

EXPOSÉ

Kurzgutachten

Wertermittlungsobjekt:

Bungalow, Einfamilienhaus
Siedlerstraße 14, 38704 Liebenburg, Heißum



Im Auftrag:

Amtsgericht Goslar
Aktenzeichen 11 K 32/24
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:
Bewertungsstichtag:**

16. Dezember 2024
16. Dezember 2024

**Grundbuch von
Blatt
Lfd.Nr.
Gemarkung
Flur / Flurstück
Fläche**

Heißum
266
4
Heißum
1 | 6/70 und 6/67
883 m²

Verkehrswert

46.000 €

Wertermittlungsobjekt:

Mit einem Bungalow und Garage bebautes Grundstück.

Ortstermin

Nur Außenbesichtigung und nur von der Erschließungsstraße, das Grundstück konnte nicht betreten werden.



Ostseite - Grundstückseinfahrt



Siedlerstraße



Ostseite

Rechtliche Situation

Grundbuch

Bebauungsplan

Baulasten

Altlasten

Denkmalschutz

Mietsituation

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):

keine wertrelevanten Eintragungen

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

Keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Keine Eintragungen

Kein Denkmal

Nicht vermietet, Eigentmernutzung, am Stichtag bereits ca. 5 Jahre Leerstand

Entwicklungszustand

Entwicklungszustand

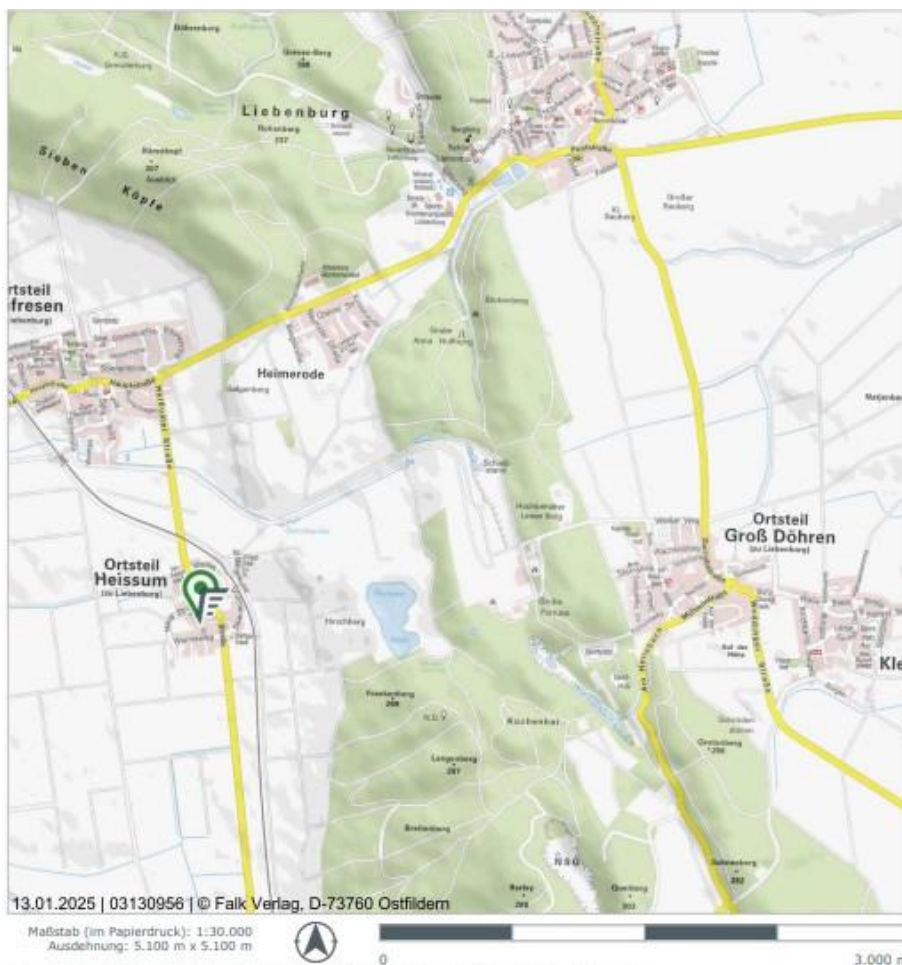
Das Grundstück ist in Anlehnung an die Definition des § 5 Abs. 4 ImmoWertV als „baureife Fläche“ einzustufen.

Das Grundstück ist ortsüblich bebaut.

Beitrags- und
Abgabensituation

Abgabenbeitragsfrei

Lage



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Mastabbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposit genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



Landkreis
Verwaltung
Ort / Gemeinde
Verkehrsanbindung

Goslar
Gemeinde Liebenburg
OT Heißum
Stadtverbindungen (Luftlinie):

- Salzgitter ca. 16 km
- Hannover ca. 60 km

Autobahnen

- A 36. AS Schladen-Nord ca. 9 km

Busse & Bahnen (Luftlinie)

- Bushaltestelle ca. 125 m
- Bahnhof Salzgitter Bad ca. 6 km
- ICE-Bahnhof Braunschweig ca. 30 km

Westlicher Dorfrand

Direkt von der Erschließungsstraße

Lage im Ort
Erreichbarkeit
Umgebungsbebauung

Vorwiegend Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser, Resthofstellen,
landwirtschaftliche Anwesen, dörfliche Struktur

Größe, Gestalt und Form

Gestalt und Form
Topographische
Grundstückslage
Höhenlage zur Straße
Straßenfront
Grundstückstiefe

unregelmäßig
im Wesentlichen in sich eben

niveaugleich
ca. 25 m
ca. 39 m (i.M.)

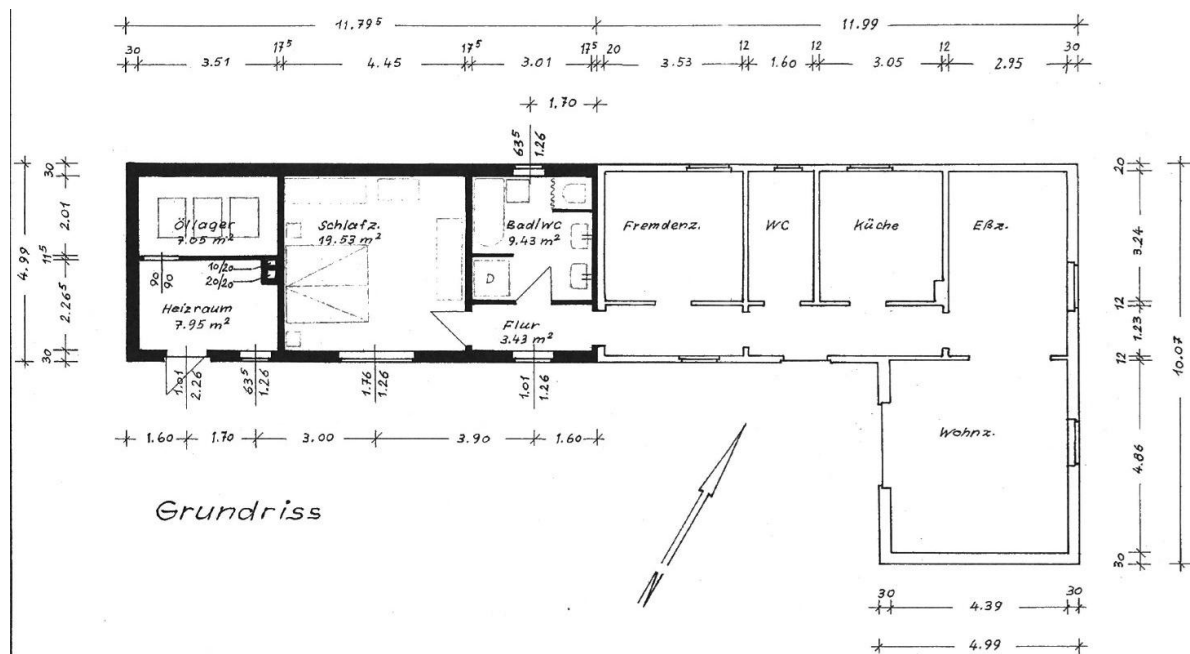
Erschließung

Straßenart	Dorfstraße mit vorwiegend Anliegerverkehr
Straßenausbau	Voll ausgebaut, Oberfläche asphaltiert, einseitig Gehweg am Grundstück
Anschlüsse, Versorgung	- Schmutz- und Regenwasser an öffentlichen Kanal - Stromanschluss - Frischwasseranschluss - vermutlich Gasanschluss
Grenzsituation	Freistehendes Wohnhaus, Garage mit Grenzbebauung

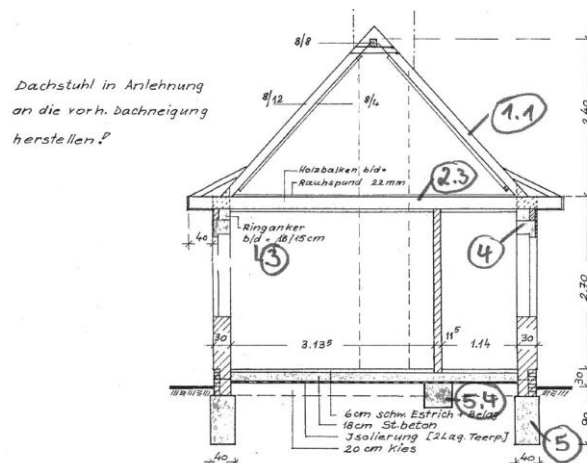
BESCHREIBUNG VON GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden.

Das Grundstück ist mit einem eingeschossigen Winkelbungalow, mit vermutlich nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie einer Garage und einem Schuppen bebaut.



Grundriss Erdgeschoss
(Grundriss und Schnitt aus der Genehmigungsakte des Anbaus)



Baujahr:

Wohnhaus ca. 1960

Anbau Wohnhaus ca. 1972

Modernisierungen:

Einbau von Abgasanlage für zwei Gasumlaufwasserheizer, Fabr. Vaillant ca. 1992
(Hinweis in der Bauakte des Landkreises)

Die Besichtigung konnte nur von außen und auch nur von der Erschließungsstraße aus vorgenommen werden. Insofern kann keine Gewähr für die beschriebene Innenausstattung und den tatsächlichen Zustand übernommen werden. Die Wertermittlung beruht auf Annahmen.

Wohnhaus

Konstruktion	Gründung Außenwände Innenwände Geschossdecken Dach Dacheindeckung Entwässerung Fassade Fenster / Türen	Streifenfundament Massiv, Mauerwerk Massiv, Mauerwerk Holzbalkendecken Walmdach Tondachziegel Zinkdachrinnen und -fallrohre Kalkzementputz, teilweise Behang Holzfenster
Haustechnik	Elektroinstallation Heizung Warmwasser Sanitärinstallation	vorhanden Gem. Baugenehmigung: Öl-Zentralheizung Möglicherweise ist heute eine Gasheizung vorhanden. Zentrale Warmwasseraufbereitung vorhanden
Ausstattung	Allgemein	Durchschnittlich

Garage: massiv, Holzbalkendecke, flach geneigtes Dach, Bitumenabdichtung, Stahlschwinger

Schuppen: Satteldach, Wellasbestfaserzementplatten, Mauerwerk,

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

Wirtschaftliche Beurteilung

Grundsätzlich sind derartige Wohnhäuser am Markt gesucht. Nach Auskunft eines Nachbarn und den vorlie-genden Bauzeichnungen ist das Objekt solide errichtet. Die Folgen des fünfjährigen Leerstandes können hier nicht beurteilt werden, da eine Innenbesichtigung nicht möglich ist. Insoweit wird das Objekt hier als stark renovierungsbedürftig gesehen, insbesondere, da der äußere Eindruck mit den sehr vernachlässigten Außenanlagen darauf schließen lässt, dass das Wohnhaus nicht geheizt oder anderweitig betreut wurde.

Baumängel und Bauschäden

Da keine Innenbesichtigung und die Außenbesichtigung lediglich von der Straße vorgenommen werden konnten sind hier keine Angaben über einzelne Baumängel oder -schäden zu machen. Der Zustand wird als Sanierungsbedrftig angenommen.

ZUSAMMENFASSUNG

		Hauptfläche: m² x EUR/m²		+	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Baugrundstück		883	22,00		Ja	19.426 €
		Grundstücksfläche lt. Grundbuch davon zu bewerten				833,00 m² 833,00 m²
Gebäudekenndaten						
	Baujahr:	GND:	RND:	WNFL: m²	Gebäudemaaß / Anzahl:	
Wohnhaus	1960	70 Jahre	20 Jahre	103,60	145,00 m² BGF	
Garage	1960	60 Jahre	10 Jahre	39,00	42,00 m² BGF	
- Wertabschläge (angenommene Schäden)						-35.000 €
Verfahrenswerte		Bodenwert				19.426 €
		Sachwert				46.233 €
		Vergleichswert				49.586 €
Verkehrswert gemäß § 194 BauGB		Ableitung vom Sachwert				46.000 EUR

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.