

Alter Markt 65 • 31134 Hildesheim

Tel.: 0 51 21 / 29 45 200

Fax: 0 51 21 / 29 45 201

Az. des Gerichts: NZS 11 K 2/23

14. Mai 2024

GA-Nr.: 100623

KURZGUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück
in 38690 Goslar OT Vienenburg, Brückenstr. 19**



Der unbelastete Verkehrswert wird zum Wertermittlungsstichtag 11.10.2023 geschätzt mit rd.

57.000,- € *)

*) Die Bewertung erfolgte nach äußerem Anschein (siehe Punkt 1.3)

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Brückenstr. 19 38690 Goslar OT Vienenburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Vienenburg, Blatt 2680, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Vienenburg, Flur 8, Flurstück 394/1 (189 m ²); Gemarkung Vienenburg, Flur 8, Flurstück 394/2 (3 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Wertermittlungsstichtag:	11.10.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
--------------------------	---------------------------------------

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Hinweise des Sachverständigen:

Die Bewertung des Objektes erfolgte nach äußerem Anschein. D.h. sie stützt sich überwiegend auf den äußeren Eindruck. Es wurde ein einfacher Standard unterstellt. Über den tatsächlichen Zustand der Gebäude ist dem Sachverständigen nichts bekannt. Die Annahmen sind daher mit einem deutlichen Risiko behaftet und können vom tatsächlichen Zustand abweichen.

Soweit aus der Liegenschaftskarte ersichtlich ist, ragt im Obergeschoss ein Gebäudeteil geringfügig auf das Flurstück 395/4 des Nachbargrundstücks. Außerdem führt die Zuwegung zum Hauseingang offensichtlich über dieses nicht zum Grundstück gehörende Flurstück. Im Rahmen dieser Wertermittlung unterstellt der Sachverständige, dass bei einer Sanierung des Objektes der geringfügige Überbau, sofern er tatsächlich besteht, beseitigt wird.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ist nicht bekannt, wie die Zuwegung zum Treppenhaus erfolgt. Daher wird in dieser Wertermittlung unterstellt, dass der Zugang zum und ins Gebäude, ohne Nutzung des Flurstücks 395/4, neu angelegt/hergestellt wird.

1.4 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 19 m;
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 14 m;
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 192 m ² ;
	<u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform

1.4.1 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde **nicht** geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

1.5 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist offensichtlich leer stehend.

1.6 Mehrfamilienwohnhaus

1.6.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus; zweigeschossig + vermutlich ausgebautes Dachgeschoss; vermutlich geringfügig unterkellert; freistehend
Baujahr:	1930 oder älter (gemäß sachverständiger Schätzung)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	Straßenseite verputzt und gestrichen; Giebelseiten vermutlich Faserzement Schindeln

1.6.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
vermutlich Lagerfläche

Erdgeschoss:
vermutlich Wohnraum

Obergeschoss:
vermutlich Wohnraum

Dachgeschoss:
vermutlich Wohnraum

Die tatsächliche Aufteilung und Nutzbarkeit ist dem Sachverständigen nicht bekannt.

1.6.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	vermutlich Fachwerk
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Keller:	lt. Bauunterlagen ist das Gebäude geringfügig unterkellert.
Umfassungswände:	Holzfachwerk (lt. Bauunterlagen)
Innenwände:	nicht bekannt
Geschossdecken:	vermutlich Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> vermutlich Holzkonstruktion
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> vermutlich Holzdach mit Gaube zur Straßenseite <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

1.6.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	vermutlich zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	vermutlich Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	nicht bekannt. Es wird eine einfache Ausstattung unterstellt.
Heizung:	nicht bekannt. Es werden Gasetagenheizungen vermutet.

1.6.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wandbekleidungen:	nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt
Fenster:	vermutlich Fenster aus Holz mit tlw. Einfachverglasung und tlw. mit Isolierverglasung
Türen:	nicht bekannt
sanitäre Installation:	<u>Zimmertüren:</u> nicht bekannt

Grundrissgestaltung: nicht bekannt

1.6.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel: Am Gebäude sind starke Beschädigungen ersichtlich.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann über den Zustand des Gebäudes keine Aussage getroffen werden.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist schlecht.
Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau.

1.7 Außenanlagen

Vermutlich Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Einfriedung (tlw. Mauer, tlw. Zaun)

2 Ermittlung des Verkehrswerts

2.1 Verkehrswert

Der unbelastete Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 38690 Goslar OT Vienenburg, Brückenstr. 19

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Vienenburg	2680	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Vienenburg	8	394/1, 394/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.10.2023 mit rd.

57.000,- € *)

in Worten: siebenundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

***) Die Bewertung erfolgte nach äußerem Anschein. Es hat keine Innenbesichtigung des Objektes stattgefunden (siehe Punkt 1.3)**

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Anlage 2: Fotos

Seite 1 von 2



Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus östlicher Richtung



Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus nordöstlicher Richtung

Anlage 2: Fotos

Seite 2 von 2



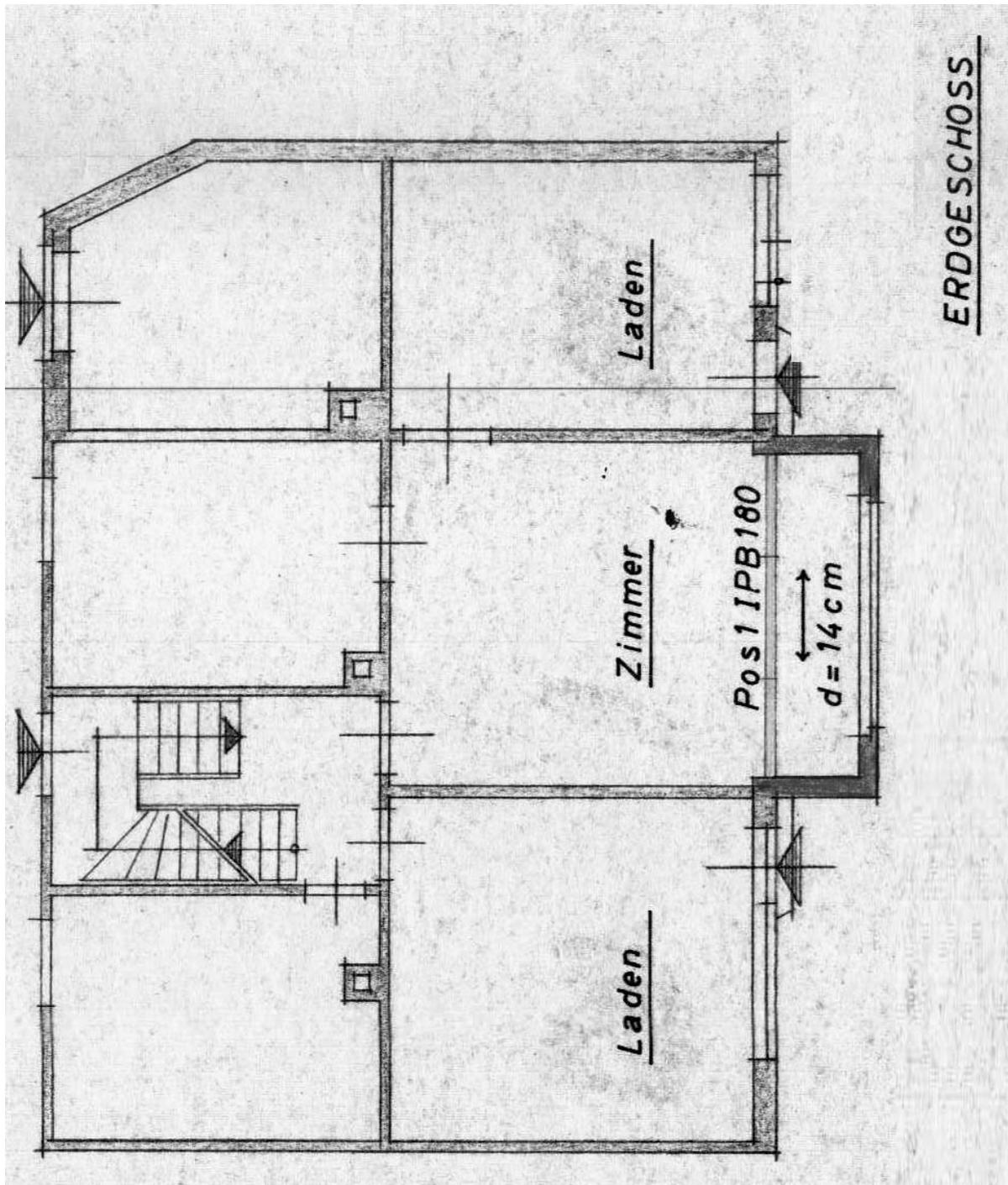
Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus nördlicher Richtung



Giebelansicht des Bewertungsobjekts aus nordwestlicher Richtung

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

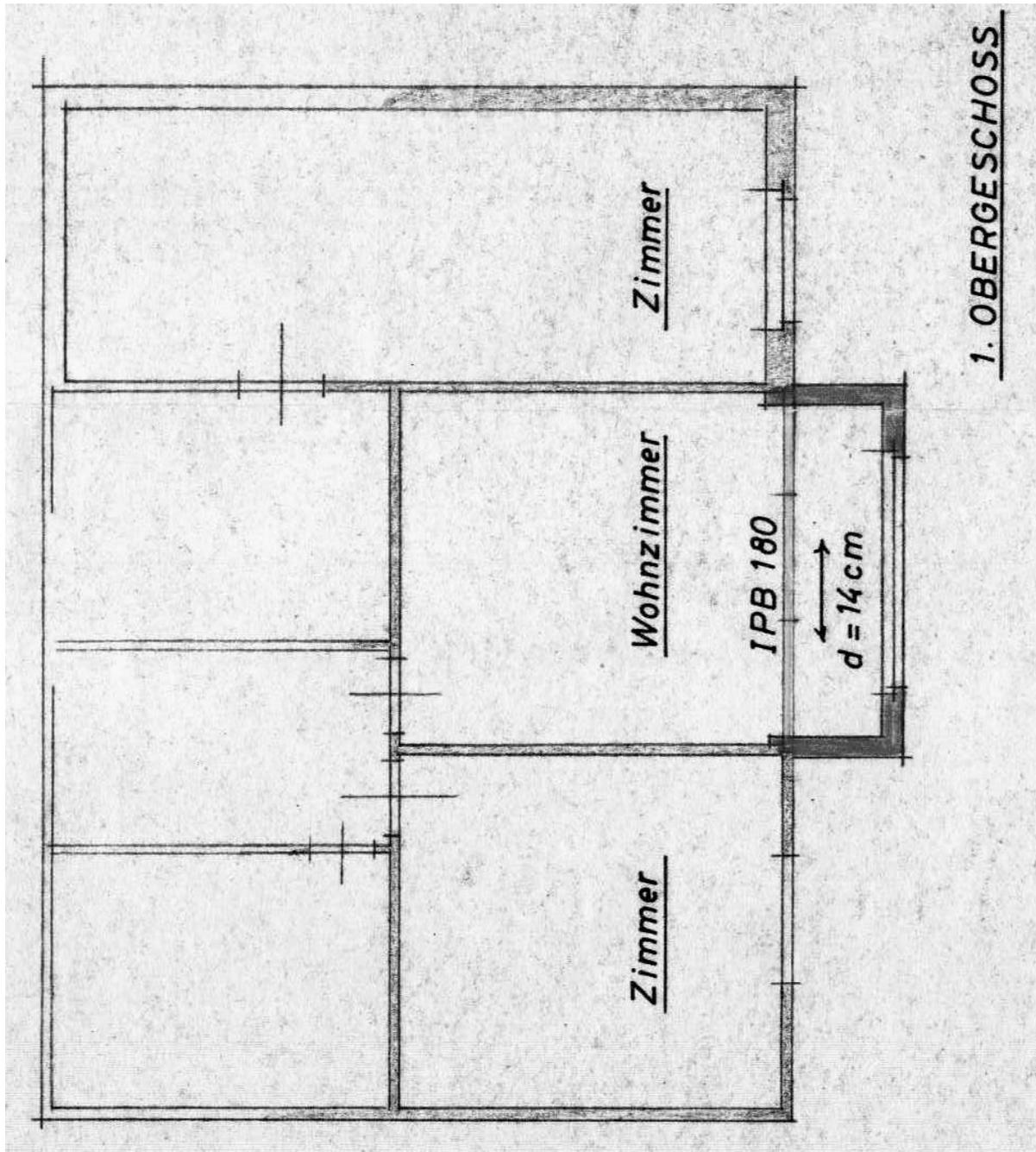
Seite 1 von 4

**Grundrissplan EG**

(die tatsächliche Aufteilung kann abweichen)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

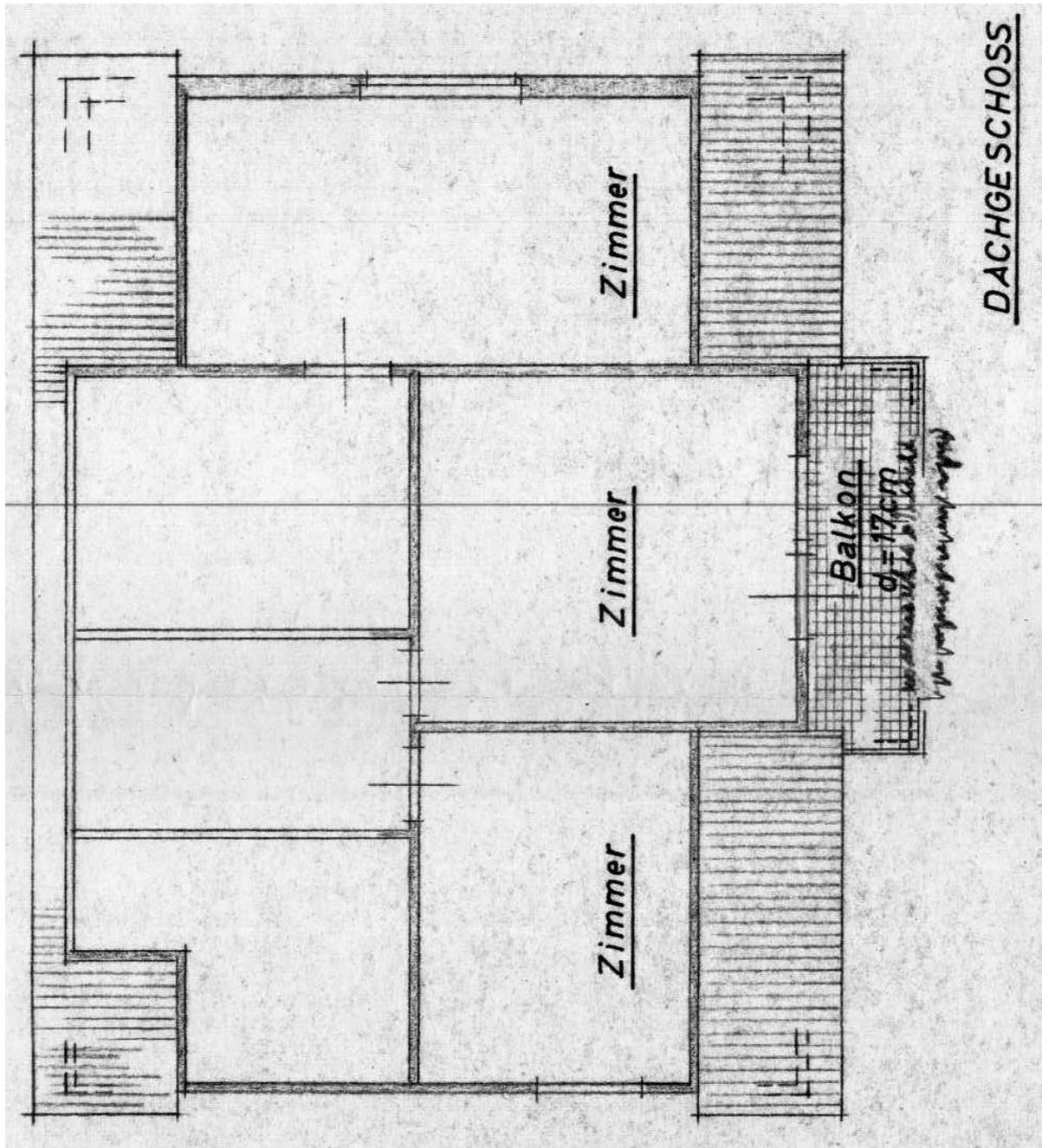
Seite 2 von 4

**Grundrissplan 1. OG**

(die tatsächliche Aufteilung kann abweichen)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 4

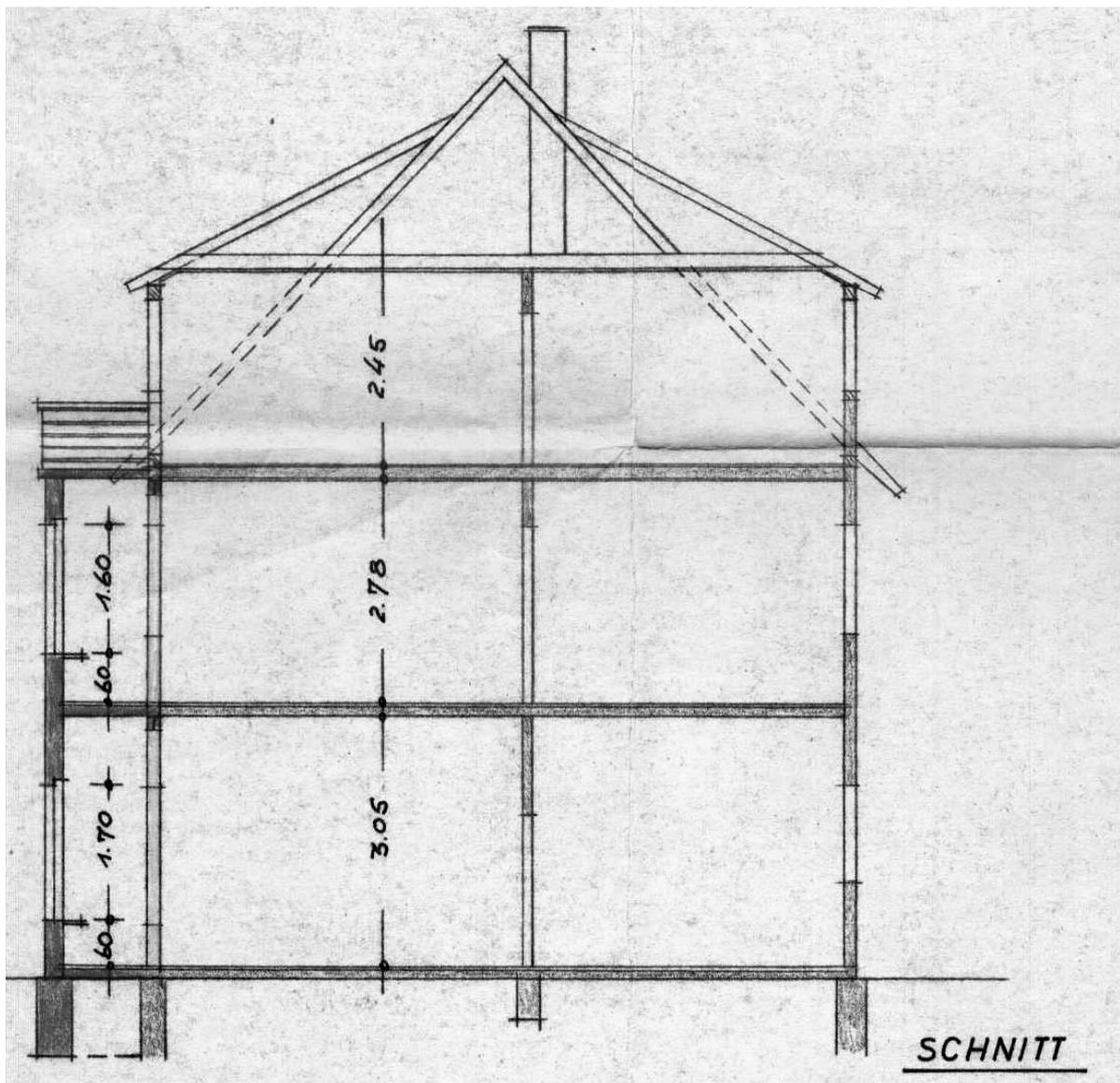


Grundrissplan DG

(die tatsächliche Aufteilung kann abweichen)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 4

**Gebäudeschnitt**

(der tatsächliche Gebäudeschnitt kann abweichen)