

Amtsgericht Goslar
Geschäfts-Nr. 11 K 9/23
Postfach 28 30
38628 Goslar

30.06.2024.
Aktenzeichen: W 009/2023

WERTGUTACHTEN

über den Marktwert (Verkehrswert) (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

Grundstück: Hauptstraße 40 in 38690 Goslar/Lengde

Es handelt sich um ein Wohnhaus mit einem Wohnhausanbau mit insgesamt zwei Wohneinheiten und einem ehemaligen Stallgebäude.

Amtsgericht: Goslar
Grundbuch (Bezirk): Lengde **Blatt:** 873

Gemarkung:	Flur:	Flurstück:	Fläche (m²):
Lengde	8	117/1	752

Art des Grundstücks: Gebäude- und Freifläche
Wertermittlungsstichtag: 12. Oktober 2023
Qualitätsstichtag: 12. Oktober 2023

Marktwert insgesamt: 135.000,- €

Bearbeitete Version zur Veröffentlichung im Internet durch das Amtsgericht Goslar. Rechtlich maßgebend ist nur das für das Gericht erstellte Originalgutachten. Haftungsansprüche gegenüber Dritten sind ausgeschlossen

Dieses Gutachten enthält 19 Seiten und Anlagen mit 18 Seiten.
Es wurden 1 PDF-Datei und 5 schriftliche Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen

1	VORBEMERKUNGEN	- 3 -
2	GRUNDLAGEN DER BEGUTACHTUNG	- 4 -
2.1	LEISTUNGSUMFANG UND –ABGRENZUNG	- 4 -
3	AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	- 5 -
3.1	DAS SACHWERTVERFAHREN (§35 FF IMMOWERTV)	- 5 -
4	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	- 6 -
4.1	LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN	- 7 -
5	ERMITTLUNG DES BODENWERTES	- 8 -
6	BAULICHE ANLAGEN (GEBÄUDEBESCHREIBUNG)	- 8 -
6.1	VORBEMERKUNGEN	- 8 -
6.2	BESCHREIBUNG DER GEBÄUDESTANDARDS UND DER AUßENANLAGEN	- 9 -
6.2.1	WOHNHAUS	- 9 -
6.2.2	WOHNHAUSANBAU	- 11 -
6.2.3	EHEMALIGER STALL	- 12 -
6.3	BAULICHE AUßENANLAGEN UND SONSTIGE ANLAGEN	- 13 -
7	VORLÄUFIGER SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN (§36 IMMOWERTV)	- 13 -
7.1	HERSTELLUNGSKOSTEN DER BAULICHEN ANLAGEN	- 13 -
7.1.1	GEBÄUDESTANDARD / ERMITTLUNG DER KOSTENKENNWERTE ZUM STICHTAG	- 13 -
7.1.2	BRUTTO GRUNDFLÄCHEN	- 14 -
7.1.3	VORLÄUFIGER SACHWERT DER BAULICHEN AUßENANLAGEN UND SONSTIGE ANLAGEN	- 15 -
7.1.4	LINEARE ALTERSWERTMINDERUNG	- 15 -
7.1.5	VORLÄUFIGER SACHWERT	- 15 -
7.2	BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	- 16 -
7.2.1	BAUMÄNGEL UND BAUSCHÄDEN	- 17 -
7.2.2	WIRTSCHAFTLICHE WERTMINDERUNG / SICHERHEITSABSCHLAG	- 17 -
8	ZUSAMMENSTELLUNG DES SACHWERTES	- 18 -
9	ZUSAMMENFASSUNG	- 19 -

Anlagen/Fotos

1 Vorbemerkungen

Das Wohnhaus konnte während des Ortstermins von außen und mit Einschränkungen von innen (nicht alle Räume waren zugänglich) besichtigt werden. Zum Keller besteht kein Zugang. Eine Innenbesichtigung des Nebengebäudes (ehemaliger Stall) war nur sehr eingeschränkt möglich. Die Veröffentlichung von Innenaufnahmen war von den Mietparteien nicht gewünscht.

Auftraggeber: Amtsgericht Goslar

Mieter: Vermietet, das angebaute Wohnhaus ist aufgrund eines Wasserschadens im Erdgeschoss zum Besichtigungszeitpunkt nur eingeschränkt nutzbar (kein Bad).

Art des Gewerbebetriebes: -

**Nicht mitgeschätzte Maschinen- /
Betriebseinrichtungen :** -

Verdacht auf Hausschwamm: Keine abschließende Aussage aufgrund verdeckter Bauteile sowie eingeschränkter Besichtigung möglich.

**Baubehördliche Beschränkungen/
Beanstandungen:**

Nicht bekannt

Verwalter: Nicht vorhanden

Energieausweis: Kein Energieausweis vorgelegt

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Auftrag: Ermittlung des Marktwertes

Wertermittlungsgrundlagen: Bundesbaugesetz, Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Wertermittlungsrichtlinien einschl. der Änderungen und Ergänzungen.

2 Grundlagen der Begutachtung

- Die Ortsbesichtigungen vom 12. Oktober 2023
- Auszug aus dem Grundbuch
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Goslar
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis des Landkreises Goslar
- Bauakte der Stadt Goslar
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Bodenrichtwertkarte
- Mietvertrag für die Wohnung im Anbau
- Zeichnungen des Eigentümers

2.1 Leistungsumfang und –abgrenzung

Grundlagen dieses Gutachtens bilden die Dokumentation während der Ortsbesichtigung sowie die Inhalte der Unterlagen und Auskünfte zum Wertermittlungsstichtag. Es gibt allein die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wieder. Eine Überprüfung der Unterlagen fand nur eingeschränkt statt, Maße wurden nicht überprüft. Es wird angenommen, dass alle öffentlich-rechtlichen und eventuellen privatrechtlichen Bestimmungen zu Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen und des Grundstücks eingehalten sind und sämtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. die möglicherweise wertbeeinflussend sein könnten erhoben und beglichen sind.

Die bei der Ortsbesichtigung gesammelten Informationen über die Ausführungen der baulichen Anlagen und des Grundstücks beruhen auf Inaugenscheinnahme. Eine Beurteilung der Standsicherheit der Gebäude sowie des Schall- und Wärmeschutzes findet auf dieser Grundlage nicht statt. Es wurden weder Baugrunduntersuchungen noch Bauteilöffnungen bzw. materialzerstörende Untersuchungen vorgenommen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen und technischer Einrichtungen wurde nicht überprüft. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen auf den Befall durch tierische, pflanzliche oder fungizide Schädlinge oder dergleichen durchgeführt. Einen solchen Befall habe ich auch nicht gesehen.

Soweit nicht anders beschrieben, wird unterstellt, dass keine Altlasten, Sondermüll oder sonstige Verunreinigungen des Grund und Bodens vorhanden sind. Ebenso wird unterstellt, dass keine Bauteile und/oder Baustoffe vorhanden sind, die die Gesundheit der Nutzer der Gebäude beeinträchtigen oder gefährden. Erforderlichen Falls sind gesonderte Gutachten einzuholen.

Der Sachverständige haftet nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Von der Haftung ausgeschlossen sind verdeckte Mängel, die augenscheinlich nicht erkennbar sind, wie z.B. Hausschwamm oder Hausbock.

3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Grundlage der Bewertung ist der § 194 des BauGB:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Ein- und Zweifamilienhäuser werden nach dem Sachwertverfahren bewertet, da Objekte dieser Art überwiegend der Eigennutzung dienen und Renditebetrachtungen bei dieser Art von Objekten nicht im Vordergrund stehen.

3.1 Das Sachwertverfahren (§35 ff ImmoWertV)

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. Dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des §36,
2. Dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des §37 und
3. Dem nach §§40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerten

(3) Der marktangepasst vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des §39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

4 Grundstücksbeschreibung

Ort:	Goslar, Stadtteil Lengde
Lage:	Am nordöstlichen Rand des Stadtgebietes von Goslar gelegen. Das Grundstück liegt inmitten des Stadtteiles in dörflich geprägter Lage.
Entfernung:	Bis zur Ortsmitte von Goslar ca. 15 km und bis Braunschweig ca. 34 km. Nächstes öffentliches Verkehrsmittel in fußläufiger Entfernung.
Nachbarliche Bebauung:	Überwiegend 2-geschossige Wohnhäuser sowie landwirtschaftliche Gebäude.
Zuschnitt:	Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Grundriss
Topographische Lage:	Das Grundstück liegt erhöht zur „Hauptstraße“ und kann von hier lediglich über eine Treppe betreten werden. Das Grundstück ist überwiegend eben.
Grundstücksgröße:	Insgesamt 752 m ²
Erschließungszustand:	Erschlossen
Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Wasser, Abwasser, Strom, Gas

Straßenausbau: Die Straßen „Hauptstraße“ und „Beuchter Weg“ treffen als T-Kreuzung im Bereich des Grundstücks aufeinander. Beide Straßen besitzen eine Schwarzdecke und haben einen ein- bzw. beidseitige Fußwege mit Betonsteinpflaster sowie im Bereich des Grundstücks einen Grünstreifen mit Baumbestand. Rückseitig befindet sich eine Zufahrt (Schotter) über die Zehntstraße zum Grundstück.

**Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeit:** Die Gebäude stehen auf bzw. dicht an den Grundstücksgrenzen. Das Gebäude auf dem südlichen Nachbargrundstück steht ebenfalls dicht an der Grundstücksgrenze.

Baugrund und Grundwasser: Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Es wird von gewachsenem, ausreichend tragfähigen Baugrund ausgegangen.

**Festsetzungen im
Bebauungsplan:** BauGB § 34 und nach Vorgabe der Stadt Goslar

4.1 Lasten und Beschränkungen

Grundbuch Zweite Abteilung: Keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden.

Baulastenverzeichnis: Keine Eintragung vorhanden

Altlastenkataster: Für das Grundstück liegen keine wertrelevanten Eintragungen vor. Es besteht jedoch der Hinweis zur flächendeckenden Bodenbelastung im Landkreis Goslar (s. Anlage).

5 Ermittlung des Bodenwertes

Gemäß der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Nordheim vom 01.01.2023 ist für diese Gegend ein Bodenrichtwert einschließlich Erschließung für baureifes Land von

29,- €/m² Dorfgebiet

angesetzt. Die Größe, die Lage und der Zuschnitt des Grundstücks entspricht derer vergleichbarer Grundstücke in der Bodenrichtwertzone, daher halte ich diesen Wert für angemessen.

Bodenwert (ebf.): **752 m² x 29,- €/m² = 22.011,- €**

6 Bauliche Anlagen (Gebäudebeschreibung)

Die Beschreibung der Gebäude erfolgt auf Grundlage der Ortsbesichtigung sowie auf Aktenlage. Vollständige Bauunterlagen liegen für das Wohnhaus nicht vor, die momentanen Raumaufteilungen weichen von den vorliegenden Unterlagen (auch Planungsunterlagen) ab. Für den Wohnhausanbau liegen vollständige Unterlagen vor.

6.1 Vorbemerkungen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus mit Wohnhausanbau. Das zweigeschossige Wohnhaus hat ein nicht ausgebautes Satteldach. Der vordere Bereich des Wohnhauses ist augenscheinlich unterkellert, es besteht jedoch keine Zugangsmöglichkeit.. Ein genaues Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt, wird aber um 1900 geschätzt. Danach wurde das Gebäude augenscheinlich verschiedentlich umgebaut. Die zuletzt durchgeführten Renovierungs- bzw. Sanierungsarbeiten sind noch nicht vollends abgeschlossen.

Die vom Eigentümer überreichten Planungsunterlagen stellen die geplanten Grundrisse dar. Die momentane Raumaufteilung weicht in Teilen hiervon ab. Diese in diesen Unterlagen angegebenen Flächen entsprechen nicht den Wohnflächen, da hier die entsprechenden Vorschriften nicht berücksichtigt worden sind. Ebenso enthalten die Zeichnungen keine Fensteröffnungen.

Die Raumhöhen (EG/OG) im Wohnhaus von tlw. ca. 2,20/2,10 m bzw. ca. 2,00/1,80 m (jeweils Decken/Balkenlage), entsprechen nicht den heutigen Anforderungen an Wohnraum. Die Räume sind, bis auf den Eingangsbereich, ohne Flure miteinander verbunden. Der Fußboden im Erdgeschoss weist unterschiedliche Höhen auf. Die überschläglich ermittelte Wohnfläche beträgt ca. 185 m² und besitzt nur Gültigkeit für dieses Gutachten, Abweichungen hiervon sind möglich.

Der zweigeschossige Wohnhausanbau hat ein ausgebautes Dachgeschoss und ist ca. 1996 auf dem ehemaligen Stallgebäude aufgebaut. Das Erdgeschoss war zum Besichtigungszeitpunkt in einem rohbauähnlichen Zustand. Die Ölheizung inklusive Tanks wurde ausgebaut und gegen eine Gasbrennwerttherme (für beide Gebäudeteile) ausgetauscht. Die Küche befindet sich im Obergeschoss, ein Badezimmer ist derzeit im Wohnhausanbau nicht vorhanden.

Die Raumhöhen im Obergeschoss von tlw. ca. 2,20/2,10 m (jeweils Decken/Balkenlage), entsprechen nicht den heutigen Anforderungen an Wohnraum. Die Wohnfläche lt. beigefügter Wohnflächenberechnung beträgt ca. 91 m² ohne den ehemaligen Öllageraum.

Zudem befindet sich ein ehemaliges Stallgebäude in massiver Bauweise auf dem Grundstück.

Es werden ausschließlich die vorherrschenden Ausstattungsmerkmale sowie Schäden und Mängel beschrieben. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit.

6.2 Beschreibung der Gebäudestandards und der Außenanlagen

6.2.1 Wohnhaus

Fundamente: Nicht bekannt

Außenwände: Ausgemauerte Fachwerkkonstruktion, bis auf einen Teilbereich der Südseite, mit Hartplattenbehang. Der Behang weist Fehlstellen auf. Sockel- bzw. Kellerbereich aus Bruchsteinmauerwerk.

Dach:	Holzkonstruktion mit Eindeckung aus verstrichenen Ziegeln. Einige Ziegel sind abgängig und die Dachrinne an der Nordseite ist teilweise wellig bzw. defekt. Schornsteinköpfe mit Fehlstellen und tlw. versottet.
Fenster und Außentüren:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und innenliegenden Sprossen. Das Baujahr konnte nicht festgestellt werden. Neuere Hauseingangstür in mittlerer Qualität. Türschwelle fehlt und Belag der Eingangstreppe mit Fehlstellen.
Innenwände und -türen:	Innenwände mit Raufaser und Anstrich, im tlw. Flurbereich rohes Ziegelmauerwerk. Glatte Türen und Zargen aus Holzwerkstoffen. Tlw. fehlen Zargen und Türen. Bäder raumhoch gefliest
Deckenkonstrukt. und Treppen:	Holzbalkendecken (Deckenbalken sichtbar) mit Holzverschalung. In der Küche Raufasertapete mit Einbaustrahlern. Hängetreppe mit Holzstufen und wandseitiger Wange. Zu Dachgeschoss einfache Holztreppe (Stufe defekt).
Fußböden:	Laminat und im Bad Fliesenbelag. Dachboden teilweise mit Estrichbelag.
Sanitär-Einrichtungen:	Bad im EG: Ohne Objekte und Armaturen, Sanierungsbedürftig Bad im OG: Waschbecken, Dusche und WC
Heizung:	Gasbrennwerttherme mit Warmwasserspeicher im Wohnhausanbau Raumheizflächen mit Radiatoren in unterschiedlicher Ausführung. Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.
Sonstige (tech.) Ausstattung:	Elektroinstallation tlw. mit Kippsicherungen und FI-Schutzschalter. Es ist ein zweiter Stromkreis für das Obergeschoss vorhanden. Eingangsüberdachung aus Metall und Strukturglas (defekt), Kaminofen im Erdgeschoss.

Baulicher Zustand: Ausreichender Zustand, Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen im Innenbereich noch nicht vollends abgeschlossen.

6.2.2 Wohnhausanbau

Fundamente: Nicht bekannt

Außenwände: Massives Mauerwerk mit Ziegelbehang auf der Nordseite und dem östlichen Giebel. Südseite mit Wärmedämmverbundsystem.

Dach: Holzkonstruktion mit Dämmung und Ziegeleindeckung.

Fenster und Außentüren: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und innenliegenden Sprossen. Dachflächenfenster aus Holz mit Isolierverglasung.

Innenwände und -türen: Massiv Wände und Wände in Leichtbauweise, zumeist mit Raufasertapete und Anstrich. Tapete tlw. mit Fehlstellen. Glatte Türen und Zargen aus Holzwerkstoffen.

Deckenkonstrukt. und Treppen: Decke über EG als Stahlsteindecke, Stahlträger korrodiert. Über dem Obergeschoss Holzbalkendecken (Deckenbalken sichtbar) mit Holzverschalung. Offene Treppe in Holzkonstruktion.

Fußböden: Laminat

Sanitär-Einrichtungen: Keine sanitäre Einrichtung vorhanden

Heizung: Gasbrennwerttherme mit Warmwasserspeicher im Erdgeschoss. Raumheizflächen mit Radiatoren in unterschiedlicher Ausführung. Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

Sonstige (tech.)

Ausstattung: Elektroinstallation mit Kippsicherungen und FI Schutzschalter.

Baulicher Zustand: Mittelmäßiger Zustand, das gesamte Erdgeschoss befindet sich in einem rohbauähnlichen Zustand.

6.2.3 Ehemaliger Stall

Fundamente: Nicht bekannt

Außenwände: Massives Ziegelmauerwerk

Dach: Holzkonstruktion Pappeindeckung

Fenster und

Außentüren: Einfache Holzfenster und Türen aus Brettholz

Innenwände und

-türen: Massiv mit Wischputz.

Deckenkonstrukt.

und Treppen: Dachdecke über EG als Stahlsteindecke

Fußböden: Im Erdgeschoss Betonboden

Sonstige (tech.)

Ausstattung: Einfache Elektroinstallation

Baulicher Zustand: Ausreichender Zustand.

Die Wohngebäude haben eine gewichtete Standardstufe von 2,3.

6.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Zuwegung teilweise mit Natursteinen sonst mit Betonsteinen, auch die Terrasse an der Ostseite des Wohnhausanbaus. Hoffläche mit wassergebundener Befestigung, wenig Rasenfläche. Carport mit drei Stellplätzen in Holzkonstruktion, dreiseitig geschlossen und mit unsymmetrischem Satteldach mit Pappeindeckung. Der Carport befindet sich in einem schlechten Zustand, der Boden hat eine wassergebundene Befestigung. Im Carport steht ein abgemeldetes Kfz. Einfriedungen mit Holzzaun, Maschendrahtzaun und ein kurzes Mauerstück. Ver- und Entsorgungsleitungen.

7 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (§36 ImmoWertV)

7.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die durchschnittlichen Herstellungskosten für die baulichen Anlagen werden nach den Normalherstellungskosten 2010 (Anlage 4 ImmoWertV-NHK 2010) ermittelt. Bei den durchschnittlichen Herstellungskosten handelte es sich um modellhafte Kostenkennwert. Die Ermittlung erfolgt für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit. Von den NHK nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile werden durch marktübliche Zuschläge bei den Herstellungskosten berücksichtigt. Die Küchenzeilen werden nicht mitbewertet. Für den Keller mit einer Größe von ca. 28 m² wird ein Zuschlag auf die Werte vorgenommen und die Kosten für die Nutzbarmachung hiervon abgezogen. Auch für die nicht vorhandene Heizungsanlage wird ein Abschlag für die Werte des Wohnhauses berücksichtigt. In dem Wert für den ehemaligen Stall ist der kleine Anbau mit enthalten.

- 1.) Wohnhaus, Gebäudeart 2.32
- 2.) Wohnhausanbau, Gebäudeart 2.31
- 3.) ehemaliger Stall, eigene Ermittlung

7.1.1 Gebäudestandard / Ermittlung der Kostenkennwerte zum Stichtag

Zur Ermittlung der Kostenkennwerte der NHK 2010 werden die unter 6.2 angegebenen Ausführungen und Ausstattungen berücksichtigt.

Wohnhaus,	654,- €/m ²
Wohnhausanbau	856,- €/m ²
Ehemaliger Stall	250,- €/m ²

Diese Kostenkennwerte liegen auf der Preisbasis 2010 vor und sind auf den Wertermittlungsstichtag anzupassen. Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex basiert auf der Preisbasis 2010.

Durchschnittlicher Baupreisindex 2010: 100,0

Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag 12.10.2023; Basisjahr 2010: 177,8

Wohnhaus	177,8/100 x 654,-	rd. = 1.163,- €/m ² BGF
Wohnhausanbau	177,8/100 x 856,-	rd. = 1.522,- €/m ² BGF
Ehemaliger Stall	177,8/100 x 340,-	rd. = 445,- €/m ² BGF

7.1.2 Brutto Grundflächen

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02 zu ermitteln. Jedoch sind bei Anwendung der NHK 2010 nur die folgenden Bereiche zu berücksichtigen:

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

Bereich b: überdeckt und nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

Auf Grundlage der Schätzung der Öffentlichen Versicherung Braunschweig ergeben sich daraus die anteiligen Brutto-Grundflächen, mit ausreichender Genauigkeit für die Wertermittlung, der verschiedenen Gebäudearten wie folgt (Abweichungen sind möglich):

Wohnhaus	EG: 16,21 x 7,14 =	ca.	115,74 m ²
	OG = EG =	ca.	115,74 m ²
	DG = OG:	ca.	<u>115,74 m²</u>
	Summe BGF rd.		347 m²
Wohnhausanbau	EG: 7,29 x 7,14 =	ca.	52,05 m ²
	OG = EG =	ca.	52,05 m ²
	DG = EG:	ca.	<u>52,05 m²</u>
	Summe BGF rd.		156 m²
Ehemaliger Stall	EG: 7,35 x 4,55 =	ca.	33,44 m ²
	DG = EG:	ca.	<u>33,44 m²</u>
	Summe BGF rd.		67 m²

7.1.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstige Anlagen

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sind unter 6.3 dieses Gutachtens beschrieben und werden nach Erfahrungssätzen pauschal ermittelt. Für dieses Grundstück wird vom Sachverständigen der Wert der Außenanlagen mit 5% von den alterswertgeminderten Gebäudewerten veranschlagt.

7.1.4 Lineare Alterswertminderung

Die Alterswertminderung entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die nach den vorstehenden Angaben ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten entsprechen in diesem Modell, denen neu errichteten Gebäuden gleicher Gebäudeart. Da es sich im vorliegenden Fall nicht um einen Neubau handelt, werden die durchschnittlichen Herstellungskosten im Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer linear in Anlehnung an die Anlage 2 ImmoWertV gemindert.

Es wird von einer Gesamtnutzungsdauer für die Gebäude von 70 Jahren ausgegangen. Modernisierungen, die einen Einfluss auf die Restnutzungsdauer werden hierbei berücksichtigt. Die Restnutzungsdauer nach SW-RL betragen demnach für das Wohnhaus 24 Jahre und dem Wohnhausanbau 35 Jahre. Die Restnutzungsdauer für den ehemaligen Stall schätze ich auf 15 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren.

7.1.5 Vorläufiger Sachwert

In den NHK 2010 sind in den Herstellungskosten die Mehrwertsteuer und Baunebenkosten bereits enthalten. Die Ermittlung des vorläufigen Sachwerts erfolgt auf der Basis der zuvor ermittelten Daten und Werte. Aufgrund der Bauweise als zwei aneinander gebaute Gebäude, wird für jeden Gebäudeteil eine separate Restnutzungsdauer ermittelt. Da jeder Gebäudeteil eine Wohneinheit beinhaltet und hier jeweils eine separate Bewertung erfolgt, wird auf den Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser verzichtet.

Gebäudeart		Wohnhaus	Whs-Anbau	ehemal. Stall
Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	347	156	67
Kostenkennw. am WE-Stichtag	€/m ²	1.163	1.522	445
Herstell.-kosten am WE-Stichtag	€	403.561	237.432	29.815
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	70	70	60
Restnutzungsdauer	Jahre	24	35	15
Alter (ggf. fiktiv)	Jahre	46	35	45
Wertminderungen wegen Alters		linear	linear	linear
	in %	65,71	50,00	75,00
	€	-265.180	-118.716	-22.361
Gebäudesachwert	€	138.381	118.716	7.454
Summe:				264.551 €
Korrekturfaktoren		1,00		
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen:				264.551 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:

Pauschal 5% 13.228 €

Summe: 13.228 €

Zusammenstellung

Bodenwert 22.011 €

Sachwert der baulichen Anlagen 264.551 €

Sachwert der Außenanlagen 13.228 €

Vorläufiger Sachwert: **299.790 €**

7.2 Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie bisher noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 2 ImmoWertV).

7.2.1 Baumängel und Bauschäden

Eine Wertminderung aufgrund von Bauschäden und Baumängel kann durch Abschläge nach Erfahrungswerten berücksichtigt werden. Dieser Abzug der Schadenbeseitigungskosten ist in voller Höhe nur vorzunehmen, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dies trifft hier für den Wohnungsanbau zu, da dieser ansonsten nicht eigenständig genutzt werden

kann. Für die Sanierung der ausgewiesenen Wohnfläche im Erdgeschoss werden Kosten von 1.300,- €/m²Wohnfläche berücksichtigt.

Für das Wohnhaus wird für unter 6.2 genannten Mängel und Schäden, ein pauschaler anteiliger Abschlag nach Erfahrungswerten auf den Sachwert der baulichen Anlagen (Zeitwert) vorgenommen. Dieser wird in Höhe von 10 % berücksichtigt. Die tatsächlichen Sanierungskosten können von den hier vorgenommenen Wertabschlägen abweichen.

Sanierung EG Wohnhausanbau: ca. 30 m ² x 1.300,- €/m ² =	rd,	-39.000,- €
Baumängel/Bauschäden Wohnhaus: 138.381 x 10/100 =	rd.	<u>-14.000,- €</u>
Summe:		<u><u>-53.000,- €</u></u>

7.2.2 Wirtschaftliche Wertminderung / Sicherheitsabschlag

Die Raumhöhen entsprechen überwiegend nicht den heutigen Anforderungen an Wohnraum, zudem ist der Grundriss bzw. die Raumaufteilung nicht zeitgemäß. Im Wohnhaus sind sämtliche Zimmer miteinander verbunden, ein Flur existiert nur im Eingangsbereich. Hierfür ist ein Abschlag erforderlich. Die eingeschränkte Besichtigung der Gebäude macht einen weiteren Abschlag erforderlich. Insgesamt halte ich einen Abschlag in Höhe von ca. 5 % auf die Gebäudesachwerte für erforderlich.

Wirtschaftliche Wertminderung / Sicherheitsabschlag: 264.551 x 5/100 = rd. -13.000,- €

8 Zusammenstellung des Sachwertes

Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, die der Eigennutzung dienen und bei denen es nicht in erster Linie auf einen Ertrag ankommt. Das trifft im vorliegenden Fall zu.

In Anlehnung an die Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag auf Grundlage der objektbezogenen Daten und Werte ein Sachwertfaktor von 0,67. Weitere marktübliche Zu- und Abschläge zur Marktanpassung sind aufgrund der Marktlage zum Wertermittlungsstichtag nicht erforderlich. Damit entspricht der Sachwertfaktor dem objektspezifischen Sachwertfaktor.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.:	201.000,- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Baumängel/Bauschäden:	- 53.000,- €
Wirtschaftliche Wertminderung/Sicherheitsabschlag	<u>- 13.000,-€</u>
Sachwert	135.000,- €

9 Zusammenfassung

Aufgrund der vorstehend angestellten Überlegungen schätze ich zum Wertermittlungsstichtag 12. Oktober 2023 den Wert des Grundstücks auf:

135.000,- €

Ich versichere, das vorstehende Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt zu haben.

Hildesheim, den 30. Juni 2024

Dipl.-Ing (FH) – B.Sc. Frank Nolte

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet.

BERECHNUNG DER FLÄCHEN

ANLAGE 1

Die überschlägliche Ermittlung der Wohnfläche für das Wohnhaus besitzt nur Gültigkeit für dieses Gutachten und erfolgt mit Hilfe von Flächenkoeffizienten.

Wohnhaus EG und OG: $16,21 \times 7,14 \times 2 \times 0,8 =$ ca. 185 m²

Umbau eines Stallanbaues in eine Wohnung

Bauherr : Sander, Michael
Hauptstraße 40
Vienenburg-Lengde

Berechnung der Wohnfläche Wohnhausanbau

Erdgeschoß

$$\text{Kochen/Wohnen} : 4,37 \times 3,08 + 1,90 \times 0,67 + 0,84 \times 0,40 = 15,07 \text{ m}^2$$

$$\text{Dusche/WC} : 2,01 \times 2,12 = 4,26 \text{ m}^2$$

$$\text{Abstellraum} : 1,61 \times 2,76 = 4,44 \text{ m}^2$$

$$\text{Flur} : 1,90 \times 1,08 = 2,05 \text{ m}^2$$

$$\text{Wohnfläche im Erdgeschoß} = 25,82 \text{ m}^2$$

Obergeschoß

$$\text{Flur} : 1,90 \times 1,20 = 2,28 \text{ m}^2$$

$$\text{Wohnen} : 3,53 \times 4,56 + 3,28 \times 3,53 = 27,58 \text{ m}^2$$

$$\text{Kind} : 3,01 \times 3,16 = 9,51 \text{ m}^2$$

$$\text{Wohnfläche im Obergeschoß} = 39,37 \text{ m}^2$$

Dachgeschoß

$$\text{Flur} : 1,90 \times 1,20 = 2,28 \text{ m}^2$$

$$\text{Schlafen} : 3,84 \times 3,65 - 3,65 \times 0,80/2 + 5,06 \times 3,16 - 2(3,16 \times 0,80)/2 = 26,02 \text{ m}^2$$

$$\text{Wohnfläche Dachgeschoß} = 28,30 \text{ m}^2$$

Zusammenstellung der Wohnflächen

- 3 %

$$\text{Erdgeschoß} : 25,82 \text{ m}^2 - 0,77 \text{ m}^2 = 25,05 \text{ m}^2$$

$$\text{Obergeschoß} : 39,37 \text{ m}^2 - 1,18 \text{ m}^2 = 38,19 \text{ m}^2$$

$$\text{Dachgeschoß} : 28,30 \text{ m}^2 - 0,85 \text{ m}^2 = 27,45 \text{ m}^2$$

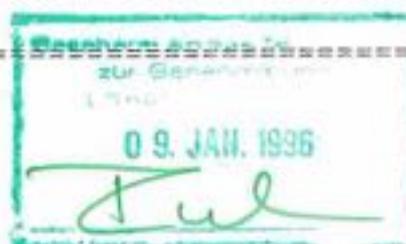
$$\text{Gesamt - Wohnfläche} = 90,69 \text{ m}^2$$

Berechnung der Nutzfläche

$$\text{Öllager} : 2,75 \times 3,33 = 9,16 \text{ m}^2$$

$$\text{Heizung} : 1,61 \times 1,50 = 2,42 \text{ m}^2$$

$$\text{Nutzfläche insgesamt} = 11,58 \text{ m}^2$$





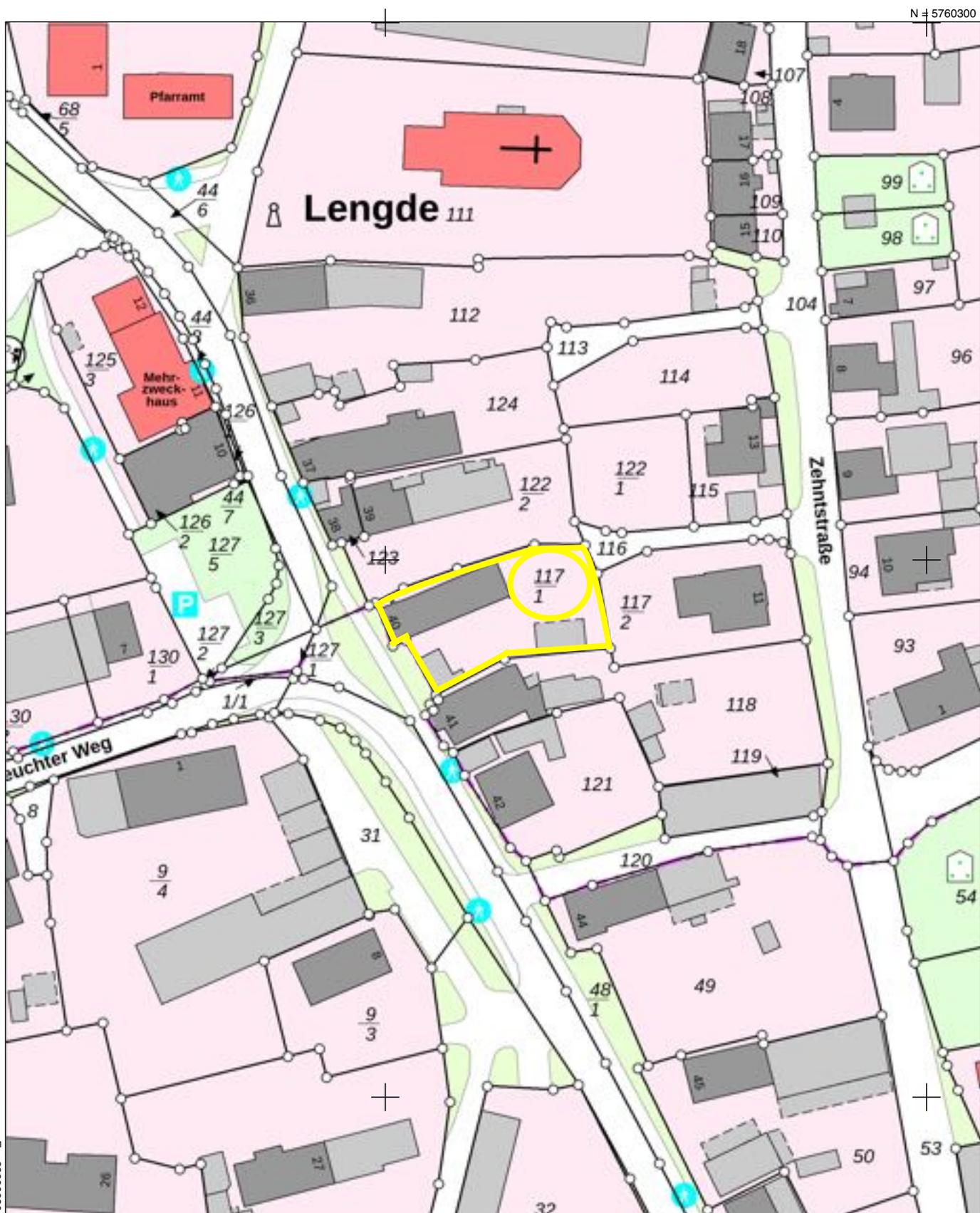
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Goslar, Stadt
Gemarkung: Lengde
Flur: 8 Flurstück: 117/1

Liegenschaftskarte 1:1000

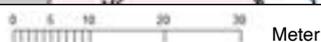
Standardpräsentation

Erstellt am: 12.10.2023



N = 5760078

Maßstab 1 : 1000



Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Goslar - Stand: 07.10.2023
Jürgenweg 8
38640 Goslar

Bereitgestellt durch:

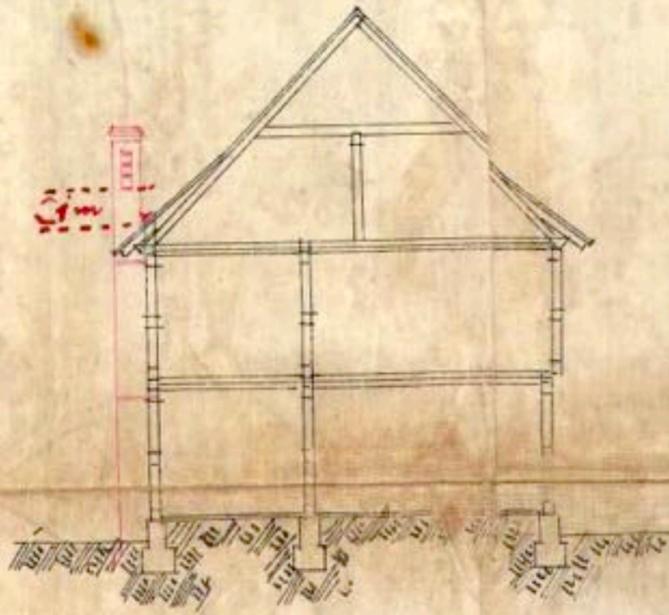
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Zeichen: 20231012_68840

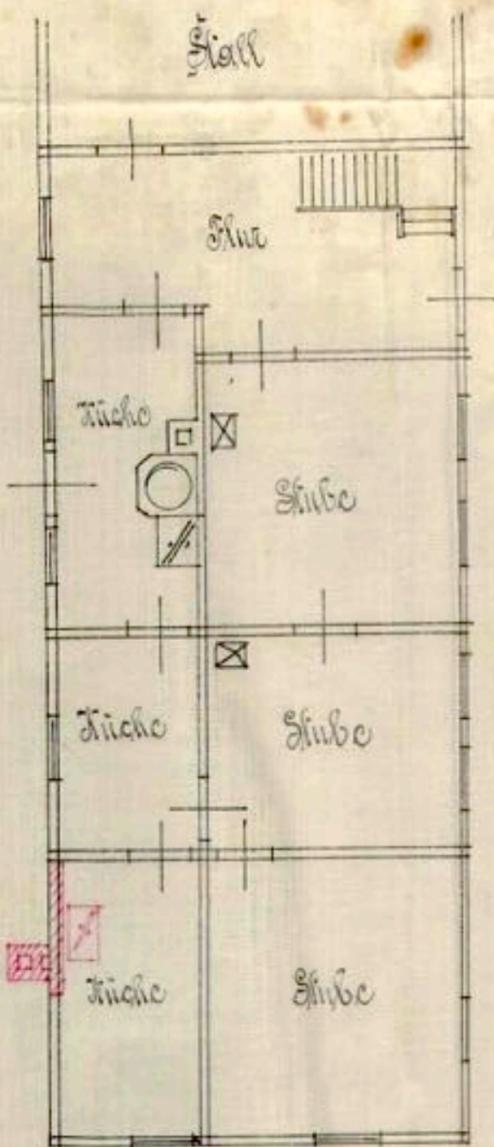
Anlage eines russ. Rohres für Herrn Herrn-Schuhmacher, Bahnwärter

Länge

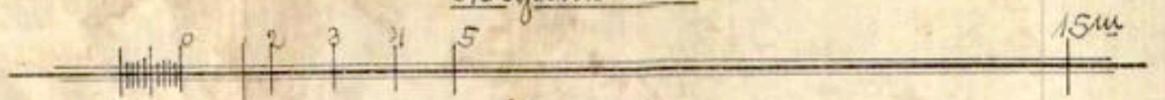
Querschnitt



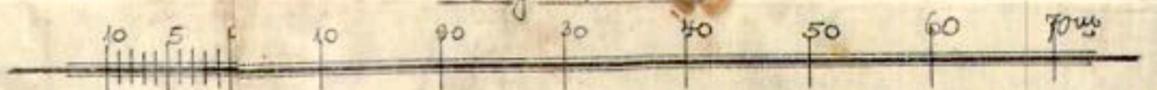
Grundriss



Maßstab 1:100

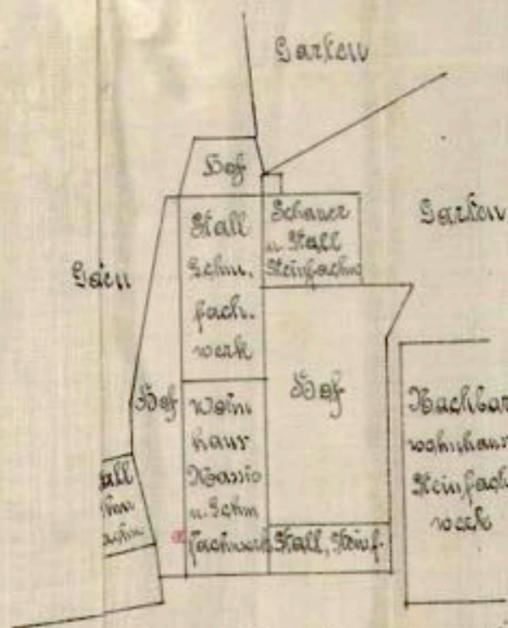


Maßstab 1:500



Lageplan

Achtung: Der Grundriss weicht ab



Geprüft!
Länge, den 1. Novbr. 1910
Herrnmann
Schlüter.

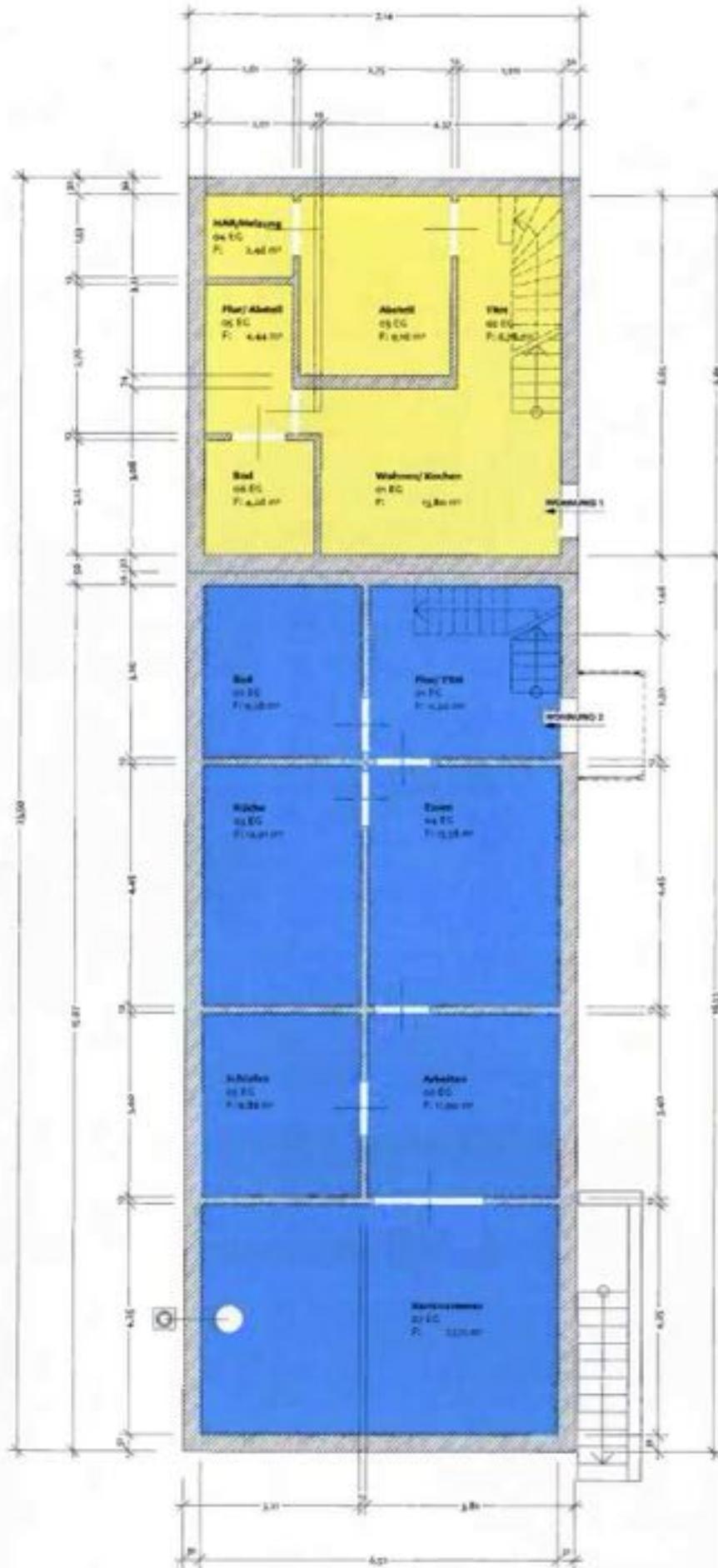


D o r f s t r a ß e

Der Bauherr
Herrmann Himmelfarb

Schlachten im Oktbr. 1910
p. H. Pfäuschmitt
Kraatz

ANLAGE 5
Geplanter Umbau



Projekt:
Hauptstraße 40
38690 Goslar-Lengde

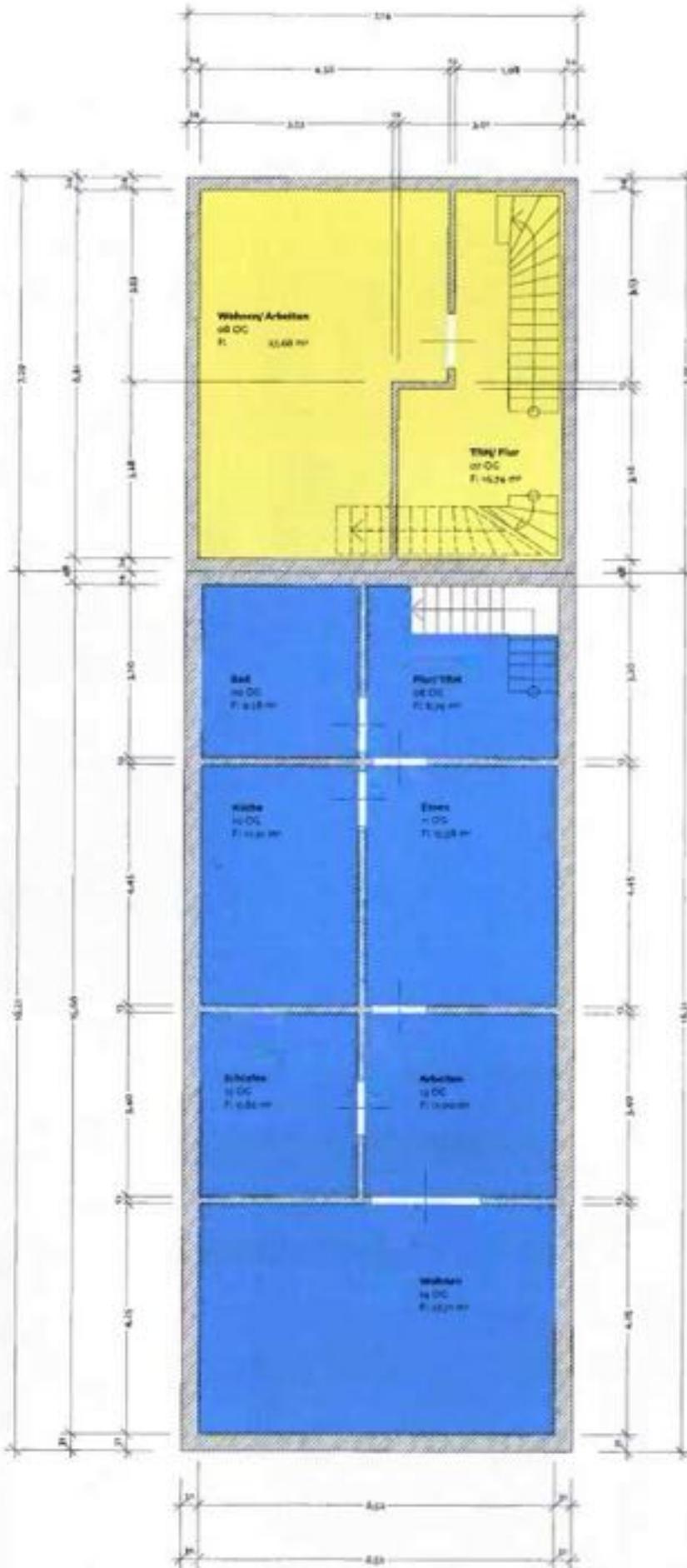
ZWEIFAMILIENHAUS

Auftraggeber:
Klaus Moschmy
Bornhardtstr. 30A
38678 Clausthal-Zellerfeld

Planinhalt:
Grundriss EG
Endzustand
Maßstab 1:100

ANLAGE 6

Geplanter Umbau



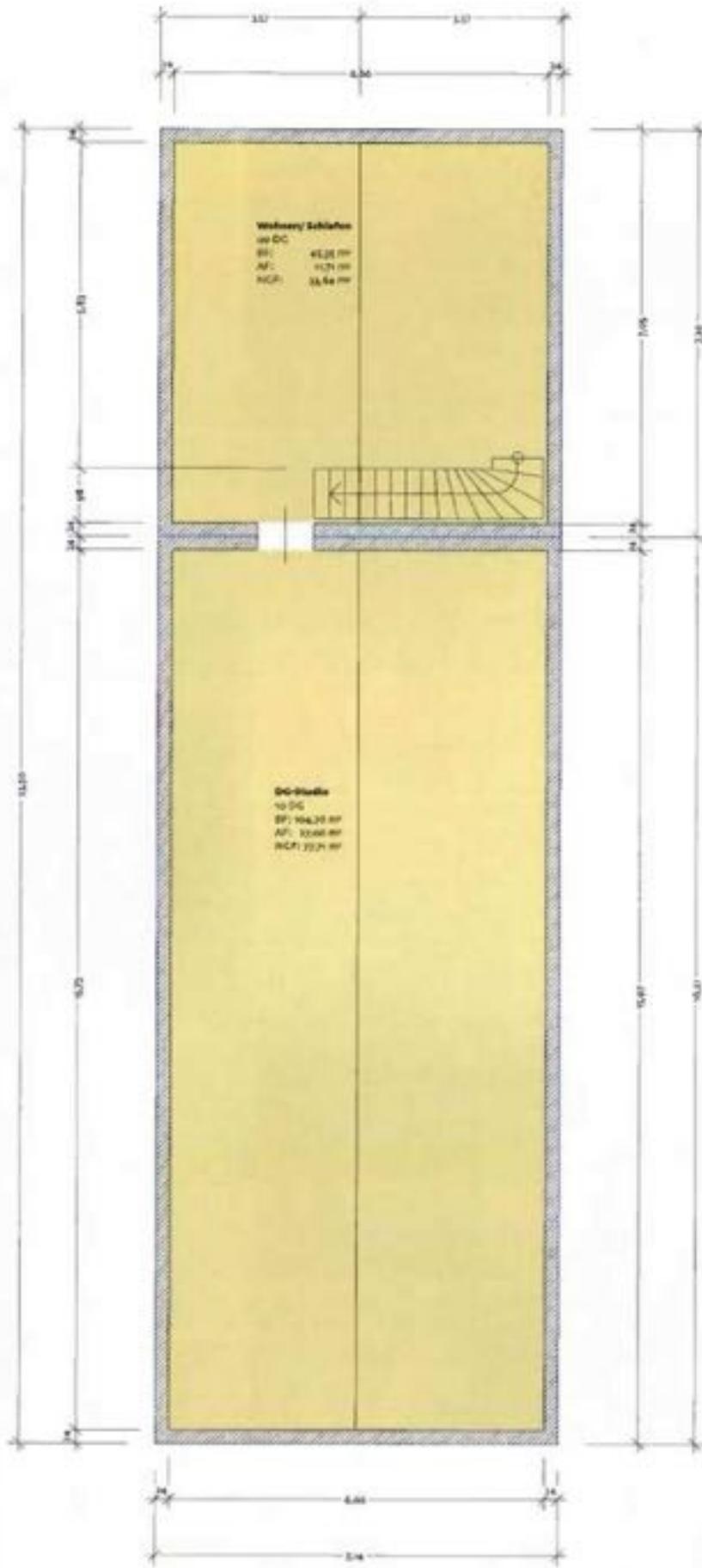
Projekt:
 Hauptstraße 40
 38090 Goslar-Lengde

ZWEIFAMILIENHAUS

Auftraggeber:
 Klaus Mochny
 Bomhardstr. 30A
 38078 Clausthal-Zellerfeld

Planinhalt:
 Grundriss OG
 Endzustand
 Maßstab 1:100

ANLAGE 7
Geplanter Umbau



Projekt:
 Hauptstraße 40
 38660 Goslar-Lengde
ZWEIFAMILIENHAUS

Auftraggeber:
 Klaus Mochny
 Bornhardtstr. 20A
 38078 Clausthal-Zellerfeld

Planinhalt:
 Grundriss DG
 Endzustand
 Maßstab 1:100

ANLAGE 8
Geplanter Umbau

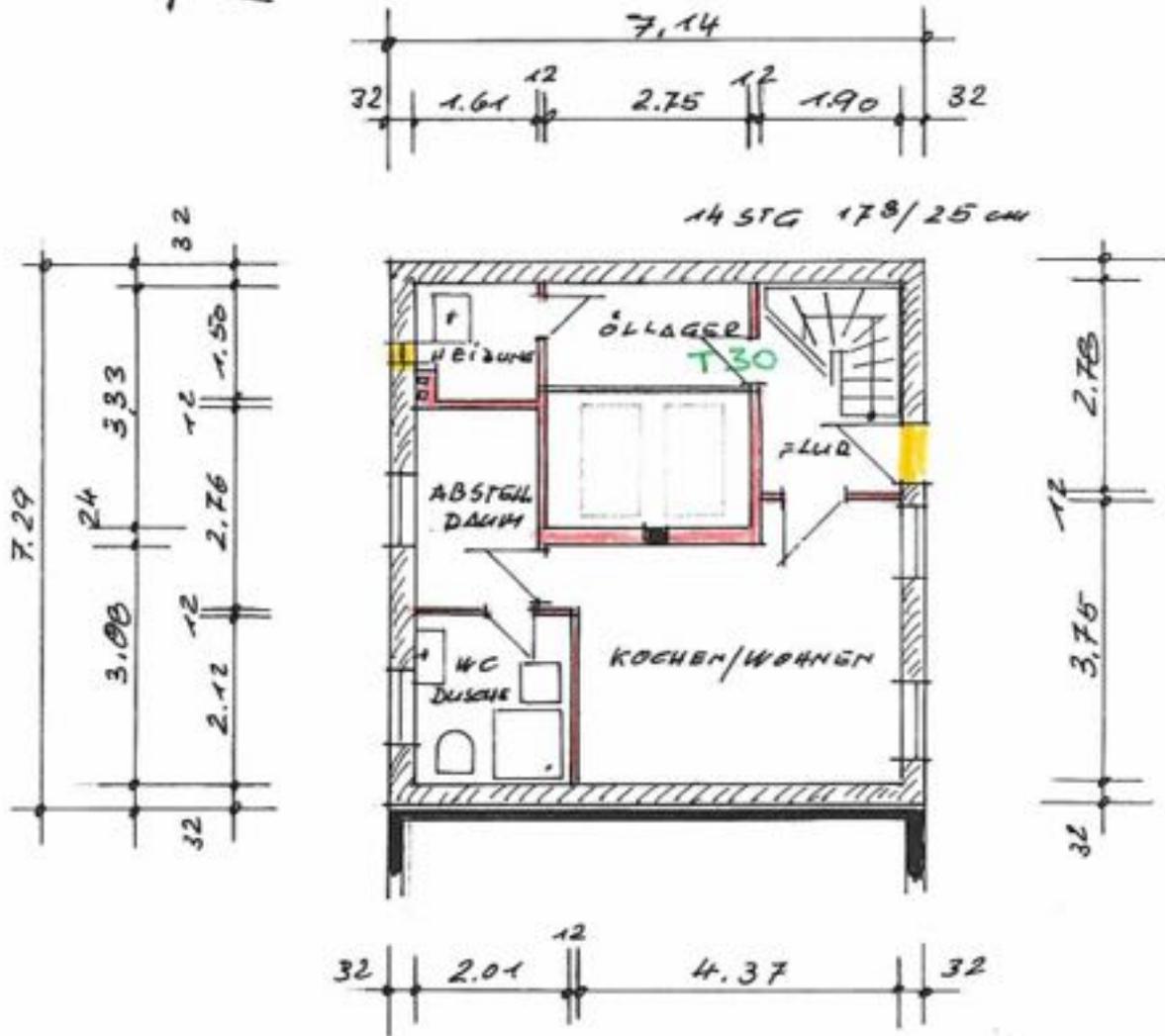


Projekt:
Hauptstraße 40
38690 Goslar-Lengde

ZWEIFAMILIENHAUS

Auftraggeber:
Klaus Moschny
Bismarckstr. 20A
38678 Clausthal-Zellerfeld

Planinhalt:
Grundriss KG
Endzustand
Maßstab 1:100



Achtung: Der Grundriss weicht ab

Erdgeschoss

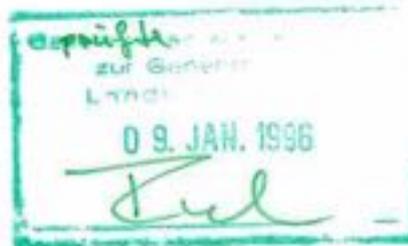
M 1 : 100

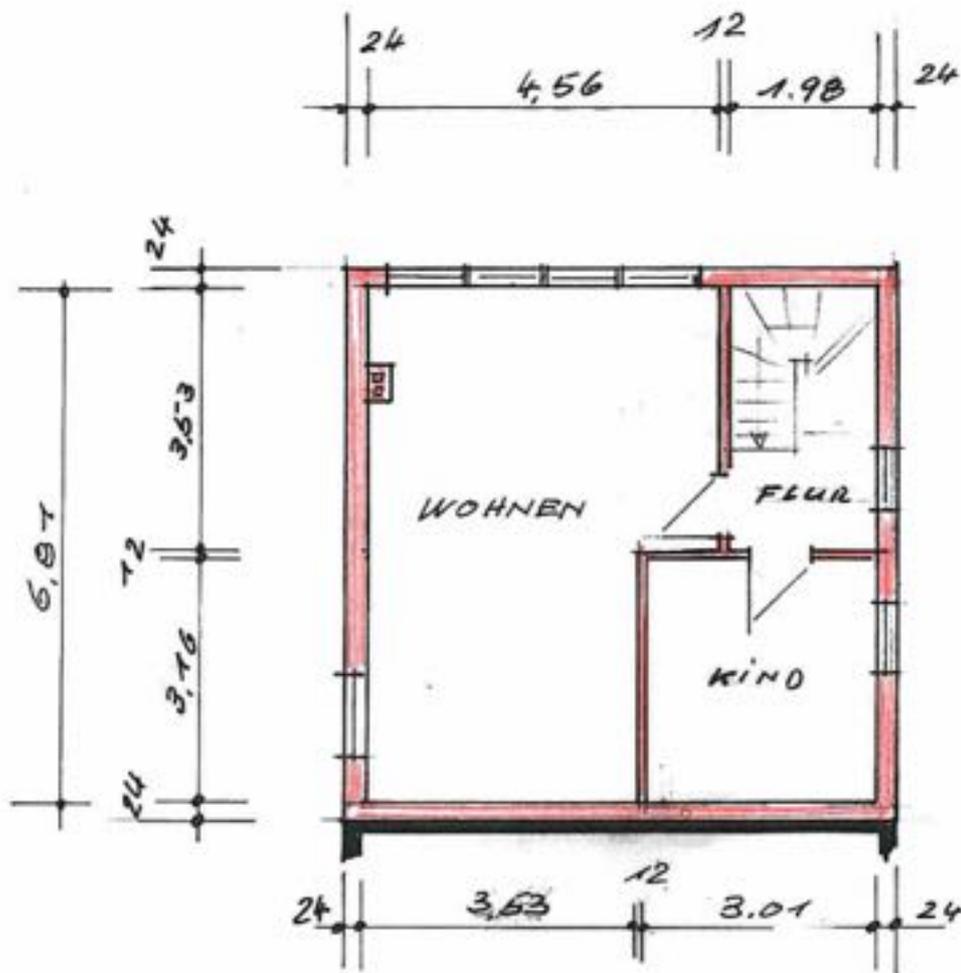
Bauherr : Michael Sander
Hauptstraße 40
Vienenburg - Lengde

Der Bauherr : Goslar, den 30.03.1995

Planung :

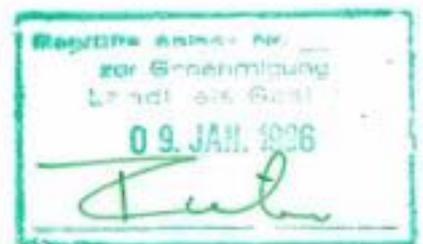
6301220 95 408





Achtung: Der Grundriss weicht ab

6301220 95 408



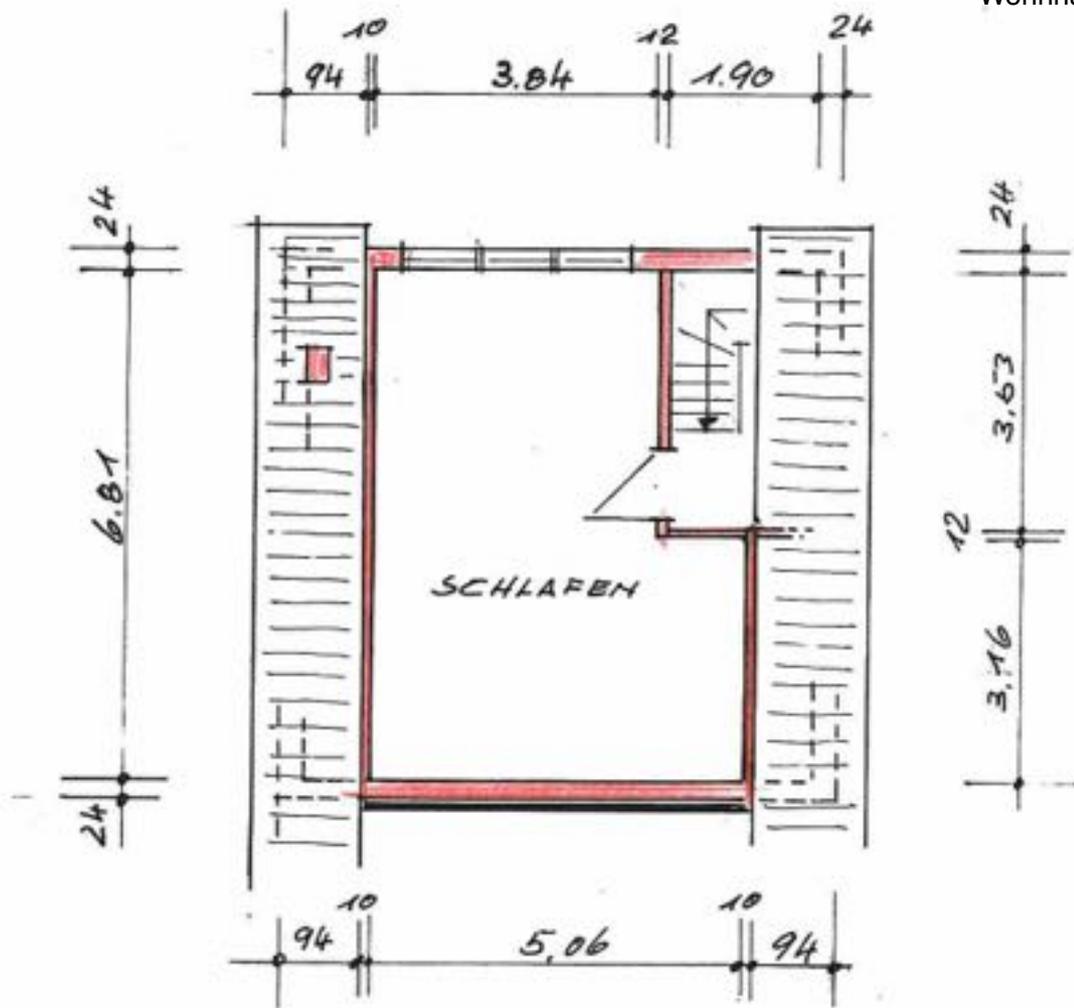
Obergeschoß

M 1 : 100

Bauherr : Michael Sander
Hauptstraße 40
Vienenburg - Lengde

Der Bauherr : Goslar, den 30.03.1995

Planung :



63 01220 95 400



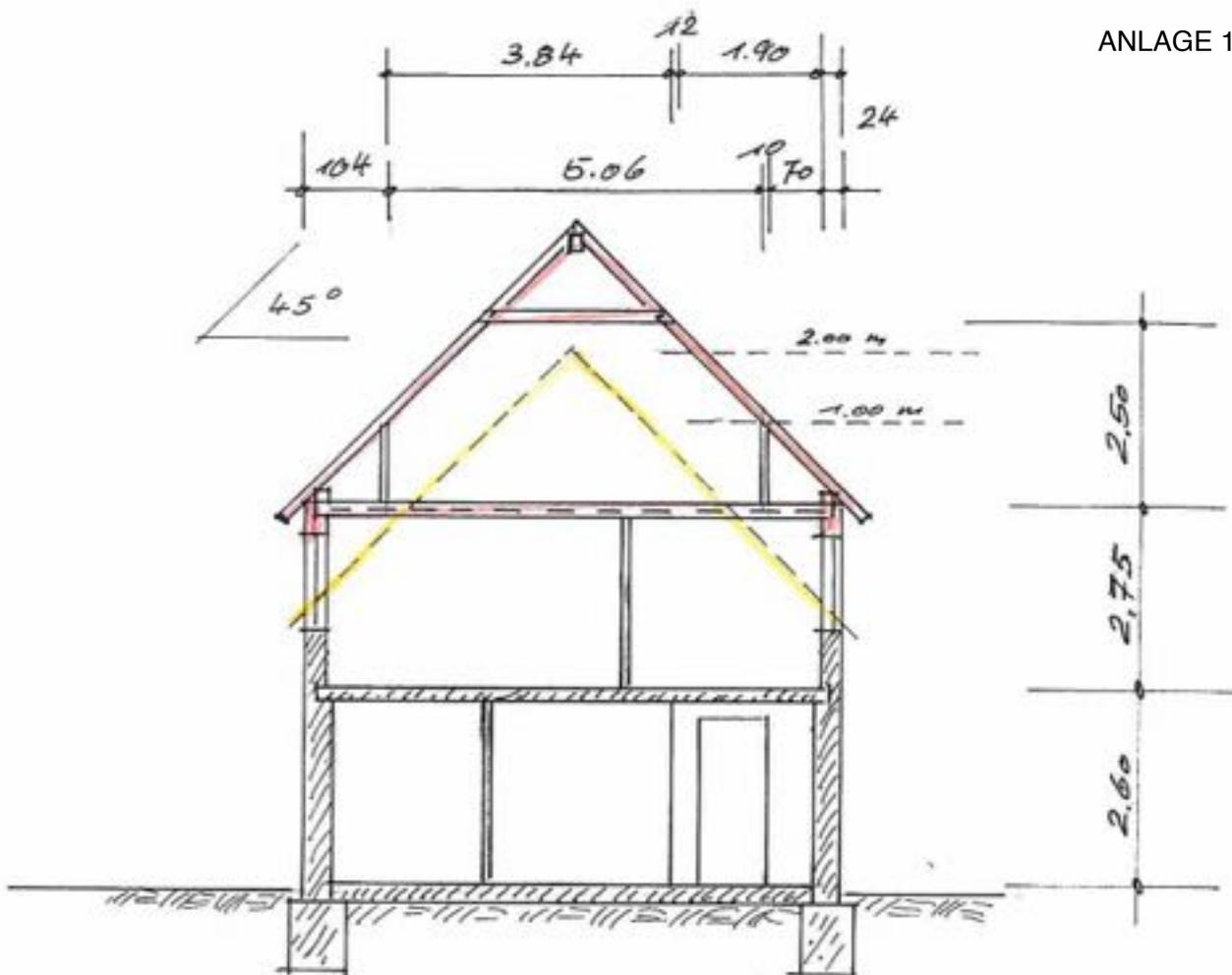
Dachgeschoß

M 1 : 100

Bauherr : Michael Sander
Hauptstraße 40
Vienenburg - Lengde

Der Bauherr : Goslar, den 30.03.1995

Planung :



Schnitt

M 1 : 100

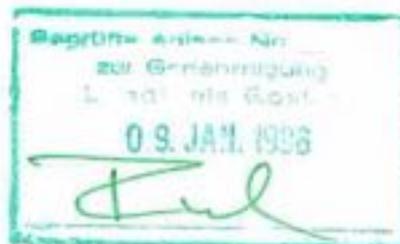
Bauherr : Michael Sander
 Hauptstraße 40
 Vienenburg - Lengde

Der Bauherr : Goslar, den 30.03.1995

Planung :

Mew

6301220 95 408

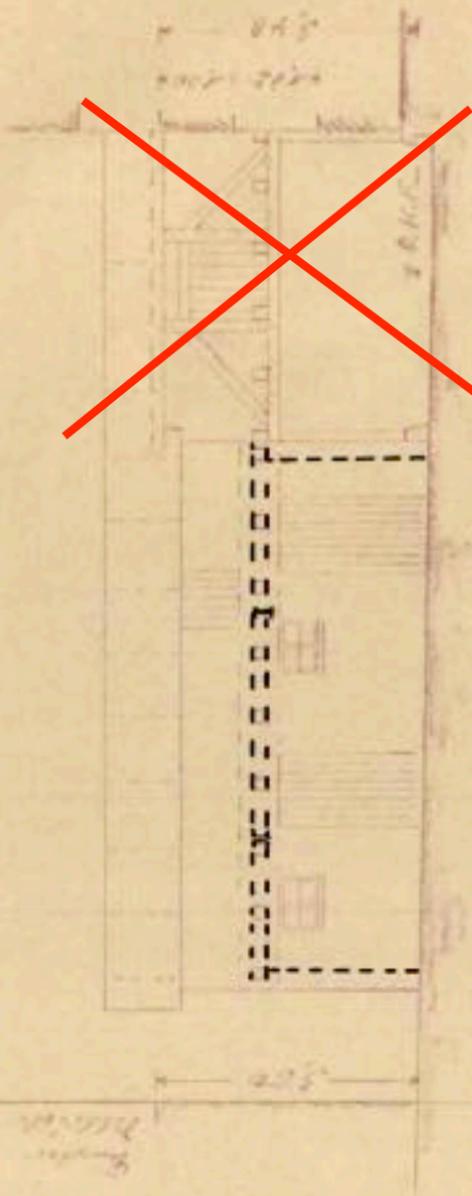


Stalldecken-Umbau im

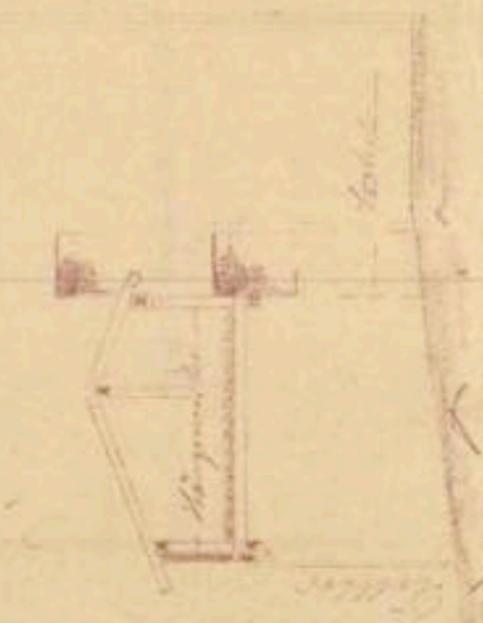
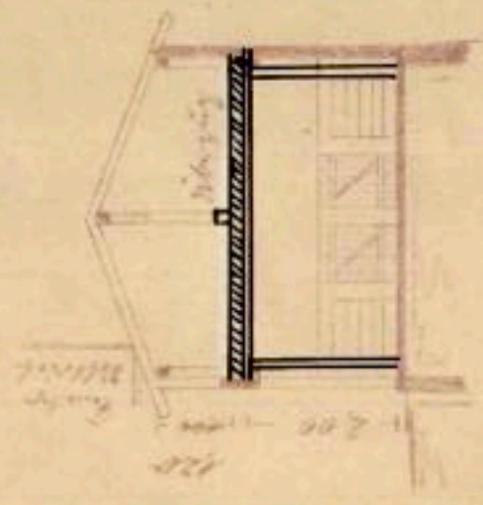
Stallumbau für Herrn Wilh. Meiboff, Landwirt in Lengede, Nr. 47.

Grundbuch Bd. Bf.

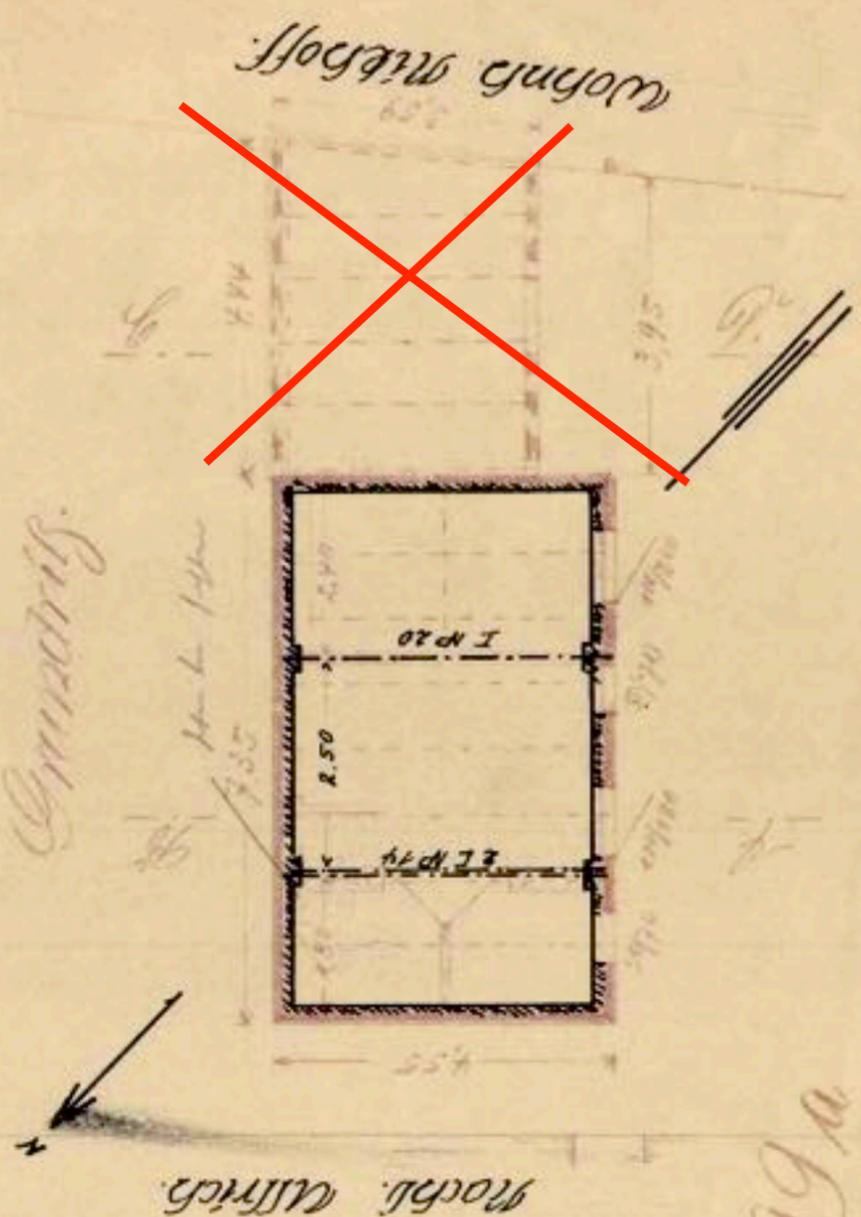
Hofansicht.



A. 90.
G. 90.



Grundriß.



Zum Bauverein
Nr. 54/44
Vienenburg, den 21. Juli 1944.

Haars & Jser
Harzer Bauindustrie
Vienenburg

Zustimmung erteilt,
Boiler, den 29. Juli 1944.
Des Vorstandes
H. Meiboff
Bauverein

Haars
Wangemann Meiboff

99a



Landkreis Goslar • Postfach 31 14 • 38631 Goslar

**Fachdienst Umwelt
Bodenschutz / Abfallüberwachung**
**Ansprechpartner(in) / Zimmer
Marlin Schuppe / 3027**
**Durchwahl/Fax
05321 76-682
05321 7699-682**
**E-Mail
marlin.schuppe@landkreis-goslar.de**
Altanzichen
6.2.2-4007-00/8
Ihre Nachricht, Ihr Zeichen
**Datum
25.09.2023**
**Auskunft aus dem Altlastenkataster
hier: Ihr Antrag vom 22.09.2023**
Sehr geehrte Damen und Herren,
Sie haben bei mir für die folgenden Grundstücke eine Auskunft aus dem Altlastenkataster beantragt:

Adresse: Hauptstraße 40, 38690 Goslar
Gemeinde: Stadt Goslar
Gemarkung: Lengde
Flur: 8
Flurstück/e: 117/1

Nach Prüfung meines Altlastenkatasters liegen für das Grundstück keine Eintragungen vor.
Hinweise zur flächendeckenden Bodenbelastung im Landkreis Goslar

Das von Ihnen angefragte Flurstück befindet sich in einem Gebiet mit Schadstoffwerten in Böden oberhalb der Vorsorge-, aber unterhalb der gefahren- und nutzungsspezifischen Prüfwerte nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Diese Flächen werden über die Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO) als **GE-Gebiete** erfasst.

Es handelt sich hier um eine flächendeckende Bodenbelastung mit Arsen und Schwermetallen als direkte Folge der Bergbau- und Montangeschichte des Harzes. Das Wissen über diese Bodenbelastungen stammt aus Bodenuntersuchungen, die Ende der 1990er Jahre in den Städten und Ge-

meinden des Landkreises Goslar durchgeführt worden sind. Belastet sind in der Regel die ersten 30 cm der Böden.

Vorsorgewerte sind Bodenwerte, bei deren Überschreiten unter Berücksichtigung von geogenen oder großflächig siedlungsbedingten Schadstoffgehalten in der Regel davon auszugehen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung besteht.

Der Prüfwert ist ein Signalwert, bei dessen Überschreitung eine Gefahr nicht ausgeschlossen werden kann und weitere Sachverhaltsermittlungen in der Regel notwendig werden. Dies ist bei GE-Gebieten eben nicht der Fall.

Die in der BPG-VO festgelegten Teilgebiete 1 bis 4 (Belastung von Teilgebiet 1 zu 4 abnehmend) sind hinsichtlich der anzutreffenden Schadstoffe gegenüber einem GE-Gebiet als stärker belastet anzusehen. Wie bereits dargelegt, ist bei den GE-Gebieten einerseits von einer Überschreitung der Vorsorgewerte nach BBodSchV auszugehen, andererseits ist diese Belastung aber noch immer geringer als die üblicherweise im Harz anzutreffende Schadstoffsituation.

Weitere Informationen zu den Themen Bodenschutz und Abfallüberwachung erhalten Sie auf der Internetseite des Landkreises Goslar (<http://www.landkreis-goslar.de>). Um zu den Seiten des Bodenschutzes und der Abfallüberwachung zu gelangen, begeben Sie sich bitte von der Startseite in den Bereich „Wir für Sie“, von dort aus dann zur Rubrik Verwaltung. Rufen Sie als Nächstes das interaktive Organigramm auf und begeben Sie sich zu dem Punkt Fachdienst Umwelt, welcher sich in den Fachbereich Bauen & Umwelt eingliedert. Unter der Kategorie Fachgruppe Bodenschutz/Abfallüberwachung gelangen Sie zu den entsprechenden Informationen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Martin Schuppe

**Aktenzeichen W 009/2023 Aufnahmen vom Ortstermin am 12.10.2023
Hauptstraße 40 in 38690 Goslar/Lengde - ANLAGE 15 -**



Ansicht aus Richtung Südosten im Vordergrund der Wohnhausanbau



Gartenansicht aus Richtung Nordwesten im Vordergrund das Wohnhaus

**Aktenzeichen W 009/2023 Aufnahmen vom Ortstermin am 12.10.2023
Hauptstraße 40 in 38690 Goslar/Lengde - ANLAGE 15 -**



Wohnhaus mit Teilkeller (nicht zugänglich)



Schäden am Dach und Schornsteinkopf

**Aktenzeichen W 009/2023 Aufnahmen vom Ortstermin am 12.10.2023
Hauptstraße 40 in 38690 Goslar/Lengde - ANLAGE 15 -**



Defekte Dachrinne



Hoffläche mit Carport und ehemaligen Stallgebäude (ganz rechts)