

# EXPOSÉ

## Kurzgutachten

**Wertermittlungsobjekt:**

Mit Doppelhaushälfte bebautes Grundstück  
Uferstraße 34, 37539 Bad Grund, Eisdorf



**Im Auftrag:**

Amtsgericht Osterode am Harz  
6 K 2/23  
Amtshof 20, 37520 Osterode am Harz

**Erstellt durch:**

Dipl.-Ing. Michael Bretschneider

von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA) für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilien (LF)

**Tag der Ortsbesichtigung:  
Bewertungstichtag:**

04. Januar 2024  
04. Januar 2024

**Grundbuch von  
Blatt  
Lfd.Nr.  
Gemarkung  
Flur | Flurstück  
Fläche**

Eisdorf  
1219  
2  
Eisdorf  
4 | 475/80  
490 m<sup>2</sup>

**Verkehrswert**

**84.000 €**

**Wertermittlungsobjekt:**

Mit einer Doppelhaushälfte, einer Doppelgarage und einem Wirtschaftsgebäude bebautes Grundstück.

**Ortstermin**

Außen- und Innenbesichtigung



Ostansicht - Wohnhaus mit Wirtschaftsgebäude



Westansicht - Wohnhaus



Ufer zur Söse

**Rechtliche Situation**

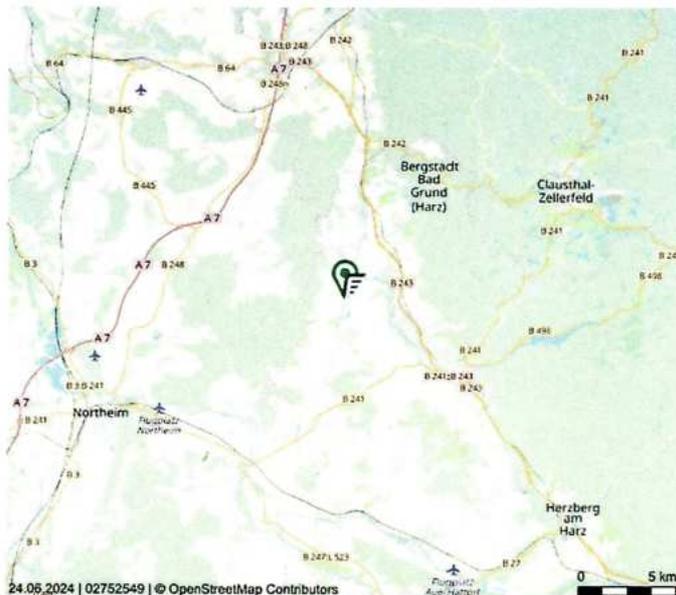
Grundbuch	<u>Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):</u> Keine wertrelevanten Eintragungen
Flächennutzungsplan Bebauungsplan	W - Wohnbaufläche Für den Lagebereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Baulasten Altlasten	Keine Eintragungen Keine Eintragungen
Miet- bzw. Pachtsituation	Eigentümergebrauch, Leerstand

**Entwicklungszustand**

Entwicklungszustand	Das Grundstück ist in Anlehnung an die Definition des § 5 Abs. 4 ImmoWertV als „baureife Fläche“ einzustufen.  Das Grundstück ist ortsüblich bebaut. Die Übereinstimmung der zum Stichtag ausgeführten Vorhaben mit den vorliegenden Bauzeichnungen und der Baugenehmigung sowie der Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen angenommen.
---------------------	--

**Lage**

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Echte (9,2 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Gittelde (3,9 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Göttingen (29,8 km)
Nächster Flughafen (km)	Braunschweig-Wolfsburg (67,7 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (74,7 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Osterode am Harz, Stadt (5,5 km)



24.05.2024 | 02752549 | © OpenStreetMap Contributors  
 Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.  
 Die Übersichtskarte zeigt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Einrichtungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnanschlussstellen ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons (Open Database License (ODbL)) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenansprache ist entsprechend der Creative Commons Lizenz (CC BY-SA) kennzeichnet und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.  
 Datenquelle  
 (Infrastrukturinformationen: Micromarketing-Systeme und Locusall GmbH, Stand: 2023)

Landkreis	Göttingen (Altkreis Osterode)
Verwaltung	Osterode am Harz
Ort / Gemeinde	Förste

Verkehrsanbindung

Stadtverbindungen (Luftlinie)

- Osterode, ca. 5 km
- Hannover, ca. 76 km
- Göttingen, ca. 29 km

Erreichbarkeit

Direkt von der Erschließungsstraße

### Größe, Gestalt und Form



**Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen**

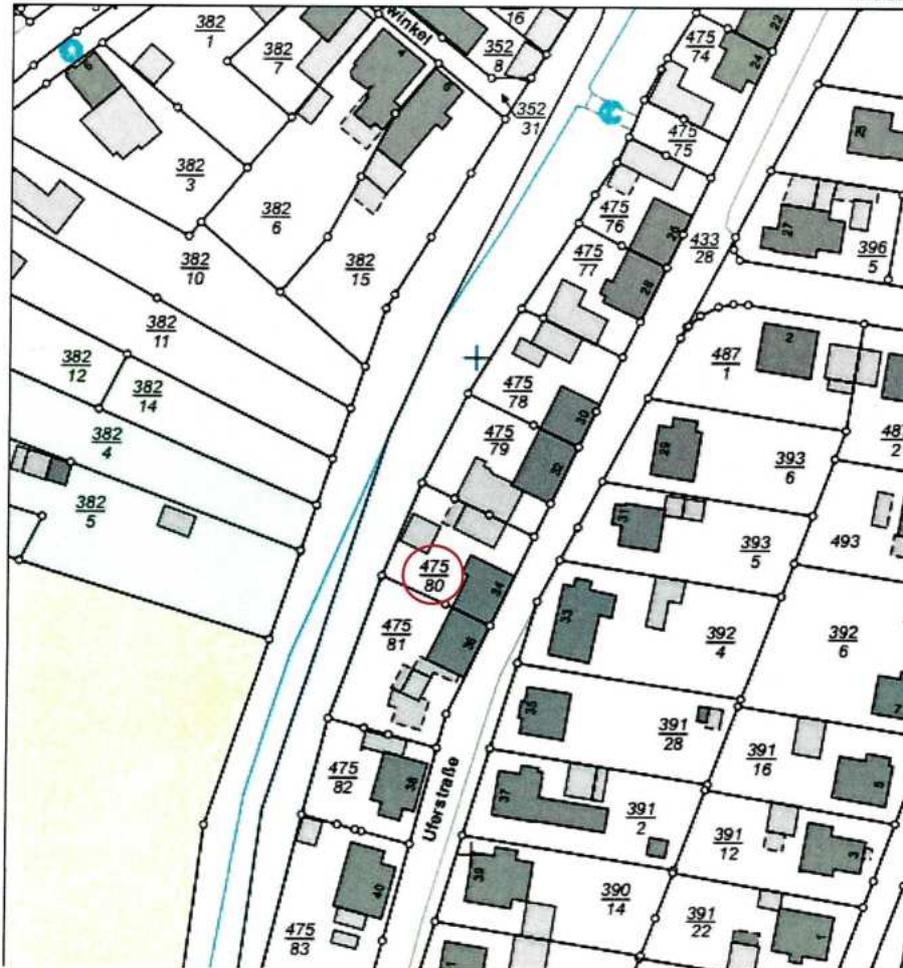
Gemeinde: Bad Grund (Harz)  
Gemarkung: Eisdorf  
Flur: 4 Flurstück: 475/80

**Liegenschaftskarte 1:1000**

Standardpräsentation

Erstellt am 08.12.2023  
Aktualität der Daten 15.11.2023

N = 5734670



Topographische  
Grundstückslage  
Lage

im Wesentlichen in sich eben

Erschließung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Wohngebiet im südlichen Eisdorf

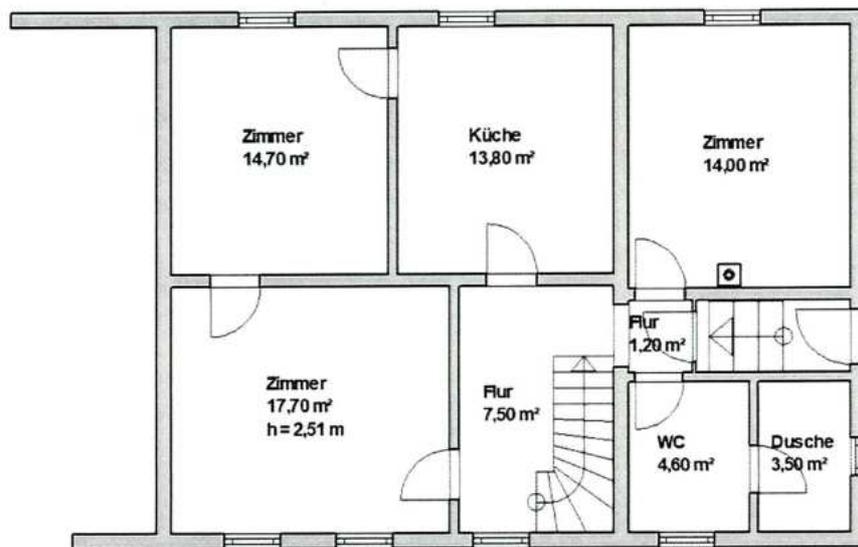
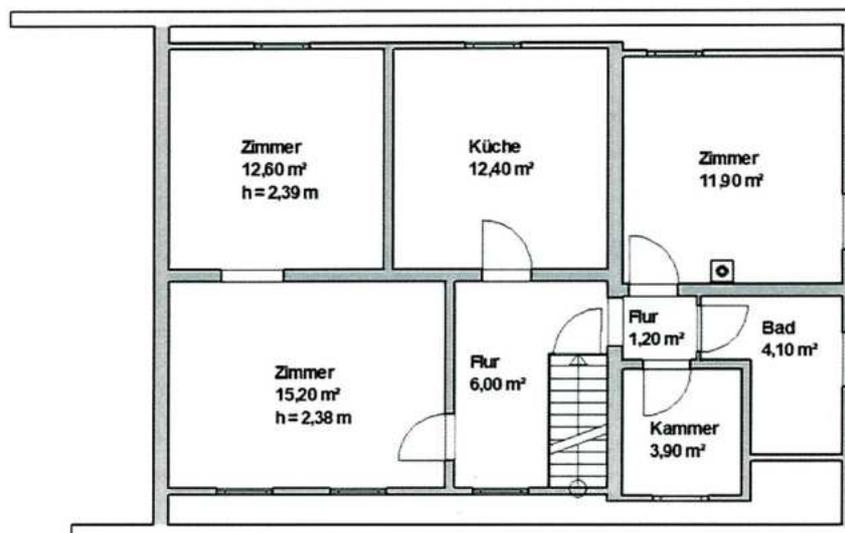
- Schmutz- und Regenwasseranschluss
- Frischwasseranschluss
- Stromanschluss
- Gasanschluss

Erreichbarkeit  
Standort

Zufahrten direkt von der Erschließungsstraße

Mittlere Wohnlage

(einfache, mittlere, gute, sehr gute, top – Wohnlage)

**Bewertungsobjekt**WF = 77,00 m<sup>2</sup>**GRUNDRISS ERDGESCHOSS**WF = 67,30 m<sup>2</sup>**GRUNDRISS DACHGESCHOSS**

Baujahr:

Wohnhaus: ca. 1930

Erweiterung: ca. 1962

Modernisierungen:

Erneuerung der Fenster: ab 1999 bis 2007

Hofpflaster: ca. 2006

Zähler- Komplettschrank: ca. 2015

Wohnhaus, erweiterte Doppelhaushälfte:

Erdgeschoss, voll unterkellert, voll ausgebautes Dachgeschoss – Satteldach

Grundrisse: baujahrestypisch, kleinteilig, individuell, nicht alle Räume sind vom Flur zu erreichen, Durchgangszimmer bzw. gefangene Räume, die Bäder haben natürliche Belüftung, die Belichtung/Besonnung ist befriedigend.

In dem Wohnhaus sind je Geschoss eine Wohnung angelegt und eingerichtet. Die Wohnungen können aber nicht gegeneinander abgeschlossen werden. Insoweit kann das Gebäude nur als Einfamilienhaus genutzt werden. Dafür wiederum ist der Grundriss ungünstig.

Garage:

Doppelgarage, geneigtes Flachdach

Wirtschaftsgebäude:

Erdgeschoss, nicht ausgebauter Dachgeschoss, Satteldach

Haustechnik	Elektroinstallation	Guter Standard, neuer Sicherungskasten von 2015, Unterverteilung im Flur - EG	
	Heizung	Gasetagenheizung, Gasthermen Wandheizkörper mit Thermostatventilen	
	Warmwasser	EG – Elektrisch DG - Gastherme	
	Sanitärinstallation	EG	Bad: Handwaschbecken, Stand-WC, bodengleiche Dusche
DG		Bad: Handwaschbecken, Stand-WC, Duschkabine	
Ausstattung	Bodenbeläge	EG	Teppich, PVC, Fliesen im Bad
		DG	Teppich, Laminat, PVC, Fliesen im Bad
	Wandbeläge	EG	überwiegend Tapete, Fliesen im Bad 1,30 m bis Raum hoch, Fliesenspiegel in Küche,
		DG	überwiegend Tapete, teils vertäfelt, Bad im Duschbereich raumhoch gefliest ansonsten ca. 1,30 m hoch gefliest, darüber vertäfelt
	Deckenbeläge	EG	Tapete, Flur vertäfelt
		DG	teilweise Tapete, teils vertäfelt
Türen	EG	einfache Spantüren, Limbatüren	
DG	einfache Spantüren, Limbatüren		
Gesamtausstattung	einfache Ausstattung, beengte Bäder, steile Geschosstreppe		

**Technische Daten**

<b>Grundstücksgröße</b>			<b>490,00 m<sup>2</sup></b>
	Flurstück:	475/80	490,00 m <sup>2</sup>
<b>Bruttogrundfläche</b>			<b>381,00 m<sup>2</sup></b>
	Wohnhaus	KG, EG, DG	295,00 m <sup>2</sup>
	Garage	EG	36 m <sup>2</sup>
	Wirtschaftsgebäude	EG	50 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>			<b>111,50 m<sup>2</sup></b>
	EG		77,00 m <sup>2</sup>
	DG		67,30 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>			<b>77,00 m<sup>2</sup></b>
	Garage		32 m <sup>2</sup>
	Wirtschaftsgeb.		45 m <sup>2</sup>

**WERTERMITTLUNG**

Bodenwert		11.025 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer		15 Jahre
Wertminderung wegen Schäden		-5.000 €
Abschlag objektspezifische Merkmale		15 %
Sachwert ca.		84.275 €
Vergleichswert ca.		86.758 €

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises. Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.