Sachverständigen-Büro

Oliver Dorka

Von der Industrie- und Handelskammer Braunschweig öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

SV-Büro Oliver Dorka, Okerstr. 18, 38640 Goslar

Okerstraße 18
38640 Goslar
Tel. (05321) 1 86 86

Amtsgericht Goslar
Zwangsversteigerungsabteilung
Kaiserbleek 8
38640 Goslar

Amtsgericht Goslar
Eing. 10. Juni 2026
5. Fach ..... Bd. ..... Heft
Anl. .....

Goslar, 08.06.26
Az. 26032387

Eing. Abt. ZVG
12. Juni 2026

Zwangsversteigerungssache: Amtsgericht Goslar, Geschäfts-Nr. 11 K 28/25
Miteigentumsanteile am Heizwerk, Fichtenweg/Eschenweg in Bad Harzburg

Sehr geehrter Herr Genschmar,

in der o.g. Zwangsversteigerungssache stelle ich gemäß meinen Recherchen folgendes fest:

Das zu bewertende Objekt ist ein zentrales Heizwerk, das sich in einem eingeschossigen Flachbau zwischen den Häusern Fichtenweg 6 u. 8 befindet (s. Anlage Lageplan). Das Heizwerk wird mit Öl befeuert und versorgt die Wohnanlagen Eschenweg 2-10 (gerade), Fichtenweg 6-12 (gerade) und den Buchenweg 3-21 (ungerade) mit insgesamt ca. 12.000 m² Wohnfläche. Zu dem Heizwerk mit der Flurstücksbezeichnung 396/44 gehören die Wegeflächen mit den Flurstücken 396/33, 396/34 und 396/47 sowie eine Grünfläche mit dem Flurstück 396/37. Unterhalb der Grünfläche befinden sich zwei 100.000 l Erdtanks. Ein weiterer 70.000 l Tank befindet sich in dem Gebäude des Heizwerks. Die an dem Gebäude auftretenden notwendigen Reparaturmaßnahmen werden augenscheinlich laufend durchgeführt. Des Weiteren besteht gemäß Auskunft der Verwaltung ein energetisches Sanierungskonzept für das Heizwerk. Nähere Auskünfte erteilt die Verwaltung.

Für das gesamte Heizwerk mit Gebäude sowie Wege- und Grünflächen besteht eine Eigentümergemeinschaft, an der alle Wohnungseigentümer der v.g. Wohnanlagen Miteigentumsanteile besitzen. Nach Auskunft der Verwaltung wird laufend eine Erhaltungsrücklage angespart und der Anteil des zu bewertenden Miteigentumsanteils an der Rücklage beträgt nach Auskunft der Verwaltung 1.003,12 €. Gemäß Hinweis der Verwaltung wird eine Finanzierung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ohne Erhebung von Sonderumlagen nicht möglich sein. Es müssten sich alle Eigentümer darauf einstellen, dass weitere Maßnahmen nur bei entsprechender Höhe der Erhaltungsrücklage umsetzbar sein werden. Dies muss mit einer evtl. erhöhten jährlichen Zuführung und durch Erhebung einer Sonderumlage aufgefüllt werden. Nähere Auskünfte erteilt die Verwaltung.

Aufgrund des v.g. Sachverhaltes schätze ich den Wert des im Grundbuch von Bad Harzburg, Blatt 3426, eingetragenen Miteigentumsanteil in Höhe von 32,42/10.000 in Bezug auf den Wert der vorhandenen Grundstücks-, Wege- und Grünflächen zum Stichtag **05.06.2026**

auf **rd. 208,-- €.**

Mit freundlichen Grüßen

Von der Industrie- und Handelskammer Braunschweig
Oliver Dorka
Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Öffentlich bestellt und vereidigt

Oliver Dorka
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Anlage: Lageplan

Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Bad Harzburg, Stadt
Gemarkung: Bad Harzburg
Flur: 37 Flurstück: 396/36

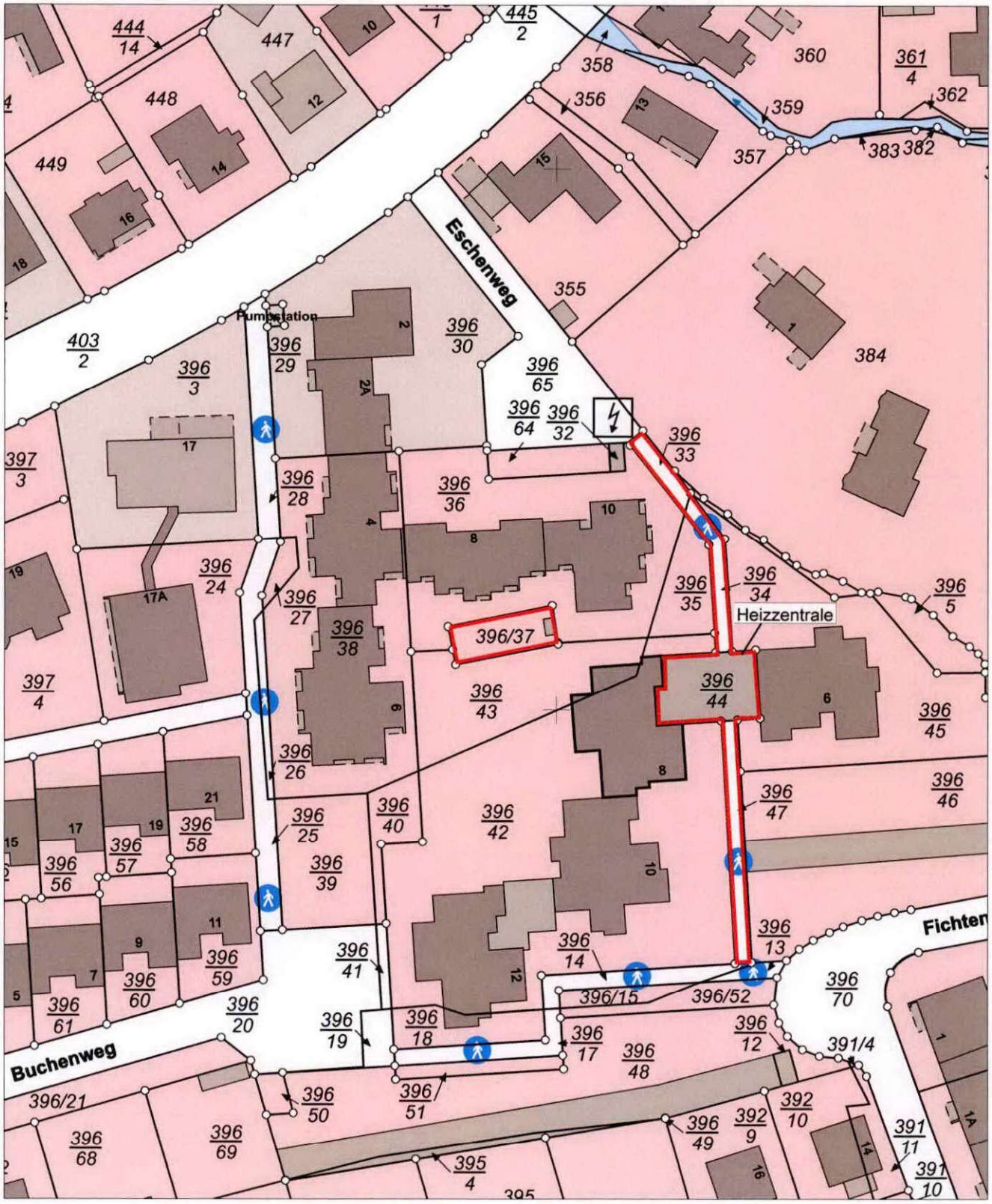
Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 23.06.2023
Aktualität der Daten 17.06.2023

N = 5749230

E = 32608579



E = 32608399

N = 5749010

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim - Katasteramt Goslar -
Jürgenweg 8
38640 Goslar

Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Goslar -
Jürgenweg 8
38640 Goslar

Zeichen: 003-A-505-2023

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 abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.