

Das Gutachten wurde erstellt durch den Sachverständigen:
Diplom Ingenieur Architekt und
Freier Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anonymisiertes Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)
Ermittlung des Verkehrswertes auf Grundlage §194 BauGB, ImmoWertV 2010 u.a.

Aktualisierung des Verkehrswertgutachtens vom 23.11.2022 (Stichtag 04.08.2022)
mit **Wertermittlungsstichtag: 13.03.2023**

Zwangsversteigerungssache

betreffend das im **Grundbuch von Bad Harzburg Blatt 4858** unter laufender Nummer 1 eingetragene Grundstück.

Schuldner:

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben

Geschäftsnummer NZS 11 K 3/22

Auftraggeber: Amtsgericht Goslar

Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren.

Auftrag zur Überprüfung des Verkehrswertes auf Grundlage einer Innenbesichtigung mit Schreiben Amtsgericht Goslar vom 27.02.2023 u.a.

Besichtigung: Innen- und Außenbesichtigung.

Wertermittlungsstichtag: 13.03.2023

Bebauung:

Wohnhaus mit 4 Wohneinheiten, 1 Fertiggarage.



Bismarckstraße 66, 38667 Bad Harzburg



Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2023 eingeschätzt mit **rd.: 147.000 Euro** (unbelastet).

Dieses Gutachten wurde fertiggestellt am 23.06.2023.
Dieses Gutachten umfasst: 36 Seiten

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

Zu bewertender Grundbesitz

Grundbuch von Bad Harzburg
Blatt **4858**

Bestandsverzeichnis Laufende Nummer 1

Gemarkung Bad Harzburg
Flur 37
Flurstück 15
Gebäude- und Freifläche: Bismarckstraße 66
Größe 619 m²

Tatsächliche Nutzung : Wohnbaufläche

Bebauung

Wohnhaus mit 4 Wohneinheiten

Baujahr: Nicht bekannt, Annahme nach bzw. um 1900.
Wohnfläche: gesamt rd. 315 m²

Fertigarage

Baujahr um 1975

Sonstiges/Besonderheiten

Bewohnung/Vermietung

Das Wohnhaus ist zum Wertermittlungsstichtag im Dachgeschoss leerstehend. Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss werden nach Angabe durch den Wohnungsrechtberechtigten bewohnt. Ein Mietverhältnis wurde nicht bekanntgegeben.

Denkmalschutz

Es besteht kein Denkmalschutz.

Besichtigung

Innen- und Außenbesichtigung.

Zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2023 wurde durch den Berechtigten des Wohnungsrechts eine Innenbesichtigung der Wohnräume im Erd- und Obergeschoss ermöglicht.

Inhaltsverzeichnis

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

1. Vorbemerkung
 - 1.1 Allgemeines zur Wertermittlung
 - 1.2 Weitere Hinweise
 2. Angaben zum Auftrag
 - 2.1 Gutachtenauftrag
 - 2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtenauftrag
 3. Grundstück - Lagemerkmale
 - 3.1 Grundstücksdaten
 - 3.2 Großräumige Lage
 - 3.3 Kleinräumige Lage
 - 3.4 Grundstück
 4. Rechtliche Gegebenheiten - Sonstige
 5. Baubeschreibung
 - 5.1 Allgemeines
 - 5.2 Gebäude, Wohnungseinheit, Nebengebäude, Außenanlagen
 6. Berechnungen
 - 6.1 BGF, Brutto-Grundfläche
 - 6.2 Wohn- und Nutzfläche
 7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlage
 8. Definition des Verkehrswertes und Kurzerläuterung der Verfahren
 - 8.1 Erläuterung des Verkehrswertes und die angewandten Verfahren
 - 8.2 Kurzerläuterung zu den Verkehrswertverfahren
 9. Sachwertermittlung des Gebäudes
 10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
 11. Wert der baulichen Außenanlagen
 12. Wert des Grund und Bodens
 - 12.1 Bodenrichtwert
 - 12.2 Bodenwert gesamtes Grundstück
 13. Wertermittlung nach dem Ertragsverfahren
 - 13.1 Zusammenstellung der Flächen und Ermittlung des monatlichen Mietertrages
 - 13.2 Ermittlung des Ertragswertes
 14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert
 15. Verkehrswerte der einzelnen Flurstücke
 16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u.a.
 17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe Verkehrswert
- Anhang
18. Auszug aus dem Stadtplan
 19. Auszug aus dem Liegenschaftskataster
 20. Bestandspläne
 21. Sonstige Anlagen
 22. Fotodokumentation

1. Vorbemerkung

Verwendung und Weitergabe des Gutachtens.

Das vorliegende Gutachten unterliegt dem Datenschutz. Veröffentlichungen und Verkauf (auch auszugsweise) bedürfen der Zustimmung des Verfassers. Ausschließlich unsere Originalunterlagen sind verbindlich. Alle anderen Exemplare unserer Dokumente (Kopie, Datei o.ä.) sind Hilfsmittel, die nach verlassen unseres Verantwortungsbereiches nicht mehr unserer Kontrolle unterliegen, weshalb wir dafür keine Verantwortung übernehmen können.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung des Verfassers oder des Auftraggebers (Gericht oder andere) gestattet.

1.1 Allgemeines zur Wertermittlung

Dieses Gutachten orientiert sich an der allgemeinen Wertermittlungslehre der Bundesrepublik Deutschland.

Zur Ermittlung des Sach- und des Ertragswertes werden die Verfahren und anzusetzende Werte aus folgenden Rechtsgrundlagen, Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Fachliteratur zu Grunde gelegt:

- BauGB - Baugesetzbuch
- BauNVO - Baunutzungsverordnung
- ImmoWertV - Immobilienwertverordnung 2010/2021
- WertR - Wertermittlungsrichtlinien
- Ertragswertrichtlinie – EW-RL (2015)
- Vergleichswertrichtlinie – VW-RL (2014)
- Sachwertrichtlinie – SW-RL (2012) mit NHK 2010
- Bodenrichtwertlinie – BRW-RL (2011)
- BGB – Bürgerliches Gesetzbuch
- WoFIV – Wohnflächenverordnung
- WMR – Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie
- WEG – Wohnungseigentumsgesetz
- NBauO – Niedersächsische Bauordnung

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte,
Aktueller Grundstücksmarktbericht für den Landkreis/Stadt.

1.2 Wichtige Hinweise

1.2.1 Angaben der Unterlagen der Bauakte, Behörden, Eigentümer oder weiterer Personen über das Bewertungsobjekt, sind hier im Rahmen des Gutachtenauftrages nur stichprobenartig bzw. pauschal geprüft oder ungeprüft (z.B. nicht sichtbare Mängel, Konstruktionsangaben etc.) wiedergegeben.
Für unrichtige Angaben der Berechnungen (z.B. Angabe Wohnfläche, BRI etc.), Zeichnungen (z.B. Grundrissanordnung, Lage der Wände, Raumbezeichnungen etc.), Maßangaben (z.B. Geschosshöhen, Raum-/Gebäude-Längen- und Breitenmaße etc.), Baubeschreibungen (z.B. Konstruktionsaufbau, Bauteile etc.) und sonstige Unstimmigkeiten, wird daher auch keine Gewähr übernommen.

1.2.2 Besichtigung
Es wurde eine zerstörungsfreie Besichtigung durchgeführt. Verkleidungen, Abdeckungen, Tapete oder sonstige Beläge etc. wurden nicht entfernt. Untersuchungen der Konstruktion, Mauerwerk, Dachtragkonstruktion etc. auf Befall durch tierische, pflanzliche Schädlinge wurden nicht durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Vermutungen, Bauunterlagen oder sonstigen Auskünften.

1.2.3 Angaben zum Baujahr, Umbauten, Modernisierungen.
Angaben zum Baujahr, Umbauten, Modernisierungen u.ä. werden auf Grundlage vorliegender Unterlagen aus der Bauakte oder Grundbuchakte plausibel abgeleitet. Angaben und Unterlagen von Eigentümern u.a. Beteiligter, werden ebenfalls in gleicher Weise geprüft und

wenn erforderlich berücksichtigt.

Auch Angaben zu durchgeführten Modernisierungen werden soweit möglich auf Plausibilität geprüft und ohne detaillierte Prüfung übernommen. Eine weitere detaillierte Recherche wird im Rahmen der Gutachtenerstellung zur Wertermittlung nicht durchgeführt.

Für die Richtigkeit dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen.

1.2.4 Baugrunduntersuchungen

bezüglich Tragfähigkeit, Standsicherheit und sonstiges wurden nicht durchgeführt, sofern diese nicht ausdrücklich beauftragt werden.

1.2.5 Spezialuntersuchungen nach Schadstoffbelastungen

sind nicht durchgeführt worden, da sie über das übliche Maß der Grundstückswertermittlung weit hinausgehen würden. Untersuchungen dieser Art müssten bei Bedarf zusätzlich durchgeführt werden.

1.2.6 Altlastenkataster

Altlasten, Bodenverunreinigungen sonstige Belastungen auf dem Grundstück u.

Gebäudeinneren können grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden, sofern keine gegenteiligen Untersuchungen vorliegen. Diese Untersuchungen o. weitere Recherchen sind nicht Bestandteil dieses Wertgutachtens.

1.2.7 Die Funktionsfähigkeit technischer Anlagen

(wie z.B. Heizung, Sanitär, Elektroinstallation. und Anlagen, sowie der Türen, Tore, Fenster sonstige Bauteile und Einbauten etc. wurde nicht überprüft.

1.2.8 Reparatur- und Instandsetzungskosten

Bei der Angabe der Reparatur- und Instandsetzungskosten kann es sich nur um Schätzwerte annäherungsweise handeln. In diesem Zusammenhang ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die exakte Schadensbewertung und damit verbundene Abschläge nur durch eine intensive Schadens- und Bausubstanzbegutachtung mit entsprechender Auswertung möglich ist. Hier könnten sich noch Verschiebungen der angenommenen Werte ergeben.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in der Verkehrswertermittlung allein aufgrund von einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin, ohne jegliche Bestandsaufnahme, Vorplanung und darauf begründete Kostenschätzung angesetzt sind. In diesem Verkehrswertgutachten können nur pauschale Angaben im Rahmen dieses Gutachtenauftrages, ohne diese eingehenden Untersuchungen, unter Vorbehalt erfolgen.

Unterschieden werden folgende Einflüsse:

z. B. Schäden, die ohne Behebung eine Nutzung nicht möglich machen und z.B.

Modernisierungsbedarf und/oder Anpassung an heutige Standards, die zwar in absehbarer Zeit erforderlich sind aber eine Nutzung grundsätzlich noch ermöglichen, hier ist eine alterswertgeminderte Anpassung anzusetzen.

1.2.9 Verdacht auf Hausschwamm

Hausschwamm ist grundsätzlich nur durch eine intensive Spezialuntersuchung nachzuweisen bzw. auszuschließen. Im Rahmen dieser Gutachtenbearbeitung können nur Hinweise auf eventuellen Hausschwammbefall gegeben werden. Weitere Untersuchungen sind nicht Bestandteil des Wertermittlungsauftrages.

Bei längerem Leerstand von Gebäuden und vernachlässigter Instandhaltung ist gegebenenfalls angeraten eine intensive fachliche Untersuchung (öffnen der Konstruktion o.ä.) schadenbetroffener Bauteile, z.B. Fassaden, Dachtragwerk u.a. durchzuführen, um größere Schädigungen durch Fäulnis, Schädlingsbefall o.ä. auszuschließen bzw. einschätzen zu können.

Derart intensiven Bausubstanzuntersuchungen sind im Regelfall nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens, siehe dazu auch die zuvor aufgeführten Hinweise unter 1.2 zu Besichtigung und folgender. Bei Bedarf ist eine zusätzliche Beauftragung erforderlich.

- 1.2.10 Versteckte Mängel
oder sonstige Sachverhalte im Rahmen der beauftragten Untersuchung, die nicht offensichtlich erkennbar sind können nicht ausgeschlossen werden.
- 1.2.11 Genehmigung Baubehörde
Es wird davon ausgegangen, dass alle zum Wertermittlungsstichtag fertiggestellten oder begonnenen Baumaßnahmen sowie alle sonstige genehmigungspflichtigen Maßnahmen von der jeweilig zuständigen Behörde genehmigt waren, sofern im weiteren Verlauf dieses Gutachtens nicht anders beschrieben.
- 1.2.12 Differenzen der Maße und Massen
Soweit Baumassen und Nutzflächen nicht durch eignes detailliertes Aufmaß ermittelt wurden, liegen mögliche Differenzen zu den tatsächlichen Massen und Flächen außerhalb meiner Verantwortung.
- 1.2.13 Liegenschaftskarte, Lageplan u.a.
Hinweis: Es erfolgte keine detaillierte Überprüfung ob jedes Bauteil o. Gebäude in der Liegenschaftskarte verzeichnet ist. Evtl. müssen noch Einmessungen durchgeführt werden. Eine abschließende Beurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens und muss bei Bedarf z.B. mit der zuständigen Katasterbehörde abgeklärt werden. Grundstücksgrenzen und deren Verlauf werden maßlich nicht überprüft. Es erfolgt nur eine grobe Einschätzung anhand der Liegenschaftskarte o.ä.
- 1.2.14 Grundstück, großräumige und kleinräumige Lage
Die Beschreibungen und Angaben unter 3.2 u. 3.3 im Gutachten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dienen nur überschlägig dem allgemeinen Überblick. Angaben zu Einwohnerzahl, Verkehrslage mit Entfernungen, Geschäfte, ärztliche Versorgung u.a. können variieren. Die wertrelevante Lagequalität wird insbesondere durch den Bodenrichtwert wiedergegeben, der auch den regionalen Bereich berücksichtigt.
- 1.3 Bewertungsgunterlagen und Auskünfte
- Zeichnungen u.a. Unterlagen aus der Bauakte, Liegenschaftskarte, Bodenrichtwertkarte.
- Grundbuch bzw. Angaben aus d. Grundbuch
Soweit vorhanden wurden Berechnungen der Bauakte entnommen, vom Eigentümer oder Dritten übergeben, überschlägig überprüft. Lagen keine Berechnungen vor wurden sie durch Aufmaß oder herausmessen aus den Bestandszeichnungen/Lageplan ermittelt.
- Auskünfte, Informationen
- Telefonische und schriftliche Auskünfte der zuständigen Behörden und Unternehmen:
Auskunft zu Festlegungen aus dem Bebauungsplan, Baulastenverzeichnis, Verwaltungen u.a.

2. Angaben zum Auftrag

2.1 Gutachtauftrag und Auftragsabwicklung

Auftraggeber Amtsgericht Goslar, Kaiserbleek 8, 38640 Goslar

Auftrag Beschluss vom 18.07.2022
Erstellen eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert,
betreffend das bzw. die eingetragenen Grundstücke, nachfolgend aufgeführt.

Auftrag zur Überprüfung des Verkehrswertes auf Grundlage einer Innenbesichtigung mit Schreiben Amtsgericht Goslar vom 27.02.2023 und weitere

Angaben zu dem beauftragten

Bewertungsobjekt Grundbuch von Bad Harzburg Blatt 4858, lfd. Nr. 1
Gemarkung Bad Harzburg Flur 37, Flurstück 15, Hof- und Gebäudefläche
Bismarckstraße 66, Größe, m²: 619

Geschäftsnummer NZS 11 K 3/22

Schuldner/Beteiligte Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekannt gegeben.

Hinweis zu personenbezogenen

Daten Personenbezogene Daten (z.B. Eigentümer, Mieter, Teilnehmer im Ortstermin, Schuldner u.a.) werden dem Auftraggeber aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert mitgeteilt.

Unterlagen, Fotos u.ä. Unterlagen die nicht zur Veröffentlichung geeignet sind (Innenfotos, Auszüge aus Grundstücksmarktberichten u.ä.) sind aus diesem Grund nicht im Gutachten enthalten, sondern werden dem Auftraggeber auf Anforderung zur Verfügung gestellt.

Zweck des Gutachtens Verkehrswertermittlung des Grundbesitzes zum Zwecke der Festsetzung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Ortsbesichtigung 04.08.2022 und am 13.03.2023.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Am 04.08.22 Der Schuldner des Verfahrens und der Sachverständige.
Anmerkung: Zugang zu den Wohnräumen im Erd- und Obergeschoss wurde durch den Bewohner am 04.08. und auch zu einem späteren Zeitpunkt nicht zugestimmt.
Am 13.03.2023 der Berechtigte des Wohnungsrechts (Bewohner der Wohnräume im Erd- und Obergeschoss) und der Sachverständige.
Der Schuldner erschien nicht zu dem Besichtigungstermin.

Wertermittlungsstichtag 31.03.2023, Tag der 2. Ortsbesichtigung.

Qualitätsstichtag 31.03.2023.

2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtauftrag u.a.

Mieter und Pächter Die Wohnräume im Erd- und Obergeschoss werden nach Angabe durch den Vater des Schuldners bewohnt. Die Wohnung im Dachgeschoss ist leerstehend.
Mietverhältnisse, bzw. Mietverträge sind nicht bekannt.
Nach dem äußeren Anschein wirkt das Gebäude wie beschrieben bewohnt.

Gewerbebetrieb Es liegt eine reine Wohnnutzung vor. Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.

Maschinen und Betriebseinrichtungen	Maschinen, Betriebseinrichtung o.ä. sind nicht vorhanden. Wohnungseinrichtung ist grundsätzlich nicht Bestandteil des Gutachtens.
Verdacht auf Hausschwamm	Augenscheinlich wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt und wurde auch nicht bekannt gegeben. Siehe auch 1.2. Dies kann nur eine unvollständige Feststellung darstellen.
Baubehördliche Beschränkungen:	<u>Auskunft Landkreis Goslar, Bauamt:</u> Ausstehende bauordnungsrechtliche Verfahren sind nicht anhängig. Eine weitere Prüfung wurde nicht durchgeführt. Die Wertermittlung basiert auf dem realisierten Vorhaben. Es wird deshalb die Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Offensichtlich erkennbare Widersprüche werden beschrieben und entsprechend berücksichtigt.
Auskunft Bauamt Landkreis Goslar:	Folgende bedeutsame Unterlagen zu Genehmigungen bzw. Bauanträgen lagen vor: - Fertiggarage aus dem Jahr 1976 - Umbau Wohnhaus aus dem Jahr 1990, Grundriss EG u. KG. <u>Unterlagen mit Genehmigungen, Grundrissen u.a. der Geschosse OG u. DG liegen in der Bauakte des Landkreises Goslar nicht vor.</u>

Eine abschließende Beurteilung und Festlegung über evtl. ungenehmigte bauliche Veränderungen,
Nutzungen o.a. **kann nur** über eine separate Anfrage, z.B. Bauvoranfrage,
Bauantrag o.ä. **durch das zuständige Bauamt erfolgen**. Dies ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

Energieausweis	Ein Energieausweis lag vor.
Altlasten	Es sind keine Altlasten auf dem Grundstück bekannt.
Gebäudeversicherung	Angaben und/oder Unterlagen über eine Gebäudeversicherung wurden vorgelegt.

3. Grundstück - Lagemerkmale

3.1 Grundstücksdaten

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:
Grundbuch von Bad Harzburg Blatt 4858

Detailliert siehe .A. Kurzzangaben zum Bewertungsobjekt

3.2 Großräumige Lage

Hinweis:

Die folgenden Angaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dienen nur
überschlägig dem allgemeinen Überblick. Angaben zu Einwohnerzahl, Verkehrslage mit
Entfernungen, Geschäfte, ärztliche Versorgung u.a. können variieren. Weiteres siehe
unter 1.2 im Gutachten.

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Goslar

Ort/Einwohnerzahl
Bad Harzburg liegt direkt am Harz und ist mit ca. 21.750 Einwohnern die zweitgrößte Stadt im
Landkreis Goslar.

Verkehrslage Über Bundes- und Landstraßen Verbindungen in sämtliche Richtungen.

Bahn: Bahnhof in Bad Harzburg vorhanden.
Autobahn: Entfernungen: A395 ca. 2 km, A36 ca. 8 km entfernt.
Sonstige Straßenverb: Ca. 15 km nach Goslar.

Bus: Verbindungen sind ausreichend vorhanden.

Ärztliche Versorgung
In verschiedenen Fachrichtungen, mit Krankenhaus ausreichend vorhanden.

Geschäfte des täglichen Bedarfs
Auch über den Grundbedarf hinaus umfangreich vorhanden.

3.3 Kleinräumige Lage

Wohn/Geschäftslage
Das Grundstück liegt im zentrumsnäheren Bereich von Bad Harzburg.
Der weitere Stadtbereich ist mit Autostraßen und Gehwegen zu erreichen.

Art der Bebauung
In der näheren Umgebung befinden sich überwiegend Gebäude in ähnlicher Bauweise.

Erschließung
Eine Grundstückszufahrt vom öffentlichen Straßenbereich ist vorhanden.

Höhenlage zur Straße
In etwa höhengleich zur vorbeiführenden Straße, ohne signifikanten Höhenversatz zum weiteren Grundstücksbereich.

3.4 Grundstück

Bebauung/Nutzung: 3-4 Wohneinheiten in einem Mehrfamilienhaus.

Grundstücksform: Rechteckig, flächig.

Größe: 619 m². Flächengröße leicht unter dem
Durchschnitt für vergleichbare Nutzungen, im allgemeinen Vergleich.
Im nahen Umgebungsbereich überwiegend größere Flächengrößen.

Größte Abmessungen Länge Straßenfront ca. 20,0m, Tiefe bis 31m.

Ver-/Entsorgung Gas, Strom, Wasser, Abwasser mit öffentlichen Anschlüssen.

Topographie Hofbereich mit Höhenversatz, sonst keine auffällig bedeutsame
Geländeversprünge, ohne bedeutsam auffälligen Höhenversatz in der Fläche

Baugrund Augenscheinlich tragfähiger Baugrund, ohne auffällige
Setzungserscheinungen.
Ein Bodengutachten liegt nicht vor und ist nicht Auftragsbestandteil.

4. Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige

4.1 Grundbuch (Eintragungsbekanntmachung) Abteilung II.

Folgende Einträge sind darin vorhanden (hier nur in gekürzter Form wiedergegeben):
Lfd. Nummer der Eintragungen 5, Lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im BVZ 1:
Wohnungsrecht für...eingetragen am 20.01.2000
Lfd. Nummer der Eintragungen 6, Lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im BVZ 1:
Rückauffassungsvormerkung eingetragen am 20.01.2000
Lfd. Nummer der Eintragungen 11, Lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im BVZ 1:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden.

4.2 Sonstige Rechte

Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Weitere Nachforschungen wurden nicht durchgeführt und waren nicht Auftragsbestandteil.

4.3 Altlastenkataster

Altlasten, Bodenverunreinigungen sonstige Belastungen im Gebäude Inneren, sowie außerhalb des Gebäudes konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden, bzw. wurden auch nicht angegeben. (Vergleiche hierzu 1.2).
Altlasten, Bodenverunreinigungen sind für die zu bewertenden Grundstück nicht bekannt und nicht offensichtlich. Diese können aber grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
Ein entsprechendes Bodengutachten liegt nicht vor und ist nicht Auftragsbestandteil.

4.4 Baulastenverzeichnis

Auskunft Bauamt Landkreis Goslar:
Auf dem Flurstück Bad Harzburg, Bismarckstr. 66, Gemarkung Bad Harzburg, Flur 37, Flurstück 15 keine Baulast eingetragen.

4.5 Denkmalschutz

Auskunft Bauamt des Landkreis Goslar:
Auf dem Grundstück befindet sich kein Denkmal.

4.6 Bebauungsplan/Flächennutzungsplan

Bebauungsplan: Ein Bebauungsplan ist nicht bekannt.
Einordnung Nutzung u.a.: WA (Allgemeines Wohngebiet)

4.7 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Baureifes Land (baulich nutzbar)

4.8 Abgabenrechtlicher Zustand

Es wird unbestätigt davon ausgegangen, dass für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungsbeiträge im Sinne des BauGB mehr anfallen.
Sonstige evtl. aus- oder anstehende Abgaben sind nicht bekannt, bzw. wurden nicht bekanntgegeben.

5. Baubeschreibung

Als Überblick zur Bestimmung des Standards (Baubeschreibung Gebäudestandard gemäß NHK 2010), ohne Anspruch auf Vollständigkeit in allen Bereichen. Siehe auch Punkt 1.2

5.1 Allgemeines

Das zu bewertende Grundstück Grundbuch von Bad Harzburg Blatt 4858, Bismarckstraße 66 in 38667 Bad Harzburg besteht aus dem Flurstück 15 und ist mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaut.

5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

Innen- und Außenbesichtigung.

Die Gebäude wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung innen und außen überwiegend in den begehbaren Bereichen besichtigt.

Die Räume im EG sind umfassend mit Inventar zugestellt, so dass die Raumbereiche nur sehr eingeschränkt einsehbar waren.

Die Konstruktion wurde nicht geöffnet!

Es wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt!

Beschreibung nach örtlicher Besichtigung und äußerem Anschein, Aktenlage u. Angaben Eigentümer sofern vorliegend.

5.3 Wohnhaus mit 4 Wohnungen

Besichtigung: Innenbesichtigung: KG, EG, OG, DG
Gebäudeart: Wohnhaus mit mehreren Wohnungen.
überwiegend unterkellert, Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss.

Baujahr: nicht bekannt, Annahme um 1900.
Nutzung: 4 Wohnungen.
Raumaufteilung: siehe Pläne unter Pkt.20.

Geschosse:
Kellergeschoss unterkellert
Erdgeschoss wohnen
Obergeschoss wohnen
Dachgeschoss ausgebaut in Wohnraum
Dachboden Ausbau ohne Baugenehmigung.

Außenwände Fachwerkkonstruktion mit ausgemauerten Gefachen.
Fassade: Plattenverkleidung aus Faserzement, fiktiv asbesthaltig.
Wärmeschutz kein zeitgemäßer Wärmeschutz Stand geschätzt vor 1980, keine bedeutsame nachträgliche Verbesserung.

Dach Satteldach mit Krempziegeleindeckung, überaltert aber augenscheinlich noch funktional.
Wärmeschutz kein zeitgemäßer Wärmeschutz Stand geschätzt vor 1990.

Fenster u. Außentüren Kunststoff- und teils Holzelemente, isolierverglast.
Einordnung Ausführung: überwiegend vor 1990.

Rollläden: nicht vorhanden.
Haustür: Kunststoffelement.
Einordnung Ausführung: mittel.

Innenwände	Fachwerkkonstruktion o.ä.
Innentüren	Oberflächen: Tapeten, Raufaser u.a. Rahmen-Füllungskonstruktion und Holzelemente furniert. Einordnung Ausführung: einfach, teils ursprungsähnlich.
Deckenkonstruktion	Holzbalkenkonstruktion, evtl. mit Lehmeinschub.
Deckenflächen:	Tapete, Raufaser, teils Holzfaserplatten/EG.
Treppen	Holzkonstruktionen. KG-EG massiv, sonst Holzkonstruktionen. 2 einfache Holztreppe zum Dachboden. Einordnung Ausführung: einfach.
Fußböden	
Bodenbelag:	DG: Kork, Dielen, Laminat, Vinyl, Fliesen. EG/OG: PVC im Bad, überwiegend Laminat.
Fliesen:	Boden: EG+DG: Bad. Wand: Bad halbhoch, teils türhoch.
Sanitäreinrichtungen	
Bad DG:	WC-bodenstehend, Waschtisch, Badewanne. Ausstattung: einfacher.
Bad EG:	WC-bodenstehend in separatem Raum, Waschtisch, Dusche. Ausstattung: einfach.
Bad OG 2x:	WC-bodenstehend, Waschtisch, Dusche. Ausstattung: einfach.
WC EG:	außerhalb d. Wohnung im Treppenflur: WC-bodenstehend, Waschtisch. Ausstattung: einfach.
Heizung	Gasheizung, Plattenheizkörper, ca. 1995 (Angabe Schuldner). Ausführung: mittel, teils einfacher.
Sonstige technische Ausstattung	
Elektroinstallation	Angabe Schuldner unbestätigt wiedergegeben: Teilmodernisierte Installationen. OG und DG 2005 erneuert.
Grundrissgestaltung	DG: offene Küche. OG Aufteilung in 2 Wohneinheiten, einfache Ausführung.
Balkon:	nicht vorhanden.
Wärmeschutz, Annahmen	Dach: vor 1980. Außenwand: vor 1980. Fenster: vor 1985. Fazit: einfache Ausstattung, ohne bedeutsamen nachträglichen Wärmeschutz.
Durchgeführter Umbau / Modernisierung	Angaben Schuldner ungeprüft wiedergegeben: 2005 - Elektrik OG und DG. - Bad OG und DG 2019 Warmwasserleitungen. Sonstige bedeutsame Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere der letzten 10-15 Jahre betreffend sind nicht bekannt und nicht auffällig.
Ausstattung	(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010) Einfache Ausstattung, Standardstufen überwiegend 1-2.
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung.

5.4 Fertiggarage

Besichtigung: Nur sehr eingeschränkte Innenbesichtigung da umfassend Lagerung von Hausrat u.ä.

Baujahr :	fiktiv um 1975
Nutzung:	ein Garagenplatz.
Geschosse:	eingeschossig.
Konstruktion	
Außenwände	Stahlbeton-Fertigteil
Innenwände	nicht vorhanden.
Dach/Decke	Flachdach
Fassade	Putz.
Tor/Türen	Metall-Schwingtor, einfaches Stahltürelement.
Fenster	nicht vorhanden.
Bodenbelag	Beton.
Wände	Putz.
Decke	unverkleidet.
Elektroinstallation	Einfache Installationen. Licht- und Steckdoseninstallation.
Sanitärinstallation	Nicht vorhanden.
Durchgeführter Umbau / Modernisierung	Nicht bekannt.
Instandhaltung	Augenscheinlich vernachlässigte Instandhaltung. Weiteres siehe Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.
Ausstattung	(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010) Nutzungstypische einfache Ausstattung.
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert.

5.5 Allgemeiner Bauzustand

Bauliche Standsicherheit

Augenscheinlich befinden sich die Gebäude in einem baulich standsicheren Zustand. Eine eingehende technische Überprüfung wurde im Rahmen des Gutachtauftrages und der gegebenen Möglichkeiten nicht durchgeführt, siehe dazu auch die Vorbemerkungen.

Mängel, Schäden u.ä.

Erforderliche Mindestreparaturen, Modernisierungen u.ä. i.R. der eingeschätzten RND:
Berücksichtigt nachfolgend pauschal unter Modernisierungen.

Wohnung DG u. Treppenflur DG

- o 2. Fenster im Treppenflur, einfachverglast pauschal
- o 6 Dachflächenfenster überaltert, nur noch eingeschränkte Funktion
erneuerungsbedürftig.
- o DG Wohnung: Küche: Decke mit bräunlichen Wasserflecken, Leckage
evtl. Feuchtigkeitsschaden. Trocknung, Reparatur
- o Flur: Bodendielen müssen geschliffen und versiegelt werden.
- o Dachboden: Holzfenster einfachverglast.
- o Treppenflur u. teils Undichtigkeit im Dachbereich,
eingedrungenes Wasser, bräunliche Verfärbungen Putz u. Tapete.

Wohnung OG

- o Laminat nicht fachgerecht verlegt, teils aufgequollen, erneuerungsbedürftig..
- o Wohnungseingangstür erneuerungsbedürftig, teilbeschädigt.
- o 1 Zimmer, Decke bräunliche Flecken. Ursache: Angabe eingedrungenes Wasser über Dachundichtigkeit (ungeprüft u. unbestätigt hier wiedergegeben).
- o 1 Fenster schließt nicht fachgerecht, reparaturbedürftig.

Treppenflur

- o Decke OG: bräunliche Wasserlaufspuren, Ablösung Tapete in Teilbereich Angabe des Berechtigten des Wohnungsrechts ungeprüft wiedergegeben: Wasser tropft bei Regen herab und wird aufgefangen.
- o Laminatbelag ist überaltert.
- o 1 Fensterscheibe ist gebrochen, ca. 40x80 cm, Glaserneuerung.
- o WC-EG: Nässeschaden im Bereich des motorischen Raumlüfters, bräunliche Verfärbungen, Putzschaden. Reparatur

Wohnung EG

- o Fenster sind in der Bedienung eingeschränkt / Angabe Wohnungsberechtigter
- o Küche: Parkettbelag muss geschliffen und versiegelt werden.
- o Küche: Fehlermeldung bei Inbetriebnahme Herd u. Backofen / Angabe des Berechtigten des Wohnungsrechtes ungeprüft wiedergegeben.

Sonstige Angaben des Berechtigten des Wohnungsrechts:

(Diese Angaben werden im Rahmen der Erarbeitung einer Verkehrswertgutachtens ungeprüft wiedergegeben. Soweit plausibel werden diese bewertet u. berücksichtigt)

- o Die Warmwasserversorgung im Gebäude ist verunreinigt, da eine Verbindung mit dem Heizungssystem besteht. Ein Untersuchungsbericht o.ä. liegt nicht vor.

Anmerkung des Sachverständigen/SV:

Auf Anfrage des Sachverständigen teilte der Eigentümer per Mail vom 16.03.2023 diesbezüglich mit, dass die Überprüfung der Heizungsanlage eine einwandfreie Funktion ergab. Auch im August und im November 2022 wurde eine Überprüfung und Wartung des Schornsteinfegers durchgeführt.

- o Die Heizungsanlage fällt häufiger aus.
Einschätzung SV: Hier ist eine Kontrolle durch eine Heizungsfirma erforderlich.

Kellergeschoss

- o Raum unter bzw. angrenzend der Terrasse im EG: Nässe im Außenwandbereich, Putzabplatzungen sichtbar.
Einschätzung SV: Ursächlich sehr wahrscheinlich nicht ausreichende Abdichtung, der Terrassenfläche oder undichter Anschluss an Außenwand
Erforderliche Reparatur Abdichtung, Trocknung Kellerraum, Putzsanierung im schadenbetroffenen Bereich. =
- o 1 Kellerraum straßenseitig ca. auf 4,0 m Länge Außenwand erhöhte Feuchtigkeit angezeigt.
Einschätzung SV: In dem Raum werden umfangreich Möbel gelagert und direkt vor die Wand, ohne ausreichenden Abstand gestellt. Erforderliche Luftzirkulation ist so ausreichend nicht möglich.
Die Feuchtigkeit wird bauart- und baujahrtypisch eingeordnet, Feuchtigkeit im Kellergeschoss ist im üblichen Rahmen im allgemeinen Vergleich vorhanden. Lagerung von Hausrat wie Möbel, Bücher u.ä. ist üblicherweise nicht angeraten.

Terrasse EG

- o Starke Putzabplatzungen im Deckenbereich und angrenzend.
Einschätzung SV: Nässeschäden aufgrund vernachlässigter Bauunterhaltung, Abdichtung in der Fläche. Sanierung Terrassenfläche

Dacheindeckung

- o Im Bereich des Schneefanggitters, stra0ßenseitig: Fehlstellen in der Dacheindeckung
Kleinreparatur Dachdecker
- o 1 gebrochener Ziegel im Kehlbereich erkennbar. Sonst keine größeren Fehlstellen nachweislich erkennbar.
Kleinreparatur und Kontrolle Dachfläche sonstige Fehlstellen
- o Ortgänge durch Fäulnis sanierungsbedürftig.

Mindestmodernisierungen erforderlich zur Erlangung der eingeschätzten RND, Abzug alterswertgemindert, berücksichtigt unter 10.1 im Gutachten.

Ausbau:

Installationen Elektro, Sanitär, Heizkessel, Innentüren, Oberbeläge, u.a.

Anmerkung des Sachverständigen:

Die hier angegebenen Mängel u. Schäden können nur einen, i. Rahmen der Wertermittlung und damit verbundener Ortsbesichtigung, überschlägige Einschätzungen wiedergeben.

Für detaillierte Angaben zu Mängeln, Ursachen, evtl. Behebung und Modernisierung sind grundsätzlich nähere Untersuchungen durch Fachbetriebe mit Bauteilöffnungen u.a. erforderlich. Diese Untersuchungen sind üblicherweise nicht Bestandteil eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes, sondern im Rahmen eines Schadengutachtens bei Bedarf separat zu beauftragen.

5.6 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis lag vor. Es folgt eine kurze energetische Beschreibung.

Grundlage:

Äußere Sichtbeurteilung und grobe Einschätzung ohne Aufnahme des Konstruktionsaufbaus,

ohne rechnerischen Nachweis.

Einordnung mit Klassifizierung in 4 Stufen; einfach, mittel, gut, hochwertig.

Wohnhaus – Gebäude-Außenhülle :

Dachschrägen:	mittel.
Außenwände:	einfach.
Sohlplatte gegen Erdreich:	einfach.

5.7 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

Flurstück 15

Ver- und Entsorgung:

Wasserversorgung	Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung.
Abwasserversorgung	Anschluss an die öffentliche Kanalisation.
Elektrizitätsversorgung	Anschluss an die öffentliche Elektroversorgung.
Gasversorgung	Anschluss an die öffentliche Gasversorgung.

Zufahrt	mit Zufahrt vom öffentlichen Straßenbereich.
Befestigung	Betonplatten, Natursteinplatten.
Einstellplätze	eine Garage.

Einfriedung	Metallkonstruktion. Straße: Metall-Staketten mit Betonsockel.
Terrasse	Sitzplatz.

Garten	Einfache Anlage, ungepflegt, Rasen-, Busch- Baumbepflanzung.
Gartenhaus	nicht wertrelevant vorhanden.
Instandhaltung	vernachlässigt.

6. Berechnungen

Unterlagen Bauakte:

Verwertbare vermaßte Zeichnungen des Wohngebäudes lagen eingeschränkt vor.

Die nachfolgend angegebenen Maße, Flächen und Kubatur sind nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Bauplanung und Ausführung oder Sonstigem zu dienen.

Maßliche und räumliche Abweichungen sind möglich. Verwendung ausschließlich für diese Gutachtenerstellung.

6.1 BGF - Brutto-Grundfläche nach DIN 277

Berechnung

BGF

Flächen im Dachgeschoss n. DIN 277:

Anrechnung ab einer Höhe von mindestens 1,25m, wenn Einschränkung mit Abschlag um 50%, je nach Einschränkungsgrad. Kehlbalckenlagen werden nur anerechnet wenn begehbar.

Geschoss	Länge,m	Länge/m	Breite/m	BGF,m ²	BGF,m ² Summe
Mehrfamilienhaus					
Kellergeschoss		13,72	10,02	137,47	
=		4,40	1,50	6,60	
		4,90	1,50	7,35	151,42
Erdgeschoss		13,72	10,02	137,47	
=		4,40	1,50	6,60	
		4,90	1,50	7,35	
		3,50	1,80	6,30	157,72
Obergeschoss		13,72	10,02	137,47	
=		4,40	1,50	6,60	
		4,90	1,50	7,35	151,42
Dachgeschoss		13,72	10,02	137,47	
=		4,40	1,50	6,60	
		4,90	1,50	7,35	151,42
Dachboden		13,72	4,00	54,88	
(zu 50 % angerechnet da nur eingeschränkt nutzbar, Höhe im First unter 2,00 m)			x 1/2 =		27,44
			BGF		639,44
			gerundet =		639,50
Garage					
eingeschossig		3,00	6,00	18,00	
=					18,00

6.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Grundlage

- . **Örtliches Aufmaß der Raummittelmaße:** wurde durchgeführt: nur im DG
- . Die Maße bzw. Flächen wurden aus vorliegenden Zeichnungen nach überschlägiger Prüfung übernommen und in die Berechnungen eingesetzt.
- . Zeichnungen aus der Bauakte

Die nachfolgenden Maße und Flächen werden nur im Rahmen der Wertermittlung erstellt, unter Vorbehalt der Nachprüfung. Nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Verkauf o.ä.
 Bei Weiterverarbeitung oder Weitergabe wird keine Gewähr übernommen.

Wohnfläche

Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen

Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m²	Summe m²	zuzgl. 3% Putz
Erdgeschoss						
<u>Wohnung 1</u>		<u>Aufmaß am 13.3.23</u>				ohne Abzug da Aufmaß
1	Erdgeschoss					
1.01	Flur	7,42	1,44	10,68	10,68	
1.02	Bad	2,39	3,12	7,46	7,46	
1.03	WC	0,85	1,40	1,19	1,19	
1.04	Zimmer 1	2,59	4,73	12,25	12,25	
1.05	Zimmer 2	4,24	3,97	16,83	16,83	
1.06	Zimmer 3	4,14	3,94	16,31	16,31	
1.07	Wintergarten	4,20	1,62	6,80	6,80	
1.08	Zimmer 4	4,25	3,96	16,83	16,83	
1.09	Küche	2,61	4,75	12,40	12,40	
		2,35	3,14	7,38	19,78	
1.10	Terrasse	5,50	3,83	21,07		
	zu 25% angerechnet	1,24	1,42	1,76		
		0,00	0,00	22,83		
		22,83	x	0,25	5,71	
					113,84	113,84
	Wohnung 1				gerundet	<u>113,90</u>
2 Obergeschoss						
<u>Wohnung 2</u>		<u>Aufmaß am 13.3.23</u>				ohne Abzug da Aufmaß
2.01	Küche	2,45	3,09	7,57		
		-1,11	1,97	-2,19	5,38	
2.02	Bad	0,99	3,26	3,23	3,23	
2.03	Flur	2,43	1,46	3,55	3,55	
2.04	Zimmer 1	2,59	4,79	12,41	12,41	
2.05	Zimmer 2	4,20	3,94	16,55	16,55	
					41,11	41,11
	Wohnung 2				gerundet	<u>41,10</u>
<u>Wohnung 3</u>		<u>Aufmaß am 13.3.23</u>				
3.01	Flur	4,87	1,44	7,01	7,01	
3.02	Zimmer 1	4,25	3,93	16,70	16,70	
3.03	Wintergarten	4,20	1,62	6,80	6,80	
3.04	Zimmer 2	4,17	3,93	16,39	16,39	
3.05	Zimmer 3	2,56	4,72	12,08	12,08	
3.06	Bad	2,44	3,11	7,59	7,59	
					66,58	66,58
	Wohnung 3				gerundet	<u>66,60</u>
Dachgeschoss						
<u>Wohnung 4</u>		<u>Aufmaß am 4.8.22</u>				ohne Abzug da <u>örtliches Aufmaß</u>
Anrechenbare Fläche im Dachgeschoss						
Nach DIN und WoFIV wird die Fläche wie folgt angerechnet: unter H. 1,00 m - nicht angerechnet. Von H. 1,00 bis 2,00 m 50%, ab H. 2,00 m 100% angerechnet.						
4.01	Flur	6,10	1,45	8,85	8,85	
4.02	Zimmer 1	2,42	2,90	7,02	7,02	

4.03	Abstellen	1,00	1,40	1,40	1,40	
4.04	Kochen	2,59	4,67	12,10		
		-0,90	2,00	-1,80	10,30	
4.05	Essen	4,21	2,73	11,49		
		4,21	1,00x0,5	2,11	13,60	
4.06	Zimmer 2	4,21	3,97	16,71	16,71	
4.07	Wintergarten	4,20	1,62	6,80	6,80	
4.08	Zimmer 3	4,22	2,22	9,37		
		4,22	1,00x0,5	2,11		
		-0,90	2,00	-1,80	9,68	
4.09	Zimmer 4	2,63	4,63	12,18	12,18	
4.10	Bad	2,34	2,98	6,97	6,97	
					93,50	93,50
	Dachgeschoss		Wohnung 4			93,50

Dachboden

Räume über Wohnung 3 im Dachgeschoss erreichbar und zugeordnet.

Wird nicht auf die Wohnfläche angerechnet, da ohne Baugenehmigung ausgebaut und nicht entsprechend den Anforderungen des geltenden Baurechts, NbauO u.a..
 Belichtung nicht ausreichend, nur über Dachflächenfenster zu kleine Größe,
 zu geringe lichte Raumhöhen unter 2,20 m. Treppe zu teil, entspricht nicht den Anforderungen an
 Treppe zu teil, entspricht nicht den Anforderungen an 1. Rettungsweg, Brandschutz.
 Fensterrettung als 2. Rettungsweg über Dachflächenfenster aktuell nicht möglich.

		Lichte Raumhöhe First um 2,55m, Schräge auf 0,00 m Höhe abfallend.				
1	Bodenraum 1	4,60	3,30	15,18		
		-0,90	2,00	-1,80	13,38	
2	Bodenraum 2	4,00	4,15	16,60	16,60	
3	Bodenraum 3	4,25	6,09	25,88		
		-0,90	2,00	-1,80	24,08	
	Grundfläche		ca.		54,06	m ²

Wertberücksichtigung erfolgt durch pauschalen Wertaufschlag, da Nutzung als Abstell- Hobbyraum
 o.ä. grundsätzlich möglich erscheint.

Zusammenstellung Wohnflächen, Wohnung 1-3

Geschoss	Wohnung	Wohnfläche, m ²
Erdgeschoss	1	113,90
Obergeschoss	2	41,10
Obergeschoss	3	66,60
Dachgeschoss	4	93,50
Summe rd.:		315,10

Die Wohnfläche der Wohnungen wurde gesamt mit rd. 315,10 m² ermittelt.

Die Flächenermittlung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Grundrisspläne und örtlichem Aufmaß,, unter Vorbehalt einer Nachprüfung

7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen

7.1 Mietertrag

Bewertungsobjekt: 4 Wohneinheiten in einem Wohnhaus
 Die zu bewertende Lage in Bad Harzburg.
 Wohnnutzung: gute Stadtlage.

Mietspiegel

Ein Mietspiegel liegt für die zu bewertende Lage und Nutzung liegt nicht vor.
 Im Grundstücksmarktbericht sind unter 10.2. nur eine Mietpreisübersicht für Wohnungen veröffentlicht.
 Der Grundstücksmarktbericht 10. Mieten /Pachten, sowie der Immobilien-Preisspiegel des Immobilienverband
 Deutschland IVD Nord-West wird soweit möglich zur Beurteilung hinzugezogen.

Mietübersicht für den Landkreis Goslar

(Quelle: Grundstücksmarktdaten, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim 2023)
 zur Einordnung einer mittleren Nettokaltmiete bzw. Mietspannen)

Baualterklasse: 1961 bis 1971 (Entspricht in etwa dem fiktiven Baujahr der Wohnungen)
 Bereich: Bad Harzburg u.a.
 Ausstattung: einfach
 Wohnfläche: 40-80 m²
 Spanne/Mittelwert = 3,60-7,50 €/m², Mittelwert 5,60 €/m².
 Wohnfläche: 81-100 m²
 Spanne/Mittelwert = 4,60 bis 5,95 €/m², Mittelwert 5,55 €/m².

Einschätzung der Netto-Kaltmieten durch den Sachverständigen:

Siehe nachfolgende Zusammenstellung, Grundlage Einschätzung:
 Lage: Bad Harzburg
 Wohnnutzung: wird gut eingeschätzt, zentrumsnahe Lage.
 Ausstattung: EG+OG: einfach, DG: teils mittel

Zusammenstellung der Flächen und Ermittlung Mietertrag			Stichtag: 13.03.2023		
Es wird folgende monatliche Nettokaltmiete eingesetzt , auf Grundlage: Angaben des Schuldners liegen nur sehr eingeschränkt vor. Mietverträge liegen nicht vor. Es werden fiktive Mietangaben nach sachverständiger Einschätzung in die Berechnung eingesetzt.					
Nutzung		Wohnfläche m ² /	Nettokaltmiete pro m ²	Nettokaltmiete Euro monat.	
<u>Wohnhaus mit 4 Wohnungen, 1 Garagenplatz.</u>					
<u>Einschätzung des Sachverständigen, da Mietverträge bzw. Mietverhältnisse nicht bestehen.</u> (unter Berücksichtigung einer Mindestmodernisierung und Reparaturen, die unter 10.1 Mängel und Schäden, in Abzug gebracht werden, um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu erreichen).					
Instandhaltung:	Wohnung EG und OG ungepflegt und stark vernachlässigt.				
Modernisierungsbedarf:	Wohnung EG und OG umfassend modernisierungsbedürftig.				
Ausstattung EG u. OG:	einfach				
Ausstattung DG	teils mittel.				
1	Wohnung 1 EG	bewohnt Wohnungsrecht	113,90	5,00	569,50
2	Wohnung 2 OG	bewohnt Wohnungsrecht	41,10	5,00	205,50
3	Wohnung 3 OG	bewohnt Wohnungsrecht	66,60	5,00	333,00
4	Wohnung 4 DG	nicht vermietet Wohnungsrecht	93,50	5,50	514,25
(pauschal wurde der ausgebaute, aber nicht genehmigte Dachboden berücksichtigt)					
	Garagen	Garagenplatz	1	60,00	60,00
Summe :			315,10		1.682,25
Nettokaltmiete monatlich fiktiv gesamt :				Euro	1.682,25

Anmerkung:
 Die eingesetzten Mieten basieren auf den veröffentlichten Angaben des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Northeim.
 In Abhängigkeit der Stadt-/Ortslage, Größe und Ausstattung der Wohnungen.

Definition Gutachterausschuss für Ausstattungsmerkmale der Wohnungen:

Einfach	Doppel- oder isolierverglaste Fenster, Zentral-/Etagenheizung, oder Einzelöfen, Bad oder Dusche, instandgehaltenes Altobjekt.
Mittel	Isolierverglaste Fenster, ZentrsI-/Etagenheizung, Bad o. Dusche, zeitgemäße Ausstattung, üblich instandgehalten.
Gehoben	Isolierverglaste Fenster oder Wärmeschutzfenster, Zentral-/Etagenheizung o. Fußbodenheizung, Bad u. Dusche, Gäste-WC zeitgemäße und gehobene Ausstattung mit Balkon/Terrasse.

Maßgebend für die Wertermittlung ist der langfristig erzielbare Mietertrag. Dies bedeutet, dass nicht der höchstmögliche aber auch nicht ein Mietertrag im unteren Bereich möglicher Bandbreite zugrunde gelegt wird.

7.2 Restnutzungsdauer (RND)

Die Angaben wurden nach Aktenlage, Angaben des Eigentümers oder Vertreter und daraus resultierender Tabellenwerte, sowie eigener Einschätzungen eingesetzt.

Die wirtschaftliche **Restnutzungsdauer (RND)** wird wie nachfolgend beschrieben, auf Grundlage der ImmoWertV, Wertermittlungsrichtlinien 2012, NHK 2010, unter Berücksichtigung erfolgter oder unterlassener Modernisierungen und Instandhaltung, in Verbindung mit der durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (DWG).

Abkürzungen: DWG = Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer
gemäß Sachwertrichtlinien 2012, Ergänzende Richtlinien, Anlage 3
 RND = Restnutzungsdauer RND (SW-RL 2012, Anlage 4)
Ermittlung RND Siehe nachfolgend unter 7.3

Wohnhaus
 Baujahr um 1900.
 Alter Ursprung älter 70 Jahre

DWG 70 Jahre
 RND 14 Jahre (Stichtag 13.03.2023)

(Unter Berücksichtigung erfolgter Modernisierungen. Weiterhin bei Durchführung von Mindestreparaturen u.a. soweit erforderlich, siehe Pkt. 10.)

Garage
 Baujahr 1970-1975
 Alter Ursprung um 50 Jahre
 DWG 60 Jahre
 RND 15 Jahre (Stichtag 13.03.2023)

Relative Bestimmung der Alterswertminderung	§ 23 ImmoWertV
Schätzung der Restnutzungsdauer (RND) am Wertermittlungstichtag	

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude (auch analog bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro-, Geschäftsgebäuden u.a. anzuwenden).

Das Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

1. Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung v. Modernisierungen		
Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.		
Gebäude :	Wohnhaus	mit 4 Wohnungen
Baujahr:	um 1900	Alter rd.: älter 70 Jahre
Mod. Baujahr gewählt: 1960 RND 14 Jahre (Fiktives Baujahr = Anhebung durch erfolgte Modernisierungen, anteilig Alt und Neu geschätzt)		
Erfolgte Modernisierungen in den Jahren nach Erbauung wurden bei der Einschätzung des Baujahres (geschätzter Anteil Alt und Neu) bereits berücksichtigt.		
Nachfolgend Berücksichtigung von Modernisierungen der letzten Jahre (min. 15 Jahre), bzw. umfassende Modernisierung/Sanierung		
Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobj.
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Verbesserung der Heizungsanlage	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0,5
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken und Fußböden	2	0,5
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe:	20	2

Modernisierungsgrad

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl wird der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt :			
≤1	Punkte	=	nicht modernisiert
4	Punkte	=	kleine Modernisierungen i. Rahmen d. Instandhaltung
8	Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13	Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥18	Punkte	=	umfassend modernisiert

In den nachfolgenden Tabellen sind in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad für Gesamtnutzungsdauern von 70 Jahre modifizierte Restnutzungsdauern angegeben. Um kontinuierliche Übergänge sowohl zwischen den Tabellen als auch innerhalb der Tabellen zu erreichen, sind die Tabellenwerte nicht gerundet worden.

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren					
Gebäude:	Modernisierungsgrad				
Wohnhaus	≤1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥18 Punkte
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
0 Jahre	70	70	70	70	70
5 Jahre	65	65	65	65	65
10 Jahre	60	60	60	60	62
15 Jahre	55	55	55	57	60
20 Jahre	50	50	51	54	58
25 Jahre	45	45	47	51	57
30 Jahre	40	40	43	49	55
35 Jahre	35	36	40	47	54
40 Jahre	30	32	37	45	53
45 Jahre	25	28	35	43	52
50 Jahre	20	25	33	42	51
55 Jahre	16	23	31	41	50
60 Jahre	14	21	30	40	50
65 Jahre	12	19	29	39	49
≥70 Jahre	11	19	28	38	49
Bewertungsobjekt					
Modernis.-Grad	2	kleine Teilmodernisierungen i.d. Jahren			
Alter:	älter 70	Jahre			
Modifizierte Restnutzungsdauer gewählt:	14		Jahre		

7.4 Liegenschaftszins

In Anlehnung an veröffentlichten Werte des Grundstücksmarktberichts soweit diese dort vorliegen, weiterhin Anlehnung an die Werte der anerkannten Fachliteratur (Quelle: „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, u.a.).

**Der Liegenschaftszins wird eingeschätzt im Mittel rd.: 3,5 %
 für Mehrfamilienhausnutzung mit 4 Wohnungen.**

Veröffentlichung: Für den Landkreis Goslar liegt der zuvor genannte Wert in den Grundstücksmarktdaten 2023 vor. Mittelwert 3,0% bei Restnutzungsdauer von 30 Jahren. Der Wert wurde aufgrund abweichender Werte wie geringere RND u.a. angepasst auf 3,5 %

7.4 Bewirtschaftungskosten

Von dem Mietertrag sind folgende Kosten als Bewirtschaftungskosten abzuziehen:
 Unter Berücksichtigung der WertR 06, sowie der II. BV:
 Betriebskosten – Verwaltungskosten – Instandhaltungskosten – Mietausfallwagnis-
 angesetzt mit **rd.: 26%**

Bewirtschaftungskosten	Stichtag: 13.03.2023			
Gemäß Zweiter Berechnungsverordnung (II.BV.) und EW-RL vom 12. November 2015				
Angaben Bewertungsobjekt:	Mietwohngrundstück	4		Nutzungseinh.
	Nutzfläche gesamt:	315,1		m ²
	Garagen, Anzahl:	1		
	Monatl. Nettokaltmiete rd.	1682		
	Jahres-Netto-Kaltmiete rd	20.184		Euro
Verwaltungskosten:				
Wohnungsbau/Wohnungen:	312	Euro	(im Mittel)	
Anzahl Wohnungen/Nutzungseinheiten:	4	(fiktiv)		
Garagen	41	Euro		
Anzahl	1	Stück		
Entspricht Verwaltungskosten jährlich:			1.289	Euro
Instandhaltungskosten:				
Wohngebäude				
Standard:	12,20	Euro/m ²		
Wohnfläche	315,1	m ²		
Entspricht Instandhaltungskosten:			3.844	Euro
Mietausfallwagnis:				
Wohnungsbau:	2	%		
Jahres-Netto-Kaltmiete:	20.184			
Entspricht Mietausfall-Wagniskosten:			404	Euro
Bewirtschaftungskosten gesamt im Mittel:			5.537	
Bewirtschaftungskosten im Mittel :			27	%

8. Definition des Verkehrswertes und kurze Erläuterung der Verfahren

8.1 Erläuterung des Verkehrswertes und die angewandten Verfahren

Gemäß § 194 des Baugesetzbuches wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt der Wertermittlung, nach den rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften, sonstiger Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

8.2 Kurzerläuterung zu den Verkehrswertverfahren

8.2.1 Sachwertverfahren

Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude), die baulichen Außenanlagen und die besondere Betriebseinrichtung getrennt vom Bodenwert ermittelt. Die Addition der einzelnen Werte ergibt den Sachwert des Grundstückes.

Die einzelnen Werte werden ermittelt:

- Bodenwert
- Gebäudewert
- Bauliche Außenanlagen
- Besondere Betriebseinrichtungen (Ermittlung oftmals durch spezialisierten Gutachter)

8.2.2 Ertragswertverfahren

Dieses Verfahren ist bei solchen bebauten Grundstücken anzuwenden, die zur Ertragerzielung bestimmt sind, z.B. Vermietung und Verpachtung. Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages nach den Richtlinien und Paragraphen der Wertermittlungsverordnung zu ermitteln.

8.2.3 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kann als die marktgerechteste Methode angesehen werden. Hier werden die Kaufpreise vergleichbarer und geeigneter Grundstücke in ausreichender und somit aussagekräftiger Zahl herangezogen.

Voraussetzung ist allerdings, dass tatsächlich grundsätzlich eine hinreichende Vergleichbarkeit angenommen werden kann.

8.3 Es bieten sich in diesem Fall folgende Wertermittlungsverfahren zur Durchführung an:

Gemäß ImmoWertV2010, §8 Ermittlung des Verkehrswertes, sind **ein oder mehrere** Verfahren zur Wertermittlung heranzuziehen.

Durchzuführendes Wertermittlungsverfahren nach sachverständiger Einschätzung:

Das Ertragswertverfahren wird maßgeblich zur Wertermittlung durchgeführt.

da es sich in diesem Bewertungsfall um eine rein ertragsorientierte Konzeption handelt.

Das Sachwertverfahren wird nur unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt,

da für Mehrfamilienhausnutzungen und Wohn- und Geschäftshausnutzungen keine Auswertungen annähernd vergleichbare Kauffälle vorliegen und das Ertragswertverfahren aus sachverständiger Sicht als marktgerechteste Wertermittlungsmethode vorrangig durchzuführen ist.

Weiterhin handelt es sich nicht um ein typisch sachwertorientiertes Bewertungsobjekt. Weitere Begründungen sind den vorangegangenen Erläuterungen zu entnehmen.

Das Vergleichswertverfahren wird nicht durchgeführt.

Anerkannterweise wird das Vergleichswertverfahren vorrangig angewendet, sofern entsprechende Auswertungen vorliegen. Vergleichbare Auswertungen für Objekte in ausreichender Zahl in ähnlicher Art und Beschaffenheit liegen nicht vor.

9. Sachwertermittlung der Gebäude

9.1 Kostenkennwerte auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 - NHK 2010

NHK 2010, Klassifizierung:

Typ: siehe nachfolgende Tabelle, NHK, Anlage 2, Beschreibung der Gebäudestandards

Gewichtung in % gemäß Anwendungsbeispiel innerhalb der zutreffenden Standardstufen

Kostenkennwert im Mittel - Einordnung Standardstufe und Gewichtung siehe jeweils nachfolgend.

Kostenkennwert

		Bekanntmachung	
Herausgegeben vom Bundesministerium der Justiz www.bundesanzeiger.de		Veröffentlicht am Donnerstag, 18. Oktober 2012 BAnz AT 18.10.2012 B1 Seite 13 von 49	
4 Mehrfamilienhäuser^a			
		3	Standardstufe (2,21-4,0001)
4.1	Mehrfamilienhäuser ^{a, b} mit bis zu 6 WE	825	4 985 5 1 190
4.2	Mehrfamilienhäuser ^{a, b} mit 7 bis zu 10 WE	765	915 1 105
4.3	Mehrfamilienhäuser ^{a, b} mit mehr als 20 WE	755	900 1 090
^a einschließlich Baunebenkosten in Höhe von		Gebäudeart	4,1 - 4,3 10 %
^b Korrekturfaktoren für die Wohnungsgröße		ca. 35 m ² WF/WE = 1,10	
		ca. 50 m ² WF/WE = 1,00	
		ca. 135 m ² WF/WE = 0,85	
^c Korrekturfaktoren für die Grundstücksart		Enspänner = 1,05	
		Zwespänner = 1,00	
		Dreispänner = 0,97	
		Vierspänner = 0,95	

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäude:	A			
Gebäudeart:	Mehrfamilienhäuser	Typ:	4.1 bis zu 6 WE	GND: 70 Jahre
Baujahr:	um 1900	Alter, Jahre:	älter 70	
Standardstufe	modifizierter NHK2010	relativer	Faktor	relativer NHK2010
	Grundwert (€/m ² BGF)	Gebäudeanteil		Anteil (€/m ² BGF)
3	825		0,80	660
Abschlag:	pauschal f. einfache Bauart vor 1995 in jedem Gewerk einfacher S.-Stufe 3		-0,20	
Herstellungskosten:				660

Gebäudestandard/Standardstufen

Vergleich Ausstattung Zweifamilienhaus als Orientierungshilfe Einordnung Kostenkennwert mit erford. Anpassung

Wohnhaus	NHK 2010 Einordnung Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	23					23
Dächer	3	12				15
Außentüren und Fenster	2	9				11
Innenwände und -türen	5	6				11
Deckenkonstrukt., Treppen		11				11
Fußböden		5				5
Sanitäreinrichtung		9				9
Heizung		9				9
Sonstige tech. Ausstattung			6			6
Summe:	33	61	6	0	0	100

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäude:		B		
Gebäudeart:	Fertigarage	Typ:	14.1	GND: 60 Jahre
Baujahr:	um 1975	Alter, Jahre:	47	RND: 15 Jahre
Standardstufe	modifizierter NHK2000	relativer Grundwert (€/m² BGF)	Faktor	relativer NHK2010 Anteil (€/m² BGF)
		Gebäudeanteil		
3	245	100	1,00	245
4	485	0	0,00	0
Herstellungskosten:				245

9.2 Sachwertermittlung

Sachwertermittlung der Gebäude		Grundlage ist die NHK 2010 und das Modell des Grundstücksmarktberichts	
Stichtag:13.03.2023			
Gebäude		Wohnhaus, Fachwerk	Garage
Nutzungsart		3-4 Wohnungen	Kfz-Stellplatz
Konstruktion		massiv o.ä.	Stb-Fertigtil
Geschosse		Teil-KG,EG,DG kleiner Teilausbau	
Baujahr -Ursprung		um 1900	um 1975
Umbau / Modernisierungen etc. vgl. Pkt. 5		kleine Modernisierungen	nicht modernisiert
Alter	Ursprung Jahre	älter 70	47
Modifiziertes Alter - bezogen auf GND u. RND			
GND / wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren		70	60
RND / Restnutzungsdauer, vergleiche 7.2		15	15
NHK 2010 - Typ :	Mehrfamilienhäuser	4.1 bis zu 6 WE	14. Garagen
Zu-/Abschläge für:			14.1 Einzelgaragen
Nutzungsgröße -Korrekturfaktor =	50-135 m²	1	
Grundrissart	Korrekturfaktor = Einspanner	1,05	
Abschlag für einfachere Bauart gem. NHK 2010-Faktor rd.			Abschlag einfache Bauart
Standardstufe (detailliert siehe 9.1 Kostenkennwerte)		umfassend einfacher 2	
BGF / m²		640	18
Kostenkennwert €/m²		660	
Kostenkennwert €/m²	x 1,05	693	245
(Berücksichtigung Zu- u. Abschläge, z.B. einfachere Bauart o.ä.)			
Baupreisindex	2010=100/Feb.2023=	1,764	1,764
Summe:		781.758	7.779
Abzüglich Alterswertminderung	RND/GND	14/70	14/60
Abschreibung linear, Angabe in %		80,00	77,00
entspricht	Faktor :	0,20	0,23
BGF/m² x Kostenkennwert €/m² x Index - Alterswertminderung		156.352	1.789
Zuzüglich besonderer Bauteile		3.000	0
Summe		159.352	1.789
Vorläufiger Gebäudesachwert		159.352	1.789

9.3 Ergebnis Sachwert

Zusammenstellung des Sachwertes		Stichtag: 13.03.2023	
Grundstück:		Grundbuch Blatt	Bad Harzburg 4858
Nutzung:		Laufende Nummer	1
Nr.	Wohnbauland Art	Flurstück Größe in ²:	15 619 Sachwert in Euro
1	Bodenwert, Flurstück	15	94.243
2	Bauliche Außenanlagen	siehe Pkt. 10	10.000
3	Gebäude		
3.1	Wohnhaus mit 3-4 Wohnungen		159.352
3.3	Garage		1.789
3.4	Nebengebäude	keine	0
Vorläufiger Sachwert 1 - 3			265.384
Marktanpassungsfaktor fiktiv:		0,81	
(siehe detaillierte Erläuterung unter 9. im Gutachten) :			
Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung			214.961
4	Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe 9.2) :		
4.1	Mängel und Schäden		-72.000
Sachwert mit Marktanpassung :		rd.	142.961

Ermittlung Sachwertfaktor siehe nachfolgend unter 9.4.

9.4 Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert

Wird der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet, ist ein Anpassungs-Ab- oder Zuschlag des zu bewertenden Objektes an die allgemeinen Wertverhältnisse erforderlich (§14 Absatz 2 Nummer 1, der ImmoWertV)

Grundstücksmarktdaten 2023 – Sachwertfaktor

Landkreis Goslar:

Auswertung liegen für Mehrfamilienhäuser nicht vor. Es wird ein fiktiver Abschlag eingesetzt.

Vorläufiger Sachwert (siehe Zusammenstellung Sachwert)

Sachwertfaktor mit Korrekturfaktoren nachfolgend:

Marktanpassung durch Sachwertfaktor		
Anpassungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten:		
. Bodenrichtwert	140	€/m²
. Vorläufiger Sachwert gerundet:	265.384	Euro
Entspricht vorläufigem Sachwertfaktor :	1,00	Fiktiver Faktor
Eine Auswertung für 2022 liegt durch den Gutachterausschuss nicht vor, es wird ein fiktiver Faktor eingesetzt.		
Anpassungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten:		
. Umrechnungskoeffizient Bodenrichtwert	1,35	<u>Einfluß:</u>
. Umrechnungskoeffizient Restnutzungsdauer	0,75	nicht ausgewiesen
. Umrechnungskoeffizient Gebäudestandard	0,80	nicht ausgewiesen
Sachwertfaktor (Marktanpassg.) m. Korrekturen	0,81	

10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß ImmoWertV § 8 (3) Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden oder sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.

Berücksichtigung durch marktgerechte Zu- und Abschläge nach sachverständiger Einschätzung.

10.1 Mängel und Schäden

Die nachfolgend angegebenen Kosten geben Anhaltspunkte der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden u.a. Besonderheiten und dürfen nicht mit den direkten Schadenbeseitigungskosten gleichgesetzt werden!

Sonstige Umstände	<u>Wertbeeinflussung gesamt</u>
Mängel und Bauschäden, erforderliche Reparaturen,	pauschal gerundet in Euro:

Diese Angaben beruhen grundsätzlich auf Annahmen auf Grundlage der Ortsbesichtigung zur Wertermittlung und können nur einen groben Anhalt darstellen, da Gutachten, Berichte, Angebote o.ä. über vollständig ermittelte Schäden mit Ursachen nicht vorliegen.

Es waren folgende Mängel oder Schäden erkennbar, bzw. wurden bekannt gegeben :

(Die Kostenangaben erfolgen in Anlehnung an Literatur: "Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung", Verlag H. Wingen, BKI o.ä. und nach sachverständiger Einschätzung)

Kostenschätzung

Nachfolgende Modernisierungen und Teilreparaturen als Mindestmaßnahmen, um die eingeschätzte Restnutzungsdauer RND zu erreichen.

Der Abzug erfolgt unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und Unterscheidung ob grundsätzlich noch Funktionalität gegeben ist (dann Abzug alterswertgemindert) oder ohne Mängel- bzw. Schadenbehebung die Funktion und Nutzung nicht mehr gegeben scheint (dann Abzug 100%) .

Nachfolgend aufgeführte Mängel und Schäden, die keine exakten Kosten aufweisen, sind unter Modernisierungen zu Erlangung der eingeschätzten RND berücksichtigt.

Erforderliche Mindestreparaturen, Modernisierungen u.ä. i.R. der eingeschätzten RND:
Berücksichtigt nachfolgend pauschal unter Modernisierungen.

Wohnung DG u. Treppenflur DG

- | | | |
|--|---|-------|
| o 2. Fenster im Treppenflur, einfachverglast pauschal | = | 800 |
| o 6 Dachflächenfenster überaltert, nur noch eingeschränkte Funktion
erneuerungsbedürftig. | = | 3.000 |
| o DG Wohnung: Küche: Decke mit bräunlichen Wasserflecken, Leckage
evtl. Feuchtigkeitsschaden. Trocknung, Reparatur | = | 1.500 |
| o Flur: Bodendielen müssen geschliffen und versiegelt werden. | = | 500 |
| o Dachboden: Holzfenster einfachverglast. | | |
| o Treppenflur u. teils Undichtigkeit im Dachbereich,
eingedrungenes Wasser, bräunliche Verfärbungen Putz u. Tapete. | = | 2.000 |

Wohnung OG

- o Laminat nicht fachgerecht verlegt, teils aufgequollen, erneuerungsbed.
- o Wohnungseingangstür erneuerungsbedürftig, teilbeschädigt.
- o 1 Zimmer, Decke bräunliche Flecken. Ursache: Angabe eingedrungenes Wasser über Dachundichtigkeit (ungeprüft u. unbestätigt hier wiedergegeben).
- o 1 Fenster schließt nicht fachgerecht, reparaturbedürftig.

Treppenflur

- o Decke OG: bräunliche Wasserlaufspuren, Ablösung Tapete in Teilbereich
Angabe des Berechtigten des Wohnungsrechts ungeprüft wiedergegeben:
Wasser tropft bei Regen herab und wird aufgefangen.
- o Laminatbelag ist überaltert.
- o 1 Fensterscheibe ist gebrochen, ca. 40x80 cm, Glaserneuerung. = 200
- o WC-EG: Nässeschaden im Bereich des motorischen Raumlüfters,
bräunliche Verfärbungen, Putzschaden. Reparatur = 250

Wohnung EG

- o Fenster sind in der Bedienung eingeschränkt / Angabe Wohnungsberechtigter
- o Küche: Parkettbelag muss geschliffen und versiegelt werden.
- o Küche: Fehlermeldung bei Inbetriebnahme Herd u. Backofen / Angabe des
Berechtigten des Wohnungsrechtes ungeprüft wiedergegeben.

Sonstige Angaben des Berechtigten des Wohnungsrechts:

(Diese Angaben werden im Rahmen der Erarbeitung einer Verkehrswertgutachtens
ungeprüft weidergegeben. Soweit plausibel werden diese bewertet u. berücksichtigt)

- o Die Warmwasserversorgung im Gebäude ist verunreinigt, da eine Verbindung mit dem
Heizungssystem besteht. Ein Untersuchungsbericht o.ä. liegt nicht vor.
Anmerkung des Sachverständigen/SV:
Auf Anfrage des Sachverständigen teilte der Eigentümer per Mail vom 16.03.2023 diesbezüglich
mit, dass die Überprüfung der Heizungsanlage eine einwandfreie Funktion ergab.
Auch im August und im November 2022 wurde eine Überprüfung und Wartung
des Schornsteinfegers durchgeführt.
- o Die Heizungsanlage fällt häufiger aus.
Einschätzung SV: Hier ist eine Kontrolle durch eine Heizungsfirma erforderlich.

Kellergeschoss

- o Raum unter bzw. angrenzend der Terrasse im EG: Nässe im Außenwandbereich,
Putzabplatzungen sichtbar.
Einschätzung SV: Ursächlich sehr wahrscheinlich nicht ausreichende Abdichtung,
der Terrassenfläche oder undichter Anschluss an Außenwand
Erforderliche Reparatur Abdichtung, Trocknung Kellerraum, Putzsanierung im
schadenbetroffenen Bereich. = 5.000
- o 1 Kellerraum straßenseitig ca. auf 4,0 m Länge Außenwand erhöhte Feuchtigkeit
angezeigt.
Einschätzung SV: In dem Raum werden umfangreich Möbel gelagert und direkt vor
die Wand, ohne ausreichenden Abstand gestellt. Erforderliche Luftzirkulation ist
so ausreichend nicht möglich.
Die Feuchtigkeit wird bauart- und baujahrtypisch eingeordnet,
Feuchtigkeit im Kellergeschoss ist im üblichen Rahmen im allgemeinen Vergleich
vorhanden. Lagerung von Hausrat wie Möbel, Bücher u.ä. ist üblicherweise nicht angeraten.

Terrasse EG

- o Starke Putzabplatzungen im Deckenbereich und angrenzend.
Einschätzung SV: Nässeschäden aufgrund vernachlässigter Bauunterhaltung,
Abdichtung Terrassenfläche. Sanierung Terrassenfläche mit Gebäudeanschluss. 7.000

Dacheindeckung

- o Im Bereich des Schneefanggiters, straßenseitig: Fehlstellen in der Dacheindeckung
Kleinreparatur Dachdecker 500
- o 1 gebrochener Ziegel im Kehlbereich erkennbar. Sosnt keine größeren Fehl-
stellen nachweislich erkennbar.
Kleinreparatur und Kontrolle Dachfläche sonstige Fehlstellen 350
- o Orgänge durch Fäulnis sanierungsbedürftig. = 3.500

Modernisierungen erforderlich zur Erlangung der eingeschätzten RND:

Ausbau:

- o Installationen Elektro, Sanitär, Heizkessel, Innenüren, Oberbeläge, Anpassung Dämmstandard u.a.

Wohnfläche rd.	Kosten	Summe	Alterswertmindg.	Faktor		
m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	pauschal in %			
315,10	750,00	236.325	80	0,20	=	47.265

Wertbeeinflussung Summe Abzug: 71.865

Anmerkung zur Kostenermittlung des Sachverständigen:

Die hier eingesetzten Kostenpauschalen können nur einen, i. Rahmen der Wertermittlung und damit verbundener Ortsbesichtigung, überschlägig eingeschätzte Wertanpassungen wiedergeben. Für detaillierte Kostenangaben zur Mängelbehebung und weiteren Sanierung und Modernisierung sind nähere Untersuchungen mit Bauteilöffnungen u.a. erforderlich. Diese Untersuchungen sind üblicherweise nicht Bestandteil eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes, sondern im Rahmen eines Schadengutachtens bei Bedarf separat zu beauftragen.

Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug rd.: 72.000 Euro.

Unterschieden wurden folgende Einflüsse:

Schäden, die ohne Behebung eine Nutzung nicht möglich machen und z.B. Modernisierungsbedarf und/oder Anpassung an heutige Standards, die zwar in absehbarer Zeit erforderlich sind aber eine Nutzung grundsätzlich noch ermöglichen, hier ist eine alterswertgeminderte Anpassung anzusetzen.

Aufgeführte Mängel und Schäden, die **noch nicht bei der Restnutzungsdauer** auf Grundlage des Bauzustandes, **berücksichtigt** wurden. Siehe Vorbemerkungen, Punkt 1.1 Weitere Anpassungen z.B. Modernisierungsbedarf o.ä. werden bei Bedarf unter Pkt. 14 im Gutachten berücksichtigt.

10.2 Sonstige besondere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale

Nicht vorhanden, bzw. nicht bekannt. siehe auch Punkt 16 im Gutachten.

11. Wert der baulichen Außenanlagen § 21 Abs. 3 ImmoWertV

In der Sachwertrichtlinie ist unter Nr. 4.2 geregelt welche Einbauten zur Außenanlage zählen. Der Wert der baulichen Außenanlagen setzt sich allgemein zusammen aus:

- o Ver- und Entsorgung auf dem Grundstück mit Anschlüssen, Leitungen etc.
- o Befestigung durch Verbundsteinpflaster, Betonplatten o.ä.
- o Einfriedung mit Zaunkonstruktionen.
- o Abstellgebäude, Gartenhaus, Carport o.ä.

Im Grundstücksmarktbericht werden unter 9.2.3.1 Sachwertfaktoren, pauschale Wertansätze im Sachwertmodell vorgegeben. Die Größenordnung wird von 5.000 Euro (sehr einfach) bis 15.000 Euro (aufwendig/umfangreich) berücksichtigt.

Bewertung entsprechend des augenblicklichen Zustandes und unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und eventueller Schäden.

Bauliche Außenanlagen, gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV u. SW-RI 4.2 in Anlehnung an Veröffentlichung des Gutachterausschusses im Grundstücksmarktbericht:

Bauliche Außenanlagen, einfache Anlage. Pauschal rd.: 10.000 Euro.

12. Wert des Grund und Boden (siehe ausführlich unter 4. Rechte ...Bebauungsplan.)

12.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert beträgt für die allgemeine Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag 13.03.2023 = **mittlere Lage) 145,- €/m² für WA**, einschl. Erschließung.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	WA
Beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Bebauungsplan:		
Einordnung:		WA

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

<u>Wertermittlungsstichtag</u>	=	13.03.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
Beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	mittel
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	mittel in dem Bereich
Grundstücksfläche	=	619 m ²

12.2 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Es sind gemäß ImmoWertV nur signifikante Abweichungen zu berücksichtigen.

In diesem Fall werden folgende Zu- und Abschläge für angemessen erachtet:

B01

Nach Auskunft des Gutachterausschusses haben sich die Bodenwerte im Zeitraum des Richtwert- und Wertermittlungsstichtags unwesentlich verändert. Eine Anpassung bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse ist daher nicht erforderlich.

B02

Ein Umrechnungskoeffizient der GFZ liegt für den zu bewertenden Bereich bei dem zuständigen Gutachterausschuss nicht vor.

Einschätzung: höhere Ausnutzung. Aufschlag: 5%.

B03

Die Wertbeeinflussung im Vergleich zu dem Richtwertgrundstück wird mittels Anpassung der Grundstücksfläche im Vergleich mit den ausgewerteten Angaben und Korrekturfaktor der Kaufpreissammlung soweit vorhanden berücksichtigt. Sonst Einschätzung des Sachverständigen. Größe

Einschätzung: allgemein unterdurchschnittliche Größe.

Zu-/Abschlag: ohne

(Gemäß Auswertung der Grundstücksmarktdaten bzw. Mittelwert Auskunft Kaufpreissammlung)

B04

Zuschnitt / Nutzung:

Einschätzung: ohne Einschränkung. Zu-/ Abschlag: ohne

12.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Bodenwert	Stichtag: 13.03.2023				
Grundbuch:	Bad Harzburg	Blatt:	4858		
Lfd. Nummer	1	Gemarkung:	Bad Harzburg		
Flur	37	Flurstück	15		
Nutzung	wohnen	Größe	619 m ²		
B-Plan		Bebauung	Wohnhaus u. Garage		
Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand					Erläut.
Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :			145	WA	EUR/m ²
b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert :		=	145		EUR/m ²
Angrenzend an Bodenrichtwert :		=			
Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung		=	145		EUR/m ²
2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläut.	
Stichtag	01.01.2023	13.03.2023	x	1,00	B01
Bewertungsgrundstück					
3. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					Erläut.
Lage	mittel	mittel	x	1,00	B02
Zuschnitt	lageüblich	mittel	x	1,00	
Nutzbarkeit	mittel	mittel	x	1,00	B02
GFZ		mittel	x	1,05	B02
Fläche (m ²)		mittel	x	1,00	B03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	
Vollgeschosse		2	x	1,00	
Bauweise	mittel	mittel	x	1,00	
Nutzung :	W	W	x	1,00	B04
Anpassungsfaktor gesamt :			x	1,05	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert		=	152,25		EUR/m ²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.		-	0,00		EUR
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		=	152,25		EUR/m ²
4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			152,25		EUR/m ²
Grundstücksfläche :		=	619		m ²
Bodenwert :			94.243		EUR

13. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren (Vergleiche Erläuterung unter Punkt 8.)

Zusammenstellung der Flächen und Ermittlung Miet-/Pachtertrag			
Es wird folgende monatliche Nettokaltmiete/Pacht eingesetzt, gemäß detaillierter Angaben			
Nutzung	Nutzfläche m ²	Nettokaltmiete pro m ²	Nettokaltmiete gesamt monat.
4 Wohnungen 1 Garagenplatz detailliert siehe unter 7.1, 7.2	315,10	5-5,50	
Nettokaltmiete monatlich gesamt:			1.682,00

Ermittlung des Ertragswertes		Stichtag: 13.03.2023
Erläuterung zu dem Verfahren siehe Punkt 8.2.2		
Art		Betrag /Euro
1	Jahresrohertrag (monatliche Nettokaltmiete o. Pacht x 12 Monate) Nettokaltmiete/Pacht monat.: 1.682,00	20.184,00
2	Abzüglich Bewirtschaftungskosten (siehe 7. detailliert) Mehrfamilienhausnutzung Bewirtschaftungskosten, %: 27 Faktor : 0,73	14.734,32
3	Liegenschaftszins in %: 3,5 Wohnhaus 3 Nutzungseinheiten Gesamtnutzungsdauer, Jahre: 70 Jahre Alter modif. Modernisierungsgrad kleine Modernisierungen i.R.d. erf. Instandhaltung Ermittlung wirtschaftliche Restnutzungsdauer /RND (unterschiedlich zu RND Sachwert) In Anlehnung an "Bewertungsgesetz" Stand 27.01.2015, zur Ertragswertermittlung, Anlage 22, Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer. RND im Mittel : 14 Jahre (im Mittel) Barwertfaktor 10,92 (Tabellenwert : RND/Zinssatz)	
5	abzüglich Bodenwertverzinsung = Reinertrag bauliche Anlagen Zinssatz in % : 3,5 Faktor : 0,035 Bodenwert, Euro : 94.243 Bodenwertverzinsung, Euro : 3.298,51	11.435,82
6	Ertragswert der baulichen Anlage (Wert x Vervielfältiger)	124.879,10
7	zuzüglich Bodenwert	94.243,00
9	vorläufiger Ertragswert :	219.122,10
10	Sonstige wertbeeinflussende Umstände Zeitwert Abzug :	-72.000,00
11	Angepasster Ertragswert Euro:	147.122,10

14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert

Das Vergleichswertverfahren wird nicht durchgeführt.
 (Vergleiche Erläuterung unter Punkt 8.)

15. Verkehrswert der einzelnen Flurstücke

Auftragsgemäß ist jedes Flurstück mit separater laufender Nr. im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs separat zu bewerten.

Der zu bewertende Grundbesitz ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuches ist unter einer laufenden Nummer eingetragen.

Eine separate Bewertung einzelner Flurstücke entfällt somit.

16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u. a.

16.1 Eintragung Grundbuch Abteilung II

Grundbuch Abteilung II wurde eingesehen.

Folgende Einträge sind darin vorhanden (hier nur in gekürzter Form wiedergegeben):

Lfd. Nummer der Eintragungen 5, Lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im BVZ 1:
Wohnungsrecht für...eingetragen am 20.01.2000

Lfd. Nummer der Eintragungen 6, Lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im BVZ 1:
Rückauffassungsvormerkung eingetragen am 20.01.2000

Lfd. Nummer der Eintragungen 11, Lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im BVZ 1:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden.

Einschätzung und Anmerkungen des Sachverständigen:

Das eingetragene Wohnungsrecht lfd. Nr.5 der Eintragungen wird auftragsgemäß nicht ermittelt.

Die übrigen vorbezeichneten Eintragungen im Grundbuch in Abteilung II wirken sich nach sachverständiger Einschätzung nicht zusätzlich signifikant wertbeeinflussend aus, bzw. durch allgemeine Zu- und Abschläge bereits in der Wertermittlung berücksichtigt.

16.2 Baulasteintragung

Für das Grundstück: Bismarckstraße 66, 38667 Bad Harzburg, Gemarkung Bad Harzburg, Flur 37, Flurstücke 15 sind keine signifikant wertrelevante Baulasten bekannt.

17. Endergebnis mit Erläuterung

Aktualisierung des Verkehrswertgutachtens vom 23.11.2022 (Stichtag 04.08.2022) mit **Wertermittlungstichtag: 13.03.2023**

**Auftrag zur Überprüfung des Verkehrswertes auf Grundlage einer Innenbesichtigung mit Schreiben
Amtsgericht Goslar vom 27.02.2023 und weitere.**

Innen- und Außenbesichtigung der Wohnräume im Erd- und Obergeschoss am 13.03.2023.

Das Wohngebäude wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung innen und außen überwiegend in den begehbaren Bereichen besichtigt.

Die Räume im Erdgeschoss sind umfassend mit Inventar zugestellt, so dass die Raumbereiche nur sehr eingeschränkt einsehbar waren.

Für die am 04.08.2022 besichtigten Dachgeschossräume wurden keine signifikanten Veränderungen bekanntgegeben. Die Einschätzungen wurden in der Bewertung soweit erforderlich angepasst und sonst unverändert (Wohnflächenangabe, Ausstattung u.a.) übernommen.

Das zu bewertende Grundstück Grundbuch von Bad Harzburg Blatt 4858, Bismarckstraße 66 in 38667 Bad Harzburg besteht aus dem Flurstück 15 und ist mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaut. Das Grundstück liegt im zentrumsnäheren Bereich von Bad Harzburg.

Das Wohngebäude befindet sich augenscheinlich in einem baulich standsicheren Zustand. Es besteht allerdings umfassender Instandhaltungs- und Modernisierungsstau.

Die Gebäudeausstattung wird überwiegend einfach, in Teilbereichen des Dachgeschossausbaus mittel eingeordnet.

Durch die Besichtigung der Erdgeschoss- und Obergeschosswohnräume wurde erkennbar, dass die Ausstattung auch im Innenbereich einfach ausfällt. Weiterhin zeigt sich auch und insbesondere in diesen Bereichen umfassender Modernisierungsbedarf, der sich zusätzlich wertmindernd auswirkt und entsprechend berücksichtigt werden musste.

Ein örtliches Aufmaß der Erdgeschoss-, Obergeschoss- und Dachgeschosswohnungen ergab eine gesamte Wohnfläche von rund 315 m². Weitere Angaben und Werte wie Bodenrichtwert, Abzug Alterswertminderung in Abstimmung mit RND u.a. mussten auf den Wertermittlungsstichtag 13.03.2023 neu ermittelt und entsprechend in die Berechnungen eingesetzt werden. Auch wurden die Angaben zu Mängeln und Schäden auf Grundlage der Ortsbesichtigung am 13.03.2023 aktualisiert und vervollständigt.

In der Bauakte lagen nur sehr eingeschränkt genehmigte Baupläne des Erd- und Kellergeschosses vor. Für die Geschosse des Ober- und Dachgeschoss lagen keine genehmigten Pläne vor. Die ausgebauten Dachbodenräume werden aktuell nicht genehmigungsfähig als Aufenthaltsraum gemäß geltendem Baurecht eingeordnet. Eine abschließende Beurteilung muss allerdings durch das Bauamt erfolgen.

Die Wertermittlung basiert auf dem realisierten Vorhaben. Es wird deshalb die Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Offensichtlich erkennbare Widersprüche werden beschrieben und entsprechend berücksichtigt. Im Rahmen der Wertermittlung schätzt der Sachverständige grundsätzlich eine Genehmigungsfähigkeit für die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss ein.

Eine abschließende Beurteilung und Festlegung über evtl. ungenehmigte bauliche Veränderungen, Nutzungen o.a. kann nur über eine separate Anfrage, z.B. Bauvoranfrage, Bauantrag o.ä. durch das zuständige Bauamt erfolgen. Dies ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

Nach jetzigem Kenntnisstand liegen von Seiten des Bauamtes keine Forderungen bezüglich einer nachträglichen Legalisierung der vorbeschriebenen Nutzungen vor.

Der Berechtigte des Wohnungsrechts händigte zum Besichtigungstermin am 13.03.2023 einen Grundrissplan des Erdgeschosses aus. Die Angabe, dass dieser Plan in der Bauakte vorliegt, konnte nach nochmaliger Akteneinsicht bei dem Bauamt des Landkreises Goslar nicht bestätigt werden.

Im Vergleich liegt die Grundstücksfläche mit 619 m² unter dem allgemeinen Durchschnittswert. Im nahen Umgebungsbereich sind die Grundstück teils ähnlich, überwiegend aber größer geschnitten. Mit vergleichbaren Nutzungen wird die Lage in Bad Harzburg als gute, zentrumsnahe aber ruhige Lage eingeordnet. Die Lage der Stadt Bad Harzburg ist im Landkreis als gute Wohnlage einzuordnen, was auch durch den aktuellen Bodenrichtwert mit 145,- €/m² bestätigt wird.

Wie bereits zuvor unter Punkt 8. beschrieben, wird in dem vorliegenden Bewertungsfall der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet. Das Sachwertverfahren wird nur unterstützend zur Plausibilität durchgeführt. Ausführliche Erläuterung unter 8. im Gutachten.

Grundsätzlich handelt es sich bei den eingesetzten Werten und Angaben um Mittelwerte die soweit erforderlich individuell angepasst wurden, in Bezug auf Art und Nutzung, Lage wert, Baujahr bzw. modifiziertes Baujahr, Konstruktion, Größe, Ausstattung u.a. Siehe dazu u.a. Punkt 14.1. u.a.

Ermittelte Werte:

Sachwert mit Marktanpassung: 142.961 Euro. Ertragswert: 147.122 Euro

Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet

Ermittelter Verkehrswert gerundet: 147.000 Euro.

**Der Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück:
Grundbuch von Bad Harzburg Blatt 4858**

Bestandsverzeichnis Laufende Nummer 1

Gemarkung	Bad Harzburg
Flur	37
Flurstück	15
Gebäude- und Freifläche:	Bismarckstraße 66
Größe	619 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche

wird zum **Wertermittlungsstichtag 13.03.2023** ermittelt mit gesamt rd.:
147.000 Euro (unbelastet)

Sonstige Belastungen, soweit vorhanden (siehe Punkt 16. z.B. Grunddienstbarkeiten u.a.), werden zusätzlich ermittelt und nicht auf den Verkehrswert angerechnet.

Belastungen aus dem Grundbuch, Abteilung III wurden nicht berücksichtigt.

Weiterhin versichere ich, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Goslar, den 23.06.2023

Sachverständiger

18. Stadtplan

19. Liegenschaftskarte

20. Bestandspläne

Bauakte/Grundbuchakte:

Es lagen Zeichnungen aus der Bauakte vor: sehr eingeschränkt

Der Berechtigte des Wohnungsrechts händigte zum Besichtigungstermin am 13.03.2023 einen Grundrissplan des Erdgeschosses aus. Dieser Plan wird nachfolgend angefügt.

21. Sonstige Anlagen

Es werden keine weiteren Unterlagen angefügt.

22. Fotodokumentation

Innenaufnahmen:

wurden auch am 13.03.2023 zur Veröffentlichung nicht freigegeben.



Nordostansicht

Grundstück:

Grundbuch von
Bad Harzburg
Blatt 4858

Lfd. Nr.1 des
Bestandsverzeichnis

Gemarkung
Bad Harzburg
Flur 37
Flurstück 15

Hof- und
Gebäudefläche
Bismarckstraße 66,
38667 Bad Harzburg

Bebauung:
Wohnhaus mit
Garage