über den Grundbedarf hinaus in Bad Harzburg vorhanden.

Geschäfte des täglichen Bedarfs

In verschiedenen Fachrichtungen mit Krankenhaus in Bad Harzburg vorhanden.

---

### **Baubeschreibung**

Bebauung:

Wohngebäude mit 3 Wohnungen, Wohnung Nr.2 (Bewertungsobjekt) befindet sich im östlichen Gebäudeteil im Erd- und Sockelgeschoss.

Gebäude: Wohngebäude mit 3 Wohnungen

Baujahr: nicht exakt bekannt, Ursprung um 1939, Anbau 1960 bzw. 1987.

KG/Sockelgeschoss,EG,DG mit Ausbau.

Decken Massivdecken in den Geschossen, teils Holzbalkenkonst.o.ä.  
Dach Satteldach mit Betondachsteineindeckung.  
Fassade Putz, teils WDVS

### **Wohnung Nr.2 Lage im Sockel- und Erdgeschoss (Bewertungsobjekt)**

Wohnfläche: rd. 72,50 m<sup>2</sup>  
Sondernutzungsrecht: zugeordnet an Garage Nr.2.

Fenster Kunststoffelemente, isolierverglast.  
Innentüren Holzkonstruktion, furniert.  
Deckenflächen: Putz, Tapete o.ä.  
Fußböden Estrich: nicht bekannt.  
Bodenbelag: Teppichboden überwiegend, Fliesen.  
Fliesen: Boden: Bad, Küche.  
Wand: Bad türhoch.  
Ausführung: baujahrtypisch in Art u. Farbe nicht zeitgemäß.  
Sanitäreinrichtungen  
Bad: Waschtisch, WC-bodenstehend, Dusche.  
Einordnung Ausführung: ursprungsähnlich, einfacher.

### **Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks**

Wasserversorgung Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung.  
Abwasserversorgung Anschluss an die öffentliche Kanalisation.  
Elektrizitätsversorgung Anschluss an die öffentliche Elektroversorgung.  
Gasversorgung Anschluss an die öffentliche Gasversorgung nicht bekannt.

Zufahrt mit Zufahrt vom öffentlichen Straßenbereich.  
Befestigung Betonverbundsteinpflaster uä.  
Einstellplätze vorhanden.  
Einfriedung Holzbrettzaun.  
Garten Ungepflegte Anlage, kleiner Grünflächen.  
Instandhaltung Vernachlässigt.

### **Allgemeiner Bauzustand**

Instandhaltung/Mängel

#### Wohnung Nr.2:

Instandhaltungsstau mit Mängeln, Renovierungsbedarf und Teilreparaturen sind vorhanden.

Instandhaltung/Mängel

Vernachlässigt.

Modernisierungsgrad

Wohnung nicht modernisiert i.R.d. Instandhaltung, mindestens die letzten 15 Jahre betreffend. Gesamt nicht zeitgemäß u. modernisierungsbedürftig.

Es bestehen Mängel mit Reparaturbedarf.

Ausstattung:

baujahrtypisch mittel, teils einfacher.

**Der Verkehrswert (Marktwert)**, Miteigentumsanteil an dem Grundstück wurde zum Wertermittlungsstichtag ermittelt mit **lfd.Nr.1 gesamt rd.: 59.000 Euro**

Einzel-Verkehrswerte ermittelt mit:

Lfd.Nr..1 Sondereigentum a.d. **Wohnung Nr.2 rd. 53.000 Euro** (unbelastet)  
zu lfd. Nr. 1 Sondernutzungsrecht an der Garage Nr.2 rd. **6.000 Euro**.

Goslar, den 23.07.2024