

Das Gutachten wurde erstellt durch den Sachverständigen:
Diplom Ingenieur Architekt und
Freier Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)

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

Anonymisierte Ausfertigung

Zwangsversteigerungssache

**betreffend das im Grundbuch von Goslar Blatt 15467 unter laufender Nummer 1
eingetragene Grundstück**

Geschäftsnummer NZS 11 K 18/23

Schuldner/Beteiligte:

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben

Auftraggeber: Amtsgericht Goslar

Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren.

Bebauung:

Mischnutzung: Wohn- und Geschäftshaus in Fachwerkkonstruktion mit 4 Wohnungen und Laden im Erdgeschoss.

Es besteht Denkmalschutz als Teil einer Gruppe baulicher Anlagen.

Besichtigung: Innen- und Außenbesichtigung
Wertermittlungsstichtag: **06.10.2023**



Abzuchtstraße 7, 38640 Goslar



Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum
Wertermittlungsstichtag eingeschätzt mit **Ifd. Nr.1: 176.000** Euro (unbelastet)

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

Zu bewertender Grundbesitz

Grundbuch von Blatt	Goslar 15467
-------------------------------	------------------------

Bestandsverzeichnis	<u>Laufende Nummer 1</u>
---------------------	--------------------------

Gemarkung	Goslar
Flur	31
Flurstück	129/2
Gebäude- und Freifläche:	Abzuchtstraße 7
Größe	20 m ²

Gemarkung	Goslar
Flur	31
Flurstück	130
Gebäude- und Freifläche:	Abzuchtstraße 7
Größe	294 m ²

Tatsächliche Nutzung: Wohn- und Geschäftsnutzung. Mischnutzung wohnen und gewerblich.

Bebauung

Wohn- und Geschäftshaus mit 4 Wohneinheiten und 1 gewerblichen Ladeneinheit im EG

Baujahr: Annahme vor 1800.

Wohnfläche: Wohnungen 1-4 rd. 281 m²

Nutzfläche: Laden u. Lager EG rd. 251 m²

Sonstiges/Besonderheiten

Mieter und Pächter

Die Wohnungen sind zum Wertermittlungsstichtag überwiegend, vermietet und bewohnt. 1 Wohnung ist seit Juni 2021 leerstehend. Leerstand des Ladens im Erdgeschoss seit 2018.

Besichtigung

Innen- und Außenbesichtigung.

Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)

Das zu bewertende Objekt wird im Denkmalverzeichnis geführt.

Denkmalstatus: Teil einer Gruppe baulicher Anlagen (gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG)).

Inhaltsverzeichnis

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

1. Vorbemerkung
- 1.1 Allgemeines zur Wertermittlung
- 1.2 Weitere Hinweise

2. Angaben zum Auftrag
- 2.1 Gutachtenauftrag
- 2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtenauftrag

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 und Angabe Verkehrswert

- 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 Auftraggebers (Gericht oder andere) 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 folgenden Rechtsgrundlagen, Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Fachliteratur zu Grunde gelegt:

- BauGB - Baugesetzbuch
- BauNVO - Baunutzungsverordnung
- ImmoWertV - Immobilienwertverordnung 2010/2021
- WertR - Wertermittlungsrichtlinien
- Ertragswertrichtlinie – EW-RL (2015)
- Vergleichswertrichtlinie – VW-RL (2014)
- Sachwertrichtlinie – SW-RL (2012) mit NHK 2010
- Bodenrichtwertlinie – BRW-RL (2011)
- BGB – Bürgerliches Gesetzbuch
- WoFIV – Wohnflächenverordnung
- WMR – Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie
- WEG – Wohnungseigentumsgesetz
- NBauO – Niedersächsische Bauordnung
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte,
Aktueller Grundstücksmarktbericht für den Landkreis/Stadt.

1.2 Wichtige Hinweise

- 1.2.1 Angaben der Unterlagen der Bauakte, Behörden, Eigentümer oder weiterer Personen über das Bewertungsobjekt, sind hier im Rahmen des Gutachterauftrages 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. Geschoss Höhen, Raum-/Gebäude-Längen- und Breitenmaße etc.), Baubeschreibungen (z.B. Konstruktionsaufbau, Bauteile etc.) und sonstige Unstimmigkeiten, wird daher auch keine Gewähr übernommen.
- 1.2.2 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.
- 1.2.3 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.

1.2.4 Baugrunduntersuchungen

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

1.2.5 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.

1.2.6 Altlastenkataster

Altlasten, Bodenverunreinigungen sonstige Belastungen auf dem Grundstück u.

Gebäudeinneren können grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden, sofern keine gegenteiligen Untersuchungen vorliegen. Diese Untersuchungen o. weitere Recherchen sind nicht Bestandteil dieses Wertgutachtens.

1.2.7 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.

1.2.8 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 Gutachterauftrages, 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.

1.2.9 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 vernachlässiger 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.

Derart intensiven Bausubstanzuntersuchungen sind im Regelfall 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.

1.2.10 Versteckte Mängel

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

1.2.11 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.

1.2.12 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.

1.2.13 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.

1.2.14 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 Entfernung, 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 Auftrag

2.1 Gutachtenauftrag und Auftragsabwicklung

Auftraggeber	Amtsgericht Goslar, Kaiserbleek 8, 38640 Goslar
Auftrag	Beschluss vom 22.08.2023 Erstellen eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert, betreffend das bzw. die eingetragenen Grundstücke, nachfolgend aufgeführt.
Angaben zu dem beauftragten	
Bewertungsobjekt	Grundbuch von Goslar Blatt 15467, Bestandsverzeichnis Ifd. Nr. 1 Gemarkung Goslar Flur 31, Flurstück 129/2, Gebäude- und Freifläche Abzuchtstraße 7, Größe 20 m ² . Gemarkung Goslar Flur 31, Flurstück 130, Gebäude- und Freifläche Abzuchtstraße 7, Größe 294 m ² .
Geschäftsnr.	NZS 11 K 18/23
Schuldner/Beteiligte	Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekannt gegeben.
Hinweis zu personenbezogenen	
Daten	Personenbezogene Daten (z.B. Eigentümer, Mieter, Teilnehmer im Ortstermin, Schuldner u.a.) werden dem Auftraggeber aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert mitgeteilt.
Unterlagen, Fotos u.ä.	Unterlagen die nicht zur Veröffentlichung geeignet sind (Innenfotos, Auszüge aus Grundstücksmarktberichten u.ä.) sind aus diesem Grund nicht im Gutachten enthalten, sondern werden dem Auftraggeber auf Anforderung zur Verfügung gestellt.
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertermittlung des Grundbesitzes zum Zwecke der Festsetzung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.
Ortsbesichtigung	06.10.2023.
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	Ein Mieter und der Sachverständige.
Wertermittlungsstichtag	06.10.2023, Tag der Ortsbesichtigung.
Qualitätsstichtag	06.10.2023.

2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtenauftrag u.a.

Mieter und Pächter

Die Wohnungen sind zum Wertermittlungsstichtag überwiegend, vermietet und bewohnt. 1 Wohnung
ist leerstehend seit Juni 2021. Der Laden im EG ist leerstehend seit 2018.
Mietverträge wurden übermittelt.

Gewerbebetrieb

Mischnutzung mit Wohn- und gewerblicher Nutzung.
Es bestehen 4 Wohnungen von denen 3 Wohnungen vermietet sind, eine Wohnung ist seit Juni 2021
leerstehend. Weiterhin 1 gewerbliche mit ehemaligem Laden, der seit 2018 leer steht.

Maschinen und Betriebseinrichtungen

Maschinen, Betriebseinrichtung o.ä. sind nicht vorhanden.
Wohnungseinrichtung ist grundsätzlich nicht Bestandteil des Gutachtens.

Verdacht auf Hausschwamm

Augenscheinlich wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt und wurde auch nicht bekannt gegeben. Siehe auch 1.2. Dies kann nur eine unvollständige Feststellung darstellen.

Baubehördliche Beschränkungen:
Auskunft Stadt Goslar, Bauamt:

Ausstehende bauordnungsrechtliche Verfahren wurden auf schriftliche Anfrage nicht bekannt gegeben.

Eine weitere Prüfung wurde nicht durchgeführt. Die Wertermittlung basiert auf dem realisierten Vorhaben. Es wird deshalb die Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Offensichtlich erkennbare Widersprüche werden beschrieben und entsprechend berücksichtigt.

Auskunft Bauamt Stadt Goslar:

Folgende bedeutsame Unterlagen zu Genehmigungen bzw. Bauanträgen lagen vor:

- Erste Erwähnung 1873
- Erweiterung um 1930
- Erweiterung Chemische Reinigung, um 1935
- Wohngebäude mit 2 Läden, Werkstatt, Garage, 1957
- Umbau Wohn- und Geschäftshaus, 1957
- Umbau Möbelhaus, 1965
- Nutzungsänderung in Whg/OG und Zoologisches Geschäft im EG, 1^989
- Erneuerung von 2 Fenstern, 1992

Eine abschließende Beurteilung und Festlegung über evtl. ungenehmigte bauliche Veränderungen, Nutzungen o.ä. kann nur über eine separate Anfrage, z.B. Bauvoranfrage, Bauantrag o.ä. durch das zuständige Bauamt erfolgen. Dies ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

Energieausweis

Ein Energieausweis lag nicht vor.

Altlasten

Es sind keine Altlasten auf dem Grundstück bekannt.
Diese können aber grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
Ein entsprechendes Bodengutachten liegt nicht vor und ist nicht Auftragsbestandteil.

Gebäudeversicherung

Eine Gebäudeversicherung wurde vorgelegt.

3. Grundstück - Lagemarkmale

3.1 Grundstücksdaten

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:
Grundbuch von Goslar Blatt 15467
Detailliert siehe .A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

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

Bundesland Niedersachsen
Kreis Goslar

Ort/Einwohnerzahl
Goslar Stadt besitzt ca. 50.500 Einwohnern.

Verkehrslage
Goslar liegt rd. 45 km entfernt von Braunschweig und besitzt gute Anbindungen zu den Hauptverkehrswegen.
Über Bundes- und Landstraßen ebenfalls gute Fernverbindungen.

Entfernung: zu den nächstgelegenen Städten und Orten:
bis Salzgitter-Bad ca. 20 km, bis Wolfenbüttel ca. 33 km.
Bahn: Ein Bahnhof ist vorhanden.
Autobahn: Mögliche Verbindung A36 in ca. 12 km Entfernung.
Sonstige Fernverbindungen durch weitere Straßenverbindungen.
Bus: Umfangreiche Verbindungen in verschiedene Richtungen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs
Den Grundbedarf und umfangreich darüber hinaus abdeckend.

Ärztliche Versorgung
In verschiedenen Fachrichtungen, mit Krankenhaus vorhanden.

3.3 Kleinräumige Lage

Wohn/Geschäftslage
Das Grundstück liegt im Zentrums-Nebenkernbereich der Altstadt an der Abzucht.
Der weitere Stadtbereich ist mit Autostraßen und Gehwegen zu erreichen.

Art der Bebauung
In der näheren Umgebung befinden sich überwiegend Gebäude in ähnlicher Bauweise.

Erschließung
Eine Grundstückszufahrt vom öffentlichen Straßenbereich ist nicht vorhanden.

Höhenlage zur Straße
In etwa höhengleich zur vorbeiführenden Straße, ohne signifikanten Höhenversatz zum weiteren Grundstücksbereich.

3.4 Grundstück

Bebauung/Nutzung: Wohn- und Geschäftshaus mit 4 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit.
Grundstücksform: Unregelmäßig langgestreckt.
Größe: 20+294 m². Kleine Flächengröße, ausreichend für vergleichbare Nutzungen, im allgemeinen Vergleich.
Größte Abmessungen Im nahen Umgebungsbereich sehr unterschiedliche Flächengrößen.
Länge Straßenfront ca. 29+11 m, Tiefe bis 12m.
Ver-/Entsorgung Gas, Strom, Wasser, Abwasser mit öffentlichen Anschlüssen.
Topographie Keine bedeutsame Geländeversprünge, ohne auffälligen Höhenversatz in der Fläche.
Baugrund Augenscheinlich tragfähiger Baugrund, ohne auffällige Setzungsercheinungen.

4. Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige

4.1 Grundbuch (Eintragungsbekanntmachung) Abteilung II.

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

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

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden. (11 K 18/23). Eingetragen am 20.07.2023.

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

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet worden. (11 L 1/23). Eingetragen am 20.07.2023.

4.2 Sonstige Rechte

Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Weitere Nachforschungen 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).

Altlasten, Bodenverunreinigungen sind für die zu bewertenden Grundstück nicht bekannt und nicht offensichtlich.

Diese können aber grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Ein entsprechendes Bodengutachten liegt nicht vor und ist nicht Auftragsbestandteil.

4.4 Baulastenverzeichnis

Auskunft Bauamt Stadt Goslar:

Für das Grundstück: Gemarkung Goslar Flur 31, Flurstück 129/2 u. 130 ist zurzeit keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

4.5 Denkmalschutz

Auskunft Bauamt:

Das Wohn- und Geschäftshaus sowie der Flügelbau ist als Baudenkmal, im Sinne des §3 Abs.3 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes festgestellt.

4.6 Bebauungsplan/Flächennutzungsplan

Bebauungsplan: Ein Bebauungsplan ist nicht bekannt.

Einordnung WA Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet.

4.7 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Baureifes Land (baulich nutzbar)

4.8 Abgabenrechtlicher Zustand

Es wird unbestätigt davon ausgegangen, dass zurzeit keine Erschließungsbeiträge und Straßenbaubebiträge ausstehen.

Sonstige evtl. aus- oder anstehende Abgaben sind nicht bekannt und wurden auf Anfrage durch den/die Eigentümer nicht mitgeteilt.

5. Baubeschreibung

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

5.1 Allgemeines

Das zu bewertende Grundstück Grundbuch von Goslar Blatt 15467, Abzuchtstraße 7 in 38640 Goslar besteht aus den Flurstücken 129/2, 130. Die Bebauung besteht aus einem Wohn- und Geschäftshaus mit 4 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit als Laden im Erdgeschoss. Leerstand einer Wohnung im Dachgeschoss seit Juni 2021 und Leerstand der Ladeneinheit im Erdgeschoss seit ca. 2018

5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

Innen- und Außenbesichtigung.

Das Gebäude wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung innen und außen überwiegend in den begehbarren Bereichen besichtigt.

Die Konstruktion wurde nicht geöffnet!

Es wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt!

Beschreibung nach örtlicher Besichtigung und äußerem Anschein, Aktenlage u. Angaben Eigentümer sofern vorliegend.

5.3 Wohn- und Geschäftshaus mit 4 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit als Laden (Mischnutzung)

Besichtigung:	Innenbesichtigung
Gebäudeart gem. NHK:	5. Wohnhäuser mit Mischnutzung, Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. teilunterkellert, Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss.
Baujahr:	nicht bekannt, Annahme um 1800. Gebäudebereiche evtl. in unterschiedlichen Jahren erstellt.
Nutzung:	4 Wohnungen, 1 Gewerbenutzung genehmigt als Laden.
Raumaufteilung	siehe Pläne unter Pkt.20.
Geschosse:	
Kellergeschoss	teilunterkellert
Erdgeschoss	Gewerbliche Nutzung als Laden
Obergeschoss	2 Wohnungen, Lagerräume
Dachgeschoss	2 Wohnungen, teils Bodenraum ohne Ausbau
Außenwände	Fachwerkkonstruktion, Massivkonstruktion in Teilbereichen.
Fassade:	Putz/Rückseite, Plattenverkleidung aus Schiefer, Holzfachwerk sichtbar mit Putzgefachen.
Wärmeschutz	kein zeitgemäßer Wärmeschutz Stand geschätzt überwiegend vor 1980, einfache Ausführung.
Dach	Satteldach mit Krempziegel- u. Schiefereindeckung u.a., älter, augenscheinlich funktional.
Wärmeschutz	Teilbereich Flachdach mit Bahnenabdichtung/Anbau
Treppen	kein zeitgemäßer Wärmeschutz. Holzkonstruktionen. Einordnung Ausführung: einfach.

Kurzbeschreibung Ausbau Wohnungen 1-4

(Die Wohnungen sind ähnlich ausgestattet)

Fenster u. Außentüren	Holzelemente, isolierverglast, teils einfachverglast. Einordnung Ausführung: überwiegend vor 2010.
Haustür:	Allgemeiner Zugang: Holzelement. Einordnung Ausführung: einfach.
Innenwände	Fachwerkkonstruktion u.a.

Innentüren	Oberflächen: Tapeten: Raufaser, Vlies u.ä. Holzelemente überw. Sperrholz furniert, 1 x Ganzglaselement, Wohnungseingänge Rahmen-Füllungskonstruktion. Einordnung Ausführung: einfach.
Deckenkonstruktion	Massiv und/oder Holzbalkenkonstruktion, evtl. mit Einschub.
Deckenflächen:	Tapete, Raufaser, teils Profilholzverkleidung o. Paneele.
Fußböden	
Bodenbelag:	Laminat, teils PVC, Fliesen.
Fliesen:	Boden: Bäder, Küchen überwiegend. Wand: Bäder halb- teils deckenhoch.
Sanitäreinrichtungen	
Bad OG Whg1:	WC-bodenstehend, Waschtisch, Badewanne. Ausstattung: einfach, teils mittel.
Bad OG Whg2:	WC-bodenstehend, Waschtisch, Dusche und Badewanne. Ausstattung: einfach.
Bad OG Whg3: (Leerstand)	WC-bodenstehend, Waschtisch, Dusche. Ausstattung: einfach.
Bad DG Whg4:	WC-wandhängend, Waschtisch, Dusche. Ausstattung: einfach, teils mittel.
Heizung	Gas-Zentralheizung, Platten- und Gliederheizkörper. Ausführung: einfach, teils mittel.

Kurzbeschreibung Ausbau Laden im Erdgeschoss

Fenster u. Außentüren	Holzelemente, Metallelemente einfachverglast. Einordnung Ausführung: vor 1980.
Haustür:	Kunststoffelement. Einordnung Ausführung: mittel.
Innenwände	Massiv, evtl. Fachwerkkonstruktion. Oberflächen: Putz/Trockenbau.
Innentüren	Holzelemente furniert. Einordnung Ausführung: mittel.
Deckenflächen	Paneele-Verkleidung
Fußböden	
Bodenbelag:	Fliesen komplett.
Fliesen:	Boden: WC, Küche, Gastraum u.a. Wand: WC halbhoch.
Sanitäreinrichtungen	
WC Herren:	Vorraum, Waschtisch, 2 Kabinen WC-wandhängend. Ausstattung: mittel.
WC Damen:	Vorraum, Waschtisch, 2 Kabinen WC-wandhängend. Ausstattung: mittel.
Heizung	Anschluss an Gas-Zentralheizung, Platten- Gliederheizkörper o.ä. Ausführung: einfach. Die Funktionalität kann nicht gesichert beurteilt werden.

Räume im Obergeschoss, Lager o.ä.

Vom Erd- zum Im Obergeschoss besteht eine Treppenverbindung. Die Räume im Obergeschoss wurden augenscheinlich als Lager o.ä. genutzt. Der Ausbaustandard ist einfach und umfassend modernisierungsbedürftig.

Sonstige technische Ausstattung das Gebäude gesamt betreffend

Elektroinstallation	Nutzungstypische Standardinstallationen. Ausführung der zuletzt durchgeföhrten Maßnahmen sind nicht bekannt, fiktiv mehr als 15 Jahre zurückliegend.
Grundrissgestaltung	Wohnungen: Nutzungstypisch, einfache, teils mittlere Ausführung. nicht vorhanden. Dachterrasse.
Balkon:	Laden: nutzungstypisch einfach.

Wärmeschutz, Annahmen Dach: vor 1980.
Außenwand: vor 1980.
Fenster: vor 1980, kl. Bereich Whg. DG um 2010.
Durchgeführte Umbauten/
Modernisierung: Angaben des Schuldners liegen nicht vor.

Es waren keine sonstige bedeutsame Modernisierungsmaßnahmen erkennbar, insbesondere die letzten 10-15 Jahre betreffend.

Modernisierungsgrad
(Auf Grundlage Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen, Sachwertrichtlinien 2012, Ergänzende Richtlinien, Anlage 4)
Mischnutzung, Wohnhaus mit Gewerbeeinheit
um 2,5 Punkte – überwiegend nicht modernisiert.

Ausstattung
(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)
Einfache Ausstattung, nicht zeitgemäß. Standardstufe einfacher Stufe 3.
Mischnutzung, Wohnhaus mit Gewerbeeinheit
Überwiegend einfach, teils mittel.

5.5 Allgemeiner Bauzustand

Bauliche Standsicherheit
Augenscheinlich befinden sich die Gebäude in einem baulich standsicheren Zustand. Eine eingehende technische Überprüfung wurde im Rahmen des Gutachterauftrages und der gegebenen Möglichkeiten nicht durchgeführt, siehe dazu auch die Vorbemerkungen.

Mängel und Schäden

Erforderliche Mindestreparaturen, Modernisierungen (anteilig) u.ä. i.R. der eingeschätzten RND:
Wohn- und Geschäftshaus

- 1 KG: Wände mit Ausblühungen, aufsteigende Feuchtigkeit. Baujahrtypisch.
Berücksichtigt nachfolgend Einordnung RND, Pauschale.
- 2 Heizung nach Angabe mit Wasserverlust. Reparaturbedürftig.
- 3 Ladenbereiche: EG ehemals Ladenzugang überwiegend Rohbauzustand.
Sonstige ehemalige Verkaufsräume umfassend modernisierungs- u. reparaturbedürftig.
Aktuell nicht nutzbar als Verkaufsfläche aufgrund des stark vernachlässigten Bauzustands
OG Lagerräume ü. Laden: komplett modernisierungs- und reparaturbedürftig.
Berücksichtigt Mindestaufwand um die eingesetzte RND zu erreichen.
- 4 Wohnung 1: 2 Fenster reparaturbedürftig, 1 Fenster einfachverglast.
- 5 Wohnung 2: Dusche teils Schimmelpilzbefall (evtl. Lüftungsproblem), Türen teils zerkratzt.
Anteilig bereits berücksichtigt bei Einordnung RND (siehe 7.2).
- 6 Wohnung 3: teils einfachverglaste Fenster
- 7 Wohnung 4: Rissbildung Wandbereich, Ursache ungeklärt.
- 8 Fassade: teils Putzabplatzungen bodennah, Ausblühungen, evtl. aufsteigende Feuchtigkeit.
Schieferplattenverkleidung teils Fehlstellen.
- 9 DG: Dacheindeckung in kleineren Teilbereichen reparaturbedürftig.
Dachterrasse, Riffelboden durch Fäulnis zerstört, erneuerungsbedürftig.

Allgemein: Renovierung, Kleinreparaturen, Teilmodernisierung zur Erlangung der eingeschätzten RND:
(Unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, pauschaler Abzug).

- Ausbau: Oberbeläge, Installationen, Türen, Fenster, sonstige wie vor beschrieben.
Berücksichtigt unter 7.2, Einordnung RND
- 10 Rückstau in Grundleitung festgestellt, evtl. Rohrbruch. Sanierung ist erforderlich

Grundsätzliche Anmerkung des Sachverständigen zu Mängeln u. Schäden:

Angegebene Mängel, Schäden u.a. können nur im üblichen Rahmen einer Wertermittlung überschlägige Einschätzungen wiedergeben, auf Grundlage der durchgeföhrten Ortsbesichtigung. Für detaillierte Angaben zu Mängeln, Ursachen, evtl. Reparaturen, Sanierung und Modernisierungen, sind bei Bedarf grundsätzlich nähere Untersuchungen durch weitere Fachleute mit Bauteilöffnungen, evtl. weiterführenden Messungen u.ä. erforderlich.

Diese Untersuchungen sind üblicherweise nicht Bestandteil eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes, sondern im Rahmen eines Schadengutachtens bei Bedarf gesondert zu beauftragen.

5.6 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.

Wohnhaus – Gebäude-Außenhülle :

Dachschrägen: einfache.

Außenwände: einfache.

Sohlplatte gegen Erdreich: einfach.

5.7 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

Flurstück 129/2, 130

Ver- und Entsorgung:

Wasserversorgung	Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung.
Abwasserversorgung	Anschluss an die öffentliche Kanalisation.
Elektrizitätsversorgung	Anschluss an die öffentliche Elektroversorgung.
Gasversorgung	Anschluss an die öffentliche Gasversorgung.
Zufahrt	ohne Zufahrt vom öffentlichen Straßenbereich.
Befestigung	Ziegelsteinpflaster Innenhof.
Einstellplätze	auf dem Grundstück nicht möglich.
Einfriedung	überwiegend ohne Zaunkonstruktion, 1 Mauer.
Terrasse	nicht vorhanden, Innenhof.
Garten	nicht vorhanden nur kleiner Innenhofbereich.
Gartenhaus	nicht vorhanden.
Instandhaltung	vernachlässigt.

6. Berechnungen

Unterlagen Bauakte:

Verwertbare vermasste Zeichnungen lagen eingeschränkt vor.

Die nachfolgend angegebenen Maße, Flächen und Kubatur 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 BGF - Brutto-Grundfläche

nach DIN 277

Grundlage

- . Die Maße bzw. Flächen wurden aus vorliegenden Zeichnungen nach überschlägiger Prüfung übernommen und in die Berechnungen eingesetzt.
 - . Zeichnungen aus der Bauakte

Berechnung

BGF

Flächen im Dachgeschoss n. DIN 277:

Anrechnung ab einer Höhe von mindestens 1,25m, wenn Einschränkung mit Abschlag um 50%, je nach Einschränkungsgrad. Kehlbalkenlagen werden nur angerechnet wenn begehbar.

Geschoss	Länge,m	Breite/m	BGF,m ²	BGF,m ² Summe
Wohn- und Geschäftshaus				
Kellergeschoss	9,10	6,60	60,06	
	4,50	1,20	5,40	65,46
Erdgeschoss	(10,65+9,8):2	29,50	301,64	
	- (5,0+3,75):2	5,00	-21,88	
	2,20	4,50	9,90	289,67
Obergeschoss	(10,65+9,8):2	29,50	301,64	
	- (5,0+3,75):2	5,00	-21,88	
	-5,00	2,00	-10,00	
	2,20	4,50	9,90	279,67
Dachgeschoss	(10,65+9,8):2	29,50	301,64	
	- (5,0+3,75):2	5,00	-21,88	279,77
Dachboden	10,65	3,50	37,28	
	18,00	3,00	54,00	
(zu 50 % angerechnet da nur eingeschränkt nutzbar, Höhe im First unter 2,00 m)	0,5 x	91,28	45,64	
			960,19	
		BGF = gerundet	960,00	

6.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Die nachfolgend angegebenen Maße, Flächen und Kubatur 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.

Grundlagen:

. Örtliches Aufmaß durch d. Sachverständigen:

Wurde in den Wohnungen und gewerblichen Bereich (ehem.Zoothandlung) durchgeführt.

Pläne liegen vor und werden zugrunde gelegt

Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m ²	Summe m ²	bzg 3% Putz
----------	-----------------	---------	----------	-----------------------	----------------------	-------------

Ehemals gewerblich genutzter Bereich:

Ehemalige Zoothandlung mit Lager u.a. Aktuell Leerstand.

Anmerkung: ohne umfassende Sanierung und Modernisierung nicht entsprechend nutzbar.

Erdgeschoss

Verkaufsräume links:

Leerstand

1.01	Ladenraum 1	4,28	3,10	13,27	13,27	ohne Abzug
1.02	Ladenraum 2	4,07	3,68	14,98	14,98	da Aufmaß
1.03	Ladenraum 3	4,45	6,08	27,06		
		-1,85	2,63	-4,87	22,19	
	Verkaufsräume rechtl	0,00	0,00	0,00		
1.04	Ladenraum 4	(4,1+4,0):2	11,15	45,16		
		-0,60	0,80	-0,48	44,68	
1.05	Ladenraum 5	3,70	4,68	17,32	17,32	
1.06	Ladenraum 6	(3,0+3,25):2	3,95	12,88	12,88	
1.07	Lager/Ladenraum 7	8,98	8,60	77,23		
		3,50	3,80	13,30	90,53	

Zwischensumme ehemaliger Laden und Lager: **215,84** **215,84**

Allgemeiner Zugangsbereich zu Wohnungen					
1.08	Flur	1,56	16,42	25,62	25,62
1.09	Treppenflur	4,20	2,45	10,29	
		-2,90	1,10	-3,19	7,10
1.10	WC	2,80	0,90	2,52	2,52
	Zwischensumme allgemeiner Zugangsbereich:			35,24	<u>35,24</u>

Summe Erdgeschoss: Ehemalige Zoohandlung, Lager u.a. ca.: 251,08

Obergeschoss

Wohnung Nr.	1	(Abzuchtseite, vorderer Gebäudebereich)				
<i>Vermietet</i>						
1.01	Flur	1,17	4,80	5,62	5,62	ohne Abzug
1.02	Zimmer 1/Schlafen	4,55	4,49	20,43	20,43	da Aufmaß
1.03	Küche	4,19	2,48	10,39		
		-0,91	0,60	-0,55	9,85	
1.04	Zimmer 2/wohnen 1	5,74+5,69:2	3,84	21,95		
1.05	Zimmer 3/wohnen 2	4,25+4,19:2	5,00	21,10	21,10	
1.06	Bad	4,10	1,50	6,15	6,15	
1.07	Küche	4,10	1,90	7,79		
		-0,55	0,62	-0,34	7,45	
Wohnung Nr.	1		ca.:	70,59	70,59	

Obergeschoss

Wohnung Nr.	2	(hinterer Gebäudebereich)				
<i>Vermietet</i>						
2.01	Flur	1,39	4,41	6,13	6,13	ohne Abzug
2.02	Bad	4,52	1,99+190:2	8,79		da Aufmaß
		-0,52	0,58	-0,30	8,49	
2.03	Küche	4,36	4,40+3,46:2	17,14		
		-0,55	0,50	-0,28	16,87	
2.04	Zimmer 1/schlafen	4,09	4,77+5,34:2	20,68	20,68	
2.05	Zimmer 2/wohnen	3,74	2,38	8,90	8,90	
2.06	Zimmer 3/essen	4,93	4,06+4,11:2	20,14	20,14	
2.07	Zimmer 4/Gast	4,00	4,53+4,79:2	18,64	<u>18,64</u>	
Wohnung Nr.	2		ca.:	99,84	99,84	

Allgemeiner Treppenbereich, Zugang zu Wohnungen

Treppenflur,Podeste	1,35	2,43	3,28	
	1,25	1,57	1,96	5,24
Zwischensumme allgemeiner Treppenbereich:				5,24

Dachgeschoss

Wohnung Nr.	3	(Abzuchtseite, vorderer Gebäudebereich)				
<i>Leerstand Lichte Raumhöhe unter 2,00 m Zimmer 2+3, fiktive Berechnung</i>						
3.01	Flur	1,50	4,54	6,81	6,81	ohne Abzug
3.02	Zimmer 1	3,94	2,29	9,02	9,02	da Aufmaß
3.03	Zimmer 2	5,67	2,58	14,63		
	(H. 2,00 bis 1,00 zu 50%	3,12	0,58:2	0,91	15,54	
3.04	Zimmer 3	4,24	3,62	15,35		
	(H. 2,00 bis 1,00 zu 50%	2,69	0,58:2	0,78	16,13	
3.05	Bad	4,00	1,46	5,84	5,84	
3.06	Küche	4,08	1,88	7,67		
		1,25+1,46:2	2,43	3,29		
		-0,55	0,62	-0,34	<u>10,62</u>	
Wohnung Nr.	3		ca.:	63,96	63,96	

Dachgeschoss

Wohnung Nr.	4	(hinterer Gebäudebereich)			
Vermietet					
4.01	Flur	1,46	3,28	4,79	4,79 ohne Abzug
4.02	Küche	2,61	1,01	2,64	2,64 da Aufmaß
4.03	Bad	1,46	2,31	3,37	3,37
4.04	Zimmer 1/schlafen	3,46	4,60	15,92	
	(H. 2,00 bis 1,00 zu 50%	0,04	4,60	0,18	16,10
4.05	T	0,00	0,00	0,00	0,00
	Zimmer /wohnen	4,52	4,50	20,34	<u>20,34</u>
Wohnung Nr.	4		ca.:	47,24	47,24

Allgemeine Bereiche und nicht ausgebauten Räume

Allgemeiner Treppenbereich, Zugang zu Wohnungen				
Treppenflur, Podeste	1,35	2,43	3,28	
	1,25	1,57	1,96	5,24
Zwischensumme allgemeiner Treppenbereich:			5,24	5,24
Nicht ausgebauter Dachbereich, Lager				
Treppenflur	4,26	3,49	14,87	
	-3,00	1,07	-3,21	11,66
Lager 1	3,80	3,50	13,30	13,30
Lager 2	4,30	11,85	50,96	50,96
Lager 3	4,26	9,41	40,09	<u>40,09</u>
Zwischensumme nicht ausgebauten Räume, Lager o.			116,00	116,00
Summe				121,24

Zusammenstellung der Wohnflächen und gewerblicher Bereich im EG

Sonstige Verkehrsflächen, Bodenräume ohne Ausbau o.ä. werden hier nicht aufgeführt, da im jetzigen baulichen Zustand nicht bedeutsam für die Vermietung.

A Gewerblich. Aktuell aufgrund d.baulichen Zustandss nicht als Ladenfläche vermietbar.

Erdgeschoss			m²
Ehemalige Zoohandlung mit Lager u.a.. Aktuell nicht nutzbar			215,84

Obergeschoss

Lagerräume			116,00
------------	--	--	--------

B Wohnnutzungen

		Geschoss		Fläche,m ²
Wohnung	1	OG	vermietet	70,59
Wohnung	2	OG	vermietet	99,84
Wohnung	3	DG	Leerstand	63,96
Wohnung	4	DG	vermietet	<u>47,24</u>
Wohnungen	1-4	OG+DG	Summe ca.	<u>281,63</u>

Die Maße und Flächen werden nur im Rahmen der Wertermittlung eingesetzt, teils basierend auf Annahmen, unter Vorbehalt der Nachprüfung. Nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Verkauf o.ä.
 Bei Weiterverarbeitung oder Weitergabe wird keine Gewähr übernommen.

7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen

7.1 Mietertrag

Bewertungsobjekt: 4 Wohneinheiten, 1 Gewerbliche Ladennutzung ohne weitere Nebengebäude
 Die zu bewertende Lage in Goslar.

Wohnnutzung: mittlere Stadtlage. Allgemein gute Lage in Stadt und Landkreis Goslar.

Mietspiegel

Ein Mietspiegel liegt für die zu bewertende Lage und Nutzung nicht vor.

Die Grundstücksmarktdata 2023 veröffentlichen nur eine Mietpreisübersicht für Wohnungen.

Mietübersicht für den Landkreis Goslar, Städte: Goslar, Bad Harzburg, Clausthal-Zellerfeld, Seesen:
 (Quelle: Mietspeigel wie vor beschrieben, Grundstücksmarktdaten, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim 2023)
 zur Einordnung einer mittleren Nettokaltmiete bzw. Mietspannen)

Baualtersklasse: ohne weitere Angabe, Mittelwert.
 Bereich: Goslar, Bad Harzburg, Clausthal-Zellerfeld, Seesen.
 Eine weitere Unterscheidung wurde nicht getroffen
 Ausstattung: einfach, Mittelwert
 Wohnfläche: 40-80, Mittelwert 5,60 €/m²
 Spanne/Mittelwert = 3,60-7,50.€/m²

Einschätzung der Netto-Kaltmieten durch den Sachverständigen:

Wohnnutzung:
 Auf Grundlage der angegebenen Mietspanne werden die angegebenen Mieten aus den vorgelegten Mietverträgen für angemessen für das Bewertungsobjekt erachtet.
 Die Mietwerte werden als Mittelwert wie vor beschrieben eingesetzt.

Siehe nachfolgende Zusammenstellung, Grundlage Einschätzung:

Lage: in Goslar
 Wohnnutzung: wird gut eingeschätzt, zentrumsnaher Stadtteil.
 Ausstattung: Wohnungen überwiegend einfach, teils mittel.
 Gewerbliche Nutzungen
 Ausstattung Laden: einfach, aktuell nur als Lager o.ä. nutzbar aufgrund des baulich vernachlässigten Zustand. Umfassend modernisierungsbedürftig.

Eingesetzte Nettokaltmieten

Die nachfolgend eingesetzten Mieten erscheinen als mittlere Nettokaltmieten nachhaltig erzielbar.

Maßgebend für die Wertermittlung ist der langfristig erzielbare Mietertrag.

Dies bedeutet, dass nicht der höchstmögliche aber auch nicht ein Mietertrag im unteren Bereich möglicher Bandbreite zugrunde gelegt wird.

Zusammenstellung der Flächen und Ermittlung Mietertrag				
Es wird folgende monatliche Nettokaltmiete eingesetzt, auf Grundlage: Angaben des Schuldners liegen vor, es wurden Mietverträge übermittelt. Mietverträge liegen vor.				
Nutzung		Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete pro m ²	Nettokaltmiete Euro monat.
Wohn- und Geschäftshaus				
<u>Mietangaben</u> Es liegen 3 Mietverträge vor.				
Die Angaben zur Nettokaltmiete werden übernommen, da es sich um langjährige Verträge handelt, die teils in den letzten Jahren angepasst wurden				
Jahren angepasst wurden.				
Instandhaltung:	ungepflegt und vernachlässigt.			
Ausstattung:	einfach, teils mittel			
Modernisierungsbedarf:	modernisierungsbedürftig.			
Wohnungen				
1 OG	vermietet	70,59	4,96	350,00
2 OG	vermietet	99,84	6,43	642,36
3 DG	vermietet	63,96	5,17	330,62
4 DG	Leerstand	47,24	5,50	259,82
Gewerblicher Bereich				
5 Laden	Leerstand	215,84	pauschal	150,00
Lagerräume OG	Leerstand	116,00		
Ohne umfassende Modernisierungen und Reparaturen aktuell nicht als Ladenfläche o.ä.. vermittelbar, aufgrund des stark vernachlässigten baulichen Zustands.				
Eine Nutzung als Lagerraum wäre grundsätzlich im aktuellen baulichen Zustand denkbar und wird fiktiv als vermietbare Nutzung in die Berechnung pauschal eingesetzt.				
Garagen	nicht vorhanden	0	60,00	0,00
Summe :				1.732,80
Nettokaltmiete monatlich fiktiv gesamt:			Euro	1.732,80

7.2 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: DWG = Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer
gemäß **Sachwertrichtlinien 2012, Ergänzende Richtlinien, Anlage 3**
RND = Restnutzungsdauer RND (**SW-RL 2012, Anlage 4**)
Ermittlung RND Siehe nachfolgend unter 7.3

Wohn- und Geschäftshaus als Mischnutzung: Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit, Laden im EG
Baujahr nicht bekannt, Annahme um 1800.

Alter Ursprung älter 70 Jahre

DWG 70 Jahre

RND 15-20 Jahre

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

7.4 Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszins wird eingeschätzt im Mittel rd.: 4,5 %

für Mischnutzungen, Wohn- und Geschäftshäuser mit 20-80% gewerblicher Nutzung, auf Grundlage der nachfolgenden Erläuterungen.

Veröffentlichungen: Grundstücksmarktdaten 2023:

Für den Bereich Landkreis Goslar liegt kein veröffentlichter Wert vor.

Landesweite Auswertung: 2,6 % Mittelwert

Es wird die Auswertung des mittleren Liegenschaftszins im Land Niedersachsen zugrunde gelegt und angepasst an die Situation Lage Goslar.

Weitere Grundlagen und Anlehnung an:

Empfehlungen nach BellWertV: Gemischt genutzte Grundstücke, gewerblicher Anteil bis 50%: 5,0%
IVD, Wohn- u. Geschäftshäuser, Gewerbeblächenanteil bis zu 20-80% = mittlere Spanne 3,5-7,0%

Der Wert wurde aufgrund abweichender Werte angepasst wie oben eingeschätzt:

- ländliche Lage mit höherem wirtschaftlichem Risiko
- sehr geringe Nachfrage, auch in Verbindung mit Ausstattung u.a.
- geringe RND mit RND 10 Jahre.

In Anlehnung an veröffentlichten Werte des Grundstücksmarktberichts soweit diese dort vorliegen, weiterhin Anlehnung an die Werte der anerkannten Fachliteratur (Quelle: „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, u.a.).

7.4 Bewirtschaftungskosten

Von dem Miettertrag sind folgende Kosten als Bewirtschaftungskosten abzuziehen:

Unter Berücksichtigung der WertR 06, sowie der II. BV:

Betriebskosten – Verwaltungskosten – Instandhaltungskosten – Mietausfallwagnisangesetzt mit **rd.: 28%**

Bewirtschaftungskosten				
Gemäß Zweiter Berechnungsverordnung (II.BV.) und EW-RL vom 12. November 2015				
Angaben Bewertungsobjekt:	Mietwohngrundstück	4	Nutzungseinh.	
	Nutzfläche gesamt: Garagen, Anzahl: Monatl. Nettokaltmiete rd. Jahres-Netto-Kaltmiete rd.	281,63 0 1732,8 20.794	m ²	Euro
Verwaltungskosten:				
Wohnungsbau/Wohnungen: Anzahl Wohnungen/Nutzungseinheiten:	350 4	Euro	(im Mittel)	
Garagen	41	Euro		
Anzahl	0	Stück		
Entspricht Verwaltungskosten jährlich:			1.400	Euro
Instandhaltungskosten:				
Wohngebäude				
Standard: Wohnfläche	13,50 281,63	Euro/m ² m ²		
Entspricht Instandhaltungskosten:			3.802	Euro
Mietausfallswagnis:				
Wohnungsbau: Jahres-Netto-Kaltmiete:	3 20.794	%	(erhöht, schwierige Vermiet.).	
Entspricht Mietausfall-Wagniskosten:			624	Euro
Bewirtschaftungskosten gesamt im Mittel:			5.826	
Bewirtschaftungskosten im Mittel :			28	%

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 wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt der Wertermittlung, nach den rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften, sonstiger Beschaffenheit 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 Ertragswertverfahren wird maßgeblich durchgeführt.

Grundsätzlich handelt es sich um in diesem Bewertungsfall um ein typisch ertragsorientiertes Ertragswertobjekt. Nachhaltig zu erzielenden Erträgen, als wichtige Bewertungsgrundlage, wurden auf Grundlage von bestehenden Mietverträgen und evtl. Anpassungen nach sachverständiger Einschätzung eingesetzt.

Das Sachwertverfahren wird nur unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt,

da für Mischnutzungen, Mehrfamilienhausnutzungen, Wohn- und Geschäftshausnutzungen u.ä. keine Auswertungen annähernd vergleichbarer Kauffälle vorliegen und das Ertragswertverfahren aus sachverständiger Sicht als marktgerechteste Wertermittlungsmethode vorrangig durchzuführen ist. Weitere Begründungen sind den vorangegangenen Erläuterungen zu entnehmen.

Insbesondere liegt für den erforderlich anzuwendenden Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor gemäß ImmoWertV) keine Auswertung vor, somit kann eine Anpassung nur unbestätigt durch Einschätzungen des Sachverständigen erfolgen.

Weiterhin handelt es sich nicht um ein typisch sachwertorientiertes Bewertungsobjekt.

Das Vergleichswertverfahren wird nicht durchgeführt.

Anerkannterweise wird das Vergleichswertverfahren vorrangig angewendet, sofern entsprechende Auswertungen vorliegen. Vergleichbare Auswertungen für Objekte in ausreichender Zahl in ähnlicher Art und Beschaffenheit liegen in diesem Bewertungsfall durch Auswertungen in ausreichender Zahl in ähnlicher Art und Beschaffenheit nicht vor.

9. Sachwertermittlung der Gebäude

9.1 Kostenkennwerte auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 - NHK 2010

NHK 2010, Klassifizierung:

Typ: siehe nachfolgende Tabelle, NHK, Anlage 2, Beschreibung der Gebäudestandards
Gewichtung in % gemäß Anwendungsbeispiel innerhalb der zutreffenden Standardstufen
Kostenkennwert im Mittel - Einordnung Standardstufe und Gewichtung siehe jeweils nachfolgend.

Auszug aus den Normalherstellungskosten NHK 2010

Kostenkennwerte

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäude: A Hauptgebäude				
Gebäudeart: Wohn-u.Geschäftshs	Typ: 5.1 Wohnhs-Mischnutzg			
Baujahr: vor 1800	Alter, Jahre: älter 70			GND: 70 Jahre
Standardstufe	modifizierter NHK2010	relativer Faktor		relativer NHK2010
	Grundwert (€/m² BGF)	Gebäudeanteil		Anteil (€/m² BGF)
3	860		0,75	645
Abschlag:	pauschal f. einfache Bauart vor 1995 in jedem Gewerk einfacher S.-Stufe 3		-25,00	
Herstellungskosten:				645

9.2 Sachwertermittlung

Sachwertermittlung der Gebäude	Grundlage ist die NHK 2010 und Modell d. ImmoWertV und Grundstücksmarktdaten
Gebäude	Wohn- u. Geschäftshaus
Nutzungsart	4 Wohnungen u. Laden
Konstruktion	Fachwerk
Geschosse	Teil-KG,EG,OG,DG teils ausgebaut
Baujahr -Ursprung	vor 1800
Umbau / Modernisierungen etc. vgl. Pkt. 5	
Alter Ursprung	älter 70
Jahre	

Modifiziertes Alter - bezogen auf GND u. RND		
GND / wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	70	
RND / Restnutzungsdauer, vergleiche 7.2	15-20	
NHK 2010 - Typ :	5. Wohnhäuser mit Mischnutzung	
Zu-/Abschläge für:		
Whg.: Nutzungsgröße-Korrekturfaktor = 50-135 m ²	1	
Grundrissart Korrekturfaktor = Zw eispänner	1	
Abschlag für einfachere Bauart gem. NHK 2010-Faktor rd.		
Standardstufe (detailliert siehe 9.1 Kostenkennwerte)	umfassend einfacher 2	
BGF / m ²	960	
Kostenkennwert €/m ²	860	
Anpassung:	Faktor: 0,75	
Standardstufe überwiegend klar einfacher als Stufe 3	klar einfacher Stufe 3	
Kostenkennwert €/m ²	angepasst 645	
(Berücksichtigung Zu- u. Abschläge, z.B. einfachere Bauart aufgrund Baujahr u.a.)		
Baupreisindex 2010 = 100 /Nov.2023	1,791	1,791
Summe:	1.108.987	
Abzüglich Alterswertminderung RND/GND	15-20/70	
Abschreibung linear, Angabe in %	75,00	
entspricht Faktor :	0,25	
BGF/m ² x Kostenkennwert €/m ² x Index - Alterswertmin	277.247	
Zuzüglich besonderer Bauteile	0	
Summe	277.247	
Vorläufiger Gebäudesachwert	277.247	

9.3 Ergebnis Sachwert

Zusammenstellung des Sachwertes		
Grundstück:	Wohnbauland	
	Grundbuch Blatt	Goslar 15467
Nutzung: Wohnbauland	Laufende Nummer	1
Wohnbauland	Flurstück	129/2 u.130
Größe, m ² :	20+294	314
Nr. Art		Sachwert in Euro
1 Bodenwert, Flurstück	129/2 u.130	26.376
2 Bauliche Außenanlagen	siehe Pkt. 10	10.000
3 Gebäude		
3.1 Wohn- und Geschäftshaus, Mischnutzung	nicht vorhanden	277.247
3.2 Garage	nicht vorhanden	0
3.3 Nebengebäude: Gartenhaus, Überdachung	nicht vorhanden	0
Vorläufiger Sachwert 1 - 3		313.623
Marktanpassungsfaktor :	0,63	
(siehe detaillierte Erläuterung unter 9. im Gutachten) :		
Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung		197.582
4 Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe 9.2) :		
4.1 Mängel und Schäden		-29.000
Sachwert mit Marktanpassung :	rd.	168.582

Ermittlung Sachwertfaktor siehe nachfolgend unter 9.4.

9.4 Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert

Wird der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet, ist ein Anpassungs-Ab- oder Zuschlag

des zu bewertenden Objektes an die allgemeinen Wertverhältnisse erforderlich
 (§14 Absatz 2 Nummer 1, der ImmoWertV)

In den Grundstücksmarktdaten des zuständigen Gutachterausschusses liegen nur Auswertungen für Ein- und Zweifamilienhäuser vor.

Grundstücksmarktdaten 2023 (aktuelle Ausgabe) - Sachwertfaktor

Landkreis Goslar:

Auswertung für Mischnutzungen liegen nicht vor. Es wird eine fiktive Marktanpassung durch den Sachverständigen eingesetzt,

Einen groben Anhalt geben die Auswertungen für Ein- u. Zweifamilienhäuser u.ä.

Vorläufiger Sachwert (siehe Zusammenstellung Sachwert)

Sachwertfaktor mit Korrekturfaktoren nachfolgend:

Marktanpassung durch Sachwertfaktor		
Anpassungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten:		
Eine Auswertung für Mischnutzungen liegt durch den Gutachterausschuss nicht vor. Es wird ein fiktiver Faktor eingesetzt, auf Grundlage allgemeiner Auswertungen u. Markteinschätzung.		
. Bodenrichtwert	70,-	€/m ²
. Vorläufiger Sachwert gerundet:	313.623	Euro
Entspricht vorläufigem Sachwertfaktor :	1,00	
Anpassungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten:		Einfluß:
. Korrekturfaktor Bodenrichtwert:	1,00	
. Korrekturfaktor Nutz-/Wohnfläche	1,05	
. Korrekturfaktor Restnutzungsdauer:	0,75	
. Korrekturfaktor abweich. Standardstufe:	0,80	
Sachwertfaktor (Marktanpassg.) m. Korrekturen	0,63	

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

Mängel und Bauschäden, erforderliche Reparaturen,

Wertbeeinflussung gesamt

pauschal gerundet in Euro:

Die nachfolgenden Angaben beruhen grundsätzlich auf Annahmen auf Grundlage der Ortsbesichtigung zur Wertermittlung und können nur einen groben Anhalt darstellen, da Gutachten, Berichte, Angebote o.ä. über vollständig ermittelte Schäden mit Ursachen nicht vorliegen.

Es erfolgt gesamt eine pauschale marktgerechte Anpassung um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu erreichen:

Mängel und Schäden mit Kosten

Wohn- und Geschäftshaus

- | | | |
|---|--|-----|
| 1 | KG: Wände mit Ausblühungen, aufsteigende Feuchtigkeit. Baujahrtypisch.
Berücksichtigt nachfolgend Einordnung RND, Pauschale. | 500 |
| 2 | Heizung nach Angabe mit Wasserverlust. Reparaturbedürftig.
EG ehemals Ladenzugang überwiegend | 500 |
| 3 | Ladenbereiche: Rohbauzustand.
Sonstige ehemalige Verkaufsräume umfassend modernisierungs- u. reparaturbedürftig.
Aktuell nicht nutzbar als Verkaufsfläche aufgrund des stark vernachlässigten Bauzustands
OG Lagerräume ü. Laden: komplett modernisierungs- und reparaturbedürftig.
Berücksichtigt Mindestaufwand um die eingesetzte RND zu erreichen. | |

<u>Pauschale: Renovierung, Kleinreparaturen (keine Modernisierung)</u> zur Erlangung der eingeschätzten RND u. Nutzung als Lager (u. Berücksichtigung d. Alterswertminderung) Abzug pausch.:.	8.000
Wohnung 1: 2 Fenster reparaturbedürftig, 1 Fenster einfachverglast.	
5 Wohnung 2: Dusche teils Schimmelpilzbefall (evtl. Lüftungsproblem), Türen teils zerkratzt. Anteilig bereits berücksichtigt bei Einordnung RND (siehe 7.2).	
6 Wohnung 3: teils einfachverglaste Fenster	
7 Wohnung 4: Rissbildung Wandbereich, Ursache ungeklärt, mind. Malerreparatur. 4 - 7, Wohnungsgebäude gesamt pauschal:	10.000
8 Fassade: teils Putzabplatzungen bodennah, Ausblühungen, evtl. aufsteigende Feuchtigkeit. Schieferplattenverkleidung teils Fehlstellen. DG: Dacheindeckung in kleineren Teilbereichen	
9 reparaturbedürftig. Dachterrasse, Riffelboden durch Fäulnis zerstört, erneuerungsbedürftig.	
<u>Allgemein: Renovierung, Kleinreparaturen, Teilmordenisierung zur Erlangung der eingeschätzten RND:</u> <u>(Unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, pauschaler Abzug).</u>	
Ausbau: Berücksichtigt unter 7.2, Einordnung RND	Oberbeläge, Installationen, Türen, Fenster, sonstige wie vor beschrieben.
10 Rückstau in Grundleitung festgestellt, evtl. Rohrbruch. Sanierung erforderlich Kostenschätzung bis zu 10.000 Euro.	10.000
<u>Summe</u>	<u>29.000</u>

Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug rd.: **29.000 Euro**.

Unterschieden wurden folgende Einflüsse:

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 Vorbemerkungen, Punkt 1.1 Weitere Anpassungen z.B. Modernisierungsbedarf o.ä. werden bei Bedarf unter Pkt. 14 im Gutachten berücksichtigt.

Anmerkung des Sachverständigen zu Mängeln u. Schäden:

Die angegebenen Mängel, Schäden u.a. können nur im üblichen Rahmen einer Wertermittlung überschlägige Einschätzungen wiedergeben, auf Grundlage der durchgeföhrten Ortsbesichtigung.

Für detaillierte Angaben zu Mängeln, Ursachen, evtl. Reparaturen, Sanierung und Modernisierungen, sind bei Bedarf grundsätzlich nähere Untersuchungen durch weitere Fachleute mit Bauteilöffnungen, evtl. weiterführenden Messungen u.ä. erforderlich.

Diese Untersuchungen sind üblicherweise nicht Bestandteil eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes, sondern im Rahmen eines Schadengutachtens bei Bedarf gesondert zu beauftragen.

10.2 Sonstige besondere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale

Nicht vorhanden, bzw. nicht bekannt. siehe auch Punkt 16 im Gutachten.

11. Wert der baulichen Außenanlagen § 21 Abs. 3 ImmoWertV

In der Sachwertrichtlinie ist unter Nr. 4.2 geregelt welche Einbauten zur Außenanlage zählen.

Der Wert der baulichen Außenanlagen setzt sich allgemein zusammen aus:

- Ver- und Entsorgung auf dem Grundstück mit Anschlüssen, Leitungen etc.
- Befestigung durch Verbundsteinpflaster, Betonplatten o.ä.
- Einfriedung mit Zaunkonstruktionen.
- Abstellgebäude, Gartenhaus, Carport o.ä.

Sachwertfaktoren, mit pauschalen Wertansätzen im Sachwertmodell vorgegeben. Die Größenordnung wird von 5.000 Euro (sehr einfach) bis 15.000 Euro (aufwendig/umfangreich) berücksichtigt.

Bewertung entsprechend des augenblicklichen Zustandes und unter Berücksichtigung der

Alterswertminderung und eventueller Schäden.

Bauliche Außenanlagen, einfache Anlage. Pauschal rd.: **10.000 Euro.**

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 06.10.2023 = **mittlere Lage) 70,- €/m² für WA**, einschl. Erschließung.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	WA
Beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	
Bebauungsplan: Einordnung:		WA

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	06.10.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	WA
Beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	höhere Ausnutzung
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	mittel in dem Bereich
Grundstücksfläche	=	20+294 m ²

12.2 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Es sind gemäß ImmoWertV nur signifikante Abweichungen zu berücksichtigen.

In diesem Fall werden folgende Zu- und Abschläge für angemessen erachtet:

B01

Nach Auskunft des Gutachterausschusses haben sich die Bodenwerte im Zeitraum des Richtwert- und Wertermittlungsstichtags unwesentlich verändert. Eine Anpassung bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse ist daher nicht erforderlich.

B02

Ein Umrechnungskoeffizient der GFZ liegt für den zu bewertenden Bereich bei dem zuständigen Gutachterausschuss nicht vor.

Einschätzung: durchschnittliche Ausnutzung.

Zu-schlag: ca. 20% für höhere Ausnutzung.

B03

Die Wertbeeinflussung im Vergleich zu dem Richtwertgrundstück wird mittels Anpassung der Grundstücksfläche im Vergleich mit den ausgewerteten Angaben und Korrekturfaktor der Kaufpreissammlung soweit vorhanden berücksichtigt. Sonst Einschätzung des Sachverständigen.

Größe

Einschätzung: allgemein in etwa durchschnittliche Größe.

Zu-/Abschlag: ohne

(Gemäß Auswertung der Grundstücksmarktdaten bzw. Mittelwert Auskunft Kaufpreissammlung)

B04

Zuschnitt / Nutzung:

Einschätzung: lagetypisch, ohne weitere Einschränkung.

Zu-/ Abschlag: ohne

12.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Bodenwert	Wohnbauland						
Grundbuch:	Goslar		Blatt:	15467			
Lfd. Nummer	1	Gemarkung:	Goslar				
Flur	1	Flurstück	129/2, 130				
Nutzung B-Plan	wohnen	Größe: 20+294 Bebauung	314	m ²	Wohn-u.Geschäftshaus		
Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand				Erläut.			
Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :				70 WA	EUR/m ²		
b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert :	=	70	EUR/m ²				
Angrenzend an Bodenrichtwert :	=						
Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung	=	70	EUR/m ²				
2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts							
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläut.			
Stichtag	01.01.2023	06.10.2023	x 1,00	B01			
Bewertungsgrundstück							
3. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				Erläut.			
Lage	mittel	mittel	x 1,00	B02			
Zuschnitt	lageüblich	mittel	x 1,00				
Nutzbarkeit	mittel	mittel	x 1,00	B02			
GFZ		hohe Ausnutzung	x 1,20	B02			
Fläche (m ²)		mittel	x 1,00	B03			
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00				
Vollgeschosse	2	2	x 1,00				
Bauweise	mittel	mittel	x 1,00				
Ausnutzung	WA	WA	x 1,00	B04			
Anpassungsfaktor gesamt :		x 1,20					
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert	=	84,00	EUR/m ²				
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.	-	0,00	EUR				
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	=	84,00	EUR/m ²				
4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts							
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		84,00	EUR/m ²				
Grundstücksfläche :	=	314	m ²				
Bodenwert :		26.376	EUR				

13. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren (Vergleiche Erläuterung unter Punkt 8.)

Zusammenstellung der Flächen und Ermittlung Miet-/Pachtertrag		
Es wird folgende monatliche Nettokaltmiete/Pacht eingesetzt , gemäß detaillierter Angabe		
Nutzung	Nutzfläche m ²	Nettokaltmiete gesamt monat.
4 Wohnungen OG bis DG	282,00	
1 Ladeneinheit im EG, aktuell nicht als Laden nutzbar	215,00	
Detailliert siehe unter 7.1, 7.2		
Nettokaltmiete monatlich gesamt :		1.732,80

Ermittlung des Ertragswertes		
Erläuterung zu dem Verfahren siehe Punkt 8.2.2		
Art		Betrag /Euro
1	Jahresrohertrag (monatliche Nettokaltmiete o. Pacht x 12 Monate) Nettokaltmiete/Pacht monat.:	20.793,60
2	Abzüglich Bewirtschaftungskosten (siehe 7. detailliert) Gewerbehalle, Produktion, Lager Bewirtschaftungskosten, %: 28 Faktor : 0,72	14.971,39
3	Liegenschaftszins in %: 4,5 Mischnutzung Wohn- u. Geschäftshaus Gesamtnutzungsdauer, Jahre: 70 Alter modif. Modernisierungsgrad kleine Modernisierungen Ermittlung wirtschaftliche Restnutzungsdauer /RND (unterschiedlich zu RND Sachwert) In Anlehnung an "Bewertungsgesetz" Stand 27.01.2015, zur Ertragswertermittlung, Anlage 22, Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer. RND im Mittel : 20 Jahre (im Mittel) Barwertfaktor 13,01 (Tabellenwert : RND/Zinssatz)	
5	abzüglich Bodenwertverzinsung = Reinertrag bauliche Anlagen Zinssatz in % : 4,5 Faktor : 0,045 Bodenwert, Euro : 26.376 Bodenwertverzinsung, Euro : 1.186,92	13.784,47
6	Ertragswert der baulichen Anlage (Wert x Vervielfältiger)	179.335,98
7	zuzüglich Bodenwert	26.376,00
9	vorläufiger Ertragswert :	205.711,98
10	Sonstige wertbeeinflussende Umstände Zeitwert Abzug : Mängel u. Schäden	-29.000,00
11	Ertragswert	176.712

14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert

Das Vergleichswertverfahren wird nicht durchgeführt.
 (Vergleiche Erläuterung unter Punkt 8.)

15. Verkehrswert der einzelnen Flurstücke

Auftragsgemäß ist jedes Flurstück mit separater laufender Nr. im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs separat zu bewerten.

Der zu bewertende Grundbesitz ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter einer laufenden Nummer eingetragen.

Eine separate Bewertung einzelner Flurstücke entfällt somit.

16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u. a.

16.1 Eintragung Grundbuch Abteilung II

Grundbuch Abteilung II wurde eingesehen.

Einträge in Abteilung II, siehe dazu detailliert im Gutachten unter 4.1 Rechtliche Gegebenheiten.

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

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden. (11 K 18/23). Eingetragen am 20.07.2023.

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

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet worden. (11 L 1/23). Eingetragen am 20.07.2023.

Einschätzung des Sachverständigen:

Die Eintragung im Grundbuch Abteilung II wirkt sich nach sachverständiger Einschätzung nicht zusätzlich bedeutsam wertbeeinflussend aus.

Ansonsten sind die Eintragungen in allgemeinen Einschätzungen, z.B. Bodenwert, BRW u.a. Zu- und Abschläge bereits enthalten.

Eine weitere Anpassung wird zum Wertermittlungsstichtag nicht für erforderlich gehalten.

16.2 Baulasteintragung

Auskunft Bauamt Stadt Goslar:

Für das Grundstück: Gemarkung Goslar Flur 31, Flurstück 129/2 u. 130 ist zurzeit keine Baulast im Baulistenverzeichnis eingetragen.

17. Endergebnis mit Erläuterung

Das zu bewertende Grundstück Grundbuch von Goslar Blatt 15467, Abzuchtstraße 7 in 38640 Goslar besteht aus den Flurstücken 129/2, 130. Die Bebauung besteht aus einem Wohn- und Geschäftshaus mit 4 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit als Laden im Erdgeschoss. Leerstand einer Wohnung im Dachgeschoss seit Juni 2021 und Leerstand der Ladeneinheit im Erdgeschoss seit ca. 2018. Das Grundstück liegt im zentrumsnahen Altstadtbereich von Goslar.

Das denkmalgeschützte Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem baulich standsicheren Zustand. Es besteht allerdings Instandhaltungs- und Modernisierungsstau, insbesondere die gewerblich genutzten Räume im EG und Lagerräume im OG betreffend.

Die Ausstattung wird überwiegend einfacher eingeordnet. Bei der Bewertung wurde berücksichtigt, dass die Ladennutzung im Erdgeschoss mit Lagerräumen im Obergeschoss im aktuellen baulichen Zustand nicht entsprechend vermietbar ist. Hier sind umfassende Modernisierungs- und Reparaturarbeiten durchzuführen. Im Rahmen der Wertermittlung und Bewertung wird aktuell ohne die vorbeschriebenen Maßnahmen nur eine Nutzung als Lagerfläche o.ä. angenommen. Die Flächen sind nach Angabe seit 2018 leerstehend.

Die Wohnflächen der 4 Wohnungen wurden mit Größen von ca. 47 bis 99 m² ermittelt und sind aufgrund der Größen zufriedenstellend nutzbar, teils mit Höhenversätzen.

Das Grundstück ist mit gesamt 314 m² für die Nutzungsart klein und in höherem Maße ausgenutzt. Der Zuschnitt ist schmal und länglich, mit sehr kleiner Innenhoffläche. Garten- oder ähnliche Außenflächen sind nicht vorhanden.

Mit vergleichbaren Nutzungen wird die Lage in Goslar als mittlere Wohnlage, im Landkreis als gute Lage eingeordnet. Diese Einschätzung wird auch durch den Bodenrichtwert mit 70,- €/m² gestützt.

Wie bereits zuvor unter Punkt 8. beschrieben, wird in dem vorliegenden Bewertungsfall der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet. Das Sachwertverfahren wird nur unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt. Ausführliche Erläuterung unter 8. im Gutachten.

Grundsätzlich handelt es sich bei den eingesetzten Werten und Angaben um Mittelwerte die soweit erforderlich individuell angepasst wurden, in Bezug auf Art und Nutzung, Lage wert, Baujahr bzw. modifiziertes Baujahr, Konstruktion, Größe, Ausstattung u.a. Siehe dazu u.a. Punkt 14.1. u.a.

Ermittelte Werte:

Sachwert mit Marktanpassung 168.582 Euro.

Ertragswert ermittelt mit 176.712 Euro.

Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet.

Ermittelter Verkehrswert gerundet: 176.000 Euro.

Der Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück:

Grundbuch von	Goslar
Blatt	15467

Bestandsverzeichnis	<u>Laufende Nummer 1</u>
---------------------	--------------------------

Gemarkung	Goslar
Flur	31
Flurstück	129/2
Gebäude- und Freifläche:	Abzuchtstraße 7
Größe	20 m ²

Gemarkung	Goslar
Flur	31
Flurstück	130
Gebäude- und Freifläche:	Abzuchtstraße 7
Größe	294 m ²

Tatsächliche Nutzung:	Wohn- und Geschäftsnutzung. Mischnutzung wohnen und gewerblich.
-----------------------	--

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungstichtag eingeschätzt mit **176.000 Euro** (unbelastet)

Sonstige Belastungen, soweit vorhanden (siehe Punkt 16. z.B. Grunddienstbarkeiten u.a.), werden zusätzlich ermittelt und nicht auf den Verkehrswert angerechnet.

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 16.01.2024

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

Bauakte/Grundbuchakte:

Es lagen Zeichnungen aus der Bauakte vor: eingeschränkt

21. Sonstige Anlagen

Es werden keine weiteren Unterlagen angefügt.

22. Fotodokumentation

Innenaufnahmen: wurden zur Veröffentlichung nicht freigegeben.



Grundstück:
Grundbuch von
Goslar
Blatt 15467

Lfd. Nr. 1 des
Bestandsverzeichnis

Gemarkung
Goslar
Flur 31
Flurstück 129/2, 130

Gebäude- und
Freifläche
Abzuchtstr. 7,
38640 Goslar

Bebauung:
Wohn- u.
Geschäftshaus mit
Ladenfläche im EG
und 4 Wohnungen

Nordansicht Abzuchtstraße 7