

Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert

Gutachten erstellt durch den Sachverständigen:

Michael Kämpfert - Diplom Ingenieur, Architekt, Sachverständiger DEKRA zertifiziert für die Immobilienbewertung

Zwangsversteigerungssache

betreffend das im Grundbuch von Groß Döhren Blatt 675 unter laufender Nummer 1 eingetragene Grundstück

Schuldner/Beteiligte:

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben

Geschäftsnummer: **11 K 19/25**

Zu bewertendes Grundstück:

Grundbuch von Groß Döhren Blatt 675, Gemarkung Groß Döhren, Flur 2, Flurstück 376/47.

Bebauung:

Durnidistraße 16, 38704 Liebenburg

Doppelhaushälfte mit einem Anbau nebst Garage und einem weiteren Anbau

Besichtigung

Wohnung Nr. 1 + 3: Innen- und Außenbesichtigung

Wohnung Nr. 2: Nur Außenbesichtigung

Ortsbesichtigung : 12.06.2025 und 17.06.2025

Wertermittlungstichtag: 12.06.2025, Tag der ersten Ortsbesichtigung.

Mieter und Pächter

Das Gebäude besitzt 3 Wohnungen. 2 Wohnungen im Erdgeschoss sind zum Wertermittlungstichtag vermietet, die Wohnung im Obergeschoss ist unvermietet und leerstehend.

Die Mietverträge der Erdgeschosswohnungen rechts und links wurden vorgelegt.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Auskunft Bauamt Landkreis Goslar:

Auf Anfrage wurden keine aktuell laufenden Verfahren oder Beanstandungen mitgeteilt.

Eine weitere Prüfung wurde nicht durchgeführt.

Ort/Einwohnerzahl

Groß Döhren bildet zusammen mit Klein Döhren die Ortschaft Döhren, welche in der Gemeinde Liebenburg im Landkreis Goslar liegt und ca. 13.600 Einwohner besitzt.

Verkehrslage

Groß Döhren liegt verkehrsgünstig zwischen der B6 und der B82. Über Bundes- und Landstraßen gute Fernverbindungen.

Entfernung zu den nächstgelegenen Städten und Orten:

bis Salzgitter ca. 8 km

bis Vienenburg ca. 13 km

bis Goslar ca. 17 km

bis Bad Harzburg ca. 21 km

Bahnhof: ist nicht vorhanden, nächstgelegener in Salzgitter.

Autobahn: Gute Verbindung zur A36 (ca. 9 km entfernt). Sonstige Fernverbindungen durch weitere Straßenverbindungen.

Bus: Zufriedenstellende Verbindungen in alle Richtungen.

Ärztliche Versorgung

Ausreichend in verschiedenen Fachrichtungen, ohne Krankenhaus vorhanden.

Geschäfte des täglichen Bedarfs

Versorgung für den Grundbedarf vorhanden.

Grundstückslage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Groß Döhren in östlicher Lage in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung im Umgebungsbereich und relativ randnah an dem Außenbereich. Zentrumsferne Lage, Verbindung zum Stadtzentrum mit Autostraßen und Gehweg.

Grundstück

lfd. Nr. 1, Gebäude- Freifläche, Durnidistraße 16, Flur 7, Flurstück 104/16

Nutzung, Bebauung:	Doppelhaushälfte mit einem Anbau nebst Garage und einem weiteren Anbau
Grundstücksform:	unregelmäßig.
Größe:	311 m ² , Flächengröße mittel für vergleichbare Nutzungen, im allgemeinen Vergleich. Im nahen Umgebungsbereich ähnliche Flächengröße.
Topografie	Grundstück ohne signifikante Höhenversätze, in etwa ebener Verlauf.
Baugrund	Augenscheinlich tragfähiger Baugrund, o. auffällige Setzungserscheinungen. Ein Bodengutachten liegt nicht vor und ist nicht Auftragsbestandteil.

Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

Wasserversorgung	Ohne eigenen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung.
Abwasserversorgung	Anschluss an die öffentliche Kanalisation.
Elektrizitätsversorgung	Anschluss an die öffentliche Elektroversorgung.
Gasversorgung	Ohne Anschluss an die öffentliche Gasversorgung.
Zufahrt	Grundstückzufahrt vom öffentlichen Bereich
Befestigung	Betonsteinpflaster, Beton
Einstellplätze	vorhanden
Einfriedung	Holzbrettzaun, einfach. Tor in Holzkonstruktion, zweiteilig, einfach
Gartengebäude u.a.	Holz-Abstellschuppen, ohne besonderen Wert.
Garten/Grünfläche	Sehr kleine Fläche ohne besondere Anlage
Instandhaltung	Die Außenanlage ist vernachlässigt

Baubeschreibung

Die Bebauung besteht aus einer Doppelhaushälfte mit einem Anbau nebst Garage und einem weiteren Anbau.

Doppelhaushälfte mit 3 Wohnungen

Baujahr um: 1900, Anbau um 1969

Wohnfläche ca.: 173,19 m² (Whg. 1: 58,38 m², Whg. 2: ca. 55,00 m², Whg. 3: 59,81 m²)

Konstruktion Fachwerk, Anbauten Massiv

Decken Massiv- und/oder Holzbalkendecken in den Geschossen

Dach Satteldach mit Betonsteindeckung, mit Unterdach, Anbauten Flachdach mit Wellplatten (Faserzement, Verdacht auf Asbest)

Fassade Plattenverkleidung aus verzinkten Blechplatten und Faserzementverkleidung (evtl. asbesthaltig)

Allgemeiner Bauzustand

Bauliche Standsicherheit

Augenscheinlich befinden sich die Gebäude in einem baulich standsicheren Zustand.

Instandhaltung/Modernisierung

Vernachlässigt: Modernisierungsbedarf. erforderliche Kleinreparaturen.

Ausstattung

(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Doppelhaushälfte: größtenteils einfache Ausstattung
Standardstufe im Mittel um 1,5

Modernisierungsgrad

(Gemäß ImmoWertV2021)

Doppelhaushälfte: kleine Modernisierungen, um 0,5 Punkte ModPkt-Modell

Besonderheiten

Hinweis dass keine eigene Heizungs- und Wasserversorgung besteht, sondern aktuell über Anschluss an das Nachbargrundstück erfolgt. Eine Treppenverbindung vom Erd- zum Obergeschoss besteht ebenfalls nicht und ist zur abgeschlossenen Nutzung herzustellen.

Wohnung 3 im Obergeschoss ist nicht vermietet und wurde zum Wertermittlungsstichtag von den Nachbarn genutzt. Es wurde ein Durchgang von Haus Nr. 17 zu Haus Nr. 16 zur Erschließung der Wohnung und des Dachgeschosses hergestellt.

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungsstichtag gesamt eingeschätzt mit **rd. 53.000 Euro** (unbelastet).

Goslar, den 03.11.2025