

Alter Markt 65 • 31134 Hildesheim

Tel.: 0 51 21 / 29 45 200

Fax: 0 51 21 / 29 45 201

Az. des Gerichts: 11 K 16/25

23. Januar 2026

GA-Nr.: 104125

KURZGUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungserbbaugrundbuch von Goslar, Blatt 12035 eingetragenen **59,89/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einer Wohnanlage bebauten Grundstück in 38642 Goslar, Mengestr. 5, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichnet sowie einem Kellerraum im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichnet**



Der **unbelastete** Verkehrswert für das Wohnungserbbaurecht wird zum Wertermittlungstichtag 04.11.2025 geschätzt mit rd. **67.500,- € ***)

Der **erbbauzinspflichtige (belastete)** Verkehrswert wird zum Wertermittlungstichtag 04.11.2025 geschätzt mit rd. **62.500,- € ***)

*) Die Bewertung erfolgte nach äußerem Anschein (siehe Punkt 1.3)

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungserbbaurecht in einer Eigentumswohnanlage
Objektadresse:	Mengestr. 5 38642 Goslar
Grundbuchangaben:	Wohnungserbbaugrundbuch von Goslar, Blatt 12035, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Grauhof, Flur 3, Flurstücke 21/11 und 21/13 (2.843 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Goslar vom 29.04.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert für das im Wohnungserbbaugrundbuch von Goslar Blatt 12035, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen 59,89/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück lastend auf den im Grundbuch von Goslar, Blatt 9811, lfd. Nr. 72 des Bestandsverzeichnisses, eingetragenen Grundstücken Gemarkung Grauhof, Flur 3, Flurstück 21/11 Hof- und Gebäudefläche, Mengestr. 3, 5 zu einer Größe von 2.693 m ² und Gemarkung Grauhof, Flur 3, Flurstück 21/13, Parkplatz Mengestraße zu einer Größe von 150 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Mengestr. 5, 2. OG rechts mit einem Kellerraum (im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 14 bezeichnet), eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	04.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	04.11.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt konnte <u>nur von außen</u> besichtigt werden.

1.3 Auswertung des Erbbaurechtsvertrags

1.3.1 Begründung und Laufzeit des Erbbaurechts

Erbbaurechtsvertrag/Nachtragsverträge vom:	25.09.1968 (UR Nr. 280 der Urkundenrolle für 1968)
	30.11.1979 (UR Nr. 485 der Urkundenrolle für 1979 / Aufteilung gemäß WEG)
	30.08.1977 (UR Nr. 384 der Urkundenrolle für 1977 / 1. Nachtrag)
	27.04.1987 (UR Nr. 122 der Urkundenrolle für 1987 / 2. Nachtrag)
	17.07.1997 (UR Nr. 306 der Urkundenrolle für 1997 / 3. Nachtrag)
	04.09.2007 (UR Nr. 171 der Urkundenrolle für 2007 / 4. Nachtrag)
	Mit Schreiben vom 03.07.2017 erfolgte eine Anpassung des Erbbauzinses zum 01.10.2017. Dieser beträgt lt. Schreiben 290,10 EUR/Jahr.
Laufzeit:	Beginn des Erbbaurechts lt. Vertrag: 01.03.1967;
	Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts: 97 Jahre;
	Laufzeit bis: 28.02.2064

1.3.2 Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts

Geltungsbereich des Erbbaurechts:	gesamtes Grundstück
vereinbarte Nutzung:	Wohnen

1.3.3 Vertragsmäßiger (dinglicher) Inhalt des Erbbaurechts

übliche Vereinbarungen:	Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Errichtung und Instandhaltung des Bauwerks (§ 2 Nr. 1 ErbbauRG);
	Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Versicherung des Bauwerks und zum Wiederaufbau (§ 2 Nr. 2 ErbbauRG);
	Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Tragung der öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben (§ 2 Nr. 3 ErbbauRG);

	Heimfall (§ 2 Nr. 4 ErbbauRG) bei üblichen Voraussetzungen;
	Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Zahlung von Vertragsstrafen (§ 2 Nr. 5 ErbbauRG);
	Einräumung eines Vorrechts für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechtes nach dessen Ablauf (§ 2 Nr. 6 ErbbauRG)
besondere Vereinbarungen:	Beschränkung der zulässigen Verwendung (§ 2 Nr. 1 ErbbauRG) des Bauwerks auf: Wohnhaus;
	Für die Veräußerung des Erbbaurechtes ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich (§§ 5 bis 8 ErbbauRG)
Vereinbarung zur Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechtes:	2/3 des Verkehrswerts

1.3.4 Erbbauzins

derzeit gezahlter Erbbauzins:	290,10 € / Jahr;
	Datum der letzten Anpassung: 01.10.2017
Sicherung:	Anpassungsvereinbarung dinglich gesichert

1.3.5 Wertsicherung

vereinbarter Bezugsmaßstab für die Erbbauzinsanpassung:	Verbraucherpreisindex
vereinbarter Umfang der Anpassung:	100 % des Bezugsmaßstabes
vereinbartes oder gesetzlich geregeltes Anpassungsintervall:	Vereinbarte Anpassung wenigstens alle 5 Jahre (Ursprungsvertrag)
	Ab 2. Nachtragsvertrag frühestens alle 10 Jahre

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Niedersachsen

Kreis: Goslar

2.1.2 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde **nicht** geprüft.

Die Bauakte wurde vom Sachverständigen nicht eingesehen.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.2 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Eigentumswohnanlage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Die zu bewertende Wohnung Nr. 14 wird vermutlich vom Eigentümer selbst genutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Zusätzliche Anmerkung:

Ganz allgemein gilt: Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten sind nicht identisch mit der durch den Schaden- oder den Modernisierungstau bedingten Wertminderung; diese Wertminderung ist regelmäßig niedriger als die entstehenden Kosten. Deswegen sind die Kosten aus rein wertermittlungstheoretischen Gründen zu dämpfen.

=> (Kosten ungleich Wert).

Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, daß sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstpflichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind im Gutachten nicht gesondert erfasst und zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; 4-geschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss (soweit ersichtlich)
Baujahr:	1970 lt. Angabe im Energieausweis
Modernisierungen:	Vermutlich leicht modernisiert
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor; Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt; Primärenergiebedarf: 142 kWh / (m ² * a); Endenergiebedarf: 129 kWh / (m ² * a);

Energieverbrauchskennwert: 129 kWh / (m² * a) (Warmwasserverbrauch enthalten)

Außenansicht: überwiegend verputzt und gestrichen. Giebelseite mit Fassadenplatten verkleidet.

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Kellerräume, Fahrradkeller (lt. Grundrissplan)

Erdgeschoss:

jeweils 2 Wohnungen (lt. Grundrissplan)

1. Obergeschoss:

jeweils 2 Wohnungen (lt. Grundrissplan)

2. Obergeschoss:

jeweils 2 Wohnungen (lt. Grundrissplan)

3. Obergeschoss:

jeweils 2 Wohnungen (lt. Grundrissplan)

Dachgeschoss:

Vermutlich Trockenboden und Verschläge

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau (soweit ersichtlich)
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Keller:	Mauerwerk (soweit ersichtlich)
Umfassungswände:	vermutlich Mauerwerk
Innenwände:	vermutlich Mauerwerk
Geschossdecken:	vermutlich Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Massiv mit Kunststeinstufen
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Satteldach

Dacheindeckung:
vermutlich Betonsteine;
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert (soweit ersichtlich)
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 2005 (gemäß Angabe im Energieausweis)
Lüftung:	nicht bekannt
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung (lt. Angabe im Energieausweis)

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist, soweit ersichtlich, normal.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen

3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 14 im 2. OG rechts

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 2. OG rechts im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichnet.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt lt. Teilungserklärung ca. 71,60 m ² .
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad, 1 Loggia, Zur Wohnung gehört ein Kellerraum. Dieser ist auch im Aufteilungsplan eingezeichnet.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	vermutlich gut bis ausreichend

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Nicht bekannt. Es wird vom Sachverständigen eine einfache Ausstattung unterstellt.
Wandbekleidungen:	Nicht bekannt. Es wird vom Sachverständigen eine einfache Ausstattung unterstellt.
Deckenbekleidungen:	Nicht bekannt. Es wird vom Sachverständigen eine einfache Ausstattung unterstellt.
Fenster:	Fenster vermutlich aus Holz mit Isolierverglasung (soweit von außen ersichtlich);
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> Tür vermutlich aus Holz bzw. Holzwerkstoffen <u>Zimmertüren:</u> Nicht bekannt. Es wird vom Sachverständigen eine einfache Ausstattung unterstellt.
sanitäre Installation:	Nicht bekannt. Es wird vom Sachverständigen eine einfache Ausstattung unterstellt.
besondere Einrichtungen:	keine bekannt
Küchenausstattung:	-----
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondereigentum / Sondernutzungsrechte:

an einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit 14 bezeichnet

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:

Dem Sachverständigen sind keine Erträge bekannt.

Instandhaltungsrücklage:

Vorhandene Erhaltungsrücklage. Dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind rd. 8.790,- € (Stand 31.12.2024) inkl. Heizölbestand, zuzuordnen.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 59,89/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Wohnanlage bebauten Grundstück in 38642 Goslar, Mengestr. 5 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichnet sowie dem Kellerraum im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichnet zum Wertermittlungstichtag 04.11.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungserbbau- grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Goslar	12035	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Grauhof	3	21/11 und 21/13	2.843 m ²

4.2 Erbbaurecht und Erbbauzins

Laufzeit des Erbbaurechts und vereinbarter Erbbauzins

Vertragsbeginn:	01.03.1967 (lt. Erbbauvertrag)
vereinbarte Zahlungsweise:	1 Zahlung / Jahr (vorschüssig)
letzte Anpassung vor dem Stichtag:	01.10.2017
zuletzt vereinbarter/angepasster Erbbauzins:	290,10 € / Jahr
Laufzeit des Erbbaurechts:	97 Jahre (soweit aus den Unterlagen ersichtlich)
Zeitablauf des Erbbaurechts:	28.02.2064

Vereinbarte Wertsicherungsklausel

Art der Nutzung:	Wohnen
Anpassungsmaßstab:	Verbraucherpreisindex
Umfang der Anpassung:	100 %
vereinbartes Intervall:	Automatische Anpassung alle 10 Jahre

Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts

Gebäudeentschädigungsvereinbarung:	2/3 des Verkehrswerts
------------------------------------	-----------------------

4.3 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.3.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

unbelastete Verfahrensergebnisse:

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **67.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **68.000,00 €** ermittelt.

erbbauzinspflichtige (belastete) Verfahrensergebnisse:

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **62.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **63.000,00 €** ermittelt.

4.3.2 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität** wird dem **Vergleichswertverfahren** und dem **Ertragswertverfahren** das Gewicht 1,0 beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht = 1,0** und

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht = 1,0**

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[67.000,00 \text{ €} \times 1,0 + 68.000,00 \text{ €} \times 1,0] \div 2,0 = \text{rd. } \underline{\underline{67.500,00 \text{ €}}}$.

$[62.000,00 \text{ €} \times 1,0 + 63.000,00 \text{ €} \times 1,0] \div 2,0 = \text{rd. } \underline{\underline{62.500,00 \text{ €}}}$.

4.3.3 Verkehrswert

Der **unbelastete Verkehrswert** für den 59,89/1.000 Miteigentumsanteil an dem Wohnungserbbau-recht in 38642 Goslar, Mengestr. 5 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichnet sowie dem Kellerraum im Aufteilungsplan mit 14 bezeichnet

Wohnungserbbaugrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Goslar	12035	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Grauhof	3	21/11 und 21/13

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.11.2025 mit rd.

67.500,- € *)

in Worten: siebenundsechzigtausendfünfhundert Euro

geschätzt.

Der **erbbauzinspflichtige (belastete) Verkehrswert** für den 59,89/1.000 Miteigentumsanteil an dem Wohnungserbbau-recht in 38642 Goslar, Mengestr. 5 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichnet sowie dem Kellerraum im Aufteilungsplan mit 14 bezeichnet wird zum Wertermittlungsstichtag 04.11.2025 mit rd.

62.500,- € *)

in Worten: zweiundsechzigtausendfünfhundert Euro

geschätzt.

***) Die Bewertung erfolgte nach äußerem Anschein. Es hat keine Innenbesichtigung des Objektes stattgefunden (siehe Punkt 1.3)**

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

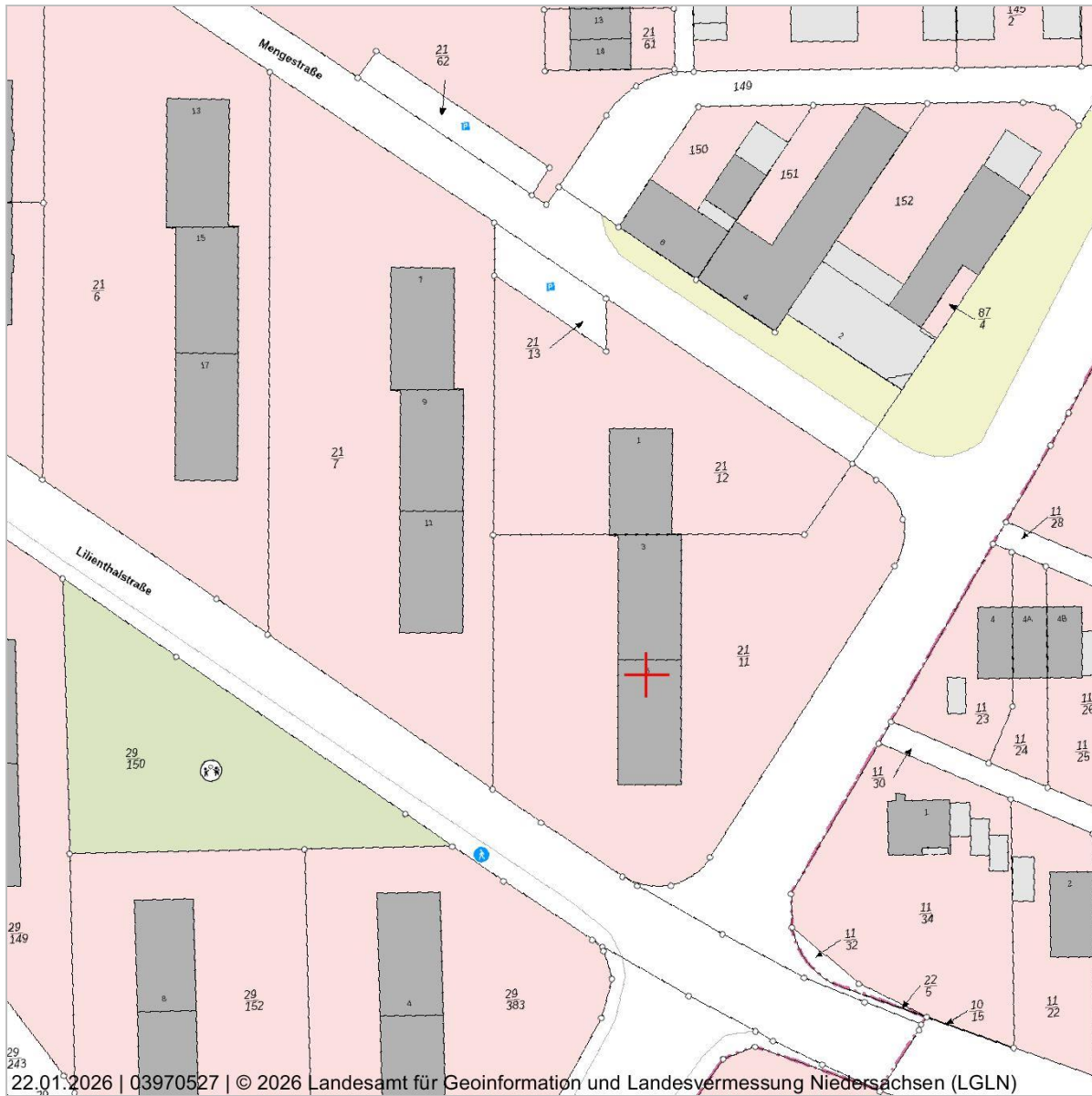
Seite 1 von 1



(lizenziert über www.on-geo.de)
(Best.-Nr. 03970527)

Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



(lizenziiert über www.on-geo.de)
(Best.-Nr. 03970527)

Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 1



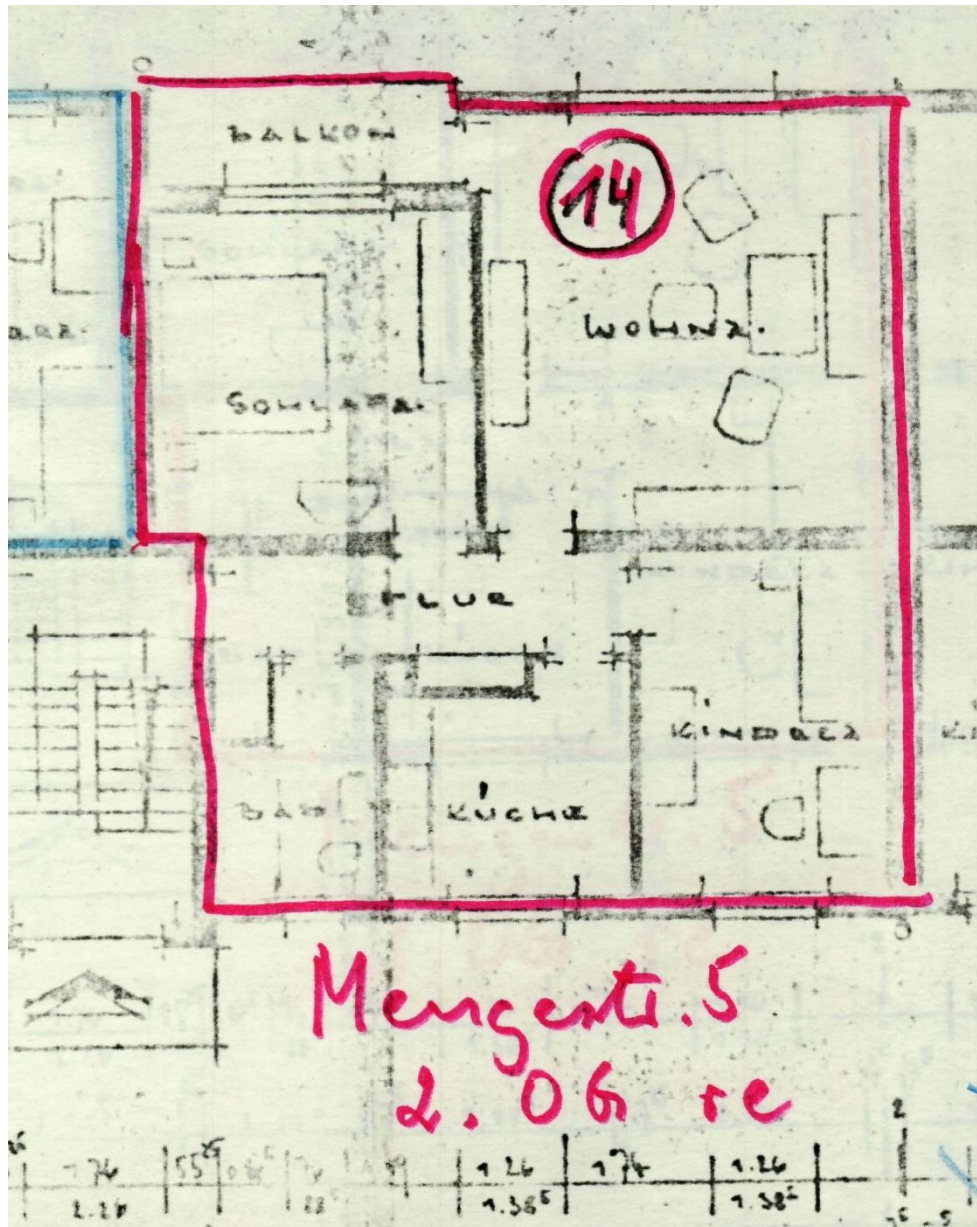
Frontansicht der Wohnanlage mit ungefährender Markierung der Lage der Whg. Nr. 14



Rückansicht der Wohnanlage mit ungefährender Markierung der Lage der Whg. Nr. 14

Anlage 4: Grundrisspläne

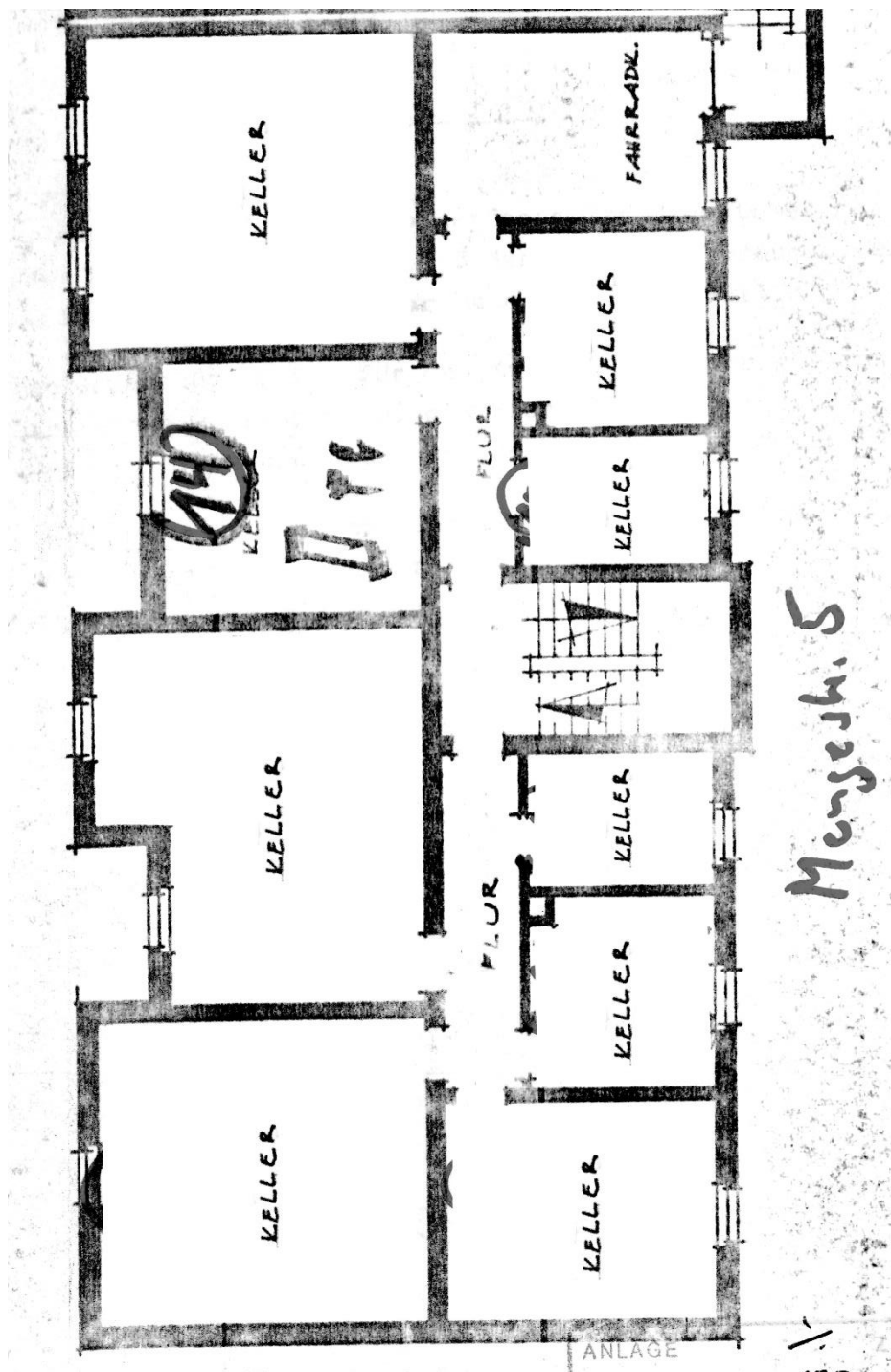
Seite 1 von 2



Grundrissplan Whg. Nr. 14 (rot umrandet)

Anlage 4: Grundrisspläne

Seite 2 von 2



Grundrissplan Keller:

Lage des Kellerraums Nr. 14 (lt. Aufteilungsplan)