E X P O S È

Kurzgutachten

Wertermittlungsobjekt: Teileigentum - Gewerbeeinheit
Kurhausstraße 18, 38667 Bad Harzburg

Im Auftrag: Amtsgericht Goslar
Aktenzeichen 11 K 23/21
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 6051
Lfd.Nr. 1
Flur 4
Flurstücke 1 und 2

Verkehrswert **13.000 €**

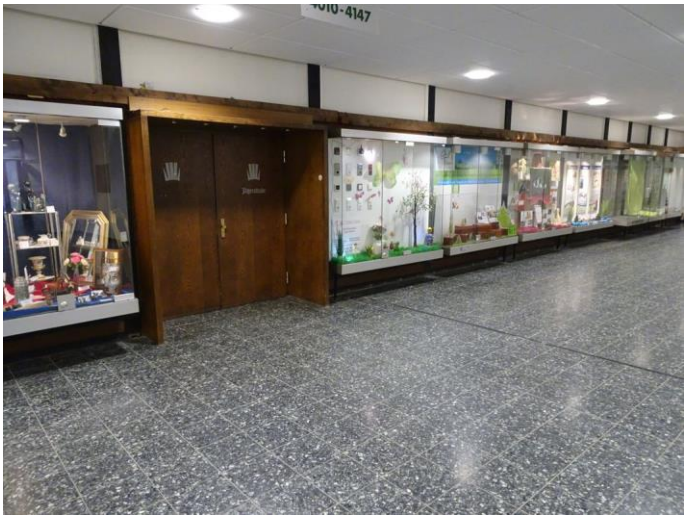
Wertermittlungsobjekte:

37,50/10.0000 Teileigentum (Sondereigentum an einem Geschäftsraum im EG) auf einem mit drei Appartementhäusern und Tiefgarage bebauten Grundstücks.

Ortstermin

Nur Außenbesichtigung

Der Geschätsraum befindet sich hinter der Vitrinen



Der Geschätsraum befindet sich hinter der doppelflügeligen Tür

Rechtliche Situation

Grundbuch	Abteilung II (Lasten und Beschränkungen): Insgesamt sind 11 aktiver Einträge vorhanden. Sie befassen sich mit Leitungsrechten und Verfügungsbeschränkungen
Bebauungsplan	Es gilt der Bebauungsplan Nr. 26 „Wiese an der Kurhausstraße“: u.a. WA allgemeines Wohngebiet
Baulasten	Keine Eintragungen
Altlasten	Keine Eintragungen
Mietsituation	Nicht vermietet

Entwicklungszustand

Entwicklungszustand	Das Grundstück ist in Anlehnung an die Definition des § 5 Abs. 4 ImmoWertV als „baureife Fläche“ einzustufen. Das Grundstück ist ortsüblich bebaut.
Beitrags- und Abgabensituation	Abgabenbeitragsfrei

Lage

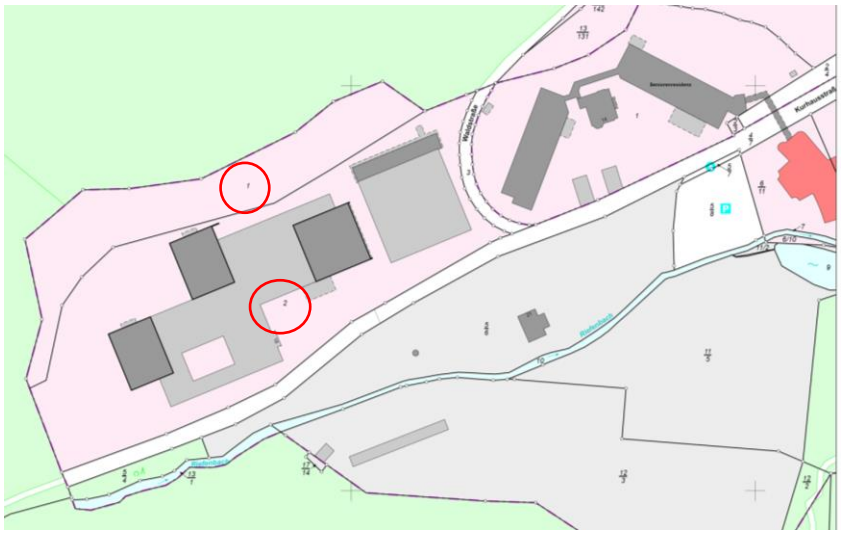
Landkreis	Goslar
Verwaltung	Stadt Bad Harzburg
Ort / Gemeinde	Bad Harzburg
Verkehrsanbindung	Stadtverbindungen (Luftlinie) • Goslar ca. 9 km • Göttingen ca. 59 km • Braunschweig ca. 42 km Autobahnen • A 7, Anschlussstelle Rhüden (ca. 30 km) • A 36 (ca. 6 km)
Lage im Ort	Das Bewertungsgrundstück liegt 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

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 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

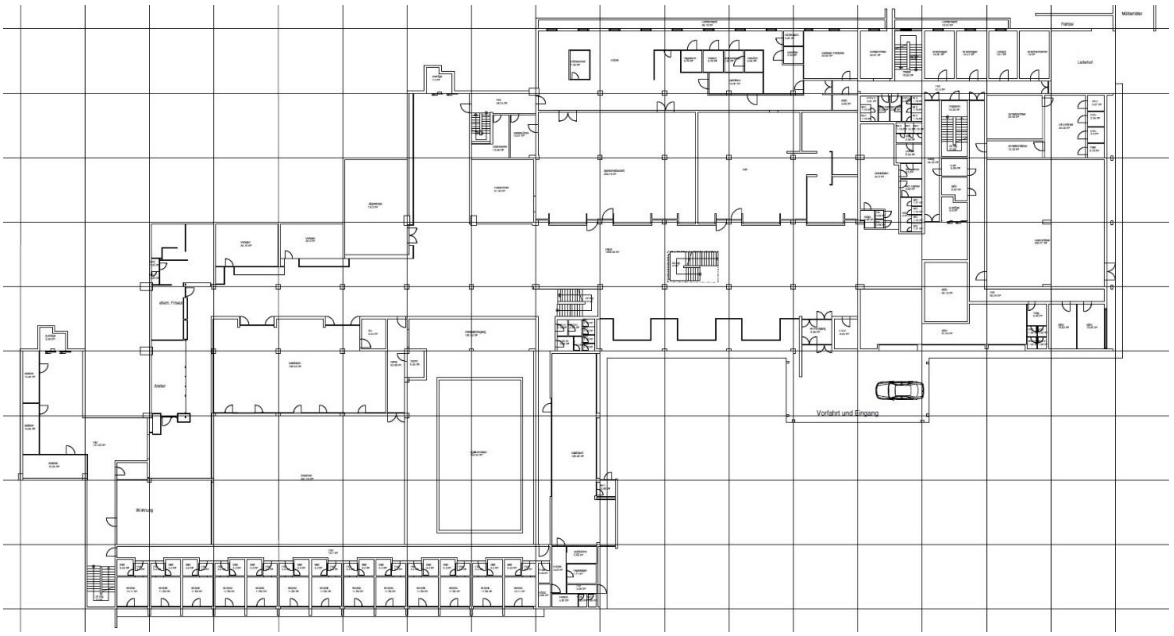
Gestalt und Form	unregelmäßig
Topographische Grundstückslage	Hanglage
Höhenlage zur Straße	Ins Grundstück steigend



Erschließung

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

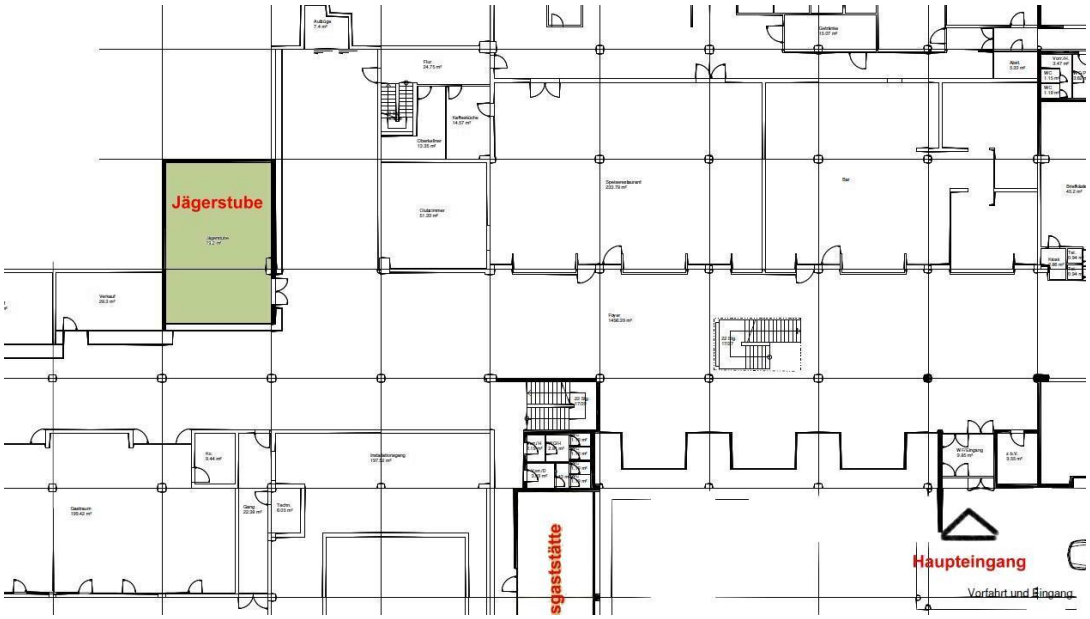
GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN



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)



Der Geschäftsraum („Jägerstube“ - Teilung Nr. 281) konnte nicht von innen besichtigt werden.

Art des Objektes	Seminarraum, Freizeitraum (ehem. Teil der Tagesgaststätte – bekannt als Jägerstube) Fläche[1]: ca. 75 m²	
Grundrisse	Einfach, ein freier Raum Belichtung / Besonnung: kein Tageslicht – innen liegend	
Nutzung	Die Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss wurde als Gastraum („Jägerstube“) in Ergänzung zur Tagesgaststätte betrieben.	
Ausstattung (Annahme)	Bodenbeläge	Teppich, Fliesen, PVC
	Wandbeläge	Tapeten, Holzverkleidungen
	Deckenbeläge	Odenwalddecke
	Türen	Doppelflügelige Holztür
	Fenster	keine
Elektroinstallation	Einfache Ausstattung, Beleuchtung	
Heizung	Wandheizkörper	
Lüftung	Nach Auskunft des Hausmeisters ist der Raum lediglich mit einem Kleinraumventilator ausgestattet	
Warmwasser	Dezentral, elektrisch	
Gesamtausstattung	Nach Auskunft des Hausmeisters befindet sich in dem Raum noch eine Pantry-Küche und Anschlüsse für Frischwasser und Abwasser	

[1] Lt. Angabe in der Teilungserklärung. In der oben abgebildeten Grundrisszeichnung ist die Fläche mit 79,20 m² angegeben

Grundstückskennzahlen

	Fläche:	Bodenwert / m²:	rentierlicher Anteil:	Bodenwert:
34/10.000 Teilgrundstück	83,96 m²	38,00 EUR/m²	Ja	3.190 EUR
	Grundstücksfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile)			83,95 m²

Nutzungsübersicht

		Wohnfläche:	Nutzfläche:
34/10.000 Teileigentum - Geschäftsräume im EG		0 m²	75 m²
		Σ 0 m²	Σ 75 m²
	WNFl. (gesamt)		75 m²

Verfahrenswerte	Bodenwert	3.190 EUR
	Ertragswert	13.171 EUR
	Vergleichswert	13.853 EUR
Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	**Ableitung vom Ertragswert**	**13.000 EUR**

Vergleichsparameter Mietfläche	WNFl. rd.	170 EUR/m²
	Nutzfläche (Angabe aus der Teilung)	75 m²
	Σ	75 m²
Ertrag	Jahresrohertrag	3.600 EUR
	Jahresreinertrag	1.236 EUR
Liegenschaftszins	Gewerbe	5,00 %
Bewirtschaftungskosten	Gewerbe	65,66 %

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.