

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 24/24

30.10.2025

GA-Nr.: 104025

KURZGUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

Einfamilienhaus bebaute Grundstück

in 38640 Goslar, Grummetwiese 5



Der unbelastete **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2025 geschätzt mit rd.

231.000,- €

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Einfamilienhaus und Garage
Objektadresse:	Grummetwiese 5 38640 Goslar
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Goslar, Blatt 15245, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Grauhof, Flur 1, Flurstück 1340 (680 m ²)

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Wertermittlungsstichtag:	31.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Altlasten:	<p>Gemäß telefonischer Auskunft vom 14.08.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.</p> <p>Es sind nur die im Harz typischen Bodenbelastungen durch Schwermetalle (Teilbereich 3) möglich. Lt. Datenblatt des Landkreises Goslar, Abt. Gesundheitsamt, sind u.a. die Ortsteile von Goslar Baßgeige, Georgenberg, Hahnenklee, Sudmerberg, Jerstedt-West, als belastetes Gebiet eingestuft.</p> <p>Diese flächendeckende Bodenbelastung ist eine Folge der Bergbau- und Montangeschichte des Harzes.</p>
Anmerkung:	<p>In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.</p>

Baulasten und Denkmalschutz

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

Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	<p>Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 27A „Am Jürgenweg“ folgende Festsetzungen:</p> <p>WA = allgemeines Wohngebiet; II = 2 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl als Höchstmaß); GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl als Höchstmaß);</p>
---------------------------------	---

o = offene Bauweise;
Es sind Baugrenzen vorhanden

Einfamilienwohnhaus

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus; zweigeschossig; unterkellert; tlw. ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1935 (anhand der Bauunterlagen geschätzt)
Modernisierungen:	leicht modernisiert
Energieeffizienz:	ein Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor
Außenansicht:	insgesamt Profilschalung aus Holz; Sockel Klinkermauerwerk

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Wohn- u. Nutzfläche

Kellergeschoss:

Kellerräume, Öllager, Heizungsraum, Waschküche

Erdgeschoss:

Windfang, Flur, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse, Gäste-WC

Obergeschoss:

Flur, 3 Zimmer (ein Zimmer davon mit Balkon), Badezimmer

Dachgeschoss:

1 Zimmer und 1 Dachboden

Wohn- u. Nutzfläche:

EG: 62,89 m² (Wohnfläche)
OG: 62,90 m² (Wohnfläche)
DG: 19,69 m² (Nutzfläche)

Wohn- u. Nutzfläche gesamt 145,48 m²

Hinweis:

Die Wohn- und Nutzflächen wurden vom Sachverständigen durch Aufmaß ermittelt. Vom Sachverständigen wird für das ausgebaute 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.

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

Konstruktionsart:	vermutlich Fachwerk
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	vermutlich Fachwerk
Innenwände:	vermutlich Fachwerk
Geschossdecken:	Decke vom KG zum EG vermutlich massiv, Decken vom EG zum OG und OG zum DG vermutlich Holzbalkendecken mit Lehmschlag
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> massiv <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Dachaufbauten <u>Dachform:</u> Walmdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum überwiegend ein Lichtauslass; je Raum mehrere Steckdosen
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1982; Brenner, Baujahr 1991; tlw. Gussheizkörper, tlw. Stahlrippenheizkörper, tlw. Flachheizkörper; mit Thermostatventilen

Öltanks, im Gebäude, doppelwandig, Tankgröße (4 x 720 Liter) ca. 2.880 Liter, Baujahr 2019

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: überwiegend Holzdielen, vereinzelt Teppichboden und Laminat.

Im Bereich des Badezimmers und des Gäste-WC PVC Böden

Wandbekleidungen: überwiegend Raufasertapeten mit Anstrich

im Bereich des Badezimmers: überwiegend raumhohe Fliesen

im Bereich des Gäste-WC: halbhohe Fliesen

Deckenbekleidungen: überwiegend Raufasertapete mit Anstrich

Fenster: tlw. Fenster aus Holz mit Einfachverglasung
tlw. Doppelfenster aus Holz mit Einfachverglasung

tlw. Fenster aus Holz mit Isolierverglasung vermutliche Baujahre einzelner Fenster (1970, 1991, 1996, 2012 und 2014)

Terrassentür aus Kunststoff mit Isolierverglasung (2022)

Türen: Eingangstür:
Holztür mit Lichtausschnitt

Zimmertüren:
normale Holztüren;
einfache Schlösser und Beschläge;
Holzzargen

sanitäre Installation: gute Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz;

Badezimmer:
1 eingebaute Badewanne, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken;
normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

Gäste-WC:
1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken;
normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden an den Wandflächen im Kellerbereich Im Obergeschoss sind Wasserflecken eines behobenen Wasserschadens sichtbar.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Balkon, Kelleraußentreppe, Dachaufbauten
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

Nebengebäude

1 Garage (Einzelgarage)

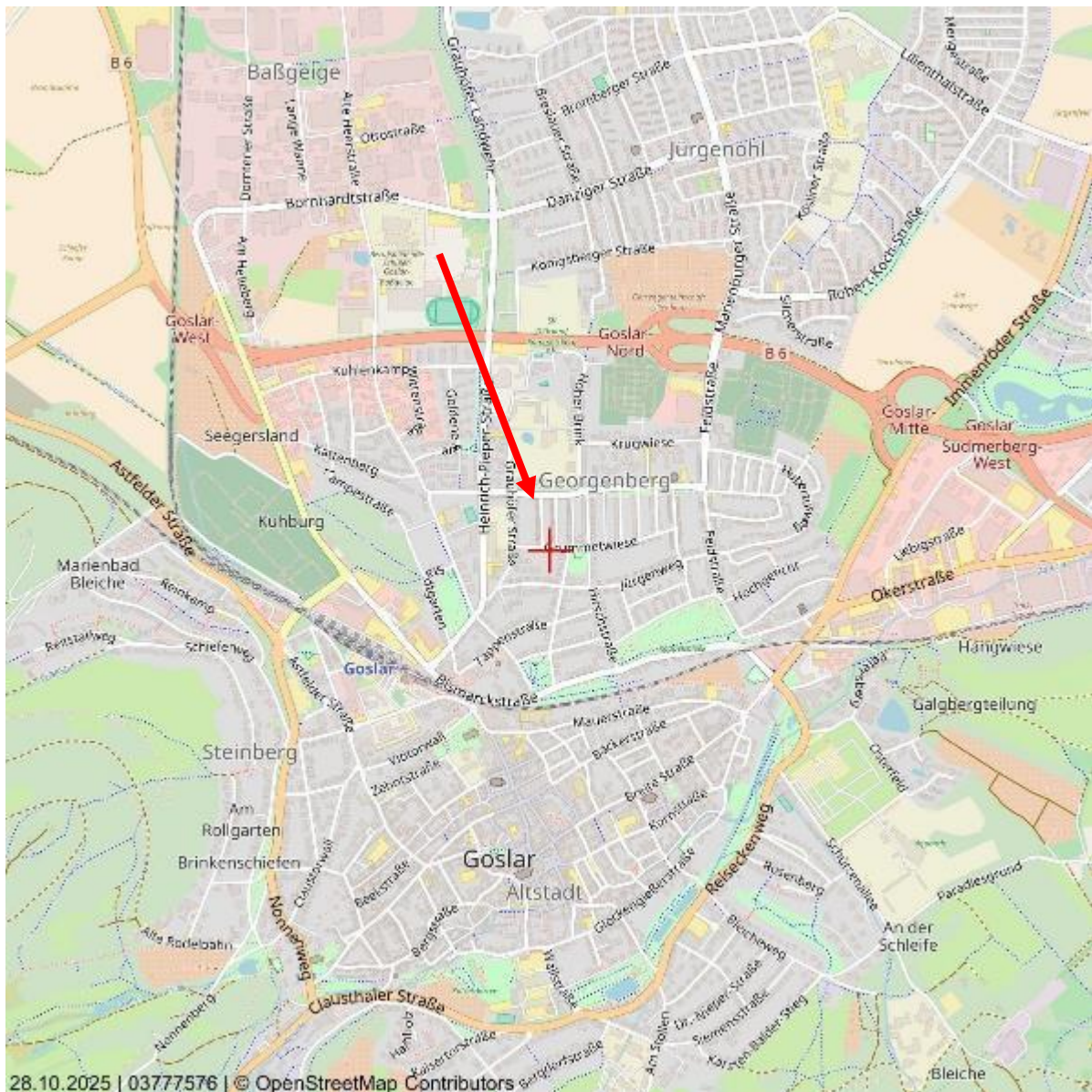
Baujahr ca. 1956

Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun, Hecken)

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

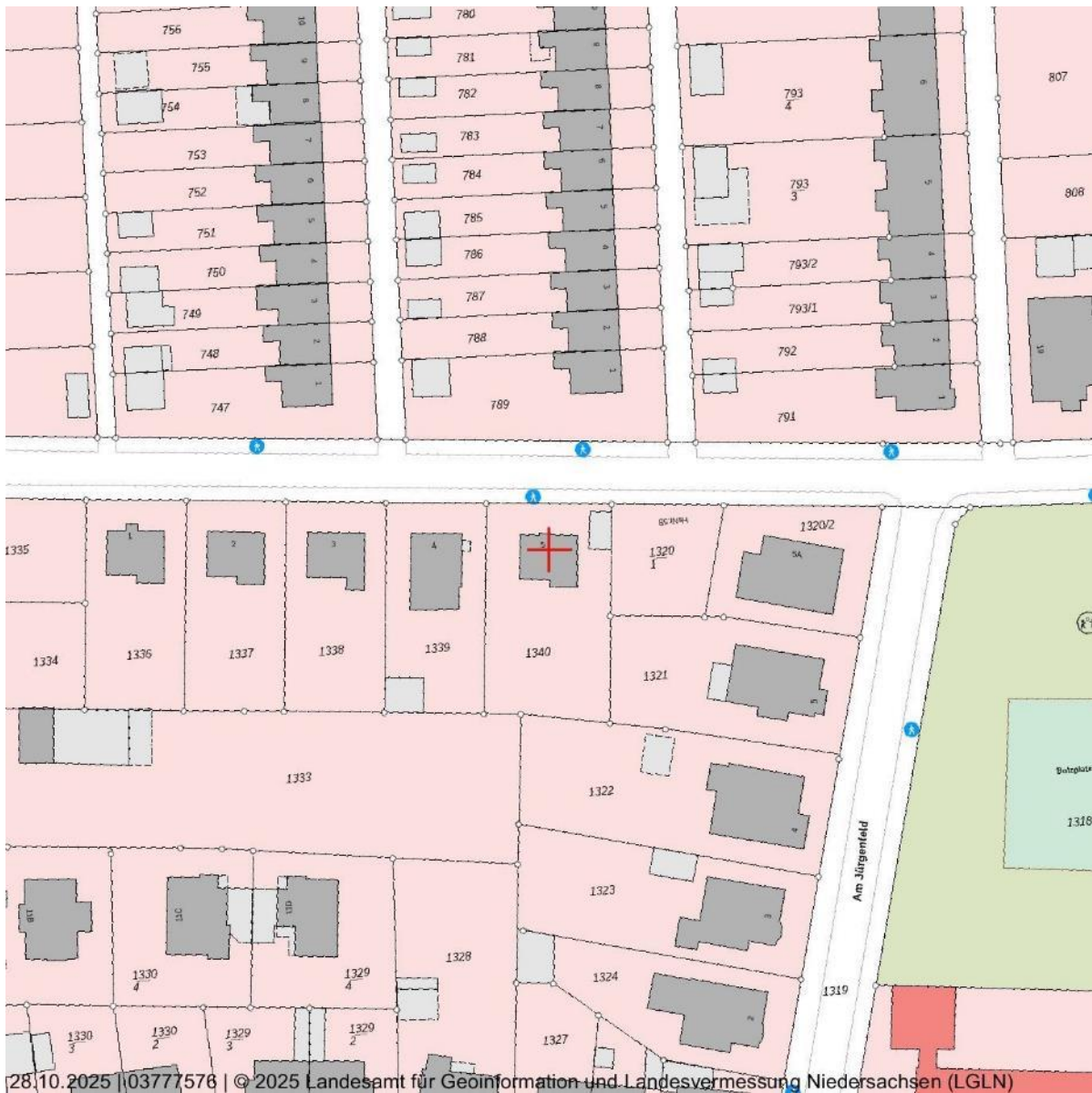
Seite 1 von 1



(lizenziert über www.on-geo.de)
Best.-Nr.: 03777576

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

Seite 1 von 1



(lizenziiert über www.on-geo.de)
Best.-Nr.: 03777576

Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 1



Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus nordöstlicher Richtung



Gartenansicht des Bewertungsobjekts aus südlicher Richtung



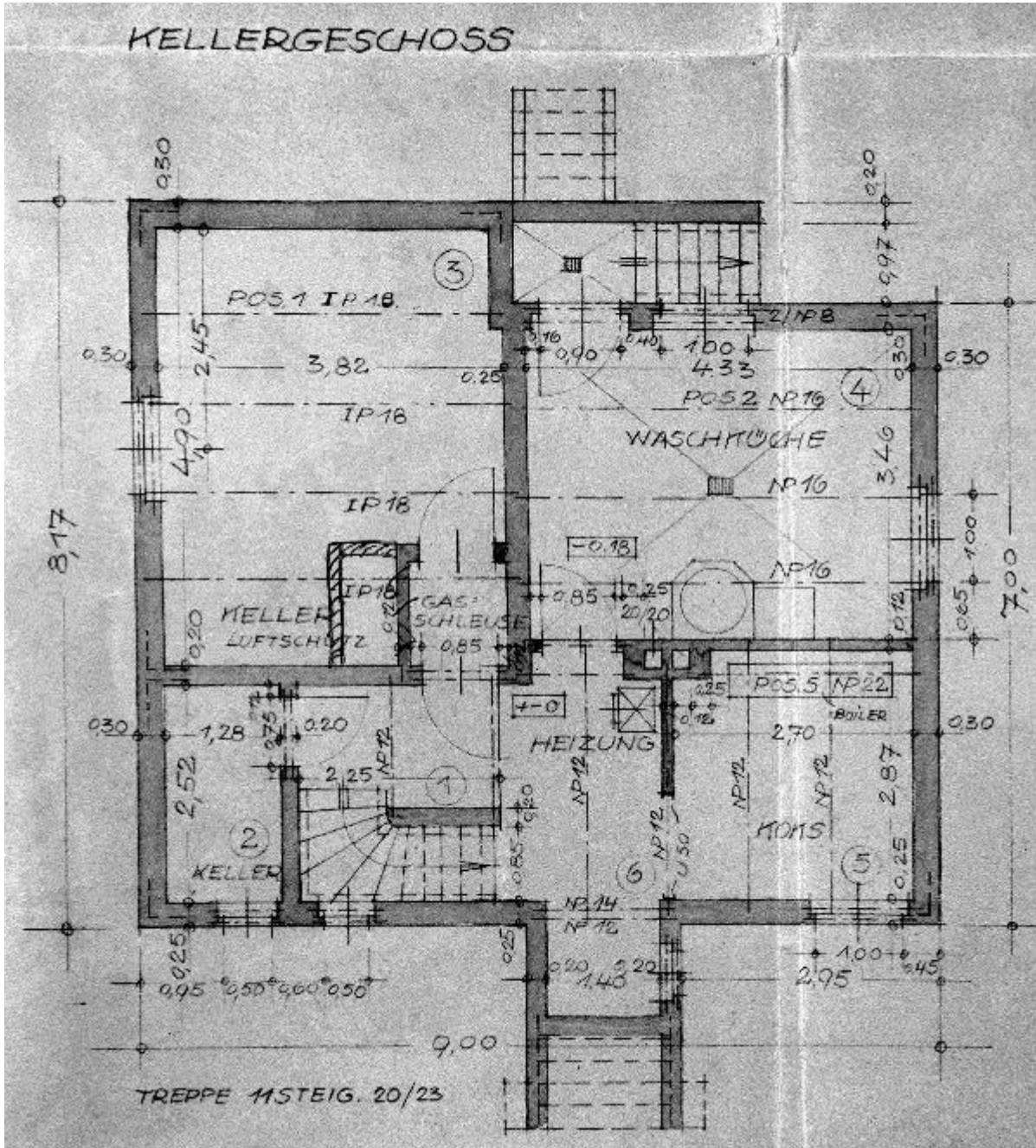
Seitenansicht des Bewertungsobjekts aus südwestlicher Richtung



Straßenansicht der Garage aus nördlicher Richtung

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 5

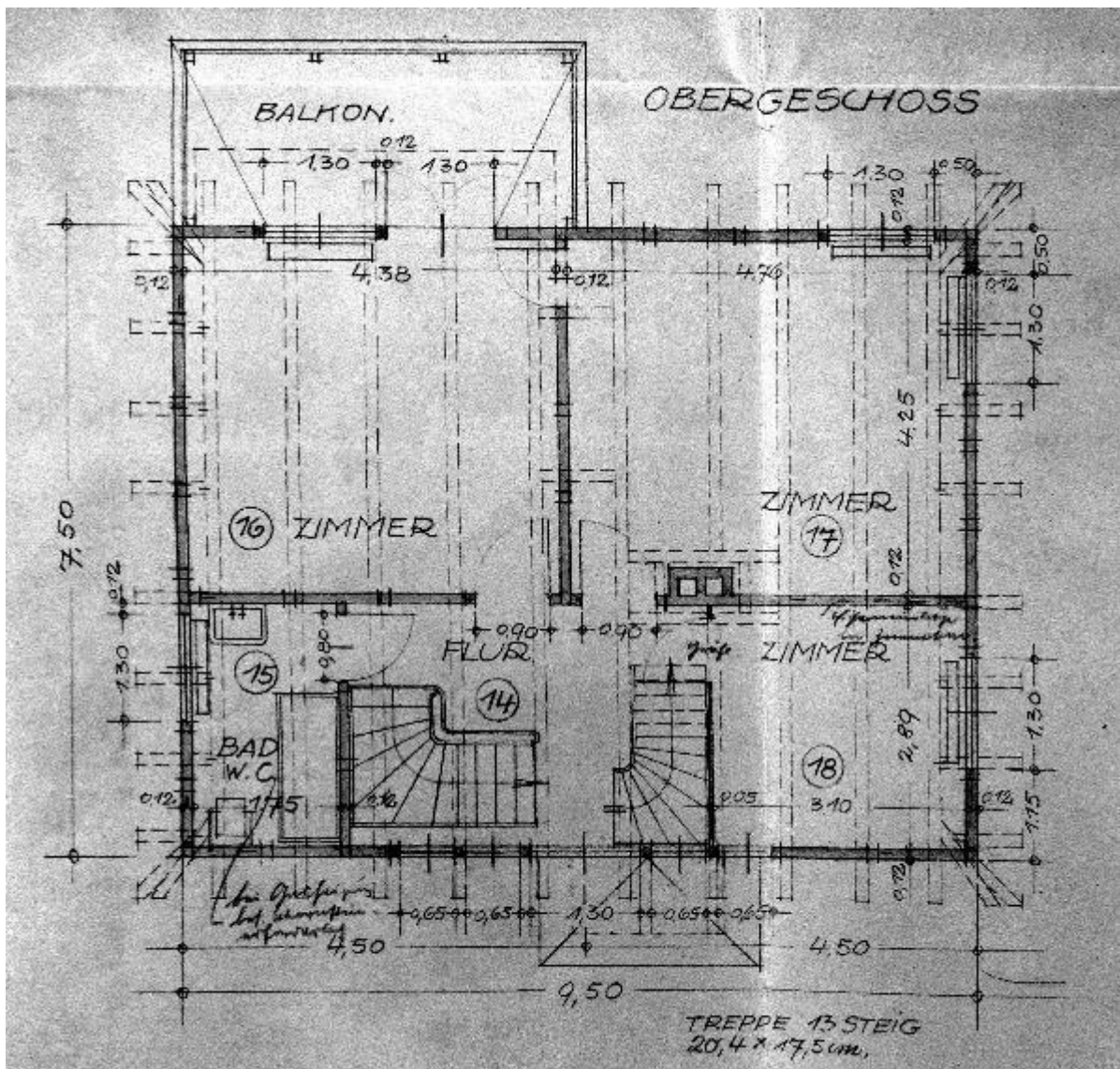


Grundrissplan KG

(die tatsächliche Aufteilung kann abweichen)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 5

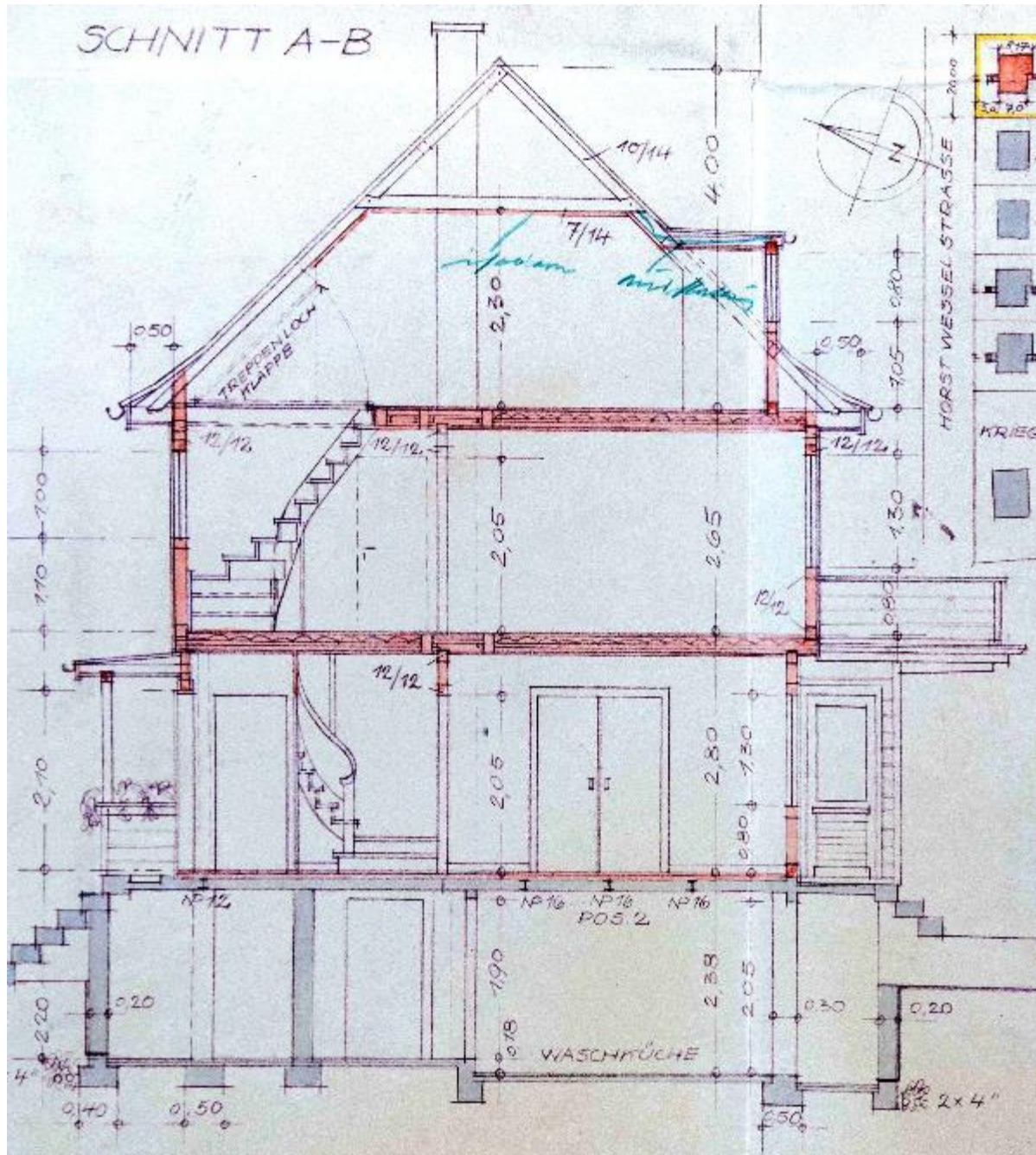


Grundrissplan OG

(die tatsächliche Aufteilung kann abweichen)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 5 von 5



Gebäudeschnitt

(der tatsächliche Gebäudeschnitt kann abweichen)