

EXPOSÉ

Kurzgutachten

Wertermittlungsobjekt:

Teileigentumsanteil – Laden im Erdgeschoss
Kurhausstr. 18 in 38667 Bad Harzburg



Im Auftrag:

Amtsgericht Goslar
Aktenzeichen 11 K 17/24
Hoher Weg 9, 38640 Goslar

Erstellt durch:

Dipl.-Ing. Michael Bretschneider

von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA) für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilien (LF)

**Tag der Ortsbesichtigung:
Bewertungstichtag:**

22. Mai 2025
22. Mai 2025

**Grundbuch von
Blatt
Lfd.Nr.
Gemarkung
Flur / Flurstück
Fläche Anteil**

Bad Harzburg
6623
1
Bad Harzburg
4 | 1 und 2
37,78 m²

Verkehrswert

8.500 €

Wertermittlungsobjekt:

15,3/10.0000 Teileigentum (Sondereigentum an einem Geschäftsraum im EG) auf einem mit drei Appartementhäusern und Tiefgarage bebauten Grundstück.

Ortstermin

Nur Außenbesichtigung



Haupteingang zum Objekt



Schaufenster zum Objekt im Erdgeschoss



Eingang zum Bewertungsobjekt

Rechtliche Situation

Grundbuch

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):

Insgesamt sind 11 aktiver Einträge vorhanden. Sie befassen sich mit Leitungsrechten und Verfügungsbeschränkungen

Bebauungsplan

Für den Lagebereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Baulasten

Es gilt der Bebauungsplan Nr. 26 „Wiese an der Kurhausstraße“:

Altlasten

u.a. WA allgemeines Wohngebiet

Denkmalschutz

Keine Eintragungen

Mietsituation

Keine Eintragungen

Nicht vermietet

Entwicklungszustand

Entwicklungszustand

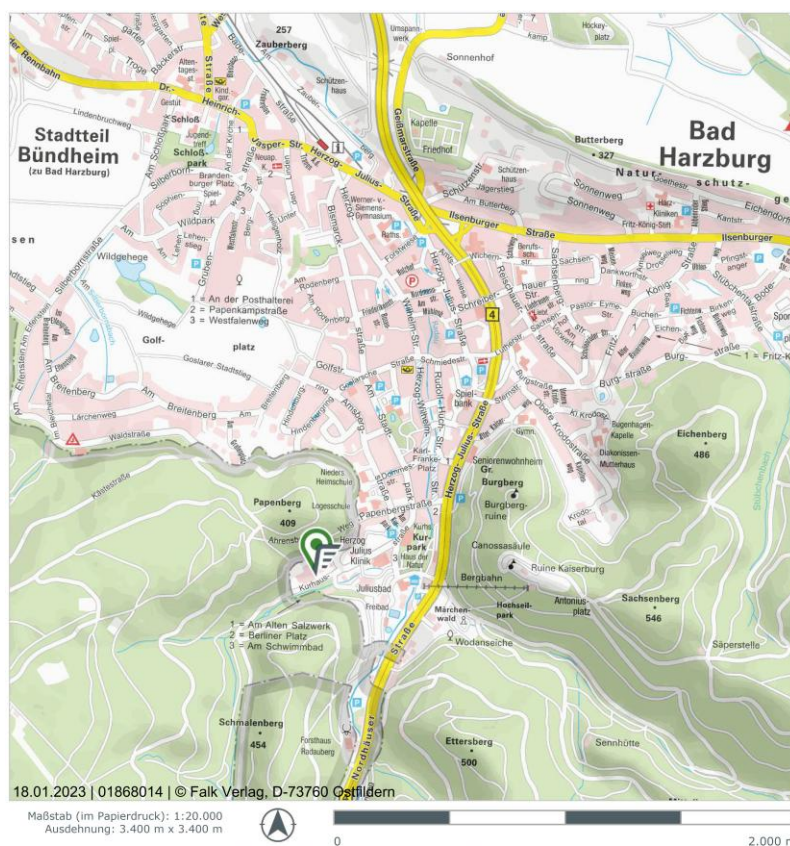
Das Grundstück ist in Anlehnung an die Definition des § 5 Abs. 4 ImmoWertV als „baureife Fläche“ einzustufen.

Beitrags- und
Abgabensituation

Das Grundstück ist ortsüblich bebaut.

Abgabenbeitragsfrei

Lage



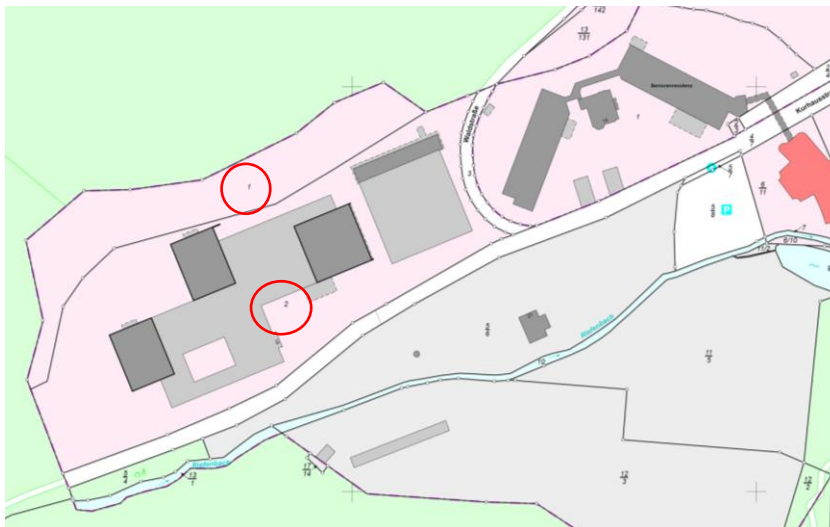
Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Landkreis	Goslar
Verwaltung	Stadt Bad Harzburg
Ort / Gemeinde	Bad Harzburg
Verkehrsanbindung	Stadtverbindungen (Luftlinie) • Goslar ca. 9 km • Göttingen ca. 59 km • Braunschweig ca. 42 km Autobahnen • A 7, Anschlussstelle Rhüden (ca. 30 km) • A 36 (ca. 6 km)
Lage im Ort	Das Bewertungsgrundstück liegt unmittelbar am südwestlichen Stadtrand, im Riefental, am Waldrand, ca. 1,2 km vom Stadtzentrum entfernt.
Erreichbarkeit	Direkt von der Erschließungsstraße
Umgebungsbebauung	Klinik, Seniorenheim, Hotel
Einwohner	Stadt Bad Harzburg: 22.925 Bad Harzburg: 10.819 Stand: 12/2021

Größe, Gestalt und Form

Gestalt und Form	unregelmäßig
Topographische	Hanglage
Grundstückslage	
Höhenlage zur Straße	Ins Grundstück steigend



Erschließung

Straßenart	Gemeindestraße, Sackgasse
Straßenausbau	Voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert
Anschlüsse, Versorgung	- Schmutz- und Regenwasser an öffentlichen Kanal - Stromanschluss - Frischwasseranschluss - Gasanschluss
Grenzsituation	Freistehende Appartementanlage

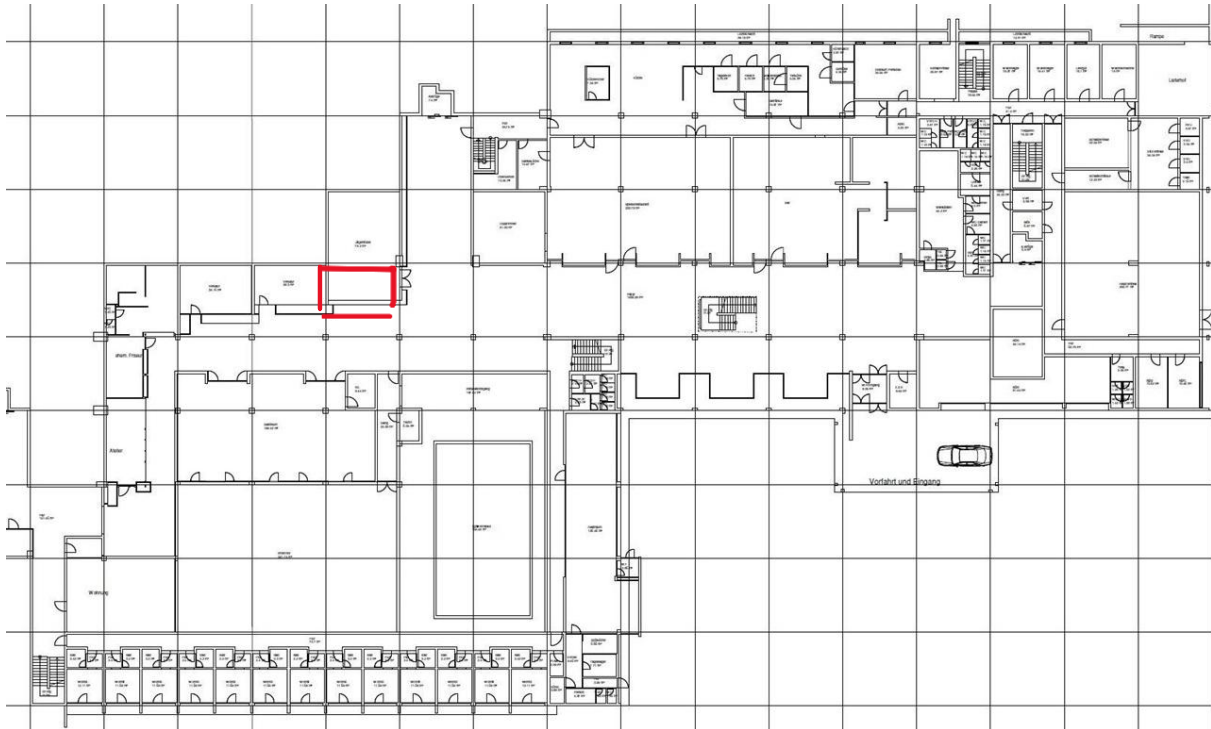
BESCHREIBUNG VON GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

Baujahr: ca. 1971

Die ursprünglich als Hotel gebaute Anlage wurde mit dem Verkauf in den Achtzigern eine Apartmentanlage für ständige Bewohner und Feriengäste, die u.a. ein Schwimmbad und eine Saunalandschaft anbietet.

Die Anlage wurde in bauzeittypischer Massivbaukonstruktion errichtet. Überwiegend Stahlbetonfertigteilelemente und Stahlbetontragkonstruktionen prägen den Baukörper.

Auch die Ausstattung, Gliederung und verwendeten Materialien zeigen noch immer den baujahrstypischen Stil. Modernisierungen sind kaum vorgenommen worden.



GUNDRISS ERDGESCHOSS

Bewertungsobjekt (Teileigentum)



Der Geschäftsraum Nr. 326 (früher Teil von 280) des Aufteilungsplans konnte nicht von innen besichtigt werden. Die im Folgenden eingetragenen Ausstattungsmerkmale sind Annahmen. Sie bilden die Grundlage für die Wertermittlung.

Art des Objektes	Laden-/Geschäftsraum, Fläche, ca. 34 m ²		
Grundriss/e	Eine Raumeinheit		
Belichtung/Besonnung	Kein Tageslicht, innen liegend		
Nutzung	Die Gewerbeeinheit wurde als Ladengeschäft genutzt		
Ausstattung (Annahme)	Bodenbeläge	Fliesen, PVC, Teppich	
	Wandbeläge	Tapeten, Holzverkleidungen	
	Deckenbeläge	Paneele, Odenwalddecke	
	Türen	Glastür	
	Fenster	Schaufenster mit vorge-setzten	Ausstellungsvitrinen
Elektroinstallation	Einfache Ausstattung, Beleuchtung		
Heizung	Es konnte nicht geklärt werden, ob eine Raumheizung vorhanden ist		
Warmwasser	Gemäß Auskunft des Haustechnikers ist kein Wasseranschluss im Bewertungsobjekt vorhanden		
Gesamtausstattung	Einfach		

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

Wirtschaftliche Beurteilung

Der Raum mit ca. 34 m² ist für eine erträgliche Nutzung nicht geeignet. Andere vormals in der Erdgeschossenebene vorhandenen Geschäfte sind ebenfalls geschlossen und wurden teilweise bereits verkauft. Käufer waren u.a. Eigentümer aus der Wohnanlage, die hier Abstellräume (die Wohnungen haben keine eigenen Abstellräume/Keller) eingerichtet haben. Eine Verwendungsfähigkeit des Bewertungsobjektes wird nur als Lagerfläche gesehen.

Baumängel und Bauschäden

Für das Bewertungsobjekt wird zur Berücksichtigung nicht erkannter Schäden und möglicher Instandhaltungskosten ein Abzug von ca. 1.500 € berücksichtigt.

ZUSAMMENFASSUNG

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in	Eine Eigentümerin
Grundbuchauszug vom	12.02.2025
Amtsgericht	Goslar
Grundbuch von	Bad Harzburg

Lfd. Nr.:	WE / TE Nr.:	Flur :	Flurstück:	Anteil Miteigentum:	Miteigentum (gesamt):	Ant. Fläche:
1		4	1	15,3	10.000	9,04 m ²
1		4	2	15,3	10.000	28,73 m ²

	Hauptfläche: m ² x €/m ²	rentierl + . Anteil:	Bodenwert:
Teilgrundstück	37,78 40,00	Ja	1.511 €
Grundstücksfläche lt. Grundbuch (entsprechend der Miteigentumsanteile)			37,78 m ²
davon zu bewerten			37,78 m ²
Nutzungsübersicht			
		Wohnfläche:	Nutzfläche:
15,30/10.000 Teileigentum - Geschäftsraum im EG			34,5 m ²
			Σ 34,5 m ²
	WNFl. (gesamt)		34,5 m ²
Verfahrenswerte	Bodenwert		1.511 €
	Ertragswert		8.456 €
	Vergleichswert		7.815 €
Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	Ableitung vom Ertragswert		8.500 €

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.