

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) – anonymisiert -

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

Gutachten erstellt durch den Sachverständigen:

Architekt, Diplom Ingenieur.

Freier Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke

Zwangsversteigerungssache

betreffend den im Teileigentumsgrundbuch von Bad Harzburg Blatt 6415 unter laufender Nummer 1 eingetragenen Miteigentumsanteil

Schuldner:

Schuldnerangaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekannt gegeben.

Geschäftsnummer **NZS 11 K 7/20**

Auftraggeber und Auftrag:

Amtsgericht Goslar, Kaiserbleek 8, 38640 Goslar

Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert.

Zu bewertender Miteigentumsanteil 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



Kurhausstraße 18

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

Innen- u. Außenbesichtigung	
------------------------------------	--

Wertermittlungstichtag:	23.07.2020
-------------------------	------------

Gutachten fertiggestellt am:	28.10.2020
------------------------------	------------

Das Gutachten umfasst	24 Seiten
-----------------------	-----------

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

Zu bewertender Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Teileigentumsgrundbuch	
von	Bad Harzburg
Blatt	6415
Laufende Nummer	1
Miteigentumsanteil	49,50/10.000 an dem Grundstück

Gemarkung	Bad Harzburg
Flur	4
Flurstücke	1, 2
Gebäude- und Freifläche,	Kurhausstraße 18
Grundstücksgröße	5.915 + 18.779 = 24.694 m ²

Sondereigentum Geschäftsraum Nr. 323, 2. Obergeschoss

Raumaufteilung :	3 Zimmer, Küche, 3 Bäder, Flur, Abstellen, Balkon, gemäß Aufteilungsplan
------------------	--

Sondernutzungsrecht :	Ist gemäß Teilungserklärung nicht zugeordnet.
-----------------------	---

Nutzfläche :	106,50 m ² ermittelt durch örtliches Aufmaß, (110,00 m ² Angabe Teilungserklärung)
--------------	--

Grundstücksbebauung	Ferienwohnungsanlage aus mehreren drei- bis 16-geschossigen Gebäudekörpern bestehend, mit 321 Wohnungen und Appartements, Schwimmbad, Restaurant und Tiefgarage.
---------------------	--

Gebäude	Baujahr 1972
---------	--------------

Wertermittlungsstichtag :	23.07.2020, Tag der Ortsbesichtigung.
---------------------------	---------------------------------------

Qualitätsstichtag :	23.07.2020.
---------------------	-------------

Sonstiges/Besonderheiten u.a.

Bewohnung / Vermietung

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

Besichtigung

Es wurde eine Innen- und Außenbesichtigung durchgeführt.

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.

Inhaltsverzeichnis

- A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt
 - 1. Vorbemerkung
 - 1.1 Allgemeines zur Wertermittlung
 - 1.2 Weitere Hinweise
 - 2. Angaben zum Auftrag
 - 2.1 Gutachtauftrag
 - 2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtauftrag
 - 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**
 - 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 beauftragenden Gerichtes 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 Literatur zu Grunde gelegt:

- Ross, Brachmann, Holzner :
- Ermittlung des Bauwerks von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
- Klocke: Wertermittlungsverordnung
- Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- Simon/Kleiber : Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten u.a.

- Ertragswertrichtlinie – EW-RL (2015)
- Vergleichswertrichtlinie – VW-RL (2014)
- Sachwertrichtlinie – SW-RL (2012) mit NHK 2010
- Bodenrichtwertlinie – BRW-RL (2011)
- Immobilienwertverordnung - Immo WertV)
- Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006.

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte,
Aktueller Grundstücksmarktbericht für den betreffenden Landkreis/Stadt.

1.2 Wichtige Hinweise

Angaben der Unterlagen der Bauakte, Behörden, Eigentümer oder weiterer Personen über das Bewertungsobjekt, sind hier im Rahmen des Gutachtauftrages **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. Geschosshöhen, Raum-/Gebäude-Längen- und Breitenmaße etc.), Baubeschreibungen (z.B. Konstruktionsaufbau, Bauteile etc.) und sonstige Unstimmigkeiten, **wird daher auch keine Gewähr übernommen.**

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.

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. Beteiligter, 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.

Baugrunduntersuchungen

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

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.

Altlastenkataster

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

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.

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 Gutachtenauftrages**, 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.

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.

Derartige intensive Bausubstanzuntersuchungen sind üblicherweise 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.

Versteckte Mängel

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

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.

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.

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.

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 Entfernungen, 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 Gutachtenauftrag

2.1 Gutachtenauftrag und Auftragsabwicklung

Auftraggeber

Amtsgericht Goslar, Kaiserbleek 8, 38640 Goslar

Auftrag

Beschluss vom 19.06.2020. Erstellen eines Gutachtens über den Verkehrswert, betreffend den im Teileigentumsgrundbuch von Bad Harzburg Blatt 6415, lfd. Nr. 1 im BVZ eingetragenen Miteigentumsanteil an dem Grundstück.

Geschäftsnummer

NZS 11 K 7/20

Schuldner

wird aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekannt gegeben.

Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung des Grundbesitzes zur Zwangsversteigerung.

Ortsbesichtigung

23.07.2020

Teilnehmer Ortsbesichtigung

Der Hausmeister und der Sachverständige.

Wertermittlungsstichtag

23.07.2020, Tag der Ortsbesichtigung.

Qualitätsstichtag

23.07.2020

2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtenauftrag

Mieter und Pächter

Der Geschäftsraum ist zum Wertermittlungsstichtag leerstehend. Ein Mietverhältnis ist nicht bekannt. Leerstand seit ca. 3 Jahren nach Angabe.

Haus-/Wohnungsverwaltung

Wird aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekannt gegeben.

Gewerbebetrieb

Ein Gewerbebetrieb ist aktuell nicht vorhanden. Letzte Nutzung vermutlich Wohnnutzung. Leerstand nach Angabe seit ca. 3 Jahren.

Maschinen und Betriebseinrichtungen

Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.

Wohnungseinrichtung ist nicht Bestandteil des Gutachtens.

Verdacht auf Hausschwamm

Hausschwamm ist nicht bekannt und wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt bzw. wurde auch nicht bekannt gegeben. Siehe auch 1.2.

Baubehördliche Beschränkungen

Es sind keine baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Anmerkung:

Es lagen genehmigte Bauantragsunterlagen vor, als Bestandteil der Teilungserklärung, die bei der Bewertung zugrunde gelegt werden.

Über nachträgliche Umbauten und evtl. Umnutzungen (Wohnungsnutzung o.ä.)
liegen keine genehmigten Unterlagen vor.

Es wird von einem Bestandschutz der aktuellen Nutzung ausgegangen, als unbestätigte Annahme, sofern nachfolgend nicht anders beschrieben wird.

Die Bauakte wurde nicht eingesehen.

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

Dies ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

Energiepass

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

3. Grundstück - Lagemerkmale

3.1 Grundstücksdaten

Teileigentumsgrundbuch	
von	Bad Harzburg
Blatt	6415
Laufende Nummer	1
Miteigentumsanteil	49,50/10.000 an dem Grundstück
Gemarkung	Bad Harzburg
Flur	4
Flurstücke	1, 2
Gebäude- und Freifläche,	Kurhausstraße 18
Grundstücksgröße	5.915 + 18.779 = 24.694 m ²

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 Entfernungen, Geschäfte, ärztliche Versorgung u.a. können variieren. Weiteres siehe unter 1.2 im Gutachten.

Bundesland	Niedersachsen
Stadt	Bad Harzburg

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.

Ärztliche Versorgung

Gute Versorgung in verschiedenen Fachrichtungen, mit Krankenhaus vorhanden.

Geschäfte d. täglichen Bedarfs

Ausreichend über den Grundbedarf vorhanden.

3.3 Kleinräumige Lage

Wohn/Geschäftslage

Das Grundstück befindet sich in ruhiger südwestlicher Randlage von Bad Harzburg in einem Kurgebiet, angrenzend an Waldfläche.

Verbindung zum Ortszentrum mit Autostraße und Gehweg.

Art der Bebauung

In unmittelbarer Umgebung Mehrfamilienhausbebauung.

Erschließung /Höhenlage zur Straße

In etwa höhengleich zur Straße, mit Grundstückszufahrt vom öffentlichen Bereich.

3.4 Grundstück

Grundstücksform, Größe und Abmessungen

Form

Sehr unregelmäßiges und flächiges Grundstück.

Größe

$5.915 + 18.779 = 24.694 \text{ m}^2$

Größte Abmessungen ca.

Tiefe: 95 bis 125 m Länge : bis 260 m.

Versorgung/Entsorgung

Fernwärme, Wasser, Abwasser, Strom mit öffentlichen Anschlüssen.

Topographie

Im Grundstücksverlauf nach Südosten abfallend, sonst keine bedeutsamen Höhenversätze.

Baugrund

Offensichtlich tragfähiger Baugrund, keine auffälligen Setzungserscheinungen, soweit im Rahmen der Ortsbesichtigung erkennbar. Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

Weiterführende Untersuchungen sind nicht Bestandteil des Gutachtenauftrages.

4. Rechtliche Gegebenheiten - Sonstige

4.1 Grundbuch

Abteilung II wurde eingesehen.

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

Lfd. Nr. 1 der Eintragungen. Lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Wasserleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 5 der Flur 4 ...

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen. Lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Wasserleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 11 der Flur 4 ...

Lfd. Nr. 3 der Eintragungen. Lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Wasserleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 12 der Flur 4 ...

Lfd. Nr. 4 der Eintragungen. Lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Wasserleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 9 der Flur 4 ...

Lfd. Nr. 5 der Eintragungen. Lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Wasserleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 31 der Flur 2 ...

Lfd. Nr. 6 der Eintragungen. Lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Verpflichtung, in die auf dem dienenden Grundstück errichteten Bauwerke keine Ölheizung einzubauen. Zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 5 der Flur 4 ...

Lfd. Nr. 7 der Eintragungen. Lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Verpflichtung, in die auf dem dienenden Grundstück errichteten Bauwerke keine Ölheizung einzubauen. Zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 11 der Flur 4 ...
Lfd. Nr. 8 der Eintragungen. Lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Verpflichtung, in die auf dem dienenden Grundstück errichteten Bauwerke keine Ölheizung einzubauen. Zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 12 der Flur 4 ...
Lfd. Nr. 9 der Eintragungen. Lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Verpflichtung, in die auf dem dienenden Grundstück errichteten Bauwerke keine Ölheizung einzubauen. Zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 9 der Flur 4 ...
Lfd. Nr. 10 der Eintragungen. Lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Verpflichtung, in die auf dem dienenden Grundstück errichteten Bauwerke keine Ölheizung einzubauen. Zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 31 der Flur 2 ...
Lfd. Nr. 16 der Eintragungen. Lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (11K 7/20) ...

- 4.2 Sonstige Rechte
Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden nicht durchgeführt und waren nicht Auftragsbestandteil.
- 4.3 Altlastenkataster
Altlasten, Bodenverunreinigungen sonstige Belastungen im Gebäude Inneren, sowie außerhalb des Gebäudes konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden, bzw. wurden auch nicht angegeben. (Vergleiche hierzu 1.2)
- 4.4 Eintragungen im Baulastenverzeichnis:
Es sind keine wertbeeinflussenden Baulasteintragungen bekannt.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis werden für Wohnungseigentum im Normalfall als nicht wertrelevant eingeschätzt.
- 4.5 Denkmalschutz
Denkmalschutz ist nicht bekannt.
- 4.6 Bebauungsplan/Flächennutzungsplan
Erschlossenes Bauland. Einordnung als W (Wohnbauland).
Aufgrund des zu bewertenden Wohnungseigentums wird hier eine weitere Ausarbeitung nicht für erforderlich erachtet.
Einordnung: MI , Angabe Bodenrichtwertkarte.
- 4.7 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)
Baureifes Land (baulich nutzbar)
- 4.8 Abgabenrechtlicher Zustand
Es wird grundsätzlich von einem voll erschlossenen Grundstück ausgegangen, sofern dies im Gutachten nicht anders beschrieben wird oder bekannt gegeben wurde. Gegenteiliges wurde nicht bekannt gegeben.

5. Baubeschreibung

Als Überblick zur Bestimmung des Standards (Standardstufe gemäß NHK 2010), ohne Anspruch auf Vollständigkeit in allen Bereichen. Siehe auch Punkt 1.2

Allgemeines

Die Bebauung des Grundstücks Grundbuch von Bad Harzburg Blatt 6415, Kurhausstraße 18, besteht aus einer Wohnanlage mit überwiegender Wohnnutzung, 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 in Turm 3, im 2. Obergeschoss mit Zugang im Erdgeschoss.

5.1 Bereiche der örtlichen Besichtigung:

Es wurde der zu bewertende Geschäftsraum und das Treppenhaus in Teilbereichen, sowie der übrige Grundstücks-Außenbereich in Teilbereichen besichtigt.

Die Konstruktion wurde nicht geöffnet !
Es wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt !

Es wird zunächst das Gebäude beschrieben, da der Miteigentumsanteil des Geschäftsraumes untrennbar mit dem gesamten Gebäude und Grundstück entsprechend der Festlegungen der Teilungserklärung verbunden ist.

5.2 Wohnhochhaus Wohnanlage Kurhausstraße 18

Das Gebäude in dem sich der zu bewertende Miteigentumsanteil befindet.

Baujahr: 1972
Nutzung: überwiegend wohnen.

Geschosse :

Kellergeschoss	überwiegend unterkellert.
Erdgeschoss	- Restaurant, Schwimmbad, sonstige gemeinschaftliche Einrichtungen.
1. – 15. Obergeschoss	- Überwiegend Wohnungen (Ferienwohnungen), Geschäftsräume

Wohnanlage im östlichen Bereich:

Tiefgarage mit 2 Ebenen, Stahlbeton-Stützenkonstruktion, Rolltor, elektrisch betrieben, Zufahrt mit Betonverbundsteinpflaster.

R o h b a u

Fundamente	fiktiv Stein- bzw. Stahlbetonfundamente.
Außenwände	Mauerwerk o.ä..
Innenwände	Mauerwerk.
Decken	Stahlbetonkonstruktion o.ä. massiv.

Dach

Flachdach vermutlich mit Bahnenabdichtung.

Fassade

Plattenverkleidung aus Faserzementplatten, asbesthaltig.

Balkon

Vorhanden.

A u s b a u

Fenster	Überwiegend Aluminiumelemente, isolierverglast.
Hauseingangstür	Aluminiumelement, verglast. Schiebeelemente u.a..
Treppenhaus	Stahlbetonkonstruktion mit Betonwerkstein-Stufen.
Personenaufzug/Fahrstuhl	Mehrere Aufzüge.

5.3 Geschäftsraum Nr. 323 – Lage in Turm 3, 2. Obergeschoss (Bewertungsobjekt)

Raumaufteilung gemäß Aufteilungsplan
 4 Zimmer, Küche, 3 Bäder, Flur, Abstellen, Balkon

Nutzfläche :	rd. 106,50 m ² ermittelt durch örtliches Aufmaß. (110,00 m ² Angabe in der Teilungserklärung)
R o h b a u	Siehe Gebäudebeschreibung 5.2.
Innenwände	Mauerwerk o.ä. Konstruktion.
Balkon, Loggia o.ä.	Balkon vorhanden.
A u s b a u	
Estrich	Nicht bekannt.
Bodenbelag	Teppichboden, darunter beschichteter Betonboden o.ä.
Wandoberfläche	Vliestapete o.ä.
Deckenfläche	Teils abgehängt, Vliestapete o.ä.
Fliesen	Bad, WC. Mosaikfliesen
Boden	Bad, WC, halbhoch.
Wand	Grüne und weiße Fliesen, Teilbeschädigungen
Ausführung	
Fenster	Kunststoffelemente, isolierverglast.
Türen	Eingangsgstür Brandschutztür.
Innentüren	Holzkonstruktionen, furniert, neuere Ausführung.
Ausführung:	Ursprungstypisch mittel.
Elektroinstallation	Nutzungstypische Standartinstallation, Je Raum mehrere Steckdosen, 1-2 Lichtauslässe Zuleitung augenscheinlich erneuert.
Heizungsinstallation	Zentralheizung mit Fernwärme, Plattenheizkörper, Ursprung.
Sanitär	Bad: 3 Bäder ursprünglich angelegt. Mehrere Waschtische, WC-Objekte, teils ausgebaute Objekte. Vollständig erneuerungsbedürftig. Ausstattung: einfach bis mittel.

5.4 Allgemeiner Bauzustand

Bauliche Standsicherheit

Augenscheinlich befindet sich das Gebäude und somit die Wohnung in einem baulich standsicheren Zustand. Eine eingehende technische Überprüfung wurde im Rahmen des Gutachtenauftrages und der gegebenen Möglichkeiten nicht durchgeführt.

Instandhaltung

Gebäude gesamt:

Augenscheinlich durchschnittlich gepflegt, weiteres siehe Mängel und Modernisierungsgrad.
 Wirkt überwiegend baujahrtypisch. Signifikanter Instandhaltungsstau ist nicht bekannt.
 Evtl. Anpassungen bezüglich Brandschutzauflagen u.ä.

Geschäftsraum Nr. 323:

Mit großem Instandhaltungsstau. Erforderliche Reparaturen und Modernisierungen.
 Weiteres siehe Mängel und Modernisierungsgrad.

Mängel und Schäden

Geschäftsraum Nr. 323:

- Umfassend mit Renovierungs- und Modernisierungsbedarf.
- Umbau/Modernisierung ist erforderlich, Nassräume mit mehreren Waschtischen.
Angepasst auf Nutzung Arztpraxis.

- Innentüren meist beschädigt, teils fehlen Drücker, Türblätter, umfassend erneuerungsbedürftig.
- Verschiedene Öffnungen in abgehängter Decke, müssen wieder verschlossen werden. Öffnung in Raum 7 ca. 0,5 x 0,5 m, in Bad/Raum 2 ca. 1,5 x 1,5 m.
- Küche, Wand und Decke beschädigt, ca. 1,5 m² Reparatur erforderlich.
- Bad/Raum 2, Dusche erneuerungsbedürftig, WC liegt auf dem Boden, komplett modernisierungsbedürftig.
- Bad/Raum 10 ohne Objekte, Fußbodenbelag aufgewölbt, evtl. Wasserschaden. Reparatur erforderlich.
- Lagerung von Möbeln, teils ausgebaute Heizkörper (Alt u. Neu) Sanitärobjekte.

Modernisierungsgrad

Gebäude/Grundstück:

Kleine bis mittlere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung.

Geschäftsraum Nr. 323:

Nicht modernisiert, Teilbeschädigungen. Umfassend modernisierungsbedürftig.

Erforderliche Reparaturen/Modernisierungsmaßnahmen:

- Türen
- Oberbeläge Boden, Wand, Decke
- Sanitär
- Fiesen Wandbeläge
- Öffnungen der Deckenverkleidung baulich verschließen
- Wandreparaturen
- Elektrik mindestens prüfen. Funktionsfähigkeit kann nicht eingeschätzt werden.
- Zugang mit Brandschutztür

Ausstattung

(Einordnung der Standardstufe gemäß NHK 2010)

Standardstufe 2-3 im mittel

Gebäude: Überwiegend mittel, Teilbereiche nicht zeitgemäß.

Geschäftsraum Nr. 323 : Überwiegend mittel, Teilbereiche nicht zeitgemäß.

Größe, Grundrissgestaltung

Nutzfläche mit rd. 106,50 m², je nach Nutzung einzuordnen, Wohnung, Büro o.a.

Grundrissgestaltung augenscheinlich und nach Aktenlage auf eine Arztpraxis abgestimmt.

5.5 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis lag nicht vor. Es folgt eine kurze energetische Beschreibung.

Grundlage :

Äußere Sichtbeurteilung und grobe Einschätzung ohne Aufnahme des Konstruktionsaufbaus, ohne rechnerischen Nachweis.

Einordnung mit Klassifizierung in 4 Stufen; einfach, mittel, gut, hochwertig.

Gebäude – Außenhülle :

Dach : mittel

Außenwände : mittel

Sohle gegen Erdreich : einfach.

Gesamt überwiegend baujahrtypisch mit Teilverbesserungen.

5.6 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 Fernwärmeversorgung.
Zufahrt /Höhenlage zur Straße Befestigung	Mit Grundstückszufahrt vom öffentlichen Bereich zu den in der Tiefgarage gelegenen Kfz-Stellplätzen. Betonverbundsteinpflaster, Asphalt.
Einstellplätze	Tiefgaragen-Stellplätze sind den Nutzungseinheiten teilweise zugeordnet.
Einfriedung	Hier keine Zuordnung gemäß Aktenlage Grundbuch. Nicht vorhanden.
Garten/Grünfläche Instandhaltung	Rasenflächen, Baum- und Buschanpflanzungen. Gepflegt.

6. Berechnungen

Grundlagen der Bewertung:

Verwertbare Zeichnungen u.a. lagen in der Grundbuchakte vor.

Teilungserklärung mit Aufteilungsplan des zu bewertenden Geschäftsraumes.

Örtliches Aufmaß:

Ein örtliches Aufmaß der Raummittelmaße wurde durch den Sachverständigen durchgeführt.

Die angegebenen Maße und Flächen sind nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Bauplanung und Ausführung oder Sonstigem zu dienen.

Maßliche und räumliche Abweichungen sind möglich. Verwendung ausschließlich für diese Gutachtenerstellung.

6.1 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Grundlage :

Örtliches Aufmaß durch d. Sachverständigen:

Aufteilungsplan d Teilungserklärung mit Aufteilung u. evtl. Maßangaben:

Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m ²	Summe m ²	Abzug 3% Putz
Geschäftsräume Nr. 323						ohne Abzug da Aufmaß
	Turm 3 2. Ebene	(Ausgang Erdgeschosebene)				
1	Flur	1,84	1,98	3,64		
		1,08	8,63	9,32	12,96	
2	Bad 1	1,50	2,50	3,75	3,75	
3	Küche	1,56	2,58	4,02	4,02	
4	Abstellen	1,56	2,22	3,46	3,46	
5	Zimmer 1	5,41	2,15	11,63		
		1,29	1,63	2,10	13,73	
6	Zimmer 2	4,26	4,84	20,62		
		-1,40	1,40:2	-0,98	19,64	
7	Zimmer 3	4,26	3,61	15,38	15,38	
8	Zimmer 4	4,25	4,61	19,59	19,59	
9	Bad 2	2,66	2,48	6,60	6,60	
10	Bad 3	1,47	2,43	3,57	3,57	
11	Balkon	1,00	14,85	14,85		
	zu 1/4 angerechnet	14,85	x	0,25	3,7125	
					106,43	106,43
Geschäftsräume Nr. 323		gerundet in m ²			106,50	

7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen

7.1 Mietertrag

Bewertungsobjekt

Es handelt sich um einen Geschäftsraum in einem mehrgeschossigen Wohnhochhaus einer Wohnanlage mit gesamt 322 Wohneinheiten.

Mietspiegel

Für die zu bewertende Lage und Nutzung in Bad Harzburg liegt auch im Grundstücksmarktbericht ein Mietspiegel (nur Mietpreisübersicht) nicht vor.

Netto-Kaltmiete und Flächen

Angabe aus Mietverträgen liegen nicht vor.

Wohnlage: besondere Lage Nähe Außenbereich.

Eine weitere Ausarbeitung des Mietertrags ist für das durchgeführte Vergleichswertverfahren nicht erforderlich.

7.2 Hausverwaltung und Instandhaltungsrücklage

Hausverwaltung:

Wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht bekanntgegeben.

Instandhaltungsrücklage:

Nach Angabe der Hausverwaltung ist eine Instandhaltungsrücklage zum 30.12.2018 von ca. 179.745,71 Euro vorhanden.

(Eine Angabe erfolgt unter Vorbehalt, da der aktuelle Stand abweichen kann.)

7.3 Restnutzungsdauer (RND)

Die Angaben wurden nach Aktenlage, Angaben des Eigentümers oder Vertreter und daraus resultierender Tabellenwerte, sowie eigener Einschätzungen eingesetzt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird wie nachfolgend beschrieben, auf Grundlage der ImmoWertV, Wertermittlungsrichtlinien 2012, NHK 2010, unter Berücksichtigung erfolgter oder unterlassener Modernisierungen und Instandhaltung, in Verbindung mit der durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (DWG).

Abkürzungen: GND = Übliche Gesamtnutzungsdauer,
gemäß Sachwertrichtlinien 2012, Ergänzende Richtlinien, Anlage 3
RND = Restnutzungsdauer, modifiziert (SW-RL 2012, Anlage 4)

Wohnhaus/Wohnung

Baujahr 1972

Alter 48 Jahre

GND 70 Jahre

RND 20 Jahre

(Unter Berücksichtigung erfolgter Modernisierungen. Weiterhin bei Durchführung von Mindestreparaturen u.a. soweit erforderlich, siehe Pkt. 10.)

7.4 Liegenschaftszins

Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

7.5 Bewirtschaftungskosten

Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

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 Es bieten sich in diesem Fall folgende Wertermittlungsverfahren 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.

Anerkannterweise wird das Vergleichswertverfahren bei Wohnungseigentum vorrangig angewendet, sofern entsprechende Auswertungen vorliegen. In diesem Fall liegen Auswertungen ähnlicher vergleichbarer Kauffälle vor, die individuell nach sachverständiger Einschätzung angepasst werden. Siehe auch 8.2.3.

Das Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt, weil Auswertungen vergleichbarer Kauffälle vorlagen und somit das Vergleichswertverfahren vorrangig angewendet wird.

Das Sachwertverfahren wird nicht durchgeführt, da es sich nicht um ein typisch sachwertorientiertes Bewertungsobjekt handelt.

9. Sachwertermittlung der Gebäude

Das Sachwertverfahren wird nicht durchgeführt, siehe Erläuterung Punkt 8.3

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!

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

Mängel und Schäden
 Geschäftsraum Nr. 323:

- Komplett mit Renovierungs- und Modernisierungsbedarf.
- Umbau/Modernisierung ist erforderlich, Nassräume mit mehreren Waschtischen. Angepasst auf Nutzung Arztpraxis.
- Innentüren meist beschädigt, teils fehlen Drücker, Türblätter, umfassend erneuerungsbedürftig.
- Verschiedene Öffnungen in abgehangter Decke, müssen wieder verschlossen werden. Öffnung in Raum 7 ca. 0,5 x 0,5 m, in Bad/Raum 2 ca. 1,5 x 1,5 m.
- Küche, Wand und Decke beschädigt, ca. 1,5 m² Reparatur erforderlich.
- Bad/Raum 2, Dusche erneuerungsbedürftig, WC liegt auf dem Boden, komplett modernisierungsbedürftig.
- Bad/Raum 10 ohne Objekte, Fußbodenbelag aufgewölbt, evtl. Wasserschaden. Reparatur erforderlich.
- Lagerung von Möbeln, teils ausgebaute Heizkörper (Alt u. Neu) Sanitärobjekte.

Erforderliche Reparaturen/Modernisierungsmaßnahmen:

- Türen
- Oberbeläge Boden, Wand, Decke
- Sanitär
- Fiesen Wandbeläge
- Öffnungen der Deckenverkleidung baulich verschließen
- Wandreparaturen
- Elektrik mindestens prüfen. Funktionsfähigkeit kann nicht eingeschätzt werden.
- Zugang mit Brandschutztür

Modernisierung		Mindestmaßnahmen und Teilreparaturen um RND zu gewährleisten.			
Wohnfl	Kosten	Summe	Alterswertminderung pauschal		Abzug
m²	Euro/m²	Euro/m²	in %	Faktor	Euro
106,50	600,00	63.900,00	50	0,50	= 31.950
					Summe Abzug: 31.950

(Es wird ein Abzug für Alterswertminderung eingesetzt, da davon ausgegangen wird, dass der eingesetzte Vergleichspreis nicht mit einer neuwertigen Nutzung zu vergleichen ist)

Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug rd.: 32.000,- Euro.

(Sonstige Anpassung pauschal siehe auch 14.1 Pkt. 4 Modernisierungsgrad u.a.)

Es handelt sich hierbei nur um überschlägig pauschal erforderliche Mindestkosten um die eingeschätzte Restnutzungsdauer erreichen zu können.

Unterschieden wurden 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.

(Aufgeführte Mängel und Schäden, die **noch nicht bei der Restnutzungsdauer** auf Grundlage des Bauzustandes, **berücksichtigt** wurden). Siehe auch Vorbemerkungen, Punkt 1.1

10.2 Sonstige besondere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale

Nicht vorhanden, bzw. nicht bekannt.

11. Wert der baulichen Außenanlagen Gemäß 5. Baubeschreibung- Außenanlagen.

Bauliche Außenanlagen, gemäß § 21 Abs 3 ImmoWertV:

Ver- und Entsorgung mit Anschlüssen, Leitungen etc., Befestigung, Einfriedung mit Zaunkonstruktionen, Nebengebäude alterswertgemindert.

Eine Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

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 31.12.2019 = (mittlere Lage) **36,- €/m² für MI**, einschl. Erschließung.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	WR
beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	ohne Angabe
Bebauungsplan		

Erschlossenes Bauland. Einordnung als Wohnbauland.

Aufgrund des zu bewertenden Wohnungseigentums wird eine weitere Ausarbeitung nicht für erforderlich erachtet.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	23.07.2020
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	MI
beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	mittlere Ausnutzung
Anzahl der Vollgeschosse	=	16
Bauweise	=	massiv
Grundstücksfläche	=	5.915 + 18.779 = 24.694 m²

12.2 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Weitere Ausarbeitungen, soweit erforderlich, werden in dem angewandten Vergleichswertverfahren berücksichtigt.

12.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Eine weitere Ausarbeitung des Bodenwertes ist für das durchgeführte Vergleichswertverfahren nicht erforderlich.

13. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

Das Verfahren wird nicht durchgeführt. (Vgl. Erläuterung unter Punkt 8.)

14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert

14.1

Wertermittlung nach dem Vergleichswert (Siehe Erläuterung unter Pkt. 8)	
Grundlage: Marktinformationen ähnlicher Verkaufsfälle, Auswertungen Grundstücksmarktbericht u.a.	
Bewertungsobjekt, Lage:	Bad Harzburg - Kurhausstraße
Teileigentum Geschäftsräume	Nr. 323
Lage im Gebäude	2. Obergeschoss/Zugang Erdgeschoss
Baujahr : um	1972 Modernisierung: nicht modernisiert Mod.
Modifiziertes Baujahr	RND in Jahren : 20
Nutzfläche, m ² :	106,5 GND in Jahren: 70
Miteigentumsanteil	49,5/10.000
Bodenrichtwert, €/m ² :	36
Sondernutzungsrecht o.ä.:	nicht bekannt

Grundstücksmarktbericht		Landkreis	Goslar
9.4	Vergleichsfaktoren für	Wohnanlage Kurhausstraße 18	
Vorläufiger Mittelwert in Euro/m ² , rd.		740	(incl. Anpassung aktueller Marktentwicklung)
Auf- bzw. Abschläge : (wird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen erachtet)			
1.	Lage	. Allgemein, BRW €/m ² : 36 Korrektur	
		Korrekturfaktor Grundstücksmarktbericht	1,00
	Lage im Kreis	. Lage : berücksichtigt	1,00
2	Gebäude : gem. NHK 2010	. Massiv, Mauerwerk, sonstige Ausstattung . Lage im Gebäude	Korrektur 1,00
3	Baujahr : Restnutzungsdauer	1972 Ursprung . Einschätzung in Jahren rd 20	s. Modernisierung
4	Wohnung	. Modernisierungsgrad nicht modernisiert . Instandhaltung vernachlässigt Mängel und Schäden siehe objektspezifische Grundstücksmerkmale	baujahrtypisch siehe 1,00
5	Wohnfläche :	106,5 in etwa Mittelwert von m ² : 85 Korrekturfaktor Grundstücksmarktbericht :	ohne Auswertg. 1,00
6	Grundriss:	. Ohne wertbeeinflussende Besonderheiten . Balkon : vorhanden	Korrektur SV Korrektur SV 1,00
7	Garage, Carport :	Garage oder EP nicht vorhanden	
8	Miteigentumsanteil	49,5/10.000 Korrekturfaktor Grundstücksmarktbericht :	ohne Auswertg. 1,00
9	Sondernutzungsrecht	. Nicht bekannt	
Summe Auf- bzw. Abschläge :		Entspricht Faktor :	1,00
Daraus ergibt sich der Vergleichswert :			
	740	x 1,00	= 740
	740	x 106,5	= 78.810
Abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe detailliert 10.)			
	Abzüglich :	32000 =	46.810 Euro
Vergleichswert :			46.810 Euro

14.3 Grundlage der eingesetzten Werte

In diesem Bewertungsfall wurde für die Vergleichswertermittlung der aktuelle Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der zuständigen Geschäftsstelle, zu Grunde gelegt.

9.7.1.3 Vergleichsfaktoren für die Wohnanlage Kurhausstraße 18.

Bei den Werten handelt es sich um Mittelwerte, die durch den Sachverständigen an das Bewertungsobjekt unter 14.1 soweit erforderlich angepasst wurden.

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss liegen keine Auswertungen über Nutzungen in der zu bewertenden Größe vor. Somit können auch keine wertrelevanten Rückschlüsse diesbezüglich eingeschätzt und berücksichtigt werden.
Im Bewertungsfall wird der angegebene mittlere Wohnflächenpreis mit 85 m² zugrunde gelegt. Auch wird die Nachfrage der Nutzung als Geschäftsraum in dem Gebäude als sehr eingeschränkt eingeschätzt. Diese Einschätzung stützt sich auch auf die Angabe dass fast ausschließlich Wohnnutzungen in dem Gebäude vorhanden.
Bei dieser Wertermittlung davon ausgegangen wird, dass im Bedarfsfall eine Nutzungsänderung der Geschäftsräume in Wohnnutzung kein Problem darstellen würde.
Nach Rücksprache mit dem zuständigen Bauamt wird diese Annahme grundsätzlich bestätigt. Eine abschließende Festlegung in dem konkreten Fall kann jedoch nur über eine direkte Antragstellung bei dem Bauamt erfolgen.

15. Verkehrswert der einzelnen Flurstücke

Auftragsgemäß ist jedes Flurstück, das mit separater lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis des Grundbuches eingetragen ist, einzeln zu bewerten.

Es handelt es sich gemäß Grundbucheintragung nur um einen Miteigentumsanteil an dem Grundbesitz der nach sachverständiger Einschätzung unter normalen Umständen getrennt nach Flurstücken nicht sinnvoll veräußert werden könnte.
Eine getrennte Ermittlung entfällt somit.

16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II , Baulast u. a.

16.1 Eintragung Grundbuch Abteilung II

Abteilung II wurde eingesehen. Darin sind Einträge vorhanden, siehe hierzu Punkt 4, Grundbuch.

Einschätzung des Sachverständigen:
Die Eintragungen im Grundbuch in Abteilung II wirken sich nach sachverständiger Einschätzung in diesem Bewertungsfall nicht zusätzlich signifikant wertbeeinflussend aus.

Auftragsgemäß werden vorhandene Belastungen in Abteilung III im Gutachten nicht berücksichtigt und müssen separat angerechnet werden, soweit diese weiterhin Bestand haben.

16.2 Baulasteintragung

Baulastenverzeichnis
Es sind keine wertbeeinflussenden Baulasteintragungen bekannt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis werden für Wohnungseigentum im Normalfall als nicht wertrelevant eingeschätzt.

17. Endergebnis mit Erläuterung

Die Bebauung des Grundstücks Grundbuch von Bad Harzburg Blatt 6415, Kurhausstraße 18, besteht aus einer Wohnanlage mit überwiegender Wohnnutzung, 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 in Turm 3, im 2. Obergeschoss mit Zugang im Erdgeschoss.

Das Grundstück befindet sich in ruhiger südwestlicher Randlage von Bad Harzburg in einem Kurgebiet, angrenzend an Waldfläche.

Augenscheinlich befindet sich das Gebäude und somit die zu bewertenden Geschäftsräume in einem baulich standsicheren Zustand. Signifikante Modernisierungen der Wohnung wurden nicht durchgeführt. Es besteht umfassender Instandhaltungsstau mit Reparatur- und Modernisierungsbedarf. Die zu bewertenden Geschäftsräume sind in Teilbereichen reparaturbedürftig (Öffnungen in Wand und Decken, Bäder teils beschädigt, ausgebaut Sanitäröbekte und Heizkörper), teils Möbellagerung in kleinerem Umfang.

Die Nutzfläche ist mit einer Größe von rd. 106,50 m² grundsätzlich zufriedenstellend nutzbar.

Zur Bewohnung und Vermietung erfolgt noch der Hinweis, dass die Geschäftsräume nach Angabe seit ca. 3 Jahren leer stehen. Die letzte Nutzung ist nicht gesichert bekannt. In dem Aufteilungsplan sind die Räume als Arztpraxis dargestellt. Ob aktuell eine nachhaltig einzuschätzende Nachfrage einer entsprechenden Nutzung gegeben ist, wird infrage gestellt. Im Bewertungsfall wird die Nachfrage der Nutzung als Geschäftsraum in dem Gebäude als sehr eingeschränkt eingeschätzt. Diese Einschätzung stützt sich auch auf der Angabe, dass fast ausschließlich Wohnnutzungen in dem Gebäude vorhanden.

Bei dieser Wertermittlung davon ausgegangen wird, dass im Bedarfsfall eine Nutzungsänderung der Geschäftsräume in Wohnnutzung kein Problem darstellen würde. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Bauamt wird diese Annahme grundsätzlich bestätigt. Eine abschließende Festlegung in dem konkreten Fall kann jedoch nur über eine direkte Antragstellung bei dem Bauamt erfolgen.

Die Grundstücksgröße ist ausreichend für die Art der Nutzung, mit gepflegtem Außenbereich, Zufahrt, Tiefgaragen u.a. Kfz-Stellplätzen. Die Außenanlage mit Grünfläche und befestigten Flächen ist üblich gestaltet und durchschnittlich gepflegt.

Die Lage in Bad Harzburg mit einem Bodenrichtwert von 36- €/m² wird besonders eingeordnet, aufgrund der Lage und der Gebäudekonstellation.

Die Marktlage für Ferienwohnungen in der Ferienwohnanlage stabilisiert sich.

Gemäß der Auswertungen im Grundstücksmarktbericht sind die Kaufpreise im gesamten Mittel zum Vorjahr in ähnlicher Größenordnung angesiedelt.

Wie bereits zuvor erläutert wurde in dem vorliegenden Bewertungsfall das Vergleichswertverfahren zur Verkehrswertermittlung durchgeführt, unter Berücksichtigung der baulichen Situation, Lage u.a., soweit diese bekannt sind.

Hierzu wurden veröffentlichte Auswertungen von vergleichbaren Kauffällen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Geschäftsstelle Braunschweig als Bewertungsgrundlage in das Vergleichswertverfahren eingesetzt.

Ermittelter Vergleichswert Geschäftsraum Nr. 323 = 46.810 Euro

Daraus abgeleiteter Verkehrswert gerundet = 47.000 Euro.

Der Verkehrswert (Marktwert) für den Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Teileigentumsgrundbuch von Bad Harzburg Blatt 6415

Laufende Nummer 1 : 49,50 / 10.000stel **Miteigentumsanteil an dem Grundstück**
Gemarkung Bad Harzburg
Flur 4
Flurstücke 1, 2
Gebäude- und Freifläche, Kurhausstraße 18

verbunden mit dem Sondereigentum an dem **Geschäftsraum Nr. 323**
wird zum Wertermittlungsstichtag geschätzt mit rd.:
47.000 Euro (unbelastet)

Sonstige Belastungen soweit vorhanden (z.B. Grunddienstbarkeiten u.a.), werden zusätzlich,
außerhalb dieses Gutachtens ermittelt und bekannt gegeben.

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 28.10.2020

Sachverständiger

18. Stadtplan

19. Liegenschaftskarte

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. Siehe Punkt 1. Vorbemerkungen.

20. Bestandspläne

Es lagen Aufteilungspläne in der Grundbuchakte vor.

21. Sonstige Anlagen

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

22. Fotodokumentation



Grundstück

Teileigentumsgrundbuch
von Bad Harzburg
Blatt 6415

Gemarkung
Bad Harzburg
Flur 4
Flurstück 1, 2
Kurhausstraße 18

Bebauung :
Gebäudekomplex,
3 Wohnblöcke /
Hochhäuser

Bewertungsobjekt :
Miteigentumsanteil an dem
Grundstück verbunden mit
dem Sondereigentum an dem

**Geschäftsraum Nr. 323
im 2. Obergeschoss
(Turm 3)**

Gebäudeübersicht, Grundstückszufahrt mit Blick nach Westen