

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

HELMUT KOHL

Von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Auftr.-Nr. 11324 Ko

KURZEXPOSE / KURZGUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache NZS 1 K 4 / 24,
Amtsgericht Duderstadt,

über den Verkehrswert in Anlehnung an § 194 Baugesetzbuch und die ImmoWertV 2021
(Immobilienwertermittlungsverordnung 2021) für das im Bestandsverzeichnis des
Grundbuches eingetragenen Grundstück Lfd. Nr. 2

Auf dem Osterberg 7 in 37434 Bilshausen
Gemarkung Bilshausen, Flur 15, Flurstück 208,
Gebäude- und Freifläche, Größe 1.024,00 m²

Verkehrswert (Marktwert): 120.000,00 EUR

HELMUT KOHL, SUTHFELDRING 40, 37115 DUDERSTDT / MINGERODE

Telefon 05527 / 84 99 350 - Fax 05527 / 84 99 355

E-Mail: kohl-sv@t-online.de

Wertermittlungstichtag: 27.01.2025

Qualitätsstichtag: 27.01.2025

Allgemeine Angaben

Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Grundstück

Allgemeines

Stadt/Ort:	Auf dem Osterberg 7 in 37434 Bilshausen
Einwohner:	2.236, Stand 31. 12. 2023 (Wikipedia Online Enzyklopädie)
Stadt:	
Kreis:	Göttingen
Katasterbehörde:	Göttingen
Amtsgericht:	Duderstadt
Grundbuch von:	Bilshausen
Blatt:	1374
Gemarkung:	Bilshausen
Flur:	15
Flurstück:	208
Grundstücksgröße:	1.024,00 m ²
Nutzungsart:	Gebäude- und Freifläche

Privatrechtliche Rechte und Belastungen

Grundbuchlich in Abt. II
gesicherte Belastungen:

In Abt. II des Grundbuches ist folgende Eintragung vorhanden:

Grunddienstbarkeit zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Parzelle 272/49, Kartenblatt 2 dahingehend, die Parzelle 274/49 Kartenblatt 2 so hoch und dicht einzufriedigen, dass der Übertritt von Geflügel auf das Nachbargrundstück wirksam verhindert wird, ferner diese Einfriedigung dauernd in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten bzw. zu erneuern. Im Übrigen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 17. Mai 1936, eingetragen am 25. Mai 1936 und mit dem belasteten Grundstück von Band 27 Blatt 348 hierher übertragen am 29.01.1980.

Hierbei handelt es sich um eine historische Eintragung. Die in der Eintragung benannten Flurstücke sind nicht mehr existent. Die Eintragung kann keiner Grundstücksgrenze zugeordnet werden. Bei der Parzelle 274/49 handelt es sich nach Angabe des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen um das zu bewertende Grundstück und um einen Teil des Flurstücks 190/2.

Im Zusammenhang mit der Ermittlung des Verkehrswertgutachtens wird die Eintragung somit als nicht wertbeeinflussend berücksichtigt.

Nicht im Grundbuch abge-
sicherte Belastungen:

nicht bekannt

Planungsrechtlich zulässige Nutzung

Nach schriftlicher Angabe des Fachbereichs Bauen des Landkreises Göttingen wurde mir folgendes mitgeteilt:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht der eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die möglichen Nutzungsarten lassen sich aus der BauNVO entnehmen.

Bauvorhaben müssen sich in der Regel nach Maß, Bauweise und überbaubarer Fläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Umgebungsbebauung: Wohngebiet mit überwiegend eingeschossiger Wohnbebauung vorhanden

Naturschutzrechtliche Auflagen: Naturschutzrechtliche Auflagen nach dem Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG in der Fassung vom 01. März 2010 sind bei Grundstücken, die im Innenbereich nach § 34 BauGB bebaubar sind sowie bei Grundstücken, die nach § 30 und 33 bebaubar sind, nicht zu beachten.

Eintragungen in das Baulastenverzeichnis: Nach schriftlicher Auskunft des Landkreises Göttingen, Fachbereich Bauen / Fachbereich Bauaufsicht, sind zu dem zu bewertenden Grundstück keine Eintragungen vorhanden.

Städtebauliches Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiet: Der Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist nach Angabe der Samtgemeindeverwaltung Gieboldehausen gegenwärtig in kein städtebauliches Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet einbezogen.

Altlastenverdacht / Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes: Beim Ortstermin wurde augenscheinlich kein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen festgestellt.

Vom Umweltamt des Landkreises Göttingen wurde mir auf meine schriftliche Anfrage hin mitgeteilt, dass im Altlastenkataster zu dem zu bewertenden Grundstück keine Eintragungen vorhanden sind.

Der Landkreis Göttingen weist jedoch darauf hin, dass eine nicht vorliegende Eintragung im Altlastenverzeichnis die Altlastenfreiheit nicht garantieren kann.

Ob für das Grundstück die Bezeichnung „Altstandort“ im Sinne des §2 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 des Bundesbodenschutzgesetzes

(Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf) zutrifft, könnte nach Angabe der Behörde nur durch eine entsprechende Recherche bzw.

historische Erkundung festgestellt werden.

Die Durchführung einer solchen Maßnahme stehe dem Eigentümer frei.

Seitens des Sachverständigen wurde diese Recherche nicht in Auftrag gegeben.

Denkmalschutz: Nach schriftlicher Auskunft des Landkreises Göttingen, Fachbereich Bauen / Fachbereich Bauaufsicht, befinden sich auf dem zu bewertenden Grundstück keine denkmalgeschützten Gebäude.

Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

Grundstückszuschnitt
Topographie:

Es handelt sich hierbei um ein leicht hangiges, trapezförmiges, schmales und tiefes Grundstück.
Das Grundstück ist rd. 11,5 m breit und im Mittel rd. 88,00 m tief.
Siehe hierzu den Auszug aus der Liegenschaftskarte im Anhang.

Grundstücks-
begrenzungen:

Nordseite	-	Privatgrundstück
Ostseite	-	Privatgrundstück
Südseite	-	Privatgrundstück
Westseite	-	öffentliche Verkehrsfläche

Derzeitige Nutzung und
zukünftige Nutzbarkeit
des Grundstückes:

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein Einfamilienwohnhausgrundstück.

Baugrundverhältnisse:

Gewöhnlicher tragfähiger Baugrund. Anzeichen für besondere Setzungen liegen nicht vor.

Abwassererschließung:

Das zu bewertende Flurstück ist an das öffentliche Schmutzwassernetz angeschlossen.

Gasanschluss:

ein Gasanschluss ist vorhanden

Trinkwasseranschluss:

Das zu bewertende Grundstück ist an das Trinkwassernetz angeschlossen.

Stromanschluss:

Das zu bewertende Grundstück ist an das Stromnetz angeschlossen.

Telefonanschluss:

Ein Telefonanschluss / Glasfaseranschluss ist vorhanden.

Öffentlicher Verkehrs-
raum:

Im öffentlichen Verkehrsraum sind keine ausgewiesenen Parkplätze vorhanden.
Die öffentliche Straße ist asphaltiert. Einseitig ist ein Gehweg vorhanden.

Stellplätze:

Auf dem Wohnhausgrundstück sind zwei PKW- Stellplätze vorhanden.

Genehmigungskonformität
des vorhandenen
Gebäudebestandes:

Es wird vorausgesetzt, dass der auf dem Grundstück vorhandene Gebäudebestand genehmigungskonform errichtet wurde.

Lagenmerkmale und allgemeine Lagebeschreibung

Verkehrsverbindungen:

Eine Autobahnanbindung an die A 7 (Anschlussstelle

Göttingen Nord) befindet sich in ca. 27,0 km Entfernung.

Der nächstgelegene Bahnhof mit ICE-Anschluss ist in ca. 25,0 km Entfernung in Göttingen gelegen.

Die Entfernung zum Flughafen Hannover beträgt ca. 126,0 km.

Entfernungen:	Gieboldehausen	ca. 7,0 km
	Göttingen	ca. 25,0 km
	Kassel	ca. 75,0 km
	Hannover	ca. 115,0 km

Innerörtliche Lage: Das zu bewertende Wohnhausgrundstück befindet sich in einem allgemeinen Wohngebiet. Bei der Straße Auf dem Osterberg handelt es sich um eine Straße mit normalen Verkehrsaufkommen. Das Wohnhaus ist östlich des Ortskerns von Bilshausen gelegen. Die Ortsmitte ist in ca. 0,6 km zu erreichen. Bilshausen verfügt über eine Grundschule sowie einen Kindergarten. Weiterführende Schulen sind in Gieboldehausen und Duderstadt vorhanden.

Einzelhandelssituation: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Bilshausen in ausreichender Anzahl vorhanden. Weiterführende Einkaufsmöglichkeiten sind unter anderem in Gieboldehausen und Göttingen vorhanden.

Umgebungsbebauung: Vorwiegend eingeschossige offene Wohnbebauung vorhanden. Die angrenzenden Grundstücke sind überwiegend mit Doppelhaushälften bebaut.

Immissionsbelastung: Das Grundstück liegt an einer Straße mit normalem Verkehrsaufkommen. Schall- und Geruchsimmissionen wurden beim Ortstermin nicht festgestellt.

Beschreibung der baulichen Anlagen

Doppelhaushälfte mit nicht unterkellertem Anbau

Hierbei handelt es sich um ein eingeschossiges, größtenteils unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden. Die Aufteilung kann den Grundrisskizzen im Anhang entnommen werden. Der Raum im Dachgeschoss ist nicht zu Wohnzwecken nutzbar, die Höhe im Firstbereich beträgt auf einer Breite von ca. 0,30 m lediglich 1,92 m. Die Grundrisseaufteilung der einzelnen Geschosse ist den im Anhang beigefügten Grundrisskizzen zu entnehmen.

Rohbau

Fundamente: Beton

Außenwände: Mauerwerk

Innenwände: Mauerwerk

Decken: KG: Stahlbeton
EG: Holzbalkendecke
DG: Holzbalkendecke

lichte Geschosshöhen: KG: ca. 2,04 m
EG: ca. 2,45 m
DG: ca. 2,37 m
Spitzboden: bis ca. 1,92 m (auf einer Breite von ca. 0,30 m)

Dach: Nadelholzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
Dacheindeckung Baujahr ca. 1998

Außenseiten: Wärmedämmverbundsystem an 2 Gebäudeseiten ca. 6,0 cm
Dämmstoffdicke, jedoch kein Oberputz vorhanden, lediglich
Armierung des Putzes. Straßenseitig ist der Dämmstoff abgängig,
hier ist keine Armierung vorhanden.

Ausbau

Wände: KG: die Massiven Wände sind überwiegend mit
Trockenputz bekleidet; Im Heizungsraum und
im Treppenflur sind zum Teil geputzte Wände
vorhanden.
EG: Raufaser mit Anstrich, keramischer
Fliesenbelag im Gäste-WC, Fliesenspiegel in
der Küche
DG +
Spitzboden: Raufaser mit Anstrich, Motivtapete und
keramische Fliesenbeläge raumhoch im Bad

Decken: KG: zum Teil mit Polystyrol- Kassetten-
deckenplatten bekleidete Decken im
Heizungsraum und Hobbyraum, Profilholz-
bekleidung im Flur
EG: im Wohnzimmer gehobelte Deckenbalken mit
Profilholzbekleidung in den Feldern zwischen
den Deckenbalken, Profilholzbekleidung in der
Küche, Trockenputz mit Anstrich im Bereich
Treppenflur
DG: im Schlafzimmer und im Kinderzimmer
Profilholzbekleidung, im Bad kunststoff-
beschichtete Holzpanelbekleidung und im Flur
Trockenputz mit Anstrich
Spitzboden: Raufaser mit Anstrich

Fußböden: KG: Estrich mit Teppichbodenbelag im Hobbyraum,
keramische Bodenfliesen im Flur und im
Heizungsraum
EG: keramische Bodenfliesenbeläge im Flur und in
der Küche (Bj. ca. 1998); Laminatbodenbelag im
Wohnzimmer; Der Laminatbodenbelag weist
teilweise 0,5 bis 0,8 cm große Stoßfugen auf
(Klick- Laminat nicht eingerastet).
DG und
Spitzboden: Laminatbodenbelag im Kinderzimmer, Flur und
im Schlafzimmer; Der Laminatbodenbelag weist
im Flur teilweise bis 0,5 cm große Stoßfugen
auf (Klick- Laminat nicht eingerastet).
keramische Fliesenbeläge im Bad, Laminat-
bodenbelag im Spitzboden

Treppen:	Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag vom Kellergeschoss zum Erdgeschoss; die Kellertreppe weist keinen Handlauf auf; eingestemmte Holztreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf vom Erdgeschoss zum Dachgeschoss und vom Dachgeschoss zum Spitzboden		
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung im Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss; Die Fenster im Erd- und Dachgeschoss sind mit Außenrollladen mit Kurbelantrieb ausgestattet. Die Fenster wurden ca. 1997 eingebaut. Im Spitzbodenbereich sind zwei Holz- Dachflächenfenster vorhanden.		
Türen:	Haustür:	Leichtmetalltür mit Glasausschnitt und Mehrfachverriegelung, Baujahr ca. 1998	
	Innentüren:	im Erdgeschossbereich hochwertige Sperrholztüren mit Buche- Holzfurnier, zum Teil mit Glasausschnitt, im Dachgeschossbereich Kiefer- Holzfüllungstüren, im Kellerbereich Sperrholztüren mit Anstrich; Die im Keller verbauten Türen weisen Feuchteschäden im bodennahen Bereich der Türfutter auf.	
Heizung, Warmwasseraufbereitung:	Gas- Niedertemperaturzentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung, die Beheizung erfolgt über Flachstahlheizkörper, der Heizkessel wurde ca. 1998 eingebaut. Der Warmwasserspeicher weist Rostansätze im Bereich der Außenhülle auf und Undichtigkeiten im Bereich der Anschlüsse, welche aufgrund des Schadensbildes bereits seit geraumer Zeit vorhanden sein müssen. Der Speicher einschließlich der Anschlussleitungen ist augenscheinlich erneuerungsbedürftig. Einzelne Heizkörper weisen Rostansätze bzw. Farbabplatzungen auf. In den Kellerräumen (Hobbyraum und Bastelraum) sind Heizkörper vorhanden, diese Räume sind daher auch beheizbar.		
Sanitäre Installation und Einrichtung:	KG:	Im Heizungsraum / Waschküche ist ein Waschmaschinenanschluss sowie ein Wasseranschluss für eine Spüle vorhanden.	
	EG:	Im Erdgeschoss ist ein WC mit Handwaschbecken und Stand-WC mit Aufputzspülkasten vorhanden, Objektfarbe weiß. Die Wände und der Fußboden sind gefliest, das WC wurde ca. 1998 eingebaut.	
	DG:	Im Dachgeschoss ist ein Bad mit Eckbadewanne, Viertelkreisdusche mit Duschabtrennung, wandhängendes WC und Doppelwaschbecken vorhanden; Objektfarbe weiß; Wände raumhoch gefliest; Bodenfliesen vorhanden; Das Bad wurde ca. 1998 eingebaut.	
	Elektroinstallation:	Die Elektroinstallation wurde offensichtlich ca. 1998 saniert. Eine ausreichende Anzahl Sicherungsautomaten ist vorhanden. Die Ausstattung mit Schaltern und Steckdosen kann dem Baujahr	

entsprechend als durchschnittlich bezeichnet werden. Im Deckenbereich der einzelnen Zimmer sind größtenteils Einbaustrahler vorhanden. Das Nebengebäude wird über eine separate Schraubsicherung abgesichert.

Baulicher Zustand

Zustand: befriedigend

Schäden/Baumängel:

- Wärmedämmverbundsystem an der Gebäudewestseite abgängig
- Wärmedämmverbundsystem im Bereich der Gebäude- Süd- und Ostseite nur gespachtelt und nicht fertiggestellt. Hier sind Ausbesserungsarbeiten erforderlich und ein Oberputz aufzutragen.
- größtenteils keine Außenfensterbänke vorhanden
- Gaubenbekleidung der westlichen Gaube nicht fertiggestellt
- Eine Faserzementplatte der Schornsteinkopfbekleidung fehlt.
- Die Schornsteinkopfabdeckplatte muss neu aufgesetzt und befestigt werden.
- Anstrichschäden im Bereich Dachverschalung vorhanden
- Terrassentür im Bereich Beschlag defekt
- Der Anschluss des Warmwasserspeichers an das Leitungswassernetz weist bereits seit Längerem Undichtigkeiten auf. Aus diesem Grunde kommt es zu unkontrolliertem Wasseraustritt aus dem Trinkwasserleitungsnetz. Die Feuchtigkeit führte zu aufsteigender Feuchtigkeit in mehreren Räumen im Kellergeschoss und breitete sich offensichtlich auch im Bereich des Estrichs fort. Dieser Sachverhalt wird daraus abgeleitet, dass die im Kellergeschoss verbauten Türen im fußbodennahen Bereich Schäden durch Feuchtigkeitseinwirkung aufweisen. Weiterhin sind Wände in angrenzenden Bereichen bis auf eine Höhe von 1,80 m durchfeuchtet. Aufgrund der langanhaltenden Feuchtigkeit in der Konstruktion ist es offensichtlich in Teilbereichen zu einem erheblichen mikrobiellem Befall mit Schwärzepilzen gekommen. Der genaue Umfang der erforderlichen Sanierungsarbeiten kann nur nach umfangreichen qualifizierten Feuchtemessungen und soweit erforderlich durch die erforderlichen Bauteilöffnungen zur Erkundung des Schadenumfangs festgestellt werden. Diese Arbeiten können im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht durchgeführt werden. Es wird davon ausgegangen, dass die im Kellergeschoss vorhandenen Trockenbauvorwandkonstruktionen aufgrund von Kontamination und Feuchtigkeitseinwirkungen zurückgebaut werden müssen. Sollte der Estrich trocknungsfähig sein, ist dieser zu trocknen. Die Teppichbodenbeläge sind zu erneuern. Weiterhin sind in den durchfeuchteten Wandbereichen die Wandputze zurückzubauen. Nach erfolgtem Rückbau sollte eine Raum- und gegebenenfalls Dämmschichttrocknung bis zum Erreichen der Ausgleichsfeuchte durchgeführt werden. Nach erfolgter Trocknung sind die Aufbauten wieder herzustellen. Die erforderlichen Rückbau- und Reinigungsarbeiten sollten im Einklang mit den einschlägigen Richtlinien zur Schimmelpilzbeseitigung durchgeführt werden.
- Kassettendeckenplatten im Hobbyraum lösen sich zum Teil von der Decke
- Zimmertüren zum Heizungsraum und zum Bastelraum hin (vom Hobbyraum aus) sind erneuerungsbedürftig

- Der Verbindungstür zwischen Heizungsraum und Bastelraum fehlt Heizungsraumseitig die Türfutterbekleidung
- Geringfügiger Putzschaden an der Brüstung der Kellertreppe im Erdgeschossbereich
- ein Handlauf der Kellertreppe fehlt
- Die WC- Tür im EG weist einen geringfügigen Schaden im Eckbereich des Furniers auf (fußbodennah). Weiterhin schleift die Tür auf dem Bodenfliesenbelag des Flures.
- Der Laminatbodenbelag im Erdgeschoss (Wohnzimmer) und Dachgeschoss (Flur) weist teilweise 0,5 bis 0,8 cm große Stoßfugen auf (Klick- Laminat offensichtlich nicht eingerastet).
- Der Thermostatkopf des Heizkörpers im Dachgeschoss-Bad ist defekt.
- Nach Angabe der Eigentümerin soll die Gebäudetrennwand zwischen den zwei Doppelhaushälften hellhörig sein. Beim Ortstermin konnte dies jedoch nicht festgestellt werden.
- Kältebrücke im Bereich der ehemaligen Stahlbetonbalkondeckenplatte vorhanden.

Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstau:

Nach der Sanierung der Außenfassade und der Behebung des Leitungswasserschadens ist kein größerer Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstau mehr vorhanden.

Energetischer Zustand:

Nach Auskunft der Eigentümerin ist kein Energieausweis / Energiepass vorhanden. Das Gebäude weist einen energetisch teilsanierten Zustand auf. Im Außenfassadenbereich ist ein Wärmedämmverbundsystem mit einer Dämmstoffdicke von ca. 6,0 cm vorhanden. Die Fenster wurden ca. 1995 eingebaut und weisen einen durchschnittlichen Wärmestandard auf. Bei dem ca. 1998 eingebauten Gas- Heizkessel handelt es sich lediglich um einen Niedertemperaturkessel, keinen Brennwertkessel.

Baujahr:

ca. 1936, ca. 1998 umfassend saniert

Wertminderung wegen Baumängeln/Schäden:

rd. 40.000,00 €

Bei unabweisbaren Instandsetzungskosten wurden diese zu 100 % berücksichtigt, die disponiblen Instandhaltungskosten wurden unter Berücksichtigung der Alterswertminderung berücksichtigt.

Wohnflächen:

Erdgeschoss:	58,04 m ²
Dachgeschoss:	55,21 m ²
Summe Erd- und Dachgeschoss:	ca. 113,25 m ²

Nutzflächen:

Im Kellergeschoss sind noch zwei zu einer wohnähnlichen Nutzung ausgebaute Räume vorhanden. Die gesamte Nutzfläche des Bastelraumes und des Hobbyraumes ergibt sich mit zusammen 26,39 m²

Weiterhin ist der Spitzboden zu einer wohnähnlichen Nutzung ausgebaut. Dieser weist jedoch nur eine sehr geringe Geschosshöhe

von bis zu 1,92 m auf (siehe Schnittskizze im Dachgeschoss).
Die Nutzfläche wurde auf Berechnungsbasis der Wohnflächenverordnung mit 11,58 m² ermittelt.

Die Wohn- und Nutzflächen wurden auf Grundlage des örtlich durchgeführten Aufmaßes ermittelt.

Wirtschaftsgebäude (Doppelhaushälfte)

Hierbei handelt es sich um ein geschossiges, in Mauerwerks- und zum Teil Steinfachwerkbauweise erstelltes, nicht unterkellertes Gebäude mit Satteldach und Ziegeleindeckung. Die Aufteilung kann den Grundrisszeichnungen im Anhang entnommen werden.

Rohbau

Fundamente:	Beton
Außenwände:	Ziegelmauerwerk, im Dachgeschoss zum Teil Steinfachwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk im Erdgeschoss, im Dachgeschoss zum Teil Steinfachwerk
Decke:	Massivdecke vorhanden
Dach:	Nadelholzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
Außenseiten:	Putz mit Anstrich

Ausbau

Wände:	im Erdgeschoss größtenteils Rappputz mit Altanstrich, zum Teil Ziegelsichtmauerwerk mit Anstrich, im Dachbereich Mauerwerk und Steinfachwerk roh
Decken:	im Bereich Stahlträgerdecke (Abstellraum 1) Rappputz mit Altanstrich, im Bereich Abstellraum 2 Stahlbeton-Fertigteilträgerdecke roh
Treppen:	einfachste Nadelholztreppe zum Dachgeschoss hin vorhanden
Fenster:	zum Teil Holzfenster mit Einfachverglasung und Stahlstallfenster mit Einfachverglasung
Türen:	eine abgängige Holztür mit Türfutter (Zugang Abstellraum 2), eine Holznebeneingangstür mit Glasausschnitt (Abstellraum 1) sowie eine einfache Brettertür zum Dachboden hin
Heizung, Warmwasseraufbereitung:	nicht vorhanden
Sanitäre Installation und Einrichtung:	Außenzapfstelle vorhanden

Elektroinstallation: vorhanden, soweit ersichtlich einfachste Ausstattung

Baulicher Zustand

Zustand: ausreichend

Schäden/Baumängel:

- Außenputz sanierungsbedürftig
- Fensterscheiben im Dachgeschoss defekt
- keine Fensterbank vorhanden
- Eingangstür zum Abstellraum 2 erneuerungsbedürftig
- Ortgangbretter und Dachlatten im Bereich des östlichen Dachüberstandes weisen Feuchteschäden auf, Ziegel fehlen in diesem Bereich
- Im Dachgeschoss ist in Teilbereichen keine Gebäudetrennwand im Grenzbereich vorhanden (zum Teil keine Brandwand vorhanden).
- Dachrinnenfallrohr fehlt an der nordöstlichen Gebäudeecke

Baujahr: ca. 1936

Wertminderung wegen
Baumängeln/Schäden: 4.000,00 EUR

Außenanlagen

Die Anschlüsse für Kanal, Wasser, Gas, Telefon und Elektro liegen im Grundstück.

Das Grundstück ist mit gärtnerischen Bepflanzungen aufgelockert.

Das Grundstück ist in Teilbereichen mit einem Maschendrahtzaun und in geringem Umfang mit einem Holzlatenzaun eingefriedigt.

Auf dem Grundstück sind mit Betongehwegpflaster befestigte Wege, Hofbefestigungen und Terrassenbefestigungen vorhanden. Im Bereich des Hauseingangs ist ein Bodeneinlauf vorhanden. Dort wurde von der Eigentümerin der Pflasterbelag zurückgebaut. Es soll in diesem Bereich zu Setzungen gekommen sein. Dieser Sachverhalt kann jedoch im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht geklärt werden. Die Anschlüsse des Bodeneinlaufes sollten überprüft werden, eine neue Packlage eingebaut werden und der Pflasterbelag sollte wieder verlegt werden.

Nördlich des Wirtschaftsgebäudes ist noch eine mit Betongehwegplatten befestigte Terrassenfläche vorhanden, diese weist jedoch erhebliche Unebenheiten in der Verlegung der Platten auf. Die Pflasterbeläge sind in Teilbereichen mit Holzpalisaden eingefasst. Diese Palisaden sind zum Teil aufgrund von Feuchtigkeitseiwirkung erheblich geschädigt.

Als Wertminderung für die vorhandenen Mängel und Schäden im Bereich der Außenanlagen werden 800,00 EUR in Ansatz gebracht.

Beantwortung der Zusatzfragen

a) Sind Mieter oder Pächter vorhanden?

Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden, das Gebäude wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung eigengenutzt.

b) Wer ist der Verwalter nach dem WEG?

Hierzu liegen dem Sachverständigen keine Erkenntnisse vor.

- c) Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?

Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.

- d) Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)?

Sämtliche auf dem Grundstück befindlichen beweglichen Gegenstände, Geräte und Inventar innerhalb und außerhalb der Gebäude wurden nicht mit bewertet.

- e) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Ein Verdacht auf Hausschwamm liegt nicht vor.

- f) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Vom Landkreis Göttingen wurde mir schriftlich mitgeteilt, dass keine behördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen. Die Überprüfung erfolgte anhand der Aktenlage. Eine örtliche Überprüfung, ob der Ist-Zustand dem genehmigten Bestand entspricht wurde vom Landkreis nicht vorgenommen.

- g) Liegt ein Energiepass vor?

Ein Energiepass wurde dem Sachverständigen seitens der Eigentümerin nicht übergeben.

- h) Sind Altlasten vorhanden?

Beim Ortstermin wurde augenscheinlich kein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen festgestellt. Vom Umweltamt des Landkreises Göttingen wurde mir auf meine schriftliche Anfrage hin mitgeteilt, dass im Altlastenkataster zu dem zu bewertenden Grundstück keine Eintragungen vorhanden sind. Weitere Auskünfte hierzu siehe unter Punkt 2.1.4.

Zusammenfassung und Ergebnis

Der **Sachwert** ergibt sich mit rd.

120.000,00 EUR

Im vorliegenden Fall wendet der Sachverständige das Sachwertverfahren an, da es sich um ein Einfamilienwohnhausgrundstück handelt.

Der **Verkehrswert (Marktwert)** ergibt sich unter Annahme, dass das Gebäude nicht vom echten Hausschwamm befallen wurde mit

rd. 120.000,00 EUR.

Mingerode, den 25.02.2025