
Amtsgericht Goslar
Versteigerungsgericht
Geschäfts-Nr. 11 K 23/24
Postfach 28 30
38628 Goslar

03.05.2025
Aktenzeichen: W 014/2024

W E R T G U T A C H T E N

über den Marktwert (Verkehrswert) (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

Grundstück: Lärchenweg 34 38667 Bad Harzburg

Es handelt sich lt. Wohnungsgrundbuch um den Miteigentumsanteil von 94/1000 an diesem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum der im Erdgeschoss gelegenen Wohnung Nr. 7 und dem Keller Nr. 7.

Amtsgericht: Goslar

Wohnungsgrundbuch (Bezirk): Bündheim

Blatt: 1655

Gemarkung:	Flur:	Flurstück:	Fläche (m ²):
Bündheim	9	144/2	2.291

Art des Grundstücks: Hof- und Gebäudefläche

Wertermittlungsstichtag: 06.12.2024

Qualitätsstichtag: 06.12.2024

Verkehrswert = Marktwert: **126.000,- €**

Bearbeitete Version zur Veröffentlichung im Internet durch das Amtsgericht Goslar. Rechtlich maßgebend ist nur das für das Gericht erstellte Originalgutachten. Haftungsansprüche gegenüber Dritten sind ausgeschlossen

Dieses Gutachten enthält 11 Seiten und Anlagen mit 8 Seiten. Es wurden eine PDF-Datei sowie 5 schriftliche Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen

INHALTSVERZEICHNIS

1 VORBEMERKUNGEN.....	- 3 -
2 GRUNDLAGEN DER BEGUTACHTUNG.....	- 4 -
2.1 Leistungsumfang und –abgrenzung.....	- 4 -
3 AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS.....	- 5 -
3.1 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens (§24 ImmoWertV)	- 5 -
4 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....	- 6 -
4.1 Lasten und Beschränkungen	- 7 -
5 GEBÄUDEBESCHREIBUNG / WEG - INNENAUSTATTUNG	- 7 -
5.1 Vorbemerkungen	- 7 -
5.2 Baujahre.....	- 8 -
5.3 Ausführung und Ausstattung.....	- 8 -
6 VERGLEICHSWERTVERFAHREN (§§24 und 25 ImmoWertV).....	- 10 -
7 BESONDERE OBJEKSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	- 10 -
8 Verkehrswert	- 11 -
Anlagen / Fotos	

1 VORBEMERKUNGEN

Am Ortstermin konnte das Gebäude von innen und außen besichtigt werden.

Auftraggeber: Amtsgericht Goslar

Mieter: Eigennutzung

Art des Gewerbebetriebes: Nicht bekannt

Nicht mitgeschätzte Maschinen- /

Betriebseinrichtungen: -

Verdacht auf Hausschwamm: Keine Aussage möglich aufgrund eingeschränkter Besichtigung

Baubehördliche Beschränkungen/

Beanstandungen: Nicht bekannt

Verwalter: Vorhanden

Energieausweis: Energieausweis vom 05.09.2018 (gültig bis 05.09.2028) wurde vorgelegt. Energieverbrauch dieses Gebäudes 191 kWh/(m²a). Primärenergieverbrauch 210 kWh/(m²a).

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Auftrag: Ermittlung des Marktwertes

Wertermittlungsgrundlagen: Bundesbaugesetz, Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Wertermittlungsrichtlinien einschl. der Änderungen und Ergänzungen.

2 GRUNDLAGEN DER BEGUTACHTUNG

- Die Angaben und Unterlagen des Auftraggebers
- Die Angaben und Unterlagen des Auftraggebers
- Die Ortsbesichtigung vom 06.12.2024
- Auszüge aus dem Grundbuch (tlw.) 16.09.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Goslar
- Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis des Landkreises Goslar
- Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Northeim
- Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Northeim
- Grundstücksmarktdaten 2024 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Niedersachsen
- Der Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Grundakte des Grundbuchamtes Goslar
- Angaben der Hausverwaltung zum Hausgeld

2.1 Leistungsumfang und –abgrenzung

Grundlagen dieses Gutachtens bilden die Dokumentation während der Ortsbesichtigung sowie die Inhalte der Unterlagen und Auskünfte zum Wertermittlungsstichtag. Es gibt allein die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wieder. Eine Überprüfung der Unterlagen fand nur eingeschränkt statt, Maße wurden nicht überprüft. Es wird angenommen, dass alle öffentlich-rechtlichen und eventuellen privatrechtlichen Bestimmungen zu Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen und des Grundstücks eingehalten sind und sämtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. die möglicherweise wertbeeinflussend seien könnten erhoben und beglichen sind.

Die bei der Ortsbesichtigung gesammelten Informationen über die Ausführungen der baulichen Anlagen und des Grundstücks beruhen auf Inaugenscheinnahme. Für die Bewertung werden die vorherrschenden Merkmale berücksichtigt. Eine Beurteilung der Standsicherheit der Gebäude sowie des Schall- und Wärmeschutzes findet auf dieser Grundlage nicht statt. Es wurden weder Baugrunduntersuchungen noch Bauteilöffnungen bzw. materialzerstörende Untersuchungen vorgenommen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen und technischer Einrichtungen wurde nicht überprüft. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen auf den Befall durch tierische, pflanzliche oder fungizide Schädlinge oder dergleichen durchgeführt.

Es wird unterstellt, dass keine Altlasten, Sondermüll oder sonstige Verunreinigungen des Grund und Bodens vorhanden sind. Ebenso wird unterstellt, dass keine Bauteile und/oder Baustoffe vorhanden sind, die die Gesundheit der Nutzer der Gebäude beeinträchtigen oder gefährden. Erforderlichen Falls sind gesonderte Gutachten einzuholen.

Der Sachverständige haftet nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Von der Haftung ausgeschlossen sind verdeckte Mängel, die augenscheinlich nicht erkennbar sind, wie z.B. Hausschwamm oder Hausbock.

3 AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Grundlage der Bewertung ist § 194 des BauGB:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Eigentumswohnungen nach dem Vergleichswertverfahren bewertet.

3.1 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens (§24 ImmoWertV)

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

-
- (2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden
1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
 2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichfaktors oder eines objektspezifisch angepasster Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.
- (3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.
- (4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

4 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Ort:	Bad Harzburg
Lage:	Die Wohnung befindet in einem allgemeinen Wohngebiet und liegt im südwestlichen Bereich von Bad Harzburg (Bündheim), oberhalb des Golfplatzes in der Nähe des Waldrandes. Das Grundstück steigt von der Straße her an.
Entfernung:	Bis in die Innenstadt von Bad Harzburg ca. 1,5 km. Das nächste öffentliche Verkehrsmittel ist fußläufig zu erreichen.
Nachbarliche Bebauung:	1–2-geschossige Wohnhäuser und Beherbergungsbetriebe in unterschiedlicher Bauweise.
Zuschnitt:	Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Grundriss.
Erschließungszustand:	Erschlossen

Straßenausbau:	Das Grundstück wird über die Straße „Lärchenweg“ erschlossen. Diese hat eine Schwarzdecke und beidseitige Fußwege mit kleinformatigen Betonsteinen.
Außenanlagen:	Zuwegungen mit Betonsteinen und Zufahrt mit Schwarzdecke mit Split, sonst Rasenfläche mit Bäumen und Ziergehölz. Einfriedung tlw. mit Jägerzaun.

4.1 Lasten und Beschränkungen

Grundbuch Zweite Abteilung: Keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden.

Baulastenverzeichnis: Baulastenverzeichnis von Bad Harzburg
Gemeindeteil: Bündheim, Baulastenblatt Nr.: 1
Regelungen zu den Garagen-Einstellplätzen, siehe Anlagen.

Altlastenverzeichnis: Für das Grundstück liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster vor. Es besteht jedoch der Hinweis zur flächendeckenden Bodenbelastung im Landkreis Goslar (siehe Anlage). Hier nicht weiter wertrelevant.

5 GEBÄUDEBESCHREIBUNG / WEG - INNENAUSTATTUNG

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Besichtigung sowie auf Aktenlage. Es werden die vorherrschenden Gebäudekonstruktions- und ausstattungsmerkmale beschrieben.

5.1 Vorbemerkungen

Auf dem Grundstück befinden sich ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 14 Eigentumswohnungen. Das Gebäude ist zweigeschossig und terrassiert, an die Hanglage angepasst, errichtet. Im Keller befindet sich eine Garagenhalle als Teileigentum. Die Nutzung dieser Garagenhalle ist über die Teilungsgenehmigung sowie die Baulast geregelt. Die hier zu bewertende Wohnung Nr. 7 befindet sich im hinteren, südöstlichen Bereich des Gebäudes.

Die Wohnung Nr. 7 befindet sich im Erdgeschoss und umfasst laut vorliegender Unterlagen 3 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur, Abstellraum und der Kellerfläche Nr. 7. Laut Teilungsgenehmigung beträgt die Wohnfläche 94,89 m². Die Nutzung der vorgelagerten Terrasse sowie des Terrassengartens ist in der Teilungsgenehmigung über Gebrauchs- und Nutzungsregelungen den Eigentümern der Erdgeschosswohnungen vorbehalten.

5.2 Baujahre

Das Wohnhaus wurde ca. 1972 errichtet.

5.3 Ausführung und Ausstattung

Außen:

Fundamente: Beton

Außenwände: Mauerwerk mit Hartplattenbehang bzw. Putz mit Anstrich und Kelleraußenwände aus Stahlbeton.

Dach: Flachdach mit Abdichtung.

Treppenhaus: Massive Treppenkonstruktion mit Natursteinbelag und Metallgeländer mit Handlauf aus Holz. Massive Wände mit Anstrich tlw. ohne Putz. Hauseingangstür aus Metall mit einfacher Verglasung und feststehenden Elementen.

Innen:

Keller

Decke: Stahlbeton

Innenwände: Massive Wände, gestrichen

Fußboden: Beton mit unterschiedlichen Belägen.

Wohnung

Innenwände: Massiv mit Tapete und im Wohnzimmer tlw. Holzvertäfelung. Badezimmer ca. 2 m hoch gefliest und in der Küche Fliesenspiegel. In der südöstlichen Außenecke des Wohnraums befindet sich ein Stockfleck.

Fußboden: Laminat, Teppich, Parkett im Wohnzimmer und im Badezimmer Fliesenboden.

Türen: Türen und Zargen aus Holzwerkstoffen.

Decken: Massive Decken mit Putz und Anstrich.

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Terrassentür mit 3-fach Verglasung) und elektrischen Außenrolläden.

Bad: Bad mit Waschtisch, Dusche und WC (Drückergarnitur war demontiert), im Abstellraum Waschmaschinenschluss.

Heizung: Gaszentralheizung mit Raumheizflächen in unterschiedlicher Ausführung. Warmwasser über elektrische Durchlauferhitzer.

Sonstige (techn.) Ausstattung: Baujahrs gemäße elektrische Ausstattung.

Grundrissgestaltung: Zweckmäßiger Grundriss

Gemeinschaftseigentum: Das Grundstück sowie das Gebäude befinden sich in einem gepflegten Zustand. In dem Gebäude befinden sich ein Schwimmbad sowie eine Sauna.

Für die Bewertung wird von einem mittleren, der Bauzeit typischen, Ausstattungsstandard ausgegangen. Die Standardstufe wurde in Anlehnung an die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts, Sachwertrichtlinie – SW-RL mit 2,4 ermittelt.

6 VERGLEICHSWERTVERFAHREN (§§24 und 25 ImmoWertV)

Der vorläufige Vergleichswert wird anhand der vorliegenden Vergleichspreise (diese wurden auf den Stichtag indiziert) sowie auf der Grundlage der Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen ermittelt. Einen besonderen Einfluss auf den Wert von Eigentumswohnungen werden dem Wohnort und der Wohnlage beigemessen.

Auf Grundlage dieser Daten wurden Eigentumswohnungen mit vergleichbaren Lagen und Ausstattungen zwischen ca. 1.030,- €/m² und 1.843,- €/m² gehandelt. Der Mittelwert dieser Altersklasse liegt bei ca. 1.345,- €/m² und der Median bei ca. 1.310,- €/m².

Die Höhe des monatlichen Vorschusses für das Hausgeldes wurde vom Eigentümer mit rund 780,- € pro Monat angegeben. Die Höhe der Rücklagen der Eigentümergemeinschaft sind nicht bekannt.

Die zu bewertende Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 95 m², liegt in vergleichbarer Lage und hat einen vergleichbaren Ausstattungsstandard. Ich halte auf dieser Basis einen Preis von 1.330,- € je m² Wohnfläche für angemessen.

1.) Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert: 1.330,- €/m² x 95 m² = 126.350,- €

7 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie bisher noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

8 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das hier angewendete Vergleichswertverfahren ist aussagefähig und führt nach meiner Einschätzung hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Aufgrund der vorstehend angestellten Überlegungen schätze ich zum Wertermittlungsstichtag 06.12.2024 den Wert des oben aufgeführten Grundstücks auf:

126.000,- €

Ich versichere, das vorstehende Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt zu haben.

Hildesheim, den 03.05.2025.

Dipl.-Ing (FH) – B.Sc. Frank Nolte

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet.



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Bad Harzburg, Stadt

Gemarkung: Bündheim

Flur: 9 Flurstück: 144 / 2

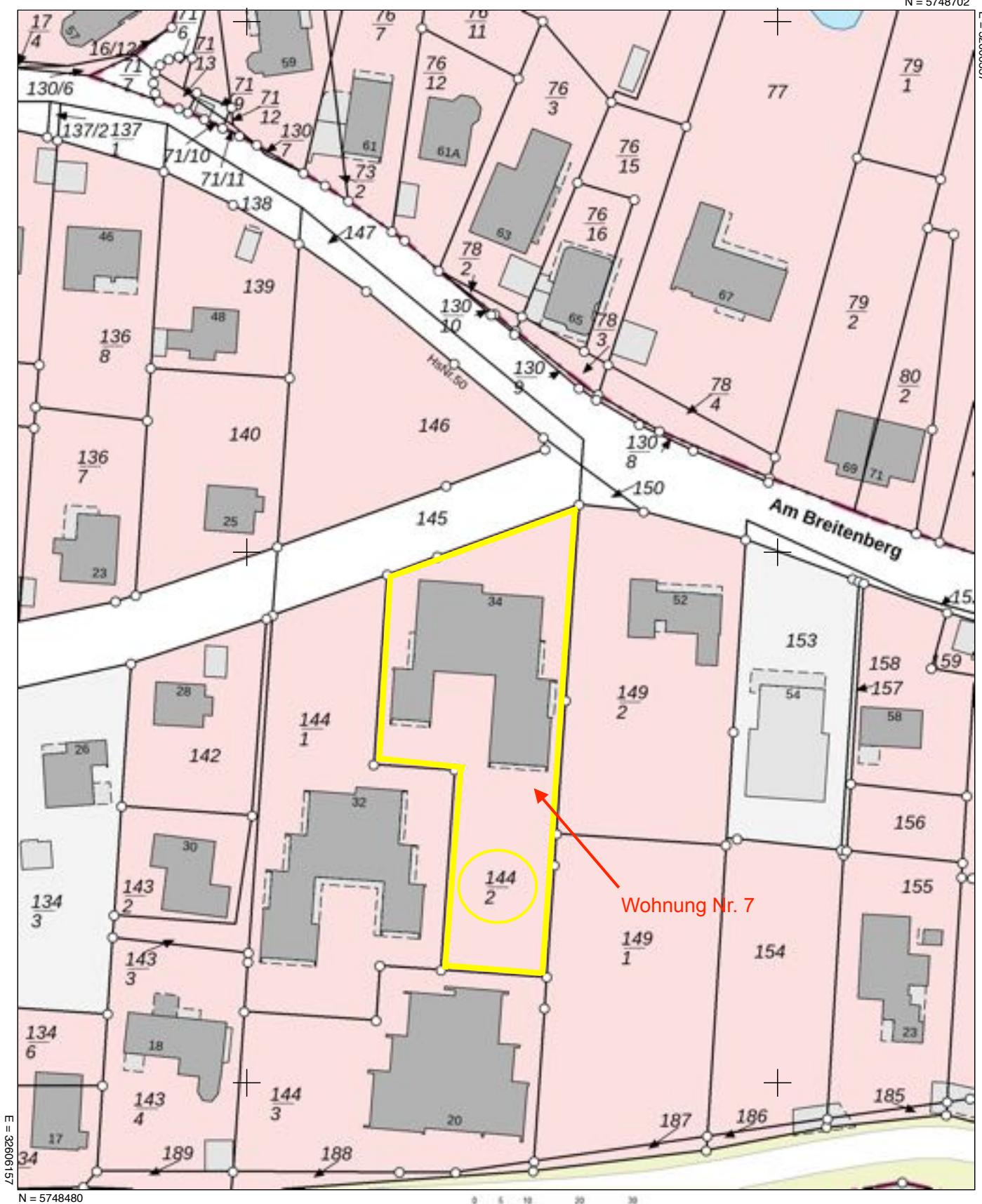
Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am: 13.04.2025

N = 5748702

E = 336906397



N = 5748480

Maßstab 1 : 1000

0 5 10 20 30 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

- Katasteramt Goslar - Stand: 12.04.2025

Jürgenweg 8

38640 Goslar

Bereitgestellt durch:



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

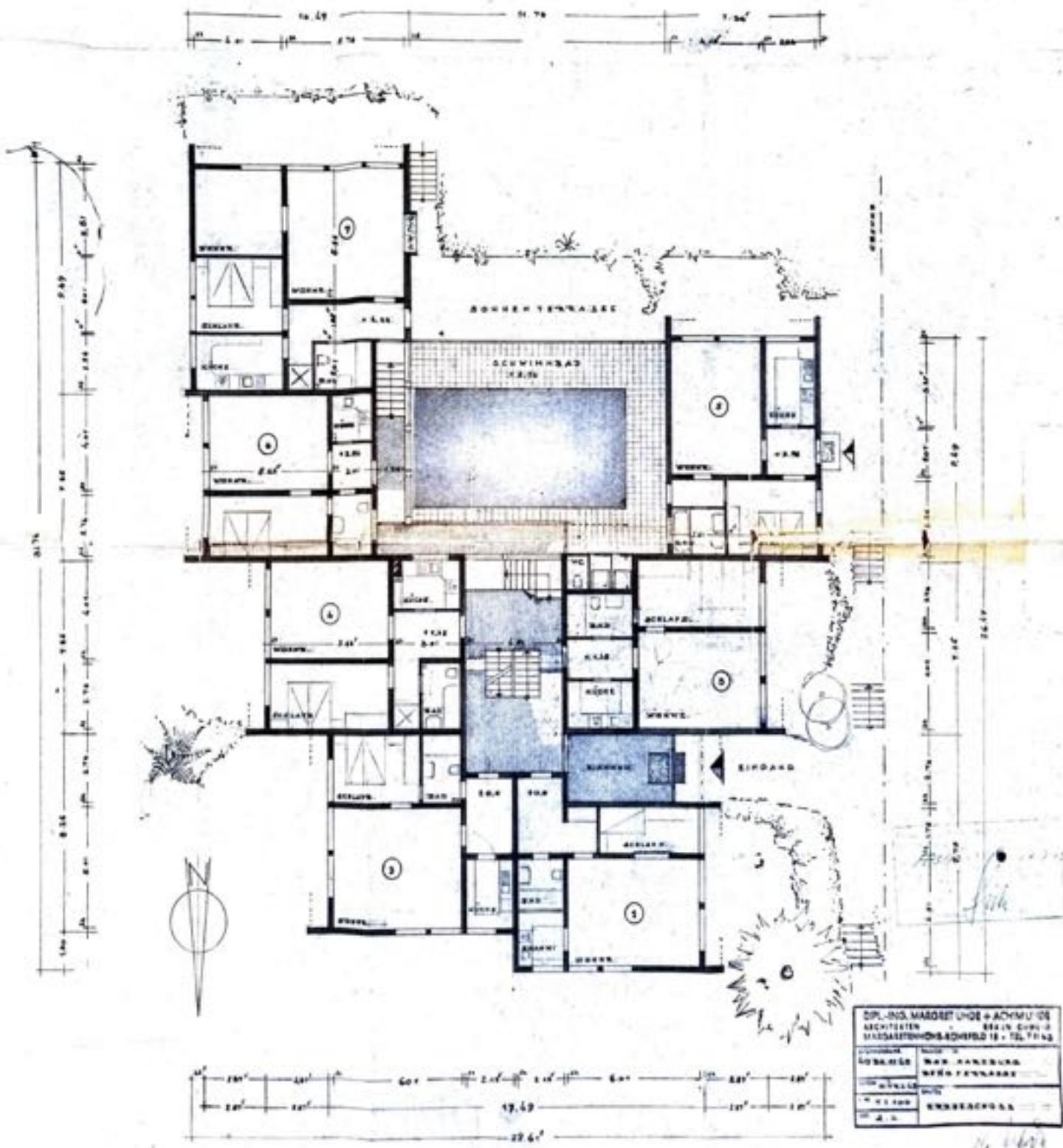
12 Zeichen: 20250413_101073

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließen Nutzungsvertrag zu erwerben.

B ü n d h e i m

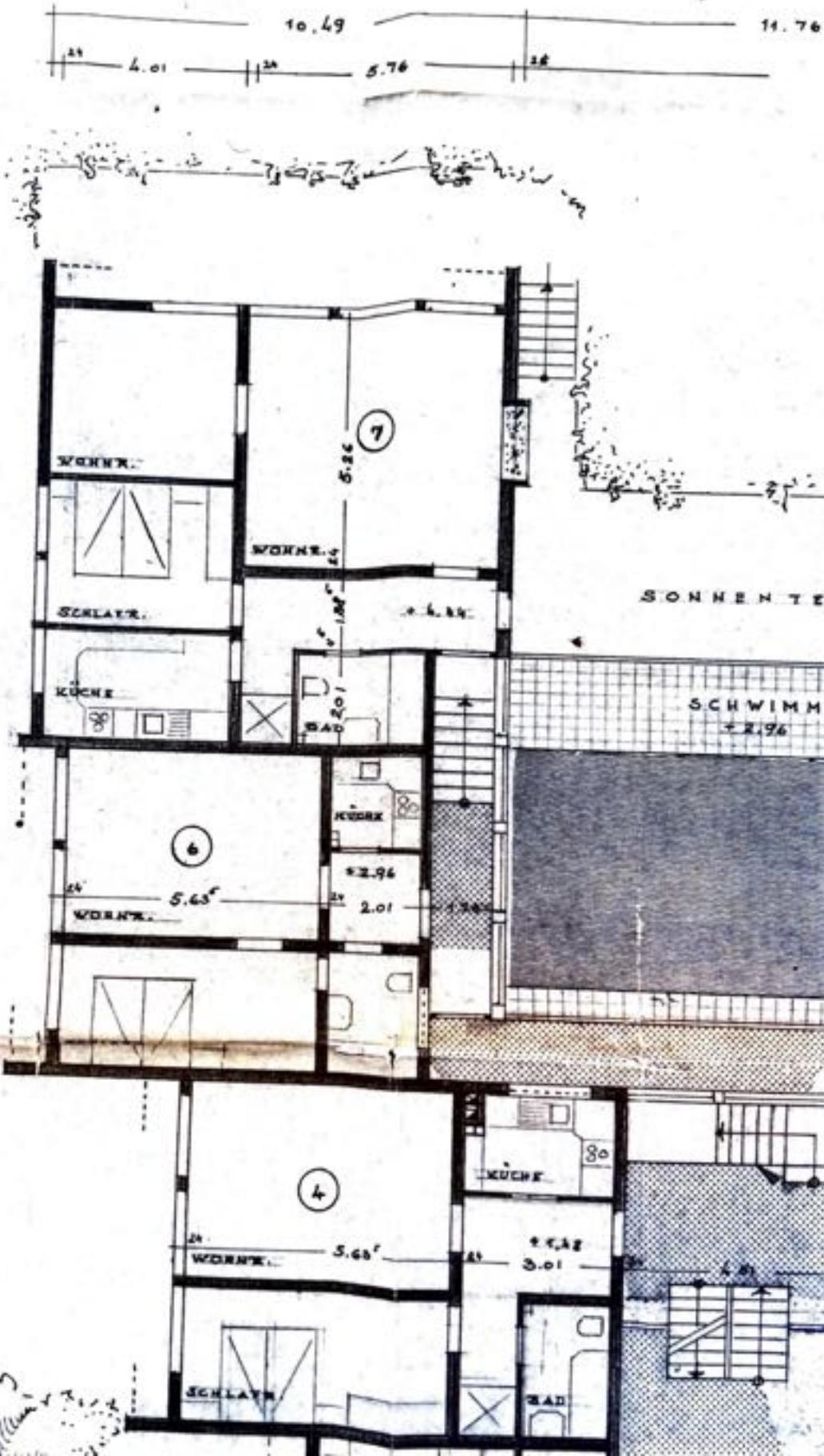
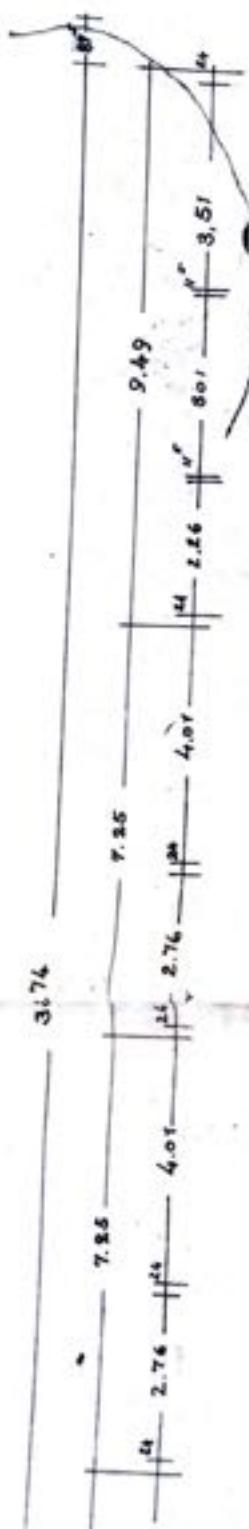
-BERGTERRASSE- M 1:100

X. BAUABSCHNITT



卷之三

3674



LANDKREIS WOLFENBÜTTEL
Bauaufsichtsbehörde

- Baualastenverzeichnis von Bad Harzburg

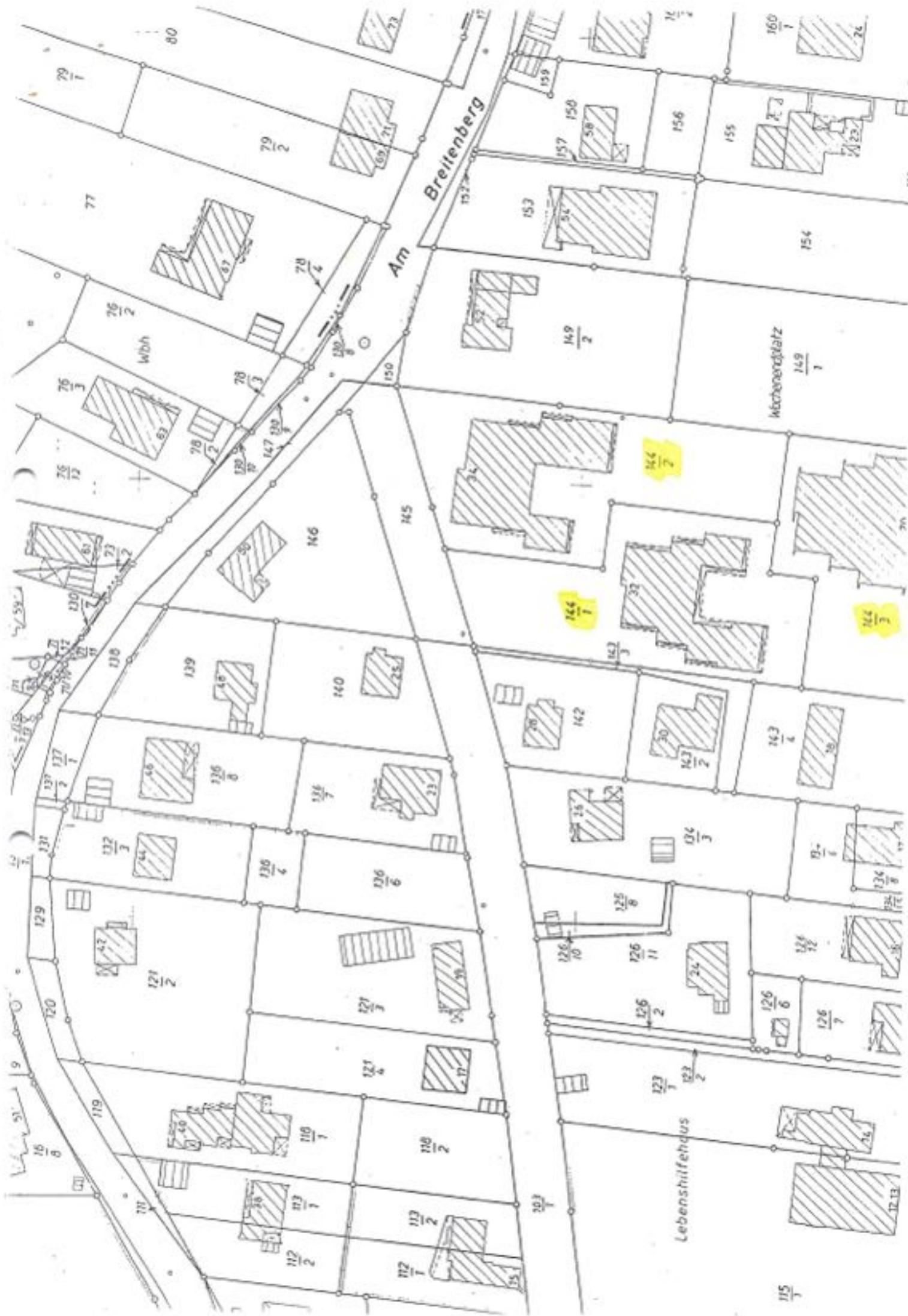
Gemeindeteil: Bündheim

Baulistenblatt Nr.: 1

Grundstück: Lärchenweg 8 a

Katasterbezeichnung: Gemarkung Bündheim Flur 9 Flurstück 144/2

Lfd.Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
	1	2
1	<p>Der jeweilige Eigentümer der Garagen-Einstellplätze Nr. 1,5,8, 9,10,11,13,15,16,17 und 18, eingetragen als Miteigentumsanteil Nr. 15 im Teileigentumsgrundbuch des Amtsgerichts Goslar, Nebenstelle Bad Harzburg, verpflichtet sich, die vorbezeichneten Garagen-Einstellplätze ausschließlich den Eigentümern bzw. Mieter der auf den Grundstücken Flur 9 Flurstücke 144/1 (Lärchenweg 8b), 144/2 (Lärchenweg 8a), 144/3, Flur 1 Flurstück 13/35 (Waldstraße) errichteten Eigentumswohnungen gegen Entgelt zur Verfügung zu stellen.</p>	<p>Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 7.2.74 Wolfenbüttel, 9.2.1974 <i>Mud</i> (Stamer)</p>



**Aktenzeichen W 014/2024 Aufnahmen vom Ortstermin am 06.12.2024
Lärchenweg 34 in 38667 Bad Harzburg - ANLAGE 5 -**



Straßenansicht aus Richtung Nordwesten



Straßenansicht aus Richtung Norden

**Aktenzeichen W 014/2024 Aufnahmen vom Ortstermin am 06.12.2024
Lärchenweg 34 in 38667 Bad Harzburg - ANLAGE 5 -**

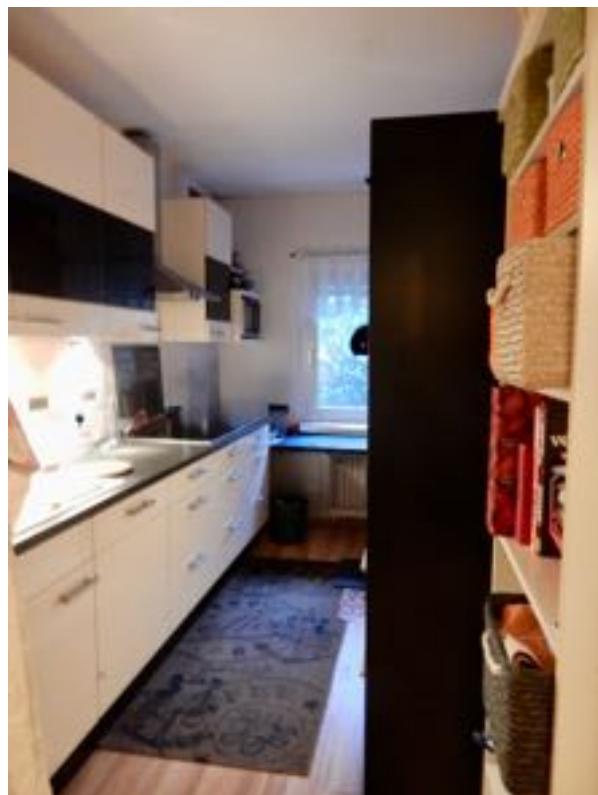


Gartenansicht aus Richtung Südosten



Bad (Beispiel)

**Aktenzeichen W 014/2024 Aufnahmen vom Ortstermin am 06.12.2024
Lärchenweg 34 in 38667 Bad Harzburg - ANLAGE 5 -**



Küche



Stockfleck im Wohnraum