

Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert

Mehrfamilienhaus 38704 Liebenburg, Lewer Str. 4



Grundbuch: Liebenburg Kataster: Gemarkung: Liebenburg
Blatt: 1171 Flur: 6
Ifd. Nr. 1 Flurstücke: 202/6

Auftraggeber: Amtsgericht Goslar Beschluss vom 13.01.2022
 Kaiserbleek 8 Geschäftsnummer: **11 K 33/21**
 38640 Goslar

**Grund der Gutachten
erstellung:** Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsver-
 steigerung

Tag der Ortsbesichtigung: 22.04.2022

Ortsbesichtigung: Es erfolgte eine Innen- und Außenbesichtigung.

Wertermittlungstichtag: 22.04.2022

Mieter und Pächter: keine bekannt

Grundstücksbeschreibung:

Verkehrslage, Entfernungen (vgl. Anlage 2):

Liebenburg ist ca. 16 km nördlich von Goslar und ca. 7 km südlich von Salzgitter gelegen und befindet sich an einer Kreisstraße, ca. 4 km entfernt von der Bundesstraße B 6.

Das zu bewertende Mehrfamilienhaus ist im inneren Ortsbereich von Liebenburg gelegen. Die Entfernung bis zum Ortszentrum beträgt ca. 450 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich ca. 400 m entfernt.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

mittlere Wohnlage

Erschließungszustand:

Straßenart:

Nebenstraße mit geringem Verkehr, 30-er Zone

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn geteert, einseitiger Gehweg

Höhenlage zur Straße:

normal

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom/ Wasser/ Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

Rechtliche Gegebenheiten:

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Im Grundbuch von Liebenburg, Blatt 1171, bestehen in Abteilung II die in der Anlage 5 aufgeführten Eintragungen.

Eine mit den Eintragungen verbundene Wertbeeinflussung besteht nicht.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren; Denkmalschutz:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen; Gemäß Auskunft vom Landkreis Goslar besteht für das Wohnhaus Denkmalschutz als Einzeldenkmal gem. § 3 Abs. 2 des NDSchG.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Nicht vorhanden; die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach §34 BauGB zu beurteilen.

Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen:

Art des Gebäudes:	zweigeschossiges Wohnhaus als Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen, freistehend; Das Gebäude ist unterkellert und das Dachgeschoss überwiegend ausgebaut.
Baujahr:	Da keine Aufzeichnungen in der Bauakte vorhanden sind, wird das Baujahr auf ca. um 1900 geschätzt.
Modernisierung:	<p>Das Gebäude wurde augenscheinlich partiell modernisiert. Augenscheinlich und nach Auskunft der Eigentümer wurden im Zeitraum von ca. 1988 bis 2012 u.a. folgende Arbeiten ausgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ überwiegende Modernisierung der Fenster▪ Modernisierung der Leitungssysteme▪ Modernisierung der Heizungsanlagen▪ Modernisierung der Bäder▪ teilweise Modernisierung des Innenausbaus <p>Des Weiteren wurde 2012 die Wohnung Nr. 1 im Kellergeschoss ausgebaut.</p>
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk, teilweise Leichtbauwände
Geschossdecken:	Kellergeschoss: Steinkappendecke
	Erdgeschoss: Holzbalkendecke
	Obergeschoss: Holzbalkendecke
	Dachgeschoss: Holzbalkendecke
Fußböden:	Keller: Fliesen
	<u>Wohnungen</u>
	Wohn- und Schlafräume: teilweise Laminatbelag, teilweise PVC-Belag, teilweise Fliesen, in geringem Umfang Textilbelag
	Sanitärräume: teilweise Fliesen

	Küchen:	Fliesen
	Flure:	teilweise Fliesen, teilweise PVC-Belag, teilweise Laminatbelag
Innenansichten:		glatt verputzt, teilweise mit Tapeten, teilweise Raufaser mit Anstrich
	Sanitärräume:	teilweise Fliesen, ca. 1,90 m bis raumhoch
	Küchen:	teilweise Fliesenspiegel an Objektwand
Deckenflächen:		überwiegend Raufaser mit Anstrich, teilweise Deckenvertäfelung aus Holz
Fenster:		überwiegend aus Kunststoff mit doppelter Verglasung, in geringem Umfang aus Holz mit einfacher Verglasung, teilweise Dachflächenfenster; Fensterbänke innen aus Holz, in geringem Umfang Außenrollläden mit elektrischem Antrieb
Türen:	Hauseingangstüren:	teilweise Holztür, teilweise Metalltür mit Lichtausschnitt
	Zimmertüren:	überwiegend Holz-Füllungstüren, teilweise Röhrenspantüren mit Anstrich
	Kellertüren:	überwiegend Holz-Füllungstüren, teilweise Holzbrettertüren
Treppen:	Geschosstreppen:	geschlossene Holzwangentreppen mit PVC-Belag, Geländer aus Holz, dem Baujahr entsprechend
	Kellertreppe:	Holzwangentreppe mit Textilbelag
	Treppe zum Dachboden:	Einschubtreppe aus Holz
Treppenhaus:	Fußböden:	Textilbelag
	Wände:	Raufaser mit Anstrich
	Decken:	teilweise Raufaser mit Anstrich, teilweise Holz-Facettendecken
Elektroinstallation:		durchschnittliche Ausstattung, Türöffner- und Klingelanlage, Telefonanschluss, Sat.-Antenne
Sanitäre Installation:	Bad/WC (WE 1):	eingebaute Wanne, WC, Waschbecken, gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

Bad/WC (WE 2):	eingebaute Wanne, eingebaute Dusche, WC, Bidet, Waschbecken, gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Gäste/WC (WE 2):	WC, Waschbecken, gute Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte, Zwangsentlüftung (elektrisch)
Bad/WC (WE 3):	Gemäß den vorliegenden Unterlagen sowie nach Auskunft der Eigentümer wurde aufgrund eines Wasserschadens das Badezimmer augenscheinlich komplett ausgebaut.
Bad/WC (WE 4):	Gemäß den vorliegenden Unterlagen sowie nach Auskunft der Eigentümer wurde aufgrund eines Wasserschadens das Badezimmer augenscheinlich komplett ausgebaut.
WC (KG.):	WC, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte
Küchenausstattungen:	nicht in Wertermittlung enthalten
Heizungen:	je Wohnung separate Gas-Combithermen, überwiegend Stahlradiatoren mit Thermostatventilen, teilweise Fußbodenheizung
Warmwasserversorgung:	überwiegend über Combithermen, in geringem Umfang Durchlauferhitzer (elektrisch)
Besondere (Betriebs-) Einrichtungen:	Sauna
Außenansicht:	Ziegelsteinmauerwerk, verfugt
Sockel:	Ziegelsteinmauerwerk, verfugt
Schornsteine:	über dem Dach aus Ziegelstein
Dach:	Dachkonstruktion: einfaches Holzdach, mit Aufbau (Gaube), teilweise mit Dämmung
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dachziegel (Ton), Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Besondere Bauteile:	Dachaufbau (Gaube), Eingangstreppe mit Überdachung

Allgemeinbeurteilung:

Das zu bewertende Objekt befindet sich, dem äußerlichen Anschein und der Ortsbesichtigung nach, in einem befriedigenden bis ausreichenden baulichen Gesamtzustand und entspricht einem mittleren Wohnstandard.

Es besteht augenscheinlich folgender Reparaturstau:

- teilweise Putzschäden im Deckenbereich (KG.)
- in geringem Umfang Reparatur Fußbodenfliesen (KG.)
- teilweise Verputzarbeiten an Decke und Wand Küche (WE 2)
- Anbau Waschbecken (Gäste-WC, WE 2)
- Verputzarbeiten Decke (Gäste-WC, WE 2)
- teilweise Putzschäden im Wandbereich (WE 2)
- teilweise Reparatur Türzargen
- Reparatur Fußboden Küche (WE 3) und Einbau Bodenbelag
- Verputzarbeiten Decke Küche (WE 3)
- teilweise Verputzarbeiten Wände Küche (WE 3)
- Reparatur Elektroanlage und Wasserleitungen Küche (WE 3)
- Erneuerung Fußbodenbalken Bad/WC (WE 3)
- Einbau Fußboden und Bodenbelag Bad/WC (WE 3)
- Verputzarbeiten Decke und Wände Bad/ WC (WE 3)
- Reparatur Elektroanlage und Wasserleitungen Bad/WC (WE 3)
- Einbau Sanitäranlagen Bad/WC (WE 3)
- teilweise Verputzarbeiten Decke Zimmer (WE 3)
- teilweise Einbau Deckenverkleidungen (WE 4)
- Erneuerung Fußbodenbalken (Küche und Bad/ WC, WE 4)
- Einbau Fußböden und Bodenbeläge (Küche und Bad/WC, WE 4)
- Reparatur Elektroanlage und Wasserleitungen (Küche und Bad/WC, WE 4)
- teilweise Reparatur Fußboden Zimmer (WE 4)
- überwiegende Verputzarbeiten der Wände (WE 4)
- teilweise Verputzarbeiten der Decken (WE 4)
- Einbau Sanitäranlagen (Bad/WC, WE 4)
- überwiegender Einbau der Innentüren (WE 4)
- Reparatur der Heizungsrohrleitungen und Einbau von Heizkörpern (WE 4)
- überwiegender Einbau Fußbodenbeläge (WE 4)

Nebengebäude u.ä.:

3 Beton-Fertigaragen als Reihengaragen, Baujahr 1988, Betonboden, Stahlschwingtore mit elektrischem Antrieb, Stromanschluss, Flachdach mit Dichtungsbahnen, normaler Zustand

Anm.: Am Ortstermin konnte nur ein Teil der Garagen von Innen besichtigt werden. Ein ggf. vorhandener verdeckter Reparaturstau ist zusätzlich zu berücksichtigen.

Außenanlagen:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen, Hofbefestigung, Einfriedungen (Zaun/ Mauer/ Hecken), Terrasse, Wegebefestigung, Gartenteich

Der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 38704 Liebenburg, Lewer Straße 4,

Grundbuch: Liebenburg
Blatt: 1171
lfd.-Nr. 1

Kataster: Gemarkung: Liebenburg
Flur: 6
Flurstück: 202/6

wird zum Wertermittlungstichtag 22.04.2022 mit rd. **270.000,00 €** ermittelt.

Aufgestellt am 13. Mai 2022

Anlage 1: Fotos



Ansicht von Süden



Ansicht von Osten



Ansicht von Norden