

Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 im Erdgeschoss links in 38640 Goslar, Greifplatz 1 A



Wohnungs-
grundbuch:

Goslar
Blatt: 18619
lfd. Nr. 1

Kataster: Gemarkung: Goslar

Flur: 25
Flurstück: 35/1

Auftraggeber:	Amtsgericht Goslar Kaiserbleek 8 38640 Goslar	Beschluss vom 22.08.2023 Geschäftsnummer: 11 K 11/23
Grund der Gutachten erstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsver- steigerung	
Tag der Ortsbesichtigung:	<u>1. Termin:</u> 28.09.2023, <u>2. Termin:</u> 27.10.2023	
Ortsbesichtigung:	Es erfolgte am 2. Ortstermin eine äußerliche Augen- scheinnahme.	
Wertermittlungstichtag:	27.10.2023	
Mieter und Pächter:	keine bekannt	
Gewerbebetrieb:	Es wird davon ausgegangen, dass kein Gewerbebetrieb geführt wird.	
Maschinen oder Betriebs- einrichtungen:	Es wird davon ausgegangen, dass keine vorhanden sind.	

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.

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 in der Nähe des Stadtzentrums von Goslar gelegen. Die Entfernung bis zum Zentrum beträgt ca. 500 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in der nahen Umgebung.
Wohn- bzw. Geschäftslage:	innerstädtische Wohnlage
Gestalt und Form:	
Grundstücksgröße:	Flur 25, Flurstück 35/1 = 488 m ²
Bemerkungen:	unregelmäßige Grundstücksform
Erschließungszustand:	
Straßenart:	Nebenstraße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Natursteinpflaster
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom/ Wasser/ Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Fernseekabelanschluss

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Im Wohnungsgrundbuch von Goslar, Blatt 18619, besteht in Abteilung II keine wertbeeinflussende Eintragung.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis von Goslar besteht unter der Blatt-Nr. 825 eine Eintragung in Form eines Geh- und Fahrrechts zu Gunsten des Grundstücks Flur 25, Flurstück 35/2 (s. Anlage 7). Eine mit der Eintragung verbundene Wertbeeinflussung besteht nicht, da die Fläche auch als Zuwegung/Zufahrt für das Bewertungsobjekt dient.

Festsetzungen im Bebauungsplan: WB = besonderes Wohngebiet

Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen:

Art des Gebäudes: zweigeschossiges Wohnhaus als Eigentumswohnanlage, einseitig angebaut; Das Gebäude ist unterkellert und das Dachgeschoss ausgebaut.

Baujahr: 2001

Modernisierung: Augenscheinlich wurden keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt.

Konstruktionsart: Massivbau

Dach: Dachkonstruktion: Holzdach mit Unterdach und Aufbauten (Gauben)

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Dachziegel (Ton), Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Geschossdecken über und unter dem Sondereigentum: teilweise Stahlbetondecke, teilweise Holzbalkendecke

Anzahl der Wohnungen und Gewerbeeinheiten: 8 gleichwertige Wohnungen im Gebäude

Hauseingang: Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitten, normal gepflegt

Treppen: Geschosstreppen: Stahlbetontreppen mit Kunststeinbelag, Geländer aus Metall

Treppenhaus: Fußböden: Kunststeinplatten

Wände: Tapeten

Decken:	verputzt und gestrichen
Zustand:	normal gepflegt
Außenansicht:	wärmegeämmte Fassade mit Rauputz
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.
<u>Nebengebäude (im Gemeinschaftseigentum):</u>	keine bekannt
<u>Gemeinschaftliche Außenanlagen:</u>	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen, Hofbefestigung, Stützmauern, Außentreppe
<u>Beurteilung der Gesamtanlage:</u>	Die gesamte Wohnanlage befindet sich, dem äußerlichen Anschein nach, in einem normalen baulichen Gesamtzustand und entspricht einem mittleren Wohnstandard. Es besteht augenscheinlich kein Reparaturstau.

Beschreibung der Wohnung:

Lage der Wohnung im Gebäude/ Orientierung:	Die Wohnung ist im Erdgeschoss, links vom Treppenhaus, gelegen.
Wohnfläche und Raumaufteilung:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den Berechnungen zum Aufteilungsplan 79,30 m². Die Wohnung hat folgende Räume: 3 Zimmer, Küche, Bad/WC, Gäste-WC, Flur, Terrasse Zur Wohnung gehört gemäß Teilungserklärung ein Kellerraum.
Stellplatz/ Garage:	keiner/ keine bekannt
Heizung:	Gas-Zentralheizung, Baujahr 2001 Stahlradiatoren mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

Fußböden:	Wohn- und Schlafräume:	schwimmender Estrich, teilweise mit Laminatbelag, teilweise mit Textilbelag
	Bad/WC:	Fliesen
	Gäste-WC:	Fliesen
	Küche:	Fliesen
	Flur:	Textilbelag
	Terrasse:	Betonplatten
	Keller:	Estrichfußboden
Innenansichten:		glatt verputzt, mit Tapeten
	Bad/WC:	Fliesen
	Gäste-WC:	Fliesen
	Küche:	Fliesenspiegel an Objektwand
Wohnungseingangstür:		Holztür
Zimmertüren:		Holz-Füllungstüren
Kellertür:		Holztür
Fenster:		Fenster aus Holz mit doppelter Verglasung und Sprossen, Fensterbänke innen aus Naturstein, außen mit Abdeckung aus Aluminium
Deckenflächen:		verputzt und gestrichen
Elektroinstallation:		durchschnittliche Ausstattung, Türöffner-/ Klingel- und Sprechanlage, Telefonanschluss
Sanitäre Installation:	Bad/WC:	eingebaute Wanne, WC, Waschbecken, mittlere Ausstattung und Qualität, Zwangsentlüftung (elektrisch)
	Gäste-WC:	WC, Waschbecken, mittlere Ausstattung und Qualität, Zwangsentlüftung (elektrisch)
Küchenausstattung:		nicht in Wertermittlung enthalten
Allgemeinbeurteilung:		Es wird davon ausgegangen, dass sich die zu bewertende Eigentumswohnung in einem baujahrsgerechten baulichen Gesamtzustand befindet und einem mittleren 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.

Sondernutzungsrechte:

Gemäß Teilungserklärung besteht ein Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum.

Miteigentumsanteil:

1.353 / 10.000

Vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige Instandhaltungsrücklage:

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

Der **Verkehrswert** für das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 im Erdgeschoss links in 38640 Goslar, Greifplatz 1 A,

Wohnungs-
grundbuch:

Goslar
Blatt: 18619
lfd. Nr.: 1

Kataster: Gemarkung: Goslar
Flur: 25
Flurstück: 35/1

wird zum Wertermittlungstichtag 27.10.2023 mit rd. **140.000,00 €** ermittelt.
(gerundet auf volle 5.000 €)

Aufgestellt am 05. Dezember 2023

Anlage Fotos



Ansicht von Süd-Ost



Ansicht von Süd-West



Ansicht von Nord-Ost