

EXPOSÉ

Kurzgutachten

Wertermittlungsobjekt: Teileigentum - Gewerbeeinheit
Kurhausstraße 18, 38667 Bad Harzburg



Im Auftrag: Amtsgericht Goslar
Aktenzeichen 11 K 21/21
Kaiserbleek 8, 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: 28. Juli 2022
Bewertungsstichtag: 28. Juli 2022

Grundbuch von Bad Harzburg
Blatt 2562
Lfd.Nr. 1
Flur 4
Flurstücke 1 und 2

Verkehrswert 49.000 €

Wertermittlungsobjekte:

68,50/10.0000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Tagesgaststätte Nr. 3 des Aufteilungsplans im Erdgeschoss und einer Fläche von ca. 152 m².

Ortstermin

Nur Außenbesichtigung



Fensterfront und Terrasse



Eingang

Rechtliche Situation

Grundbuch

Bebauungsplan

Baulasten

Altlasten

Mietsituation

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):

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

Es gilt der Bebauungsplan Nr. 26 „Wiese an der Kurhausstraße“:
u.a. WA allgemeines Wohngebiet

Keine Eintragungen

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

Landkreis
Verwaltung
Ort / Gemeinde
Verkehrsanbindung

Goslar
Stadt Bad Harzburg
Bad Harzburg
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
Umgebungsbebauung
Einwohner

Direkt von der Erschließungsstraße

Klinik, Seniorenheim, Hotel

Stadt Bad Harzburg: 22.925

Bad Harzburg: 10.819

Stand: 12/2021

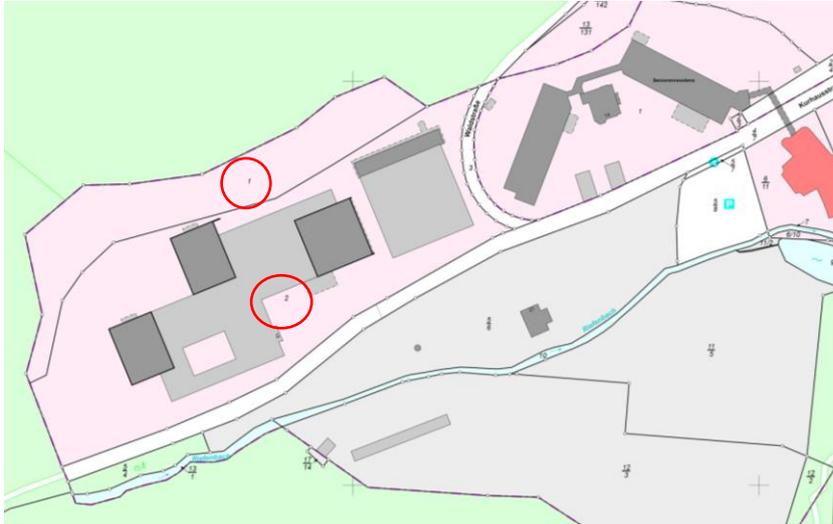


Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckauflagen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßenamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 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

Größe, Gestalt und Form

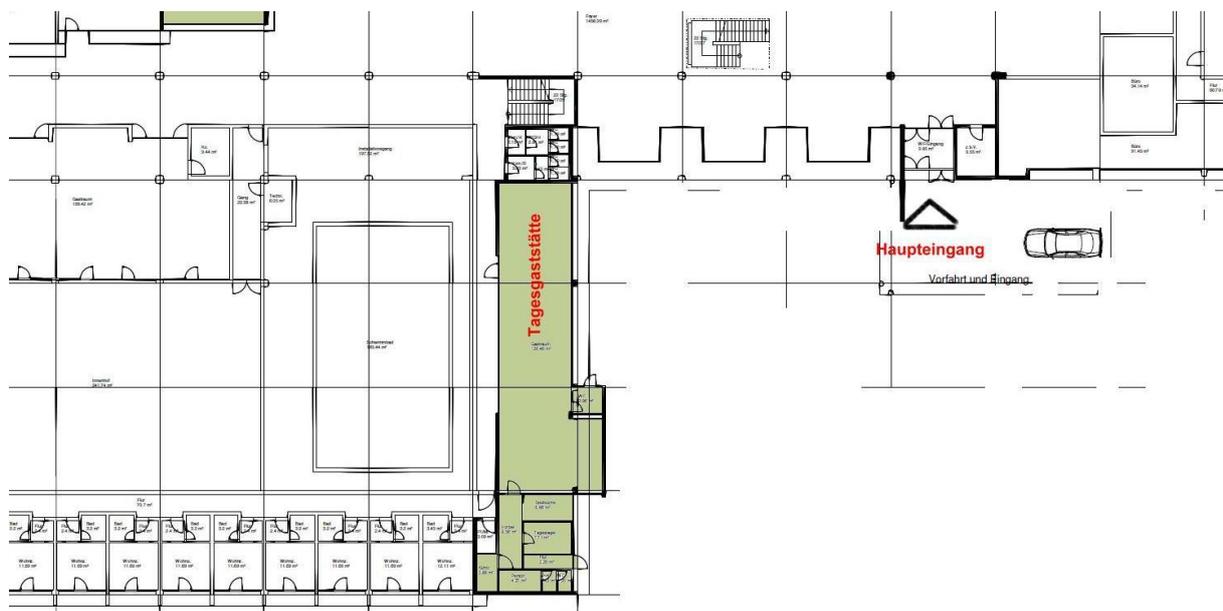
Gestalt und Form	unregelmäßig
Topographische Grundstückslage	Hanglage
Höhenlage zur Straße	Ins Grundstück steigend



Erschließung

Straßenart	Gemeindestraße, Sackgasse
Straßenausbau	Voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert
Anschlüsse, Versorgung	<ul style="list-style-type: none"> - Schmutz- und Regenwasseranschluss - Stromanschluss - Frischwasseranschluss - Gasanschluss
Grenzsituation	Freistehende Appartementanlage

GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN



GRUNDRISS HAUPTHAUS EBENE 1

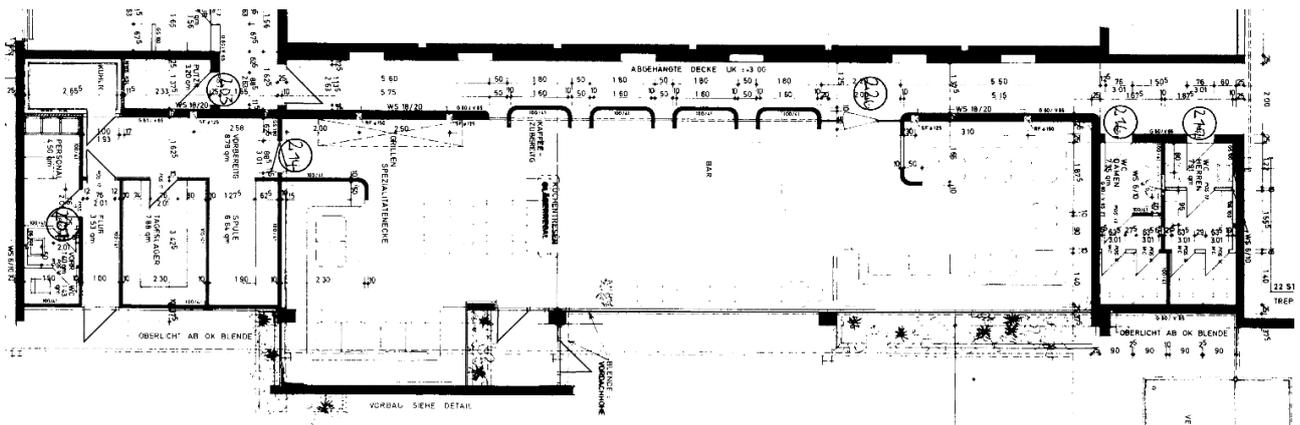
Baujahr: ca. 1971

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.

Bewertungsobjekt (Teileigentum)



GRUNDRISS TAGESGASTSTÄTTE UND ÖFFENTL. WC-EINRICHTUNGEN

Art des Objektes	Tagesgaststätte
Grundrisse	Fläche ¹ : ca. 152 m ² Gastraum mit Bar und offener Küche, Spülküche, Vorbereitung, Kühlraum, Tageslager, Flur, Sozialräume Belichtung / Besonnung: gut, große Fensterfront WC-Anlagen für die Gäste im Gemeinschaftseigentum Nach Auskunft des Hausmeisters wird auch die vorgelagerte Terrasse von dem Gaststättenbetrieb genutzt. Im Grundbuch findet sich dazu kein Sondernutzungsrechtseintrag. Vereinbarungen mit der Eigentümergemeinschaft sind nicht bekannt geworden.
Nutzung	Tagesgaststätte, aktuell nicht bewirtschaftet
Ausstattung (Annahme)	Bodenbeläge Fliesen Wandbeläge Tapeten, Putz mit Anstrich, Fliesen Deckenbeläge Abgehängte Rasterdecke Türen Einfache Spantüren, lackiert Fenster Alu-Rahmenkonstruktion, Isolierverglasung,
Elektroinstallation	Einfache Ausstattung, Beleuchtung
Heizung	Fernwärme, Wandheizkörper
Lüftung	Keine (Auskunft des Hausmeisters)
Warmwasser	Dezentral, elektrisch und zentral von der Heizung
Gesamtausstattung	Einfach, Gebrauchsspuren

¹ Lt. Angabe in der Teilungserklärung.

Grundstückskennzahlen

	Fläche:	Bodenwert / m ² :	rentierlicher Anteil:	Bodenwert:
68,5/10.000 Teilgrundstück	169,14 m ²	38,00 EUR/m ²	Ja	6.427 EUR
	Grundstücksfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) davon zu bewerten			169,14 m ² 169,14 m ²

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
68,50/10.000 Teileigentum - Tagesgaststätte im EG	0 m ²	152 m ²
	Σ 0 m ²	Σ 152 m ²
	WNFI. (gesamt)	152 m ²

Verfahrenswerte	Bodenwert	6.427 EUR
	Ertragswert	48.749 EUR
	Vergleichswert	48.677 EUR

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	Ableitung vom Ertragswert	49.000 EUR
---------------------------------------	----------------------------------	-------------------

Vergleichsparameter	WNFI.	320 EUR/m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	9.120 EUR
	Jahresreinertrag	4.324 EUR
Liegenschaftszins	Gewerbe	5,00 %
Bewirtschaftungskosten	Gewerbe	52,58 %

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.