

Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert

Teileigentum an einer Gewerbeeinheit Nr. L 2 im Tiefparterre links des Wohn- und Geschäftshauses Herzog-Wilhelm-Str. 104, 38667 Bad Harzburg



Teileigentums-

grundbuch: Bad Harzburg
Blatt: 5890
lfd. Nr. 1

Kataster: Gemarkung: Bad Harzburg
Flur: 13
Flurstück: 54/2

Auftraggeber:	Amtsgericht Goslar Kaiserbleek 8, 38640 Goslar Beschluss vom 22.05.2024 Geschäftsnummer: 11 K 13/24
Grund der Gutachten- erstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsver- steigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	09.07.2024
Ortsbesichtigung:	Es erfolgte eine Außen- und Innenbesichtigung.
Wertermittlungsstichtag:	09.07.2024
Qualitätsstichtag:	09.07.2024
Mieter und Pächter:	keine bekannt
Gewerbebetrieb:	Es wird davon ausgegangen, dass kein Gewerbebetrieb mehr geführt wird.

**Maschinen oder Betriebs-
einrichtungen:**

Maschinen und Betriebseinrichtungen für einen gastronomischen Betrieb sind vorhanden und wurden auftragsgemäß nicht mitbewertet.

Zubehör:

Inventar (Stühle/ Tische/ Theke/ Lampen etc.), div. Küchen- und Kochgeräte, Kühlschränke, Kühltheke, Bierzapfanlage, Abzugshaube sind augenscheinlich vorhanden und wurden auftragsgemäß nicht mitbewertet.

Verdacht auf Hausschwamm: besteht augenscheinlich nicht

Energieausweis: Gemäß Auskunft der Hausverwaltung ist keiner vorhanden.

**Beschränkungen oder
Beanstandungen:**

Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

WEG-Verwaltung: Eine WEG-Verwaltung ist vorhanden.

Grundstücksbeschreibung:

Verkehrslage, Entfernungen:

Die Stadt Bad Harzburg ist im nördlichen Vorharz-
bereich gelegen und befindet sich am Kreuzungs-
punkt der Bundesstraßen B 4 und B 6. Bad Harz-
burg hat eine Anbindung an das Streckennetz der
Deutschen Bahn AG in Richtung Goslar und
Braunschweig.

Das zu bewertende Teileigentum ist in einem
Wohn- und Geschäftshaus im Stadtzentrum von
Bad Harzburg in der Fußgängerzone gelegen.
Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie öffentliche
Verkehrsmittel befinden sich in der nahen
Umgebung.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

mäßige Geschäftslage im Tiefparterre einer
Einkaufspassage

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße: Flur 13, Flurstück 54/2 = 1.748 m²

Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform

Erschließungszustand:

Straßenart: Fußgängerzone

Straßenausbau: voll ausgebaut mit Betonplatten

Höhenlage zur Straße: normal

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und

Abwasserbeseitigung: Elektrischer Strom/ Wasser/ Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss, Fernseekabelanschluss

Rechtliche Gegebenheiten:

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Im Grundbuch von Bad Harzburg, Blatt 5890, bestehen in Abteilung II die in der Anlage 7 aufgeführten Eintragungen.

Eine mit den Eintragungen verbundene Wertbeeinflussung besteht nicht.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis von Bad Harzburg enthält unter der Blatt-Nr. 77 eine Eintragung in Form einer Vereinigungs- und Zuwegungsbaulast (s. Anlage 8). Eine mit der Eintragung verbundene Wertbeeinflussung besteht nicht.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren; Denkmalschutz:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen; Gemäß Auskunft des Landkreises Goslar besteht Denkmalschutz nach § 3 Abs. 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz als Einzeldenkmal.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

W = Wohnbaufläche

Festsetzungen im Bebauungsplan: Es besteht ein einfacher B-Plan mit der Festsetzung MI = Mischgebiet.

Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen:

Art des Gebäudes:

dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus als Eigentumswohnanlage mit Einkaufspassage, freistehend; Das Gebäude ist unterkellert und das Dachgeschoss ausgebaut.

Baujahr:

ca. um 1895

Modernisierung:	Das Gebäude wurde 1984/ 1985 modernisiert, umgebaut und aufgeteilt in Wohnungs- und Teileigentum. In 2024 erfolgte der Einbau einer zentralen Heizanlage.
Konstruktionsart:	überwiegend Fachwerkhaus, teilweise Massivbau
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach mit Unterdach als „Harzer Doppeldach“ mit Aufbauten
	Dachform: Satteldach
	Dacheindeckung: Dachziegel (Ton), Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer
Geschossdecken über und unter dem Teileigentum:	teilweise Steinkappendecke, teilweise Holzbalkendecke
Anzahl der Wohnungen und Gewerbeeinheiten:	8 Wohnungen und 11 Gewerbeeinheiten
Hauseingang:	Eingangsvorbau aus Metall mit Lichtausschnitten
Treppen:	Geschosstreppen: überwiegend Holzwangentreppe, in geringem Umfang Betontreppe, überwiegend mit Textilbelag, teilweise mit Marmorbelag, Geländer aus Holz
	Kellertreppe: Betontreppe mit Marmorbelag
Treppenhaus:	Fußböden: teilweise Textilbelag, teilweise Marmorbelag
	Wände: überwiegend glatt verputzt und gestrichen, teilweise Tapeten
	Decken: verputzt und gestrichen
	Zustand: gepflegt
Außenansicht:	überwiegend Holzbeschlag, teilweise Rauputz
	Sockel: verputzt und gestrichen
technische Gemeinschaftseinrichtungen:	Klingel-, Türöffnungs- und Sprechanlage
Besondere Bauteile im Gemeinschaftseigentum:	keine
Gemeinschaftsräume/ Besondere Einrichtungen im Gemeinschaftseigentum:	keine bekannt

Bauschäden/Baumängel am gemeinschaftlichen Eigentum:	Wesentliche äußerlich erkennbare Baumängel und Bauschäden sind nicht vorhanden. Des Weiteren gehe ich davon aus, dass keine verdeckten Baumängel und Bauschäden vorhanden sind sowie der Verdacht auf Hausschwamm nicht besteht.
energetischer Zustand:	Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem einfachen bis mittleren energetischen Gesamtzustand.
Nebengebäude (im Gemeinschaftseigentum):	Carportanlage in Holzbauweise, Holzsatteldach mit Tonziegeln gedeckt, Baujahr 1985
Gemeinschaftliche Außenanlagen:	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen, Hofbefestigung
Beurteilung der Gesamtanlage:	Die gesamte Wohnanlage befindet sich, dem äußerlichen Anschein und der Ortsbesichtigung nach, in einem normalen baulichen Gesamtzustand und entspricht einem mittleren Wohn- und Geschäftsstandard. Es besteht augenscheinlich folgender Reparaturstau: ▪ teilweise Reparatur Hofbefestigung ▪ Reparatur Kelleraußentreppe
<u>Beschreibung der Wohnung:</u>	
Lage der Gewerbeinheit im Gebäude/ Orientierung:	Die Gewerbeinheit ist im Tiefparterre links in der Einkaufspassage (Parkhofpassage) gelegen.
Modernisierung:	Die Gewerbeinheit wurde im Zeitraum ca. 1985 bis 1987 umgebaut und modernisiert.
Nutzfläche und Raumaufteilung:	Da keine Berechnung in der Bauakte vorhanden ist, wurde die Nutzfläche vor Ort ermittelt. Die Nutzfläche beträgt rd. 92,80 m ² . Die Gewerbeinheit hat folgende Räume: Gastraum mit Thekenbereich, Küche, Lager-/Vorraum, Damen-WC, Herren-WC, Personal-WC, Lager-/ Kühlraum, Nebeneingangsflur
Stellplatz:	Zur Gewerbeinheit gehört ein Sondernutzungsrecht an einem PKW-Einstellplatz im Carport Nr. C 2 (s. Anlage 6).
Heizung:	Gas-Zentralheizung, Baujahr 2024, Stahlradiatoren mit Thermostatventilen im Teileigentum

Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (elektrisch)
Fußböden:	Gastraum mit Thekenbereich: überwiegend Holzparkett, teilweise Kunststoff- belag
	Sanitärräume: Fliesen
	Küche: Fliesen
	Flur: Spaltplatten
	Lagerräume: teilweise Fliesen, teilweise Spaltplatten
Innenansichten:	glatt verputzt und gestrichen
	Sanitärräume: Fliesen, ca. 2,00 m hoch
	Küche: Fliesen, ca. 1,60 m bis 2,00 m hoch
Eingangstür:	teilweise Holztürelement, teilweise Ganzglastür
Innentüren:	Röhrenspantüren, teilweise mit Kunststofffurnier, teilweise mit Anstrich
Nebeneingangstür:	Metalltür mit Lichtausschnitten
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit doppelter Verglasung, Fensterbänke innen aus Naturstein
Deckenflächen:	glatt verputzt und gestrichen
Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche Ausstattung, Tele- fonanschluss
Sanitäre Installation:	Damen-WC: 2 wandhängende WCs, Handwaschbecken, mittlere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitär- objekte, Zwangsentlüftung (elektrisch)
	Herren-WC: wandhängendes WC, 3 Urinale, Handwasch- becken, mittlere bis gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Zwangsentlüftung (elek- trisch)
	Personal-WC: wandhängendes WC, Handwaschbecken, mittlere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten

Allgemeinbeurteilung:

Das zu bewertende Teileigentum befindet sich, dem äußerlichen Anschein und der Ortsbe-sichtigung nach, in einem überwiegend normalen baulichen Gesamtzustand und entspricht einem mittleren Geschäftsstandard.

Es besteht augenscheinlich folgender Reparatur-stau:

- teilweise Putzschäden an den Innenwänden
- teilweise Reparatur Elektroanlage

Nebengebäude im Sonder-eigentum:

keine

Sondernutzungsrechte:

Gemäß Teilungserklärung besteht ein Sonder-nutzungsrecht an einem 50 cm breiten Streifen der Ladenpassage vor den Schaufenstern des zu bewertenden Teileigentums (s. Grundrisszeich-nung). Des Weiteren besteht ein Sondernutzungs-recht an einer Freifläche hinter dem Gebäude links zum Aufstellen von Tischen, Stühlen und Sonnenschirmen (s. Anlage 6).

Miteigentumsanteil:

835 / 10.000

Der **Verkehrswert** für das Teileigentum an einer Gewerbeeinheit Nr. L 2 im Tiefparterre links des Wohn- und Geschäftshauses in 38667 Bad Harzburg, Herzog-Wilhelm-Str. 104,

Teileigentums-
grundbuch:

Bad Harzburg
Blatt: 5890
lfd. Nr.: 1

Kataster: Gemarkung: Bad Harzburg
Flur: 13
Flurstück: 54/2

wird zum Wertermittlungstichtag 09.07.2024 mit rd. **61.000,00 €** geschätzt.

Aufgestellt am 05. September 2024

Anlage Fotos



Ansicht Teileigentum von Osten



Ansicht Carport von Norden



Innenansicht Gastraum



Innenansicht Küche



Innenansicht Sanitäranlagen



Innenansicht Sanitäranlagen