

Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert

Gutachten erstellt durch den Sachverständigen:

Michael Kämpfert - Diplombauingenieur, Architekt, Freier Sachverständiger für bebaute u. unbebaute Grundstücke

Zwangsversteigerungssache

betreffend den im Wohnungsgrundbuch von Hahnenklee-Bockswiese Blatt 2178 unter laufender Nummer 1 eingetragenen Miteigentumsanteil

Geschäftsnummer: NZS 11 K 19/22

Schuldner/Beteiligte:

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben

Zu bewertender Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Wohnungsgrundbuch von Hahnenklee-Bockswiese Blatt 2178

verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan bezeichneten

Wohnung Nr. DG/4 im Dachgeschoss und dem Kellerraum K17.

Bebauung: Mehrfamilienhaus mit 20 Wohnungen

Besichtigung: Innenbesichtigung

Ortsbesichtigung 14.06.2023

Wertermittlungstichtag: 14.06.2023

Bewohnung / Vermietung

Die Wohnung ist zum Wertermittlungstichtag nach Angabe leerstehend und wurde als Ferienwohnung genutzt. Ein bestehendes Mietverhältnis wurde nicht bekanntgegeben.

Grundstückslage

Ort/Einwohnerzahl

Hahnenklee-Bockswiese als ein Ortsteil der Stadt Goslar besitzt ca. 1200 Einwohner. Die gesamte Stadt Goslar besitzt ca. 50.000 Einwohner.

Verkehrslage

Hahnenklee-Bockswiese liegt im Oberharz mit Verbindung über die nahe gelegene B 241 u.a. Landstraßen, zufriedenstellende Fernverbindungen.

Bahnhof: ist in Goslar vorhanden.

Autobahn: Verbindung zur A7 in 19 km Entfernung. Sonstige Fernverbindungen durch weitere Straßenverbindungen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs

Keine ausreichende Versorgung vorhanden, ausweichen auf Clausthal-Zellerfeld oder Goslar.

Baubeschreibung

Die Bebauung des Grundstücks, besteht aus einem Mehrfamilienhaus mit 20 Wohnungen in massiver Bauweise.

Gebäude: Mehrfamilienhaus

Baujahr: 1979, KG,EG,OG,DG mit Ausbau.

Decken Massivdecken in den Geschossen o.ä.

Dach Satteldach mit Ziegeleindeckung.

Fassade Plattenverkleidung

Wohnung Nr. DG/4 Lage im Dachgeschoss (Bewertungsobjekt)

Wohnfläche: rd. 62 m²

Sondernutzungsrecht: nicht zugeordnet.

Fenster Kunststoffelemente, isolierverglast.

Innentüren	Holzkonstruktion, furniert, dunkel.
Deckenflächen:	Tapete.
Fußböden	Estrich: nicht bekannt.
Bodenbelag:	Küche mit PVC, Teppichboden.
Fliesen:	Boden: Kochecke. Wand: Bad türhoch.
	Ausführung: baujahrtypisch in Art u. Farbe.
Sanitäreinrichtungen	
Bad :	Waschtisch, WC-wandhängend, Badewanne. Einordnung Ausführung: ursprungsähnlich, einfacher.

Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

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	mit Zufahrt vom öffentlichen Straßenbereich.
Befestigung	Betonverbundsteinpflaster.
Einstellplätze	vorhanden.
Einfriedung	Holzbrettzaun.
Garten	Gepflegte Anlage, gepflegt, Rasen-, Busch- Baumbepflanzung.
Instandhaltung	Zufriedenstellend gepflegt.

Allgemeiner Bauzustand

Bauliche Standsicherheit

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

Instandhaltung/Modernisierung

Ausreichen gepflegt, mit Instandhaltungsstau, in Teilbereichen Schäden.

Modernisierungsgrad

Augenscheinlich mindestens in den letzten 10-15 Jahren nicht bedeutsam modernisiert. Nicht zeitgemäß, ursprungsähnlich.

Baubehördliche Beschränkungen:

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.

Der Verkehrswert (Marktwert), Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundbesitz
Sondereigentum **Wohnung Nr. DG/4** wurde ermittelt mit **rund: 54.000 Euro**

Zuzüglich Wohnungseinrichtung, eingeschätzt mit rd. 1.500 Euro

Dieser Wert wird separat und nicht direkt auf den Verkehrswert angerechnet, da nicht bekannt ist, ob die Wohnungseinrichtung Bestandteil des gerichtlichen Verfahrens ist.

Die Entscheidung hierüber ist durch das zuständige Gericht zu treffen.

Goslar, den 17.10.2023