

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 22/25

12.03.2026

GA-Nr.: 104525

KURZGUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

Einfamilienhaus bebaute Grundstück

in 38642 Goslar, Karl-Peix-Weg 3



Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungstichtag 28.11.2025 geschätzt mit rd.

273.000,- €

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Einfamilienhaus
Objektadresse:	Karl-Peix-Weg 3 38642 Goslar
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Goslar, Blatt 20788, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Grauhof, Flur 2, Flurstück 2/301 (636 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Wertermittlungstichtag:	28.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	28.11.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag

1.3 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 636 m ² ;
-------------------	--

1.4 Erschließung, Baugrund etc.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	nach telefonischer Auskunft des zuständigen Bauamtes wird vermutet , dass elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung und ein Kanalanschluss wahrscheinlich an der Grundstücksgrenze liegen.
---	--

Der Sachverständige unterstellt in diesem Gutachten die Richtigkeit dieser Angaben.

Es wird empfohlen, **vor** einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der zuständigen Stelle eine schriftliche Bestätigung einzuholen.

Altlasten:	Das gesamte Baugebiet ist überprägt durch den ehemaligen Fliegerhorst und tlw. mit Rüstungsaltslasten belastet. Es wurden Hotspots und nutzungsbedingte Kontaminationen festgestellt.
------------	---

Gemäß telefonischer Auskunft vom 14.08.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Kontaminationsverdachtsfläche aufgeführt.

Zusätzlich sind die im Harz typischen Bodenbelastungen durch Schwermetalle (Teilbereich 4) möglich. Lt. Daten-

blatt des Landkreises Goslar, Abt. Gesundheitsamt, ist Goslar OT Jürgenohl als leicht belastetes Gebiet eingestuft. Diese flächendeckende Bodenbelastung ist eine Folge der Bergbau- und Montangeschichte des Harzes.

Lt. Angabe der Miteigentümerin wurde die obere vorhandene Bodenschicht im Gartenbereich durch eine Fachfirma entsorgt und mit Bodenmaterial aus einem privaten Garten aufgefüllt.

1.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 27.06.2025 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Goslar, Blatt 20788 keine Eintragungen.

Im Bestandsverzeichnis ist ein Herrschvermerk mit folgendem Wortlaut für ein benachbartes Grundstück eingetragen: Grunddienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung nebst Unterlassung von Lärm- und Geruchsbelästigungen)

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

1.6 Einfamilienhaus

1.6.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienfertighaus; eingeschossig + Dachgeschoss; nicht unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	2021 (gemäß Angaben der Eigentümerin)
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor
Wohnflächen:	<u>EG: 94,10 m²</u> <u>DG: 78,95 m²</u> <u>gesamt 173,05 m²</u>

EG:

Wohn-/ Esszimmer:	43,91 m ²
Küche:	12,51 m ²
Abstellraum:	8,84 m ²
Gäste-WC:	8,54 m ²
Diele:	12,65 m ²
Hauswirtschaftsraum:	7,65 m ²

DG:

Elternschlafzimmer:	12,89 m ²
Kind I:	13,13 m ²
Kind II:	13,10 m ²
Badezimmer I:	11,82 m ²
Badezimmer II / Büro:	9,21 m ²
Galerie:	10,23 m ²
Ankleidezimmer:	8,57 m ²

Die Wohnflächenangaben wurden den vorhandenen Bauunterlagen entnommen. Soweit ersichtlich, ist die Wohnfläche auf Grundlage der Wohnflächenverordnung erstellt worden. Die Flächenberechnung wurde stichprobenartig geprüft. In den geprüften Bereichen wurden keine Abweichungen festgestellt. Der Sachverständige unterstellt in diesem Gutachten die Richtigkeit dieser Angaben.

Der Sachverständige haftet nicht für diese Wohnflächenangaben.

1.6.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Wohn- und Esszimmer, offene Küche, Diele, Gäste-WC, Abstellraum und Hauswirtschaftsraum

Dachgeschoss:

Galerie, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer I, Kinderzimmer II, Badezimmer I, Badezimmer II bzw. Büro

1.6.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Fertigbauweise; Fertighaushersteller: Massa Gebäudetyp: Life Style 18.02 S (lt. Bauunterlagen)
Fundamente:	tragende Bodenplatte
Keller:	ohne Keller
Umfassungswände:	Beidseitig beplanktes Holzständerwerk mit Wärmedämmung zwischen den Ständern und zusätzlich außenseitiges Wärmedämmverbundsystem (lt. Baubeschreibung)
Geschossdecken:	Fertigteile
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holz-/Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton)

1.6.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Eine zentrale Wasserversorgung mit Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz ist noch nicht vorhanden
Abwasserinstallationen:	Ein Anschluss an das kommunale Abwasserkanalnetz ist vermutlich nur vorbereitet
Elektroinstallation:	soweit ersichtlich sind schon Elektroleitungen im Haus verlegt worden. Ein Anschluss der Verkabelungen ist noch nicht erfolgt. Es wird eine normale Ausstattung für die Bewertung unterstellt und berücksichtigt

Heizung:	derzeit ist keine Heizungsanlage vorhanden. Für die Bewertung wird der Einbau einer Wärmepumpe unterstellt
Warmwasserversorgung:	derzeit ist keine Warmwasserversorgung im Gebäude vorhanden. Im Rahmen dieser Bewertung wird der Einbau von Durchlauferhitzern (Elektro) unterstellt

1.6.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	es sind keine Bodenbeläge vorhanden. Für die Bewertung wird eine normale Ausstattung unterstellt und berücksichtigt
Wandbekleidungen:	es sind keine Wandbekleidungen vorhanden. Für die Bewertung wird eine normale Ausstattung unterstellt und berücksichtigt
Deckenbekleidungen:	es sind keine Deckenbekleidungen vorhanden. Für die Bewertung wird eine normale Ausstattung unterstellt und berücksichtigt
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Dreifachverglasung (lt. Angabe der Eigentümerin); tlw. Rollläden aus Kunststoff
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststofftür
sanitäre Installation:	es sind <u>keine</u> sanitären Installationen vorhanden. Für die Bewertung wird eine normale Ausstattung unterstellt und berücksichtigt
Bauschäden und Baumängel:	keine erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

1.7 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz sind vermutlich nur teilweise vorhanden. Wegebefestigungen, befestigte Stellplatzflächen, eine Terrasse sowie Gartenanlagen und Pflanzungen sind derzeit noch nicht vorhanden. Der Werteeinfluss wird aber in der Wertermittlung berücksichtigt.

1.7.1 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 38642 Goslar, Karl-Peix-Weg 3 wird zum Wertermittlungstichtag 28.11.2025 mit rd.

273.000,- €

in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro

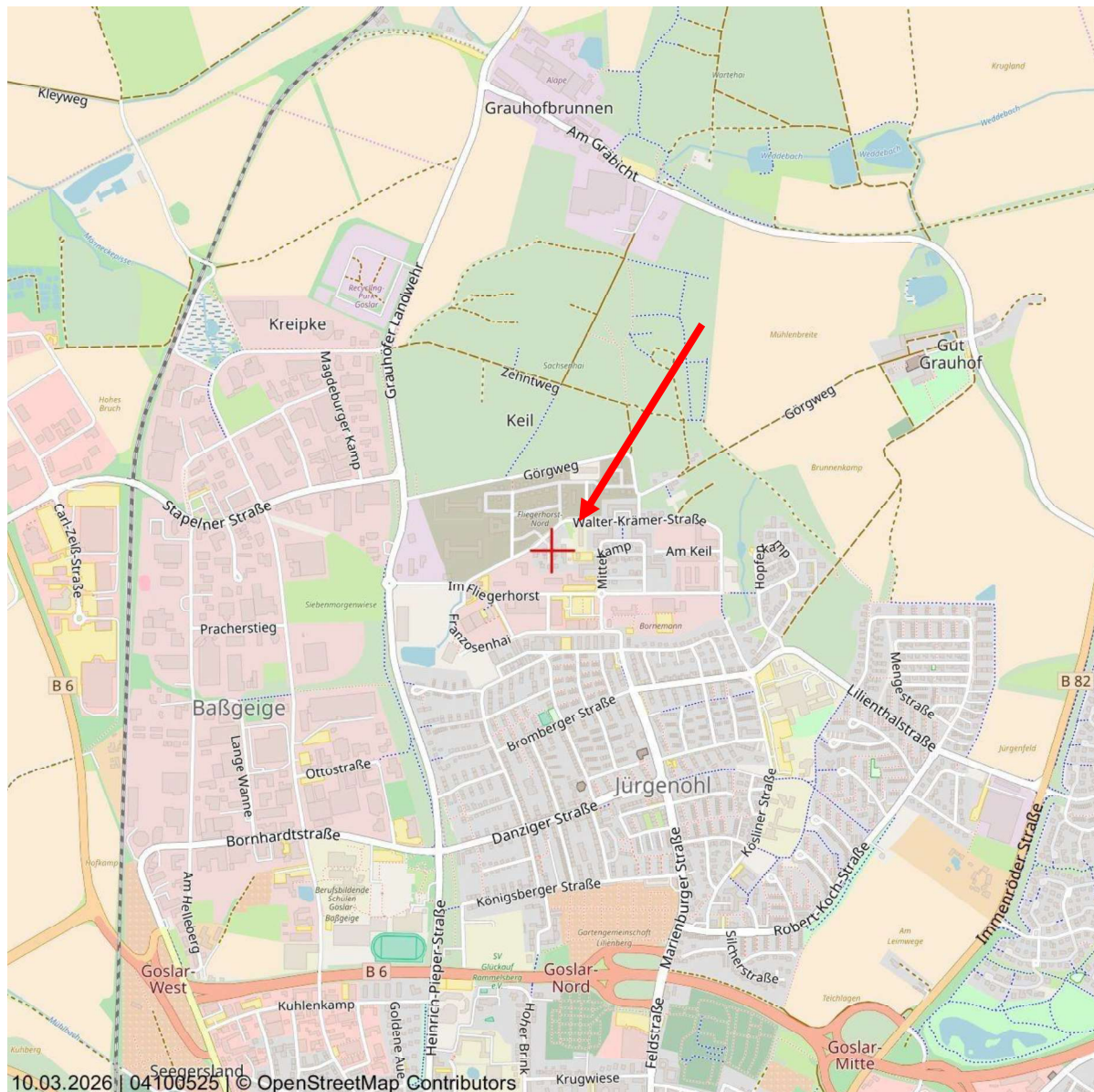
geschätzt.

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 dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



(lizenziert über www.on-geo.de)
Best.-Nr.: 04100525

Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

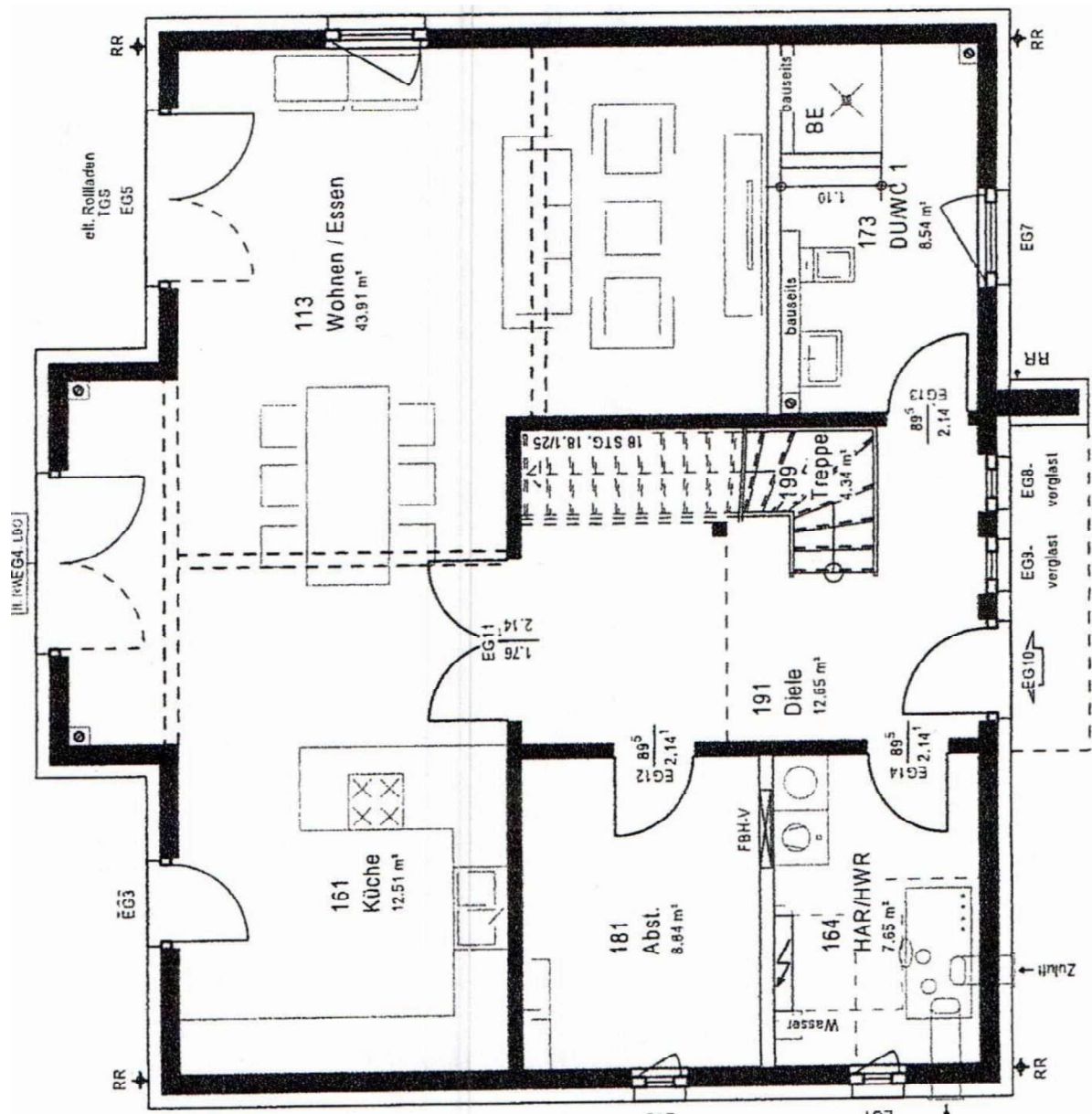
Seite 1 von 1



(lizenziert über www.on-geo.de)
Best.-Nr.: 04100525

Anlage 3: Grundrisspläne

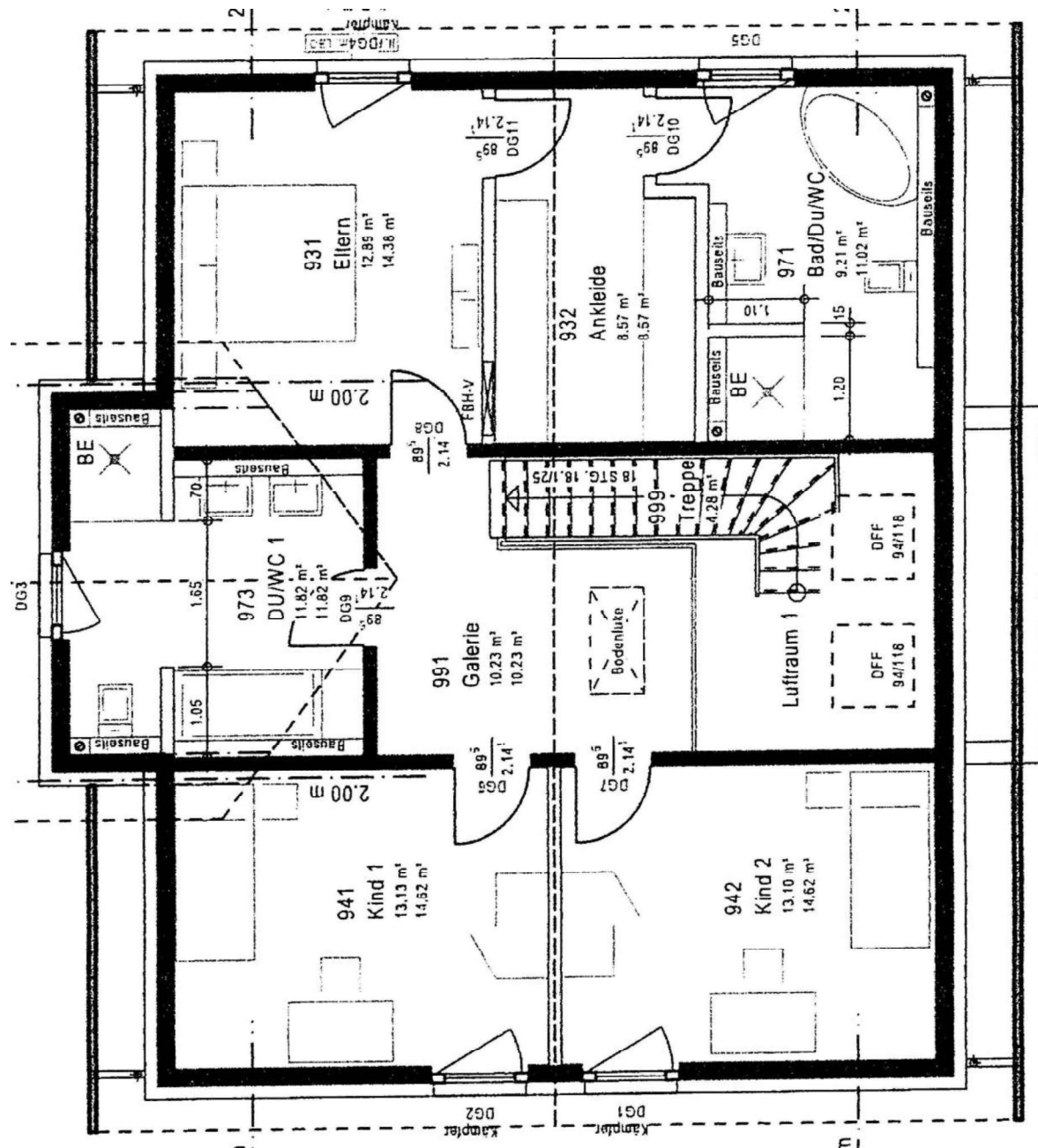
Seite 1 von 2

**Grundrissplan EG**

(die tatsächliche Aufteilung kann abweichen)

Anlage 3: Grundrisspläne

Seite 2 von 2



Grundrissplan DG

(die tatsächliche Aufteilung kann abweichen)

Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 5



Straßenansicht des Bewertungs-
objekts aus westlicher Richtung



Straßenansicht des Bewertungs-
objekts aus südwestlicher Richtung



Rückansicht des Bewertungs-
objekts aus östlicher Richtung



Gartenansicht des Bewertungs-
objekts aus nordöstlicher Richtung

Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 5



Giebelansicht des Bewertungsobjekts aus nördlicher Richtung



Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus nordwestlicher Richtung



Wohn- / Esszimmer (EG)



Wohn-/Esszimmer (EG)

Anlage 4: Fotos

Seite 3 von 5



Wohn-/Esszimmer (EG)



Hauswirtschaftsraum (EG)



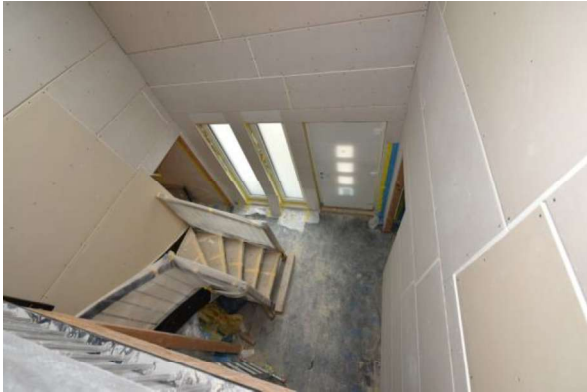
WC 1 (EG)



Diele (EG)

Anlage 4: Fotos

Seite 4 von 5



Blick auf die Diele im EG (DG)



Kinderzimmer 2 (DG)



Kinderzimmer 1 (DG)



Badezimmer (DG)

Anlage 4: Fotos

Seite 5 von 5



Elternschlafzimmer (DG)



Badezimmer Eltern oder Büro (DG)



Galerie (DG)



Spitzboden