

# EXPOSÉ

## Kurzgutachten

**Wertermittlungsobjekt:** **Zweifamilienhaus (freistehend)**  
Bahnhofstraße 16, 38704 Goslar



**Im Auftrag:** Amtsgericht Goslar  
Aktenzeichen 11 K 20/25  
Hoher Weg 9, 38640 Goslar

**Erstellt durch:** Dipl.-Ing. Michael Bretschneider  
von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA) für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilien (LF)

**Tag der Ortsbesichtigung:** 21. Juli 2025  
**Bewertungsstichtag:** 21. Juli 2025

**Grundbuch von** Othfresen  
**Blatt** 656  
**Lfd.Nr.** 1  
**Gemarkung** Othfresen  
**Flur / Flurstück** 4 | 24/6  
**Fläche** 1.126 m<sup>2</sup>

**Verkehrswert** **110.000 €**

**Wertermittlungsobjekt:**

Das Grundstück ist mit einem zweigeschossigen Zweifamilienwohnhaus mit Vollkeller und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss sowie einer Doppelgarage bebaut. Je Geschoss gibt es eine Wohnung.

**Ortstermin**

Das Bewertungsgrundstück wurde von innen und außen besichtigt. Nicht zugänglich war die Erdgeschosswohnung.



Eckgrundstück - Westseite



Südgiebel



Doppelgarage - Hauseingang



**Immissionen:** Während des Ortstermins wurden keine erhöhten Immissionen festgestellt. Der Standort ist nicht belastet.

(Unter dem Sammelbegriff „Immissionen“ werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, z.B. durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.)

## Größe, Gestalt und Form

Gestalt und Form	regelmäßig, rechteckig
Topographische Grundstückslage	überwiegend in sich eben
Höhenlage zur Straße	niveaugleich



### Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Liebenburg  
Gemarkung: Othfresen  
Flur: 4 Flurstück: 24/6

### Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 23.06.2025  
Aktualität der Daten 18.06.2025

N = 5763427



## Erschließung

Straßenart	Die „Bahnhofstraße“ ist voll ausgebaut, die Oberfläche asphaltiert und in beide Richtungen befahrbar. Ein gepflasterter Gehweg verläuft entlang des Grundstücks. Auf der anderen Seite der der Straße verläuft parallel eine zweigleisige Bahnstrecke.
Straßenausbau	Voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert
Anschlüsse, Versorgung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schmutz- und Regenwasser an öffentlichen Kanal</li> <li>- Stromanschluss</li> <li>- Frischwasseranschluss</li> </ul>
Grenzsituation	Freistehendes Zweifamilienhaus, Garage mit Grenzbebauung

**BESCHREIBUNG VON GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN**

Baujahr: ca. 1916



Konstruktion	Gründung	Stamfbeton
	Kelleraußenwände	Massiv, Mauerwerk
	Kellerinnenwände	Massiv, Mauerwerk
	Geschossdecken	KG Kappendecke, ansonsten Holzbalkendecken
	Außenwände	Massiv, Backstein
	Innenwände	Massiv, Backstein, Leichtbauwände
	Dach	Satteldach als Harzer Doppeldach mit Holzschalung und Pappe
	Dacheindeckung	Betondachsteine
	Entwässerung	Zinkdachrinnen und -fallrohre
	Fassade	Wärmedämmputz von 2015
	Fenster	Fenster mit Dreifachverglasung aus 2023
	Haustür	Massive, zweiflügelige Holztür mit zwei feststehenden Seitenelementen
	Nebeneingang KG	Historisch Holztür aus Baujahr
	Treppen	Historische Holztreppen in den Geschossen, z.T. gewendelte, ansonsten gerade Treppenläufe Betontreppe mit geringer Durchgangshöhe ins KG
	Doppelgarage	Massiv gemauert mit Ziegelsteindecke, Betonboden, Schwingtor. Es konnte nur die rechte Garage besichtigt werden.
Haustechnik	Elektroinstallation	In beiden Wohnungen: sanierter, aktueller, durchschnittlicher Standard
	Heizung	Vorinstallierte Hybridheizung aus Gastherme und Wärmepumpe, aktuell nicht funktionsbereit geschaltet
	Wärmeverteilung	EG Wandheizkörper OG Plattenheizkörper mit Thermostatventilen, Verteilung der Rohre auf Putz Keller Gasthermen- und Speicheraufstellung für Wärmepumpe, Verteilung auf Putz

Ausstattung	Warmwasser		Zentral im KG
	Sanitärinstallation	EG OG KG	WC, Handwaschbecken, Dusche Sanitärobjekte <b>nicht</b> vorhanden Provisorische Installation von Stand-WC, Handwaschbecken und Urinal
	Bodenbeläge	EG OG KG	Laminat, Fliesen im Bad Laminatboden in den Wohnräumen, Fliesen in der Küche, Bad ist im Rohbauzustand Estrich
	Wandbeläge	EG OG KG	Fliesen in der Dusche, sonst keine Information Tapete, Fliesenspiegel in der Küche, Bad ist im Rohbauzustand Unverputzte, gestrichenes Ziegelmauerwerk
	Deckenbeläge	EG OG KG	Konnte nicht besichtigt werden Teilweise abgehängt, tapeziert oder gestrichen Rohdecke gestrichen
	Türen	EG OG	Spantüren, weiß lackiert Spantüren, weiß, in Holzzargen
	Gesamtausstattung		Das Gebäude befindet sich im Zustand einer noch nicht fertiggestellten Modernisierung / Sanierung.

## Wirtschaftliche Beurteilung

Aktuell ist die Bewohnbarkeit bzw. eine Vermietung des Objektes wegen der nicht abgeschlossenen Modernisierung und des teilweise noch vorhandenen Umbauzustandes nicht möglich. Im Dachgeschoss könnte noch eine dritte Wohnung ausgebaut werden, allerdings ist hierzu ein größerer Aufwand erforderlich, da keine ausreichenden Fensterflächen vorhanden sind.

Die aktuelle Aufteilung des Wohnhauses (siehe Grundrisszeichnungen) eignet sich zur Nutzung als Zweifamilienwohnhaus.

Die Wohnflächen der Erd- und Obergeschosse als 2-Zimmerwohnung mit jeweils ca. 69 m<sup>2</sup> sind großzügig angelegt. Es fehlen Freisitze als Terrasse für das EG mit direktem Ausgang oder Balkone. Insgesamt ist das Objekt als durchschnittlich marktgängig anzusehen.

## Baumängel und Bauschäden

Bau- und  
Unterhaltungszustand

Die bereits durchgeführten Modernisierungen wurden ordentlich und in guter Qualität vorgenommen. Eine Fortsetzung für noch nicht modernisierten Flächen ist unproblematisch.

Zur Herstellung der Vermietbarkeit / Bewohnbarkeit ist die Fortsetzung und Fertigstellung der Modernisierung erforderlich.

Mindest-Maßnahmen (kein Anspruch auf Vollständigkeit):

- Hybridheizung installieren und in Betrieb nehmen
- Bad im EG fertigstellen, Finish
- Bad im OG fliesen, installieren und Objekte aufstellen, Finish
- Boden-, Wand- und Deckenbelege
- Treppenhaus sanieren und fertigstellen, Brandschutz
- Wohnungseingangstüren: erneuern, Brand- und Schallschutz
- Dämmung aller Decken gegen unbeheizte Räume
- Keller im Wandaufstandsbereich trocknen

**ZUSAMMENFASSUNG**

	Hauptfläche: m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup>	rentierl. + Anteil:	Bodenwert:
Wohnbaugrundstück	1.126 21,00	Ja	23.646 €

Grundstücksfläche lt. Grundbuch 1.126,00 m<sup>2</sup>  
davon zu bewerten 1.126,00 m<sup>2</sup>

**Gebäudekennndaten**

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Zweifamilienwohnhaus	1916	70 Jahre	30 Jahre	380,55 m <sup>2</sup> BGF
Doppelgarage	1970	60 Jahre	15 Jahre	41,00 m <sup>2</sup> BGF

Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden	
Fertigstellung Wohnungen EG und OG	50.000 €
Fertigstellung Treppenhaus, Dämmung der Decken	25.000 €
Fertigstellung Heizung mit Gashausanschluss	15.000 €

<b>Verfahrenswerte</b>	Bodenwert	23.646 €
	Sachwert	109.982 €
	Ertragswert	100.370 €
	Vergleichswert	107.580 €

<b>Verkehrswert gemäß § 194 BauGB</b>	<b>Ableitung vom Sachwert</b>	<b>110.000 €</b>
		inkl. Zuschläge von 8.000 €

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.