

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 16/23

12. April 2024

GA-Nr.: 101523

## KURZGUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Zweifamilienhaus bebaute Grundstück  
in 38667 Bad Harzburg, An der Kirche 2**



Der unbelastete **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 25.01.2024 geschätzt mit rd.

**271.000,- €**

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Zweifamilienhaus
Objektadresse:	An der Kirche 2 38667 Bad Harzburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bündheim, Blatt 2184, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Bündheim, Flur 5, Flurstück 29/3 (171 m <sup>2</sup> )
Wertermittlungsstichtag:	25.01.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	25.01.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt konnte von innen und außen besichtigt werden.

### 1.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 12 m;  <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 13 m;  <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 171 m <sup>2</sup> ;  <u>Bemerkungen:</u> fast quadratische Grundstücksform
-------------------	--

Altlasten:	Gemäß telefonischer Auskunft vom 11.03.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster <u>nicht</u> als Verdachtsfläche aufgeführt.
------------	--

Es sind nur die im Harz typischen Bodenbelastungen durch Schwermetalle (Teilbereich 4) möglich. Lt. Datenblatt des Landkreises Goslar, Abt. Gesundheitsamt, ist Bad Harzburg (ohne die Teilbereiche 1 u. 3) als leicht belastetes Gebiet eingestuft.

Diese flächendeckende Bodenbelastung ist eine Folge der Bergbau- und Montangeschichte des Harzes.

#### 1.2.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 13.03.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.
---------------------------------------	--

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach telefonischer Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

Es besteht aber ein Umgebungsschutz, da sich im direkten Umfeld Baudenkmäler befinden.

Vor der Durchführung von Maßnahmen, die das Bewertungsobjekt von außen optisch verändern, muss daher die Zustimmung der zuständigen Denkmalschutzbehörde eingeholt werden.

### 1.2.2 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.**

## 1.3 Zweifamilienhaus

### 1.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Zweifamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;

zweigeschossig;  
unterkellert;  
ausgebautes Dachgeschoss;  
freistehend

Baujahr: vermutlich 1963 (sachverständig geschätzt)

Modernisierungen: die Badezimmer wurden erneuert, tlw. Türen und Zargen erneuert, Ausbau des Dachgeschosses, vermutlich wurde tlw. die Elektrik ergänzt

### 1.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Kellergeschoss:

Kellerräume, Waschküche und Heizungsraum

#### Erdgeschoss:

**Wohnung 1:** bestehend aus Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer, Arbeitszimmer, Küche und Badezimmer

Obergeschoss:

**Wohnung 2:** bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer 1 (mit Zugang zum Balkon), Schlafzimmer 2, Küche, sonstiges Zimmer, Badezimmer, über eine Treppe im Bereich des Flures ist das ausgebautе Dachgeschoss zugänglich

Dachgeschoss:

Flur, Badezimmer, Gäste-Zimmer und Schlafzimmer

**Wohn- u. Nutzfläche:**

EG: 87,43 m<sup>2</sup> (Wohnfläche)  
 OG: 99,65 m<sup>2</sup> (Wohnfläche)  
 DG: 37,21 m<sup>2</sup> (Nutzfläche)

**Wohn- u. Nutzfläche gesamt 224,29 m<sup>2</sup>**

**Hinweis:**

Die Wohn- und Nutzflächen wurden vom Sachverständigen durch Aufmaß ermittelt. Vom Sachverständigen wird für das ausgebautе Dachgeschoss Nutzfläche unterstellt, da dem Sachverständigen nicht bekannt ist, ob hier alle baurechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind, die Wohnfläche begründen. Die Nutzflächenanteile werden in dieser Wertermittlung wertmäßig wie Wohnfläche behandelt.

Die Berechnungen erfolgten in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung.

**Die ermittelten Wohn- und Nutzflächen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.**

**1.3.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)**

Konstruktionsart:	soweit ersichtlich Massivbau
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk (soweit ersichtlich)
Geschossdecken:	tlw. Stahlbeton und tlw. Holzbalken
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Holzkonstruktion
	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Satteldach

Dacheindeckung:

Dachsteine;

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

**1.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	normale Ausstattung
Heizung:	<p>Beim Ortstermin wurden folgende Anlagen vorgefunden:</p> <p>Im Erdgeschoss ist eine Niedertemperatur Gas-Kombitherme der Firma Wolf verbaut. Baujahr 1999.</p> <p>Im Keller ist eine Niedertemperatur Buderus-Gasheizung (Logano G144) mit 160 l Warmwasser-Vorratsbehälter verbaut. Baujahr 2008.</p> <p>Vermutlich dient diese Anlage ausschließlich der Versorgung der Wohnung im Obergeschoss.</p> <p>Überwiegend sind Stahlradiatoren mit Thermostatventilen und Badezimmerheizkörper verbaut. Im Dachgeschoss wurden überwiegend Flachheizkörper verbaut.</p>
Warmwasserversorgung:	zentral über die jeweilige Heizungsanlage

**1.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand**

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen, Teppichboden, PVC
Wandbekleidungen:	<p>überwiegend Tapeten</p> <p>im Bereich der Badezimmer Fliesen <math>\frac{3}{4}</math> hoch</p>
Deckenbekleidungen:	überwiegend Tapete, tlw. Putz mit Anstrich und tlw. Hart-schaumplatten
Fenster:	<p>überwiegend Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung;</p> <p>tlw. mit Rollläden;</p> <p>im Bereich des Treppenhauses vereinzelt Glasbausteine</p>
Türen:	<p><u>Wohnungseingangstüren:</u></p> <p>normale Türen aus Holzwerkstoffen</p>

Zimmertüren:

gute Türen, aus Holzwerkstoffen;  
Holzzargen

In der Erdgeschosswohnung sind tlw. einfachere Zimmertüren verbaut

sanitäre Installation:

gute Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz;

Bad (EG):

1 eingebaute Wanne, 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken;  
gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

Bad (OG):

1 eingebaute Wanne, 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken;  
gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

Bad (DG):

1 eingebaute Wanne, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken;  
einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

Küchenausstattung:

nicht in Wertermittlung enthalten

Bauschäden und Baumängel:

keine wesentlichen erkennbar

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

### 1.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Balkon, Markise

Besonnung und Belichtung:

gut bis ausreichend

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist gut.  
Es besteht tlw. Renovierungsbedarf.

### 1.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Einfriedung (Zaun)

## 2 Verkehrswert

Der unbelastete Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 38667 Bad Harzburg, An der Kirche 2 wird zum Wertermittlungsstichtag 25.01.2024 mit rd.

**271.000,- €**

geschätzt.

### 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 1: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

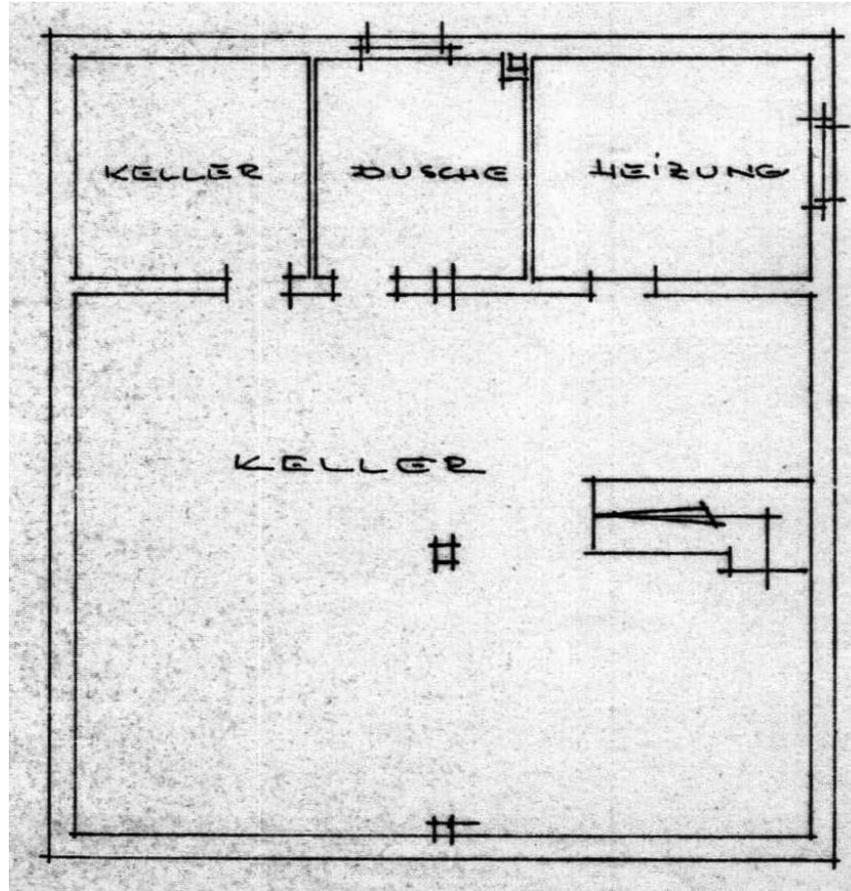


(lizenziert über [www.on-geo.de](http://www.on-geo.de))

Bestellnummer: 02611598

## Anlage 2: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 4

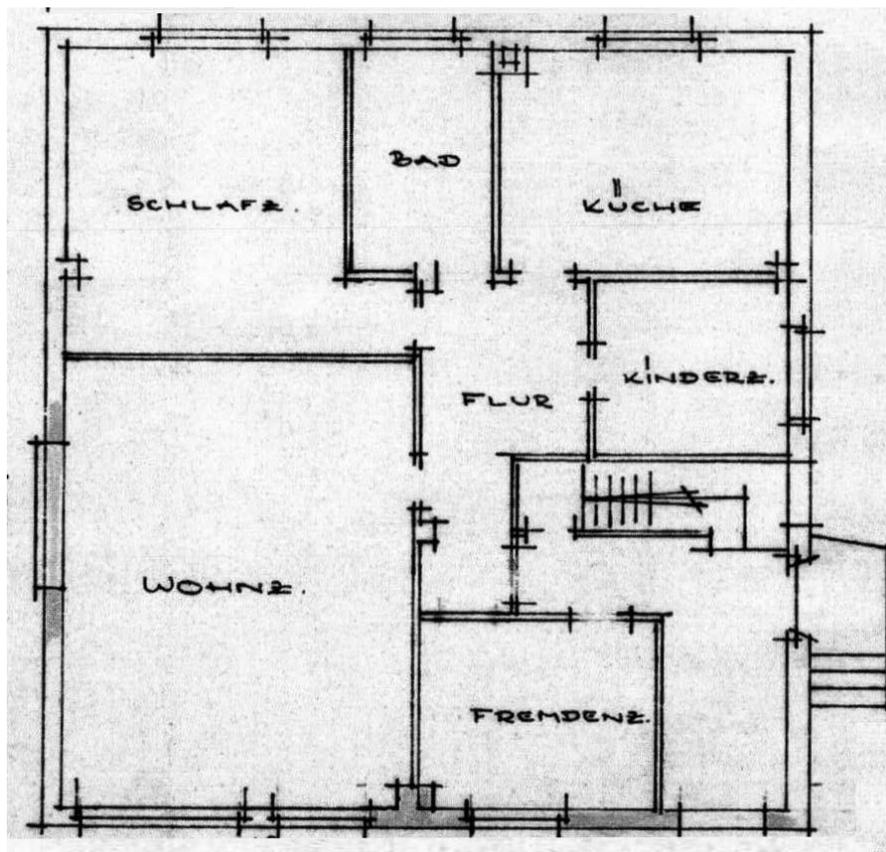


Grundrissplan KG

(die tatsächliche Aufteilung kann abweichen)

## Anlage 2: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 4

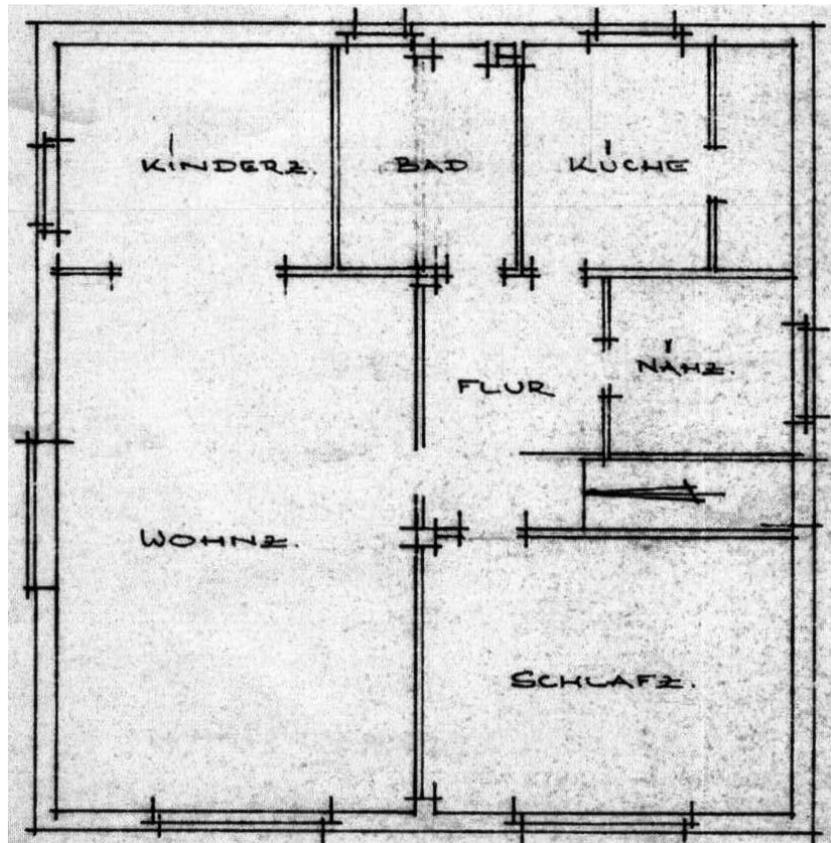


Grundrissplan EG

(die tatsächliche Aufteilung kann abweichen)

## Anlage 2: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 4

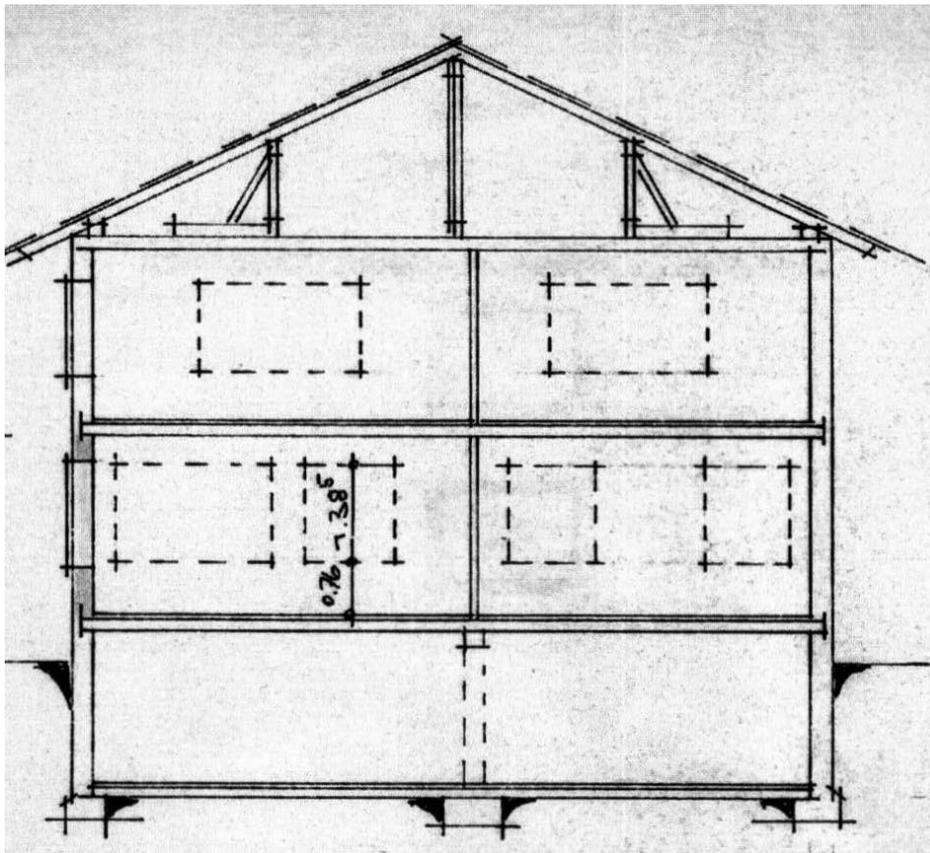


Grundrissplan OG

(die tatsächliche Aufteilung kann abweichen)

## Anlage 2: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 4



### Gebäudeschnitt

(der tatsächliche Gebäudeschnitt kann abweichen)

### Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 1



Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus östlicher Richtung



Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus südöstlicher Richtung