

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG & BAUSCHADENGUTACHTEN

Dipl.-Ing. (FH), Ing.
KLAUS - PETER ROSDELSKI

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR
IMMOBILIENBEWERTUNG UND BAUSCHADENGUTACHTEN
Dipl.-Ing.
KLAUS - PETER ROSDELSKI

An der Baumschule 22,
37327 Leinefelde - Worbis

Amtsgericht Duderstadt

Hinterstraße
37115 Duderstadt

Datum: 16.10.2023
Gerichtliches
Geschäftszeichen: WGA 1 K 4/23
Privates
Geschäftszeichen:
Rechnungsnummer: 2023-10-0052

- ☐ Immobilienbewertung
- ☐ Mietwertgutachten
- ☐ Wohnflächenermittlung
- ☐ Bauschadengutachten
- ☐ Hochbauplanung
- ☐ Energieausweiserstellung

Sachverständigenbüro für Bauwesen
und Ingenieurbüro für Bauplanung
An der Baumschule 22,
37327 Leinefelde - Worbis

Niederlassungsbüro
Kreuzgraben 1a
99974 Mühlhausen

Telefon:
03605 50 15 14
Telefax:
03605 50 15 13
Mobil:
0173 357 40 08

kpr@gutachter-hochbau.de
www.gutachter-hochbau.de

USt-ID-Nr:
46 945 237 800

Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
ZIS Sprengnetter Zert (S)
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024

Zertif.-Nr.: 1502-011

Bauvorlageberechtigung
Reg.-Nr.: 0516-94-VB
Ingenieurkammer Thüringen

Gutachtenerstellung für
Bauschäden und Baumängel:
Reg.-Nr.: 97/98/12
Bauschule Erfurt

Energieberater Bau:
Reg.-Nr.: 0610-W-I-06
Architektenkammer Thüringen
Ingenieurkammer Thüringen

KURZGUTACHTEN

mittels Außenschätzung über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem

**Zweifamilienhaus bebaute Grundstück
in 37434 Krebeck, Hauptstraße 16 u. a.**



Der **Verkehrswert der Grundstücke** wurde zum Stichtag **19.09.2023** er-
mittelt mit **insgesamt**

rd. 102.000 €.





1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus mit rückwärtigem Anbau.

Objektadresse:

Hauptstraße 16
37434 Krebeck

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Übersichtslage über- und regional, Lage Mikro und Makro, Basisdaten, Übersicht Ortslage, Umweltrisiko, Luftbild

Übersichtslage Überregional



Übersichtslage regional

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Mikrolage

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Alte Häuser auf dem Land; Jüngere Dorfbewohner
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Nörten-Hardenberg (15 km)
nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF WULFTEN (8,6 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	HAUPTBAHNHOF GÖTTINGEN (14,9 km)
nächster Flughafen (km)	Eisenach-Kindel (70,1 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Krebeck Kirchring (0,1 km)

VERSÖRGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

Altenheim_Arzt	(6,7 km)
Zahnarzt	(2,1 km)
Krankenhaus	(11,6 km)
Apothek	(2,3 km)
EVZ	(13,5 km)
Kindergarten	(6,5 km)
Grundschule	(0,1 km)
Realschule	(6,9 km)
Hauptschule	(4,9 km)
Gesamtschule	(6,9 km)
Gymnasium	(12,0 km)
Hochschule	(12,1 km)
DB_Bahnhof	(8,6 km)
DB_Bahnhof_ICE	(14,9 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 5 - (MITTEL)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.





Makrolage - Gebietszuordnung

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Göttingen
Gemeindetyp	Verstärkte Räume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (91,3 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Duderstadt, Stadt (12,0 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	1.044	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	23.811
Haushalte (Gemeinde)	492	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	24.668

MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 8 - (EINFACH)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Prezniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die enge Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Basisdaten

Basics - Landkreis (Gemeinde)	
Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Göttingen, Landkreis
Regierungsbezirk	Draunschweig, Stat. Region
Einwohner	323.661 (1.034)
Fläche	1.755,00 km²
Bevölkerungsdichte	184 EW/km²
PI 7-Bereich	37434
Gemeindeschlüssel	03159022

Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr: 2021

Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis	
GIP (1)	11.665.430 €
Arbeitslosenquote (2)	6,20 %
Erwerbstätige (3)	159.900

Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr (1): 2020 (2): 2021 (3): 2018

Trend Legende



fallend



Tendenz fallend



gleich bleibend



Tendenz steigend



steigend

Datenquelle

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2022 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

Quelle: OpenStreetMap Nibelungende

Stand: 2023



Übersicht Ortslage – Straßenkarte

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Umweltrisiko – Hochwassergefährdung



Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Umweltrisiko – Starkregengefährdung

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Luftbild



Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



2.1.1 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Ortslage mit Nähe zum Ortsrand.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend wohnbauliche Nutzungen in aufgelockerter, offener, 2-geschossigen Bauweise.
Beeinträchtigungen:	Normal durch Straßenverkehr; benachbarte, störende Betriebe und Gebäude: Keine erkennbar.
Topografie:	Leicht hängig, von der Straße ansteigend.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> Ca. 12 m; <u>Mittlere Tiefe:</u> Ca. 27 m; <u>Bemerkungen:</u> Unregelmäßige Grundstücksform, schmale Gestalt.
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohn- und Geschäftsstraße mit regem Verkehr.
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege beiderseitig befestigt (Bitumen, Betonpflaster) vorhanden, Parkstreifen nicht vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses, teilweise eingefriedet durch Mauer/ Zaun (Holzjägerzaun).
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich schädlicher Bodenverunreinigungen gehören nicht zum Gutachterauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als nicht altlastverdächtige Fläche unterstellt.



Evtl. dies betreffende Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug Abt. II vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Krebeck, Blatt 538 keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herschvermerke:

Keine

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Bodenverunreinigungen) konnten aufgrund der Außenschätzung nicht ermittelt werden.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Evtl. diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts (Wohngrundstück) ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M), Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes (Wohngrundstück und Gartengrundstück) ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.



Innenbereichssatzung:	Keine, nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	
Verfügungs- und Veränderungssperre:	
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Pkw-Garageeinstellplätze.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Zweifamilienhaus

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus, zweigeschossig, unterkellert, für Wohnzwecke nicht ausgebautes Dachgeschoss, einseitig angebaut, mit rückwärtigem Anbau.
Baujahr:	Ca. um 1920 gemäß äußerlicher Schätzung des Sachverständigen.
Modernisierung:	Ca. um 1995 teilmodernisiert gemäß äußerlicher Schätzung von den Grundstücksgrenzen aus, betreffend Fassadenflächen, Fenster und Haustür, Heizungsanlage (soweit von außen erkennbar).
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

3.1.2 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Eingangstreppe, rückwärtiger Anbau.
Besondere Einrichtungen:	Von außen keine erkennbar.
Besonnung und Belichtung:	Normal bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Mauer- und Fassadenrisse, unterstellte Teilmodernisierungen, Sicherheitsabzug wegen fehlender Innenbesichtigung.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	Keine erkennbar.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal bis befriedigend, es besteht ein Unterhaltungstau allgemeiner Renovierungsbedarf.



3.2 Gartenhäuschen (separates Grundstück)

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Gartenhäuschen in Holzbauweise, eingeschossig, Sattel- oder Giebeldach mit Abdichtung aus Bitumenbahnen, Holzeinfachfenster, Dachentwässerungsanlage. Baujahr geschätzt auf ca. 1970/1980.

Nach dem äußerlichen Eindruck besteht erheblicher Unterhaltungs-, Reparatur- sowie Modernisierungstau. Insofern erfolgt hierfür eine pauschale Zeitwertschätzung und ein Sicherheitsabzug wegen fehlender Innenbesichtigung.

3.3 Nebengebäude

Keine weiteren erkennbar.

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Pflanzungen, Doppelgarage, Einfriedung (Stützmauer, Zaun).

3.5 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A-Wohngrundstück	Zweifamilienhaus	353,00 m ²	97.500,00 €
B-Gartengrundstück	Gartenhäuschen	756,00 m ²	4.120,00 €
Summe		1.109,00 m ²	101.620,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 37434 Krebeck, Hauptstraße 16 und anderes wird

mittels Außenschätzung zum Wertermittlungstichtag **19.09.2023** mit

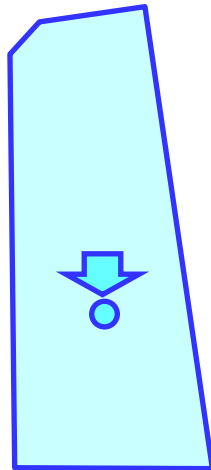
rd. **102.000 €**

in Worten: Einhundertzweitausend Euro

geschätzt.



Kopie Auszug aus der Liegenschaftskarte Wohngrundstück mit Kennung Bewertungsobjekt



Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Fotodokumentation – Wohngrundstück

Straßenansicht Wohnhaus und
Doppelgarage

Detailansicht Flüssiggastank



Ansicht Gesamtgrundstück



Vernachlässigter Außenbereich



Detail Mauerrisse



Wie zuvor



Wie zuvor Detailvergrößerungen

Detailansicht schadhafte
Eingangstreppe



Fassadenschaden Eingangsbereich



Detail Eingangstür



Detailsituation Fassadenschaden

Detailausschnitt rückwärtiger
Anbau

Wie zuvor, oberer Teilbereich

Bewertungsgrund-
stückNachbargrund-
stückAnsicht Hofbereich aus Richtung
rückwärtiger Anbau



Situationen Zugangstüren Anbau

Fotodokumentation – Gartengrundstück



Eingangssituation Garten



Teilansicht Holzhäuschen



Wie zuvor mit Blickerweiterung



Gesamtansicht Holzhäuschen



Wie zuvor mit Blickerweiterung



Ansicht aus Richtung Nord

Schuppenansicht aus
Richtung Ost



Dachsituation Schuppen

Grundstücksgrenzsituation
Nordseite