

Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert

Gutachten erstellt durch den Sachverständigen:

Michael Kämpfert - Architekt, Dipl. Ing., Freier Sachverständiger f. beb. u. unbeb. Grundstücke

Zwangsversteigerungssache

betreffend den im Teileigentumsgrundbuch von Bad Harzburg

Blatt 6415 unter laufender Nummer 1 eingetragenen Miteigentumsanteil

Schuldner: Land Sachsen-Anhalt, vertreten durch den Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement

Geschäftsnummer NZS 11 K 7/20

Zu bewertender Anteil an dem Grundstück

Teileigentumsgrundbuch Bad Harzburg Blatt 6415 verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan bezeichneten **Geschäftsraum Nr. 323** im 2. Obergeschoss, Kurhausstraße 18.

Bebauung:

Ferienwohnungsanlage aus mehreren drei- bis 16-geschossigen Gebäudekörpern bestehend, mit insgesamt 322 Wohnungen und Appartements, Schwimmbad, Restaurant und Tiefgarage.

Wertermittlungstichtag: 23.07.2020

Bewohnung / Vermietung

Der Geschäftsraum ist zum Wertermittlungstichtag weder genutzt noch vermietet.

Besichtigung

Außen- und Innenbesichtigung.

Grundstückslage

Ort/Einwohnerzahl

Bad Harzburg ist mit rd. 21.945 Einwohnern die zweitgrößte Stadt im Landkreis Goslar, welcher ca. 137.000 Einwohner besitzt.

Verkehrslage

Über Bundes- und Landstraßen Verbindungen in verschiedene Richtungen erreichbar.

Bahn : Ein Bahnhof ist in Bad Harzburg vorhanden.

Autobahn : Entfernungen: A36 Braunschweig-Bad Harzburg ca. 3 km entfernt.

Sonstige Straßenverb.: ca. 37 km Entfernung bis Wolfenbüttel, rd. 47 km bis Braunschweig.

Bus: Einige Verbindungen vorhanden.

Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

Gemäß Angaben der zuständigen Behörden und Ver- und Entsorgungsunternehmen u.a.:

Wasserversorgung	Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung.
Abwasserversorgung	Anschluss an die öffentliche Kanalisation, bzw. Vorfluter.
Elektrizitätsversorgung	Anschluss an die öffentliche Elektroversorgung.
Gasversorgung	Ohne Anschluss an die öffentliche Versorgung.
Fernwärme	Anschluss an die öffentliche Fernwärmeversorgung.
Zufahrt	Mit Grundstückszufahrt vom öffentlichen Straßenbereich

Baubeschreibung

Die Bebauung des Grundstücks Grundbuch von Bad Harzburg Blatt 6415, Kurhausstraße 18, besteht aus einer Wohnanlage mit teils gewerblicher Nutzung, die aus mehreren Gebäudekörpern besteht, in drei- bis 16-geschossiger Bauweise, mit insgesamt 322 Wohnungen und Appartements, Schwimmbad, Restaurant und Tiefgarage. Der zu bewertende Geschäftsraum Nr. 323 befindet sich im 2. Obergeschoss.

Baujahr: 1972

Decken

Massiv aus Stahlbeton o.ä..

Dach

Flachdach vermutlich mit Bahnenabdichtung.

Fassade

Plattenverkleidung aus Faserzementplatten, asbesthaltig.

Allgemeiner Bauzustand

Bauliche Standsicherheit

Augenscheinlich befinden sich die Gebäude in einem baulich standsicheren Zustand.

Eine eingehende technische Überprüfung wurde im Rahmen des Gutachtauftrages und der gegebenen Möglichkeiten nicht durchgeführt, siehe dazu auch die Vorbemerkungen.

Instandhaltung

Geschäftsraum:

Mit großem Instandhaltungsstau. Erforderliche Reparaturen und Modernisierungen.

Mieter u. Verwaltung

Der Geschäftsraum ist zum Wertermittlungstichtag seit rd. 3 Jahren leerstehend. Ein Mietverhältnis ist nicht bekannt.

Baubehördliche Beschränkungen:

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.

Genehmigt als Geschäftsraum.

Ortsbesichtigung 23.07.2020

Wertermittlungstichtag: 23.07.2020

Bewohnung / Vermietung

Der Geschäftsraum ist zum Wertermittlungstichtag nach Angabe seit 3 Jahren leerstehend. Ein Mietverhältnis ist nicht bekannt.

Bauliche Veränderung im Bestand

Raumunterteilung durch zusätzliche Wand, Arztzimmer.

Baulicher Zustand, Inventar

Die zu bewertenden Geschäftsräume sind in Teilbereichen reparaturbedürftig (Öffnungen in Wand und Decken, Bäder teils beschädigt, ausgebaute Sanitärobjekte und Heizkörper), teils Möbellagerung in kleinerem Umfang.

Modernisierungsgrad

Geschäftsraum Nr. 323:

Nicht modernisiert in den letzten 10-15 Jahren. Nicht zeitgemäß, teils ursprungsähnlich.

Der Verkehrswert (Marktwert), Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundstück, Sondereigentum **Geschäftsraum Nr. 323**, wurde zum Wertermittlungstichtag ermittelt mit rund **47.000** Euro.

Aufgestellt am 29.10.2020