

Alter Markt 65 • 31134 Hildesheim

Tel.: 0 51 21 / 29 45 200

Fax: 0 51 21 / 29 45 201

Az. des Gerichts: NZS 11 K 28/24

15. August 2025

GA-Nr.: 103624

## KURZGUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Goslar, Blatt 11374 eingetragenen **6,87/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einer Wohnungseigentumsanlage bebauten Grundstück in 38640 Goslar, **Mauerstr. 51 E**, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG Mitte**, im Aufteilungsplan mit Nr. 59 bezeichnet.



Der unbelastete **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungstichtag 29.04.2025 geschätzt mit rd.

**72.600,- €**

**Angaben zum Bewertungsobjekt**

Art des Bewertungsobjekts: Wohnungseigentum in einer Wohnungseigentumsanlage

Objektadresse: Mauerstr. 51 E  
38640 Goslar

Wertermittlungstichtag: 29.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Gestalt und Form: Grundstücksgröße:  
insgesamt 6.153 m<sup>2</sup>;

**Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht**

Gebäudeart (nur Nr. 51 E): Wohnungseigentumsanlage;  
3-geschossig bis 4-geschossig (ohne DG);  
zzgl. ausgebauten Dachgeschoss  
unterkellert;

Baujahr: 1973 lt. Angabe im Energieausweis

Energieeffizienz: Energieausweis liegt vor;

Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt;  
Endenergieverbrauch: 126 kWh / (m<sup>2</sup> \* a)

**Nutzungseinheiten**Kellergeschoss:

Kellerräume, Hausanschlussraum, Gemeinschaftsraum, Trockenraum (lt. Aufteilungsplan)

Erdgeschoss bis Dachgeschoss:

Wohnungen

**Außenanlagen**Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzflächen, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Zaun)

Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet

Dieser Wohnung ist, lt. Angabe der Hausverwaltung, der Stellplatz Nr. 56 zugeordnet

**Sondereigentum an der Wohnung Nr. 59 im 2. OG Mitte**Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 2. OG Mitte im Aufteilungsplan mit Nr. 59 bezeichnet
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß Teilungserklärung 48,38 m <sup>2</sup> .  Die Wohnflächenangabe wurde vom Sachverständigen durch erneutes Aufmaß überprüft. Es wurden keine Abweichungen festgestellt.
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u>  2 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Badezimmer, 1 Loggia;  <u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Wohnzimmer ca. 19,32 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen</li><li>• Schlafzimmer ca. 12,71 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen</li><li>• Küche ca. 4,38 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen</li><li>• Flur ca. 5,73 m<sup>2</sup> innenliegend</li><li>• Badezimmer ca. 3,28 m<sup>2</sup> innenliegend</li><li>• Loggia ca. 3,40 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen</li></ul> Die einzelnen Raumgrößen wurden vom Sachverständigen beim Ortstermin ermittelt.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	normal

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Stabparkett im Wohnzimmer und Flurbereich, Fliesen in der Küche, Laminat im Schlafzimmer (in einem Bereich ist das Laminat ausgespart. in diesem Bereich liegt Teppichboden), Badezimmer PVC
Wandbekleidungen:	überwiegend Tapete mit Anstrich,  im Badezimmer 3/4 hoch Fliesen darüber Anstrich
Deckenbekleidungen:	überwiegend Tapete mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung;  Fensterbänke außen aus Aluminium
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür  <u>Zimmertüren:</u> Türen aus Holz, tlw. mit Lichtausschnitt;

	Holzzargen
sanitäre Installation:	normale Wasser- und Abwasserinstallation, überwiegend unter Putz;
	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss;
	einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, (elektr.) Zwangsentlüftung
Küchenausstattung:	pauschal in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	im Schlafzimmer im Wandbereich zur Küche in Höhe der Fußleiste vereinzelt Schimmelbildungen,  tlw. in den Bereichen des Wand- und Deckenanschlusses leichte Rissbildungen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Kellerraum Whg. 59:	vorhanden / Nr. 1 im Haus Nr. 51 E (siehe anliegender Plan)

**Verkehrswert**

Der unbelastete **Verkehrswert** für den 6,87/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Wohnungseigentumsanlage bebauten Grundstück in 38640 Goslar, Mauerstr. 51 E verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG Mitte, im Aufteilungsplan mit Nr. 59 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Goslar	11374	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Goslar	21	330, 306/1, 306/2

wird zum Wertermittlungstichtag 29.04.2025 mit rd.

**72.600,- €**

(in Worten: zweiundsiebzigtausendsechshundert Euro)

geschätzt.

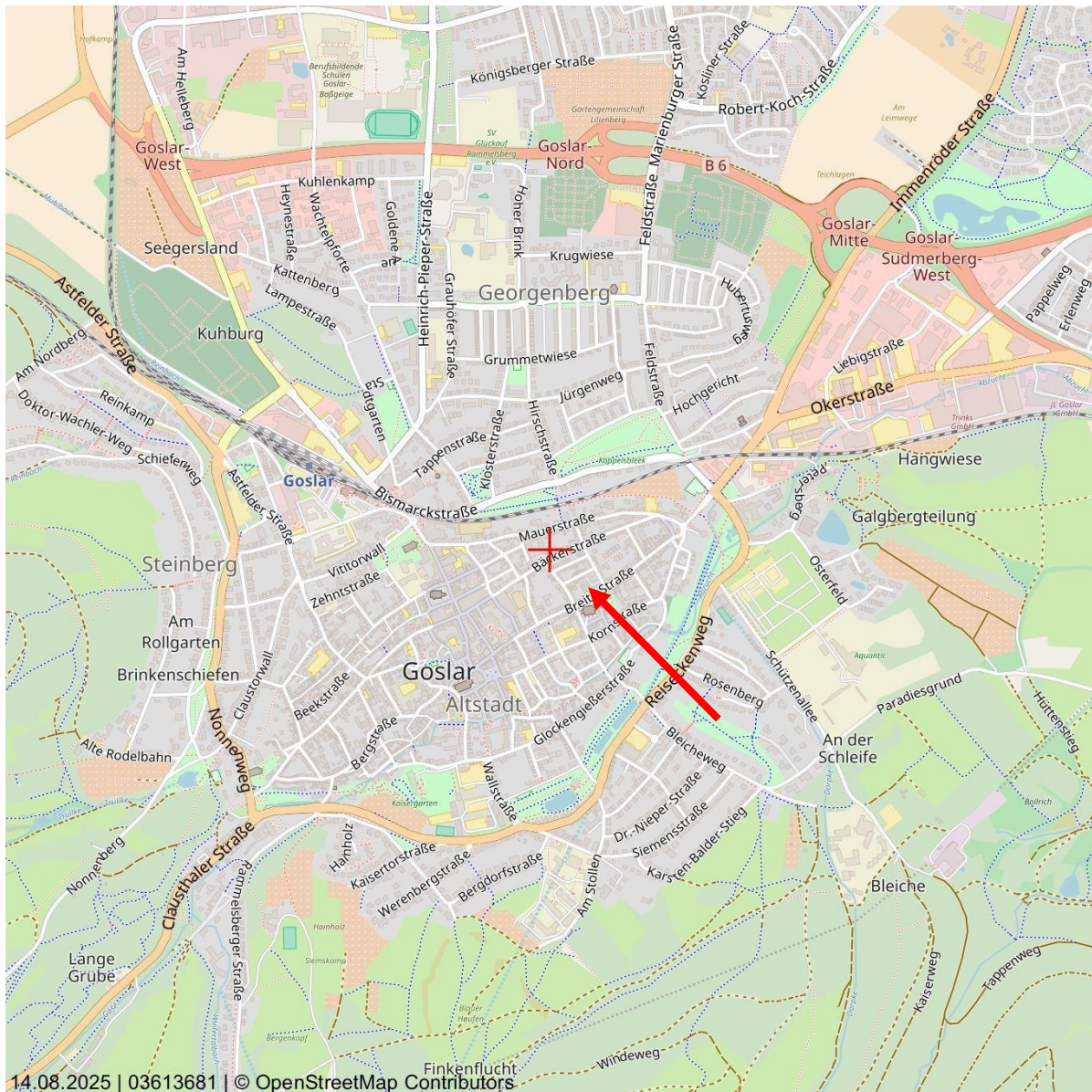
**Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

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

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

## Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



(lizenziert über [www.on-geo.de](http://www.on-geo.de))

Best.-Nr.: 03613681



## Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

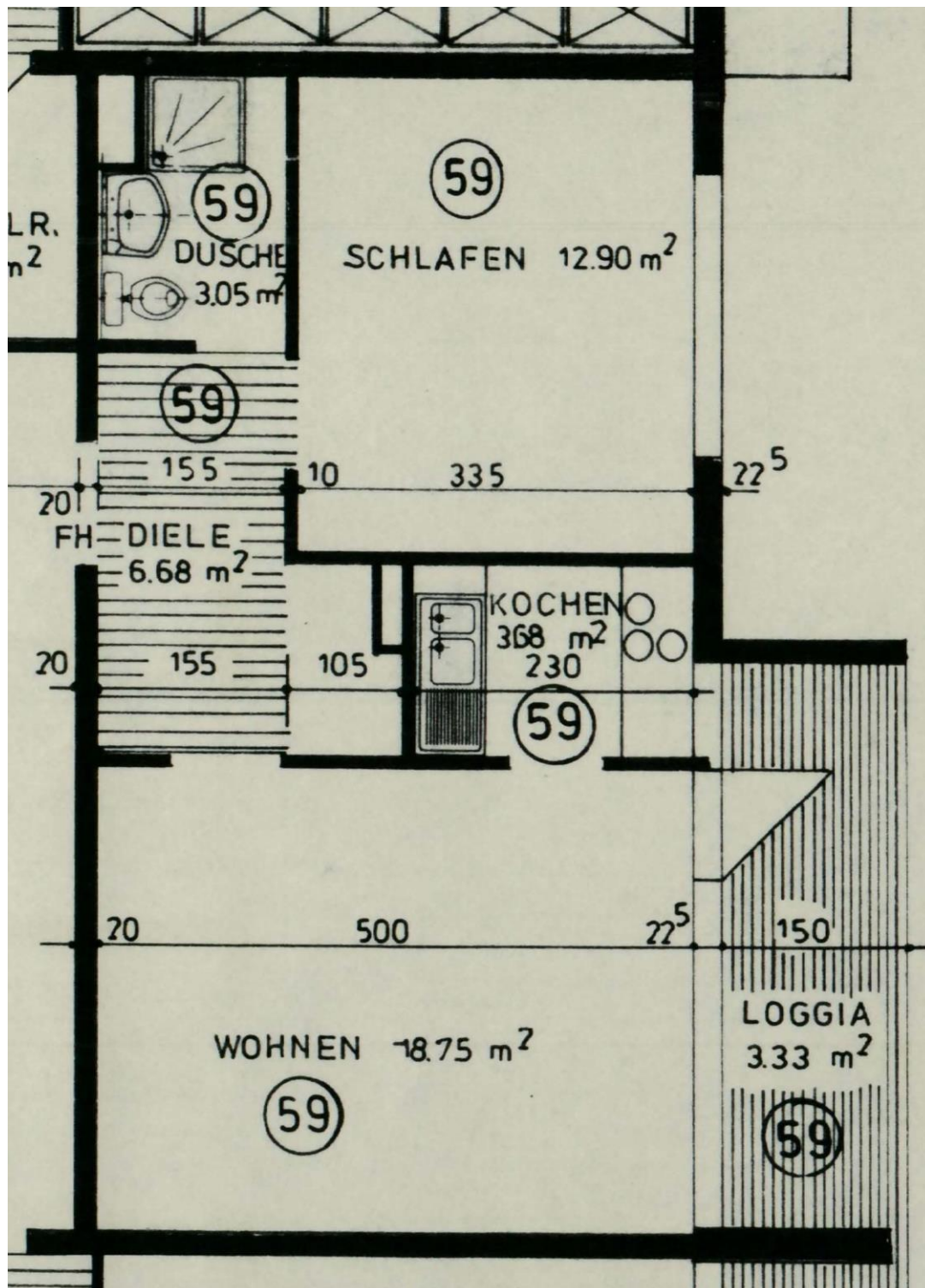
Seite 1 von 1

(lizenziert über [www.on-geo.de](http://www.on-geo.de))

Best.-Nr.: 03613681

**Anlage 3: Grundrisspläne**

Seite 1 von 2

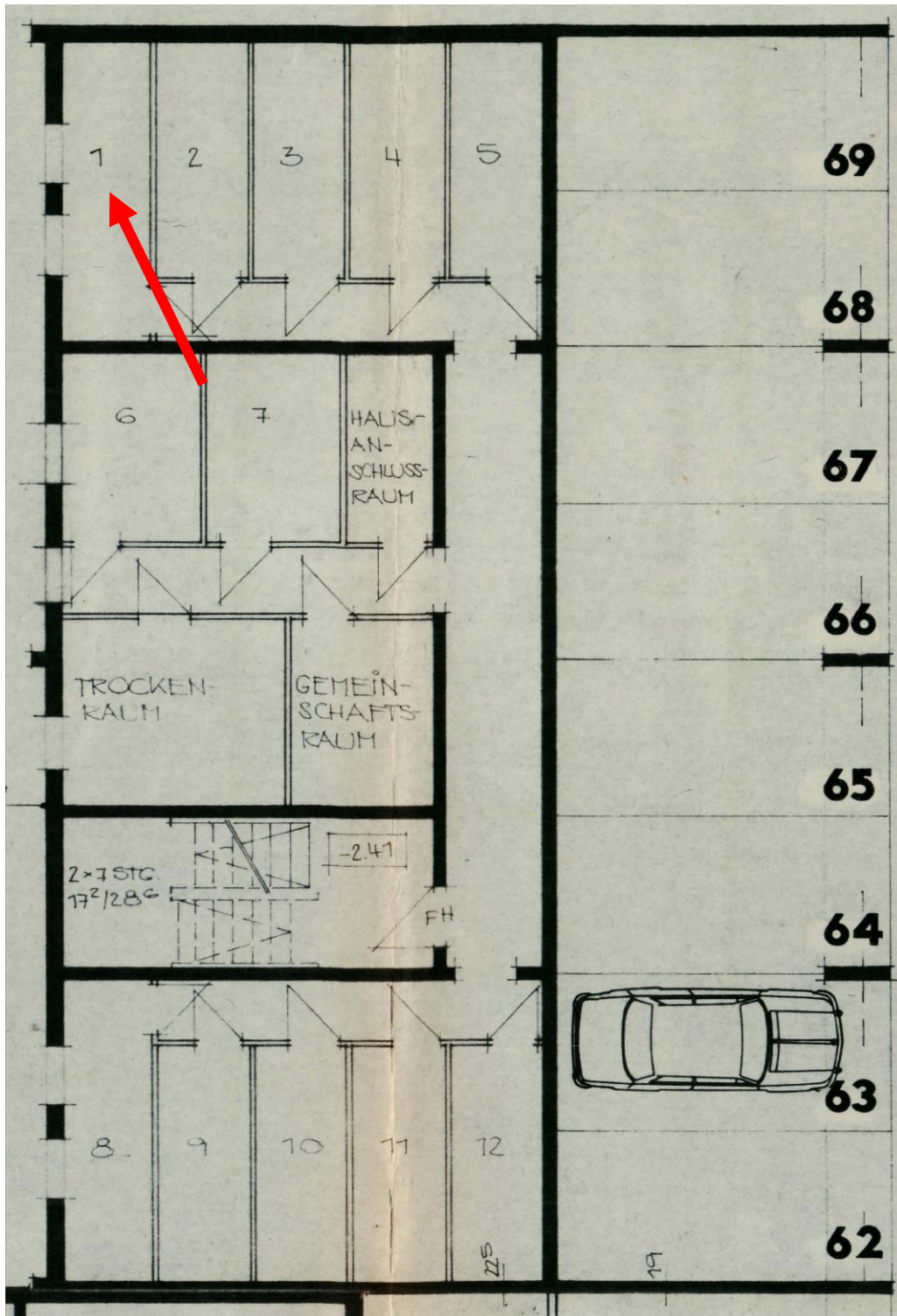


Grundrissplan Whg. Nr. 59  
(die tatsächliche Aufteilung kann abweichen)



**Anlage 3: Grundrisspläne**

Seite 2 von 2



Grundrissplan Keller  
(die tatsächliche Aufteilung kann abweichen)

## Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 4



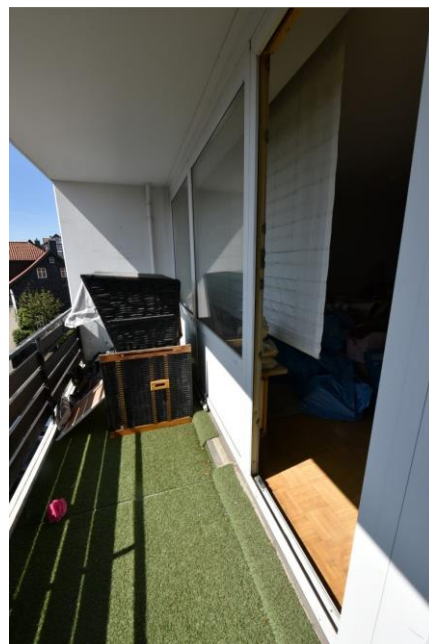
Straßenansicht des Bewertungsobjekts



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Loggia

## Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 4



Loggia



Küche



Küche



Flur



## Anlage 4: Fotos

Seite 3 von 4



Badezimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



## Anlage 4: Fotos

Seite 4 von 4



Kellergang



Kellerraum (Nr. 1) der Whg. Nr. 59



Sicherungskasten Whg. Nr. 59



Hausübergabepunkt