

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 20/24

18. Dezember 2024

GA-Nr.: 103124

## KURZGUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Zweifamilienhaus bebaute Grundstück  
in 38642 Goslar, Galgheitstr. 34**



Der unbelastete **Verkehrswert** (Gesamtausgebot) wird zum Wertermittlungsstichtag 27.08.2024 geschätzt mit rd.

**265.400,- €**

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Zweifamilienhaus
Objektadresse:	Galgheitstr. 34 38642 Goslar
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Goslar, Blatt 1542, lfd. Nr. 1; Grundbuch von Goslar, Blatt 1542, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Oker, Flur 11, Flurstück 19 (91 m <sup>2</sup> ); Gemarkung Oker, Flur 12, Flurstück 2/3 (682 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Wertermittlungsstichtag:	27.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt konnte von innen und außen besichtigt werden.

#### **Hinweis des Sachverständigen:**

Das Wohngebäude besteht aus drei getrennten Wohneinheiten, die jeweils über ein eigenes Badezimmer und eine eigene Küche verfügen. Jede Wohneinheit hat einen eigenen Stromzähler, eine eigene Klingel und einen eigenen Briefkasten.

Das Gebäude wird vom Sachverständigen aus folgenden Gründen als Zweifamilienhaus und nicht als Mehrfamilienhaus bewertet. Beim Bauamt sind nur noch wenige Unterlagen bezüglich des Objektes vorhanden. Laut den vorhandenen Unterlagen bestand das Gebäude ursprünglich im Erdgeschoss aus einer gemischten Nutzung (Ladeneinheit und Wohnnutzung) sowie einer Wohnnutzung im Dachgeschoss. Ob dem Bauamt eine Nutzungsänderung für die Umnutzung der ehemaligen Ladenfläche in Wohnraum vorliegt, konnte nicht festgestellt werden. Evtl. ist solch eine Nutzungsänderung noch nicht vorhanden. In diesem Gutachten wird die Genehmigungsfähigkeit für solch eine Umnutzung unterstellt. Der Spitzboden wurde nachträglich ausgebaut. Soweit aus den vorhandenen Daten und Bauunterlagen hervorgeht, erfüllt der ausgebaut Spitzboden nicht die Anforderungen an Wohnraum nach den Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung. Somit wäre diese Einheit als Nutzfläche anzusehen und dürfte nicht als Wohnraum vermietet werden. Bei einer widerrechtlichen Nutzung des Spitzbodens könnten ggf. auch Nutzungsverbote drohen. Soweit augenscheinlich ersichtlich, entsprechen die Treppenkonstruktionen und die Wandbekleidungen im Treppenhaus nicht den erforderlichen brandschutztechnischen Anforderungen an eine Mehrfamilienhausnutzung.

Für die Wertermittlung wird daher die Nutzung der Bereiche von Erd- und Dachgeschoss unterstellt. Der Spitzboden fließt als Nutzflächenanteil in die Wertermittlung ein.

### 1.3 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 20 m;
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 40 m;
	<u>Grundstücksgröße (Gesamtgrundstück):</u> insgesamt 773 m <sup>2</sup> ;
	<u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform

### 1.4 Erschließung, Baugrund etc.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß telefonischer Auskunft vom 28.10.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster <u>nicht</u> als Verdachtsfläche aufgeführt.  Es sind nur die im Harz typischen Bodenbelastungen durch Schwermetalle (Teilbereich 1 – höher belastet – insbesondere Blei) möglich.  Diese flächendeckende Bodenbelastung ist eine Folge der Bergbau- und Montangeschichte des Harzes.

### 1.5 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 1.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach telefonischer Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

## 1.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

## 1.6 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Garagen;

Das Objekt ist tlw. eigengenutzt und tlw. leerstehend.

## 1.7 Zweifamilienhaus

### 1.7.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Zweifamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;  
überwiegend unterkellert;  
ausgebautes Dachgeschoss und ausgebauter Spitzboden;  
freistehend

Baujahr:

ca.1905 (gemäß Bauunterlagen und Aussagen der Mit-eigentümer)

Modernisierungen:

ca. 1993 tlw. Sanierung und Modernisierung des Objektes mit Erneuerung der Fenster, der Elektrik, der Heizungsanlage  
ca. 1995 Erneuerung des Daches, Dämmung der Fassade, äußere Abdichtung des Kellers  
ca. 1997 Modernisierung des Dachgeschosses  
ca. 2006/2007 Ausbau des Spitzbodens

Die Angaben zu den Zeitpunkten der vorstehend genannten Arbeiten sind ungefähre Angaben und beruhen auf mündlichen Aussagen der Eigentümer. Die tatsächlichen Zeiten können möglicherweise leicht von den vorstehenden Jahreszahlen abweichen.

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen;  
Sockel Klinkerverblendung

## 1.7.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

### Kellergeschoss:

Kellerräume und Heizungsraum

### Wohnung 1 (Erdgeschoss):

Schlafzimmer, Badezimmer, Flur, Küche mit Ausgang zur überdachten Terrasse, Kinderzimmer, Wohnzimmer

### Wohnung 2 (Dachgeschoss):

Flur, 4 Zimmer, Küche und Badezimmer

### ausgebauter Spitzboden:

Zimmer und Badezimmer

### Wohn- u. Nutzfläche:

EG: 107,30 m<sup>2</sup> (Wohnfläche)  
OG: 90,86 m<sup>2</sup> (Wohnfläche)  
DG: 27,31 m<sup>2</sup> (Nutzfläche)

**Wohnfläche: 198,16 m<sup>2</sup>**

**Nutzfläche Spitzboden 27,31 m<sup>2</sup>**

### Hinweis:

Die Wohn- und Nutzflächen wurden vom Sachverständigen durch Aufmaß ermittelt. Vom Sachverständigen wird für den ausgebauten Spitzboden Nutzfläche unterstellt, da dem Sachverständigen nicht bekannt ist, ob hier alle baurechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind, die Wohnfläche begründen.

Die Berechnungen erfolgten in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung.

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

## 1.7.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Fachwerk
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Holzfachwerk (vermutlich mit ausgemauerten Gefachen)
Innenwände:	vermutlich Holzfachwerk

Geschossdecken:	Decke vom KG zum EG massiv; Decke vom EG zum DG Holzbalken vermutlich mit Lehm- schlag Decke DG zum Spitzboden: vermutlich Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> KG zum EG: Massiv mit Steinzeugplatten; EG zum DG und Spitzboden: Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz (Mittelholmtreppe)
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten  <u>Dachform:</u> Satteldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;  Dachflächen gedämmt (lt. Angabe der Eigentümer)

#### 1.7.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffent- liche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit gasförmigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 1992; überwiegend Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung mit Vorratsbehälter

#### 1.7.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Teppichboden, Laminat, Holzdielen, Stäbchenparkett, PVC, ein Zimmer ohne Bodenbelag  Im WC/Badezimmer: Fliesen (im Badezimmer im EG Kork- boden)
Wandbekleidungen:	überwiegend Tapete, vereinzelt Rauputz  in den Sanitärräumen: Fliesen

Deckenbekleidungen:	überwiegend Vertäfelungen, in einem Raum fehlt noch die Deckenverkleidung
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Wohnungseingangstüren:</u> Holztüren  <u>Zimmertüren:</u> Türen aus Holzwerkstoffen; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	gute Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz  <u>Badezimmer EG:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte  <u>Badezimmer DG:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte  <u>Badezimmer Spitzboden:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Bauschäden und Baumängel:	Im Kellerbereich sind an einigen Außenwänden Feuchtigkeitsschäden vorhanden

## 1.8 Garagen

Zwei Fertiggaragen;  
Baujahr: ca. 1996;  
Bauart: massiv;  
Dachform: Flachdach;  
Dach aus: Beton mit Bitumenbeschichtung;  
Tor: Stahlschwingtor;  
Boden: Beton;  
Fenster: Kunststoff mit Einfachglas

(alle Angaben lt. Bauunterlagen)

### 1.8.1 Wert des Teilgrundstücks A

Der Wert für das Teilgrundstück A wird zum Wertermittlungsstichtag 27.08.2024 mit rd.

**264.000,00 €**

geschätzt.

### 1.8.2 Wert des Teilgrundstücks B

Der Wert für das Teilgrundstück B wird zum Wertermittlungsstichtag 27.08.2024 mit rd.

**1.400,00 €**

geschätzt.

### 1.9 Verkehrswert

Der unbelastete Verkehrswert (**Gesamtausgebot**) für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 38642 Goslar, Galgheitstr. 34 wird zum Wertermittlungsstichtag 27.08.2024 mit rd.

**265.400,- €**

**in Worten: zweihundertfünfundsechzigtausendvierhundert Euro**

geschätzt.

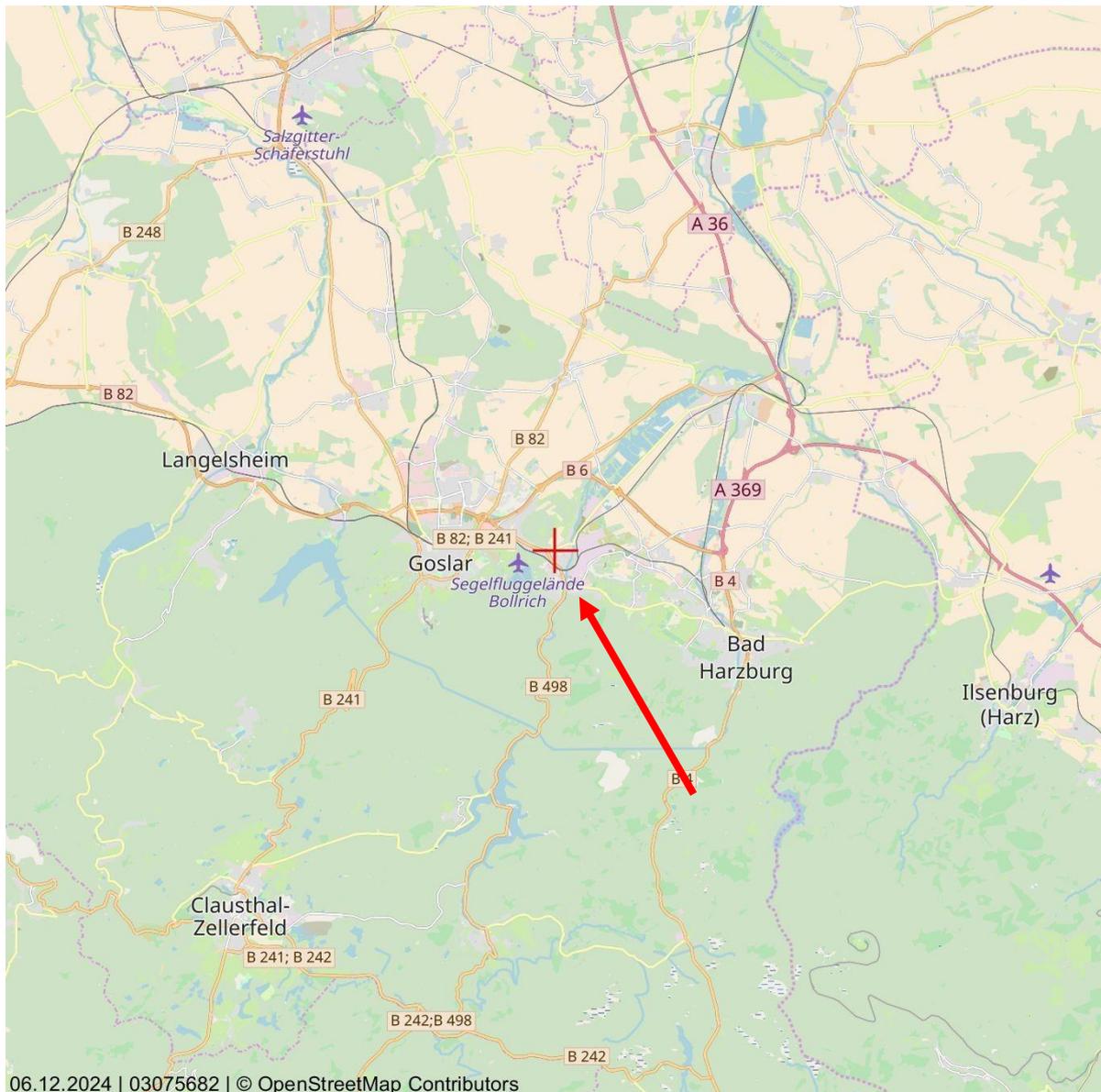
### 1.10 Einzelausgebote

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Teilgrundstücks
A (Ifd. Nr. 4, Flur 12, Flurstück 2/3)	Zweifamilienhaus	264.000,00 €
B (Ifd. Nr. 1, Flur 11, Flurstück 19)	unbebaut (Garten)	1.400,00 €
Summe		265.400,00 €

## Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

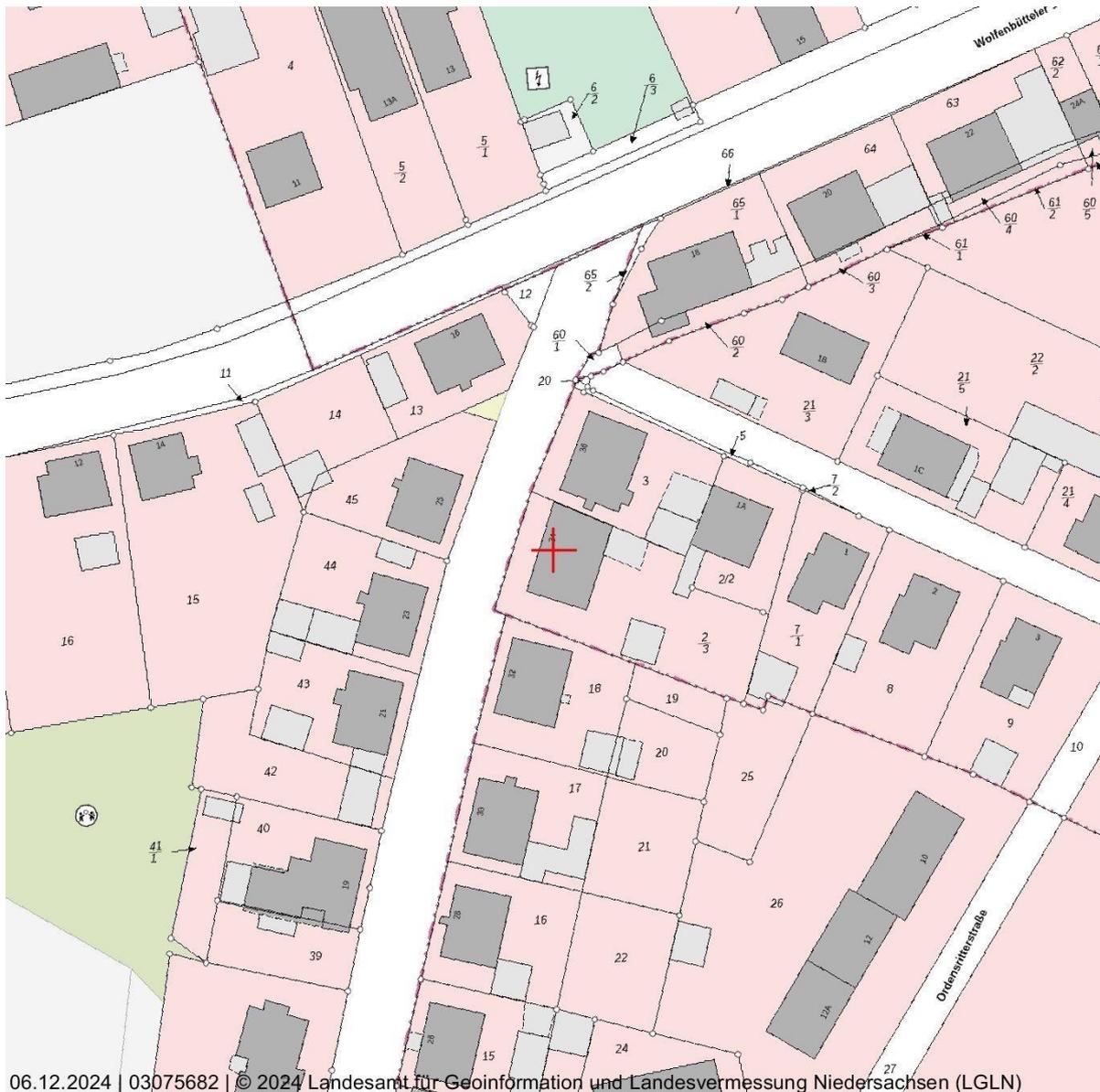
Seite 1 von 1



(lizenziiert über [www.on-geo.de](http://www.on-geo.de))  
Bestellnummer: 03075682

### Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000

Seite 1 von 1



(lizenziiert über [www.on-geo.de](http://www.on-geo.de))  
Bestellnummer: 03075682

### Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 2



Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus südwestlicher Richtung



Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus nordwestlicher Richtung



Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus nördlicher Richtung



Ansicht des Bewertungsobjekts aus südöstlicher Richtung

### Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 2



Gartenansicht des Bewertungsobjekts aus östlicher Richtung



Gartenansicht des Bewertungsobjekts aus südöstlicher Richtung



überdachte Terrasse



Blick durch den Garten