

Auszug aus dem Gutachten über den unbelasteten Verkehrswert

1/3 Anteil eines Erbbaurechts an einer Verkehrsfläche in 38667 Bad Harzburg, Bettina-von-Arnim-Straße



| | | | | |
|------------------|------------|-----------|------------|------------|
| Erbbaugrundbuch: | Schlewecke | Kataster: | Gemarkung: | Schlewecke |
| Blatt: | 1460 | | Flur: | 4 |
| lfd. Nr.: | 1 | | Flurstück: | 113/105 |

| | | |
|--|--|---|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Goslar Kaiserbleek 8 38640 Goslar | Beschluss vom 21.07.2025 Geschäftsnummer: 11 K 33/24 |
| Grund der Gutachten erstellung: | Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsver- steigerung | |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 10.10.2025 | |
| Wertermittlungstichtag: | 10.10.2025 | |
| Qualitätstichtag: | 10.10.2025 | |
| Mieter und Pächter: | keine | |
| Gewerbebetrieb: | keiner | |
| Maschinen oder Betriebs- einrichtungen: | keine | |
| Zubehör: | keines | |

| | |
|--|---|
| Verdacht auf Hausschwamm: | besteht nicht |
| Beschränkungen oder Beanstandungen: | Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt. |

Grundstücksbeschreibung

Tatsächliche Eigenschaften: Verkehrslage, Entfernungen:

Die Stadt Bad Harzburg ist im nördlichen Vorharzbergbereich gelegen und befindet sich am Kreuzungspunkt der Bundesstraßen B 4 und B 6. Bad Harzburg hat einen Autobahnanschluss an die A369 und eine Anbindung an das Streckennetz der Deutschen Bahn AG in Richtung Goslar und Braunschweig.

Die zu bewertende Verkehrsfläche ist im Stadtteil Schlewecke gelegen. Die Entfernung bis zum Stadtzentrum von Bad Harzburg beträgt ca. 3 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ca. 1,5 km entfernt vorhanden, und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich ca. 400 m entfernt.

Lage: mittlere Lage

Erschließungszustand:

Straßenart: Verkehrsfläche als Anliegerweg (Sackgasse), im gemeinschaftlichen Eigentum der jeweiligen Anlieger

Straßenausbau: überwiegend ausgebaut, Fahrbahn mit Beton-Verbundsteinpflaster

Höhenlage der Straße: eben

Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Verkehrsfläche vorhanden.

Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Im Erbbaugrundbuch von Schlewecke, Blatt 1460, bestehen in Abteilung II die in der Anlage 5 aufgeführten Eintragungen.

Bezüglich der Eintragungen lfd.-Nr. 1 und 2 (Erbbauzins und Vorkaufsrecht) wurde eine ggf. bestehende Wertbeeinflussung nicht berücksichtigt.

Bezüglich der Eintragung lfd.-Nr. 3 (Grunddienstbarkeit als Wegerecht) besteht keine Wertbeeinflussung, da die Berechtigten aus der Dienstbarkeit auch Miterbbauberechtigte der Verkehrsfläche sind.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis besteht keine belastende Eintragung auf dem Bewertungsgrundstück.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren; Denkmalschutz:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Festsetzungen im Bebauungsplan: WA = allgemeines Wohngebiet, offene, eingeschossige Bauweise, GRZ = 0,25 (Grundflächenzahl)

Außenanlagen: keine

Der **unbelastete Verkehrswert** eines 1/3 Anteils eines Erbbaurechts an einer Verkehrsfläche in 38667 Bad Harzburg, Bettina-von-Arnim-Straße,

| | | | | |
|------------------|-------------|-----------|------------|------------|
| Erbbaugrundbuch: | Schlewecke | Kataster: | Gemarkung: | Schlewecke |
| | Blatt: 1460 | | Flur: | 4 |
| | lfd. Nr. 1 | | Flurstück: | 113/105 |

wird zum Wertermittlungstichtag 10.10.2025 mit rd. **5.960,00 €** ermittelt.

Aufgestellt am 17. November 2025

Anlage 1: Fotos



Ansicht von Süden



Ansicht von Norden