

HELmut KOHL

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



Auftr.-Nr. 11022 Ko

KURZEXPOSÉ / KURZGUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache NZS 6 K 6 / 21,
Amtsgericht Osterode am Harz,

über den Verkehrswert in Anlehnung an § 194 Baugesetzbuch und die ImmoWertV 2021
(Immobilienwertermittlungsverordnung 2021) für das im Bestandsverzeichnis des
Grundbuches eingetragene Grundstück

Heinrich-Heine-Straße 50, 37520 Osterode am Harz

Verkehrswert: **160.000,00 EUR**

HELmut KOHL, SUTHFELDRING 40, 37115 DUDERSTD / MINGERODE

Telefon 05527 / 84 99 350 - Fax 05527 / 84 99 355
E-Mail: kohl-sv@t-online.de

Allgemeine Angaben**Wertermittlungsstichtag:** 18.10.2022**Qualitätsstichtag:** 18.10.2022**Bewertungsobjekt**

Wohnhausgrundstück, Heinrich-Heine-Straße 50, 37520 Osterode am Harz,
Gemarkung Osterode am Harz, Flur 53, Flurstück 23/7
Gebäude- und Freifläche, Größe 489,00 m²

Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Stadt/Ort: Heinrich-Heine-Straße 50 in 37520 Osterode am Harz
Einwohner: 21.316, Stand 31.12.2021 (Wikipedia Online Enzyklopädie)
Stadt: Osterode am Harz
Kreis: Göttingen
Katasterbehörde: Osterode am Harz
Amtsgericht: Osterode am Harz
Grundbuch von: Osterode am Harz
Blatt: 4880
Gemarkung: Osterode am Harz
Flur: 53
Flurstück: 23/7
Grundstücksgröße: 489,00 m²
Nutzungsart: Gebäude- und Freifläche

Privatrechtliche Rechte und Belastungen

In Abt. II des Grundbuchs sind keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden.

Planungsrechtlich zulässige Nutzung

Planungsrechtliche zulässige Nutzung / Festsetzung im Bebauungsplan: Das zu bewertende Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die mögliche bauliche Nutzung richtet sich somit nach § 34 BauGB.
Nach Auskunft des Bauamtes der Stadt Osterode am Harz ist das Grundstück im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

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:
Im Baulastenverzeichnis sind nach schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes des Landkreises Göttingen keine Eintragungen vorhanden.

Städtebauliches Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiet:

Der Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist nach telefonischer Auskunft der Stadtverwaltung Osterode am Harz 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.

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft des Landkreises Göttingen ist das zu bewertende Objekt kein Einzeldenkmal oder Teil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage und wird vom Landkreis nicht in der Denkmalliste geführt.

Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

Grundstückszuschnitt

Topographie:

Es handelt sich hierbei um ein in Teilbereichen unregelmäßiges, hangiges Grundstück.

Grundstücksbegrenzungen:

Nordseite	-	öffentliche Verkehrsfläche
Südostseite	-	öffentliche Verkehrsfläche
Südwestseite	-	Privatgrundstück
Nordwestseite	-	öffentliche Verkehrsfläche

Derzeitige Nutzung des Grundstückes:

Das Grundstück wird als Einfamilienwohnhaus genutzt.

Baugrundverhältnisse:

Offensichtlich gewöhnlicher tragfähiger Baugrund. Anzeichen für besondere Setzungen liegen nicht vor.

Erschließungsbeiträge:

Nach telefonischer Auskunft der Stadtverwaltung Osterode am Harz sind in naher Zukunft keine Erschließungsmaßnahmen geplant.

Abwasseranschluss:

Das zu bewertende Grundstück ist an das öffentliche Schmutzwassernetz angeschlossen.

Gasanschluss / vergleichbare Versorgung:

Das Grundstück ist an das örtliche Gasnetz angeschlossen.

Trinkwasseranschluss:

Ein Trinkwasseranschluss ist vorhanden.

Stromanschluss:

Das zu bewertende Wohngrundstück ist an das Stromnetz angeschlossen.

Telefonanschluss:

Ein Telefonanschluss ist vorhanden.

Lagenmerkmale und allgemeine Lagebeschreibung

Verkehrsanbindungen:	Eine Autobahnanschlussstelle Seesen) ist in ca. 23,0 km Entfernung vorhanden. Der nächstgelegene Bahnhof mit ICE-Anschluss ist Göttingen in ca. 44,0 km Entfernung. Die Entfernung zum Flughafen Hannover-Langenhangen beträgt ca. 114,0 km (über Autobahn A7).	
Entfernungen:	Osterode am Harz (Marktstraße)	ca. 1,1 km
	Herzberg	ca. 13,0 km
	Göttingen	ca. 44,00 km
	Hannover	ca. 95,00 km
	Flughafen Hannover-Langenhangen	ca. 114,00 km
Innerörtliche Lage:	Wohngebiet mit überwiegend eingeschossigen Gebäuden vorhanden; Das zu bewertende Objekt befindet sich nördlich des Stadtcores in einem Wohngebiet. Nördlich des Wohnhauses ist eine parkähnliche Grünanlage vorhanden. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über einen Fußweg dieser Grünanlage. Die Entfernung zum Stadtcore (Marktstraße) beträgt rd. 1,1 km. Osterode am Harz verfügt über Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen.	
Einzelhandelssituation:	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Osterode am Harz in ausreichender Anzahl vorhanden.	
Immissionsbelastung:	Das Grundstück liegt an einer Straße mit geringem Verkehrsaufkommen und somit mit geringem Schallaufkommen. Geruchsimmissionen sind beim Ortstermin nicht festgestellt worden.	

Beschreibung der baulichen Anlagen**Einfamilienwohnhaus mit Garagen- und Wintergartenanbau**

Es handelt sich um ein eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit teilausgebautem Souterraingeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Die Aufteilung kann den Grundrissskizzen im Anhang entnommen werden.

Rohbau

Fundamente:	Betonfundamente
Außenwände:	Mauerwerk, im Bereich des Erd- und Dachgeschoßes zweischalig
Innenwände:	Mauerwerk
Decken:	Stahlbetondecke über dem Keller- und Erdgeschoß, Holzbalkendecke im Dachgeschoss
Dach:	Nadelholzkonstruktion mit Harzer Unterdach und Betondachsteineindeckung; Die Dacheindeckung ist offensichtlich aus ca. 1976.
Außenseiten:	Verblendsteinaußenfassade im Erd- und Dachgeschoß-bereich, Spaltklinkerbekleidung im Sockelbereich vorhanden

Ausbau

Wände:	Zum Teil sind Raufaserwandbekleidungen mit Anstrich, Glasfasertapeten mit Anstrich und geputzte Wandflächen mit Anstrich vorhanden. Im Abstellraum im Souterraingeschoss ist Mauerwerk roh mit Anstrich vorhanden. In den Sanitärräumen sind Wandfliesenbeläge in unterschiedlichem Umfang und in unterschiedlichen Höhen vorhanden.
Decken:	zum Teil Glasfasertapete mit Anstrich, Raufasertapete mit Anstrich und Stahlbetondecken roh mit Anstrich (Garage und Abstellraum im Souterraingeschoss) vorhanden
Fußböden:	Im Erdgeschoss sind überwiegend Parkettbeläge (Wohnzimmer und zum Teil Flur) und Fliesenbeläge (Wintergarten, zum Teil Flur, Küche und WC) vorhanden. Im Souterraingeschoss sind größtenteils Laminat-bodenbeläge und keramische Fliesenbeläge vorhanden, in der Garage ist Beton roh vorhanden. Im Dachgeschoss ist Teppichbelag im Schlafzimmer, Parkett im Flurbereich und Bodenfliesenbeläge im Bad und im Abstellraum vorhanden.
Treppen:	Stahl- Zweiholmtreppe mit Harfengeländer und Holzstufen vom Souterraingeschoss bis zum Dachgeschoss hin vorhanden
Fenster:	Größtenteils Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Baujahr ca. 1976, zum Teil sind Rollladen vorhanden (Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2, Wohnzimmer und Küche). Im Wohnzimmer sind zwei Fenster mit elektrischem Rollladenantrieb vorhanden, in der Küche ist ein Fenster mit elektrischem Rollladenantrieb vorhanden. Im Souterraingeschoss verfügt das Kinderzimmer 1 über ein Fenster mit elektrischem Rollladenantrieb.
Türen:	Eingangstüren: Leichtmetallhauseingangstür mit zwei feststehenden Seitenteilen, isolierverglast mit Mehrfachverriegelung, ca. 2010 eingebaut. Bei den Innentüren handelt es sich hauptsächlich um Sperrholztüren mit Anstrich, in der Küche ist eine Ganzglasschiebetür vorhanden.
Tore:	Sektorialtor mit Verbretterung und elektrischem Torantrieb vorhanden
Heizung / Warmwasser-aufbereitung:	Die Beheizung erfolgt über einen Vissmann Niedertemperatur-Gaskessel mit elektronischer Steuerung (Vissmann Triematic MC) Baujahr 1991, die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Brauchwasserspeicher über die Zentralheizung. Die Wärmeübertragung erfolgt über Flachstahlheizkörper, zum Teil über Röhrenheizkörper (Handtuchheizkörper) im Bad im Dachgeschoss und in der Dusche im Souterraingeschoss. Im Wohnzimmer im Erdgeschoss befindet sich ein Kaminofen mit Edelstahl- Außenkamin.
Sanitäre Installation und Einrichtung:	Souterraingeschoss: Dusche:

Wandhängendes WC und Waschbecken vorhanden, Farbe Manhattan, Dusche ca. 1,15 m x 0,75 m mit Duschabtrennung und Einhebelmischarmaturen vorhanden, Wände raumhoch gefliest, Bodenfliesenbeläge vorhanden. Das Waschbecken weist einen Riss auf und ist erneuerungsbedürftig, die Dusche wurde ca. 1995 eingebaut.

Erdgeschoss:

WC:

Wandhängendes WC und Handwaschbecken vorhanden. Wände teilgefließt, ca. 1,50 m hoch, Bodenfliesen vorhanden, Objekte farbig, das WC wurde ca. 1976 eingebaut.

Dachgeschoss:

Bad:

Bad mit Badewanne, Duschwanne, WC und Waschbecken, Wände und Fußboden terracottafarben mit Bordüre gefliest, gehobene Ausstattung, Wände teilgefließt, das Bad wurde ca. 1998 eingebaut

Abstellraum:

Abstellraum mit Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss vorhanden, weiterhin befindet sich in dem Abstellraum noch ein Anschluss für einen Wäschetrockner

Elektroinstallation: Durchschnittliche, dem Verwendungszweck und zum Teil noch dem Baujahr entsprechende Elektroinstallation mit ausreichender Anzahl an Steckdosen.

lichte Geschosshöhen:	Kellergeschoss:	rd. 2,30 m
	Erdgeschoss:	rd. 2,52 m
	Dachgeschoss:	rd. 2,40 m

Baulicher Zustand

Zustand: befriedigend bis gut

Schäden/Baumängel:

- Bei Starkregen kann es zu geringfügigem Wassereinbruch durch die Kellerfenster kommen.
- Erheblicher Fassadenbewuchs mit wildem Wein oder ähnlichem vorhanden. Nach dem Entfernen des Fassadenbewuchses sind Reinigungsarbeiten im Bereich der Fassade erforderlich.
- Die erdberührende Außenwandabdichtung im Bereich des Garagenanbaus weist Undichtigkeiten auf. Hier ist aufgrund der hohen Wandfeuchte mikrobieller Befall vorhanden. Weiterhin wurde freie Feuchtigkeit im Bereich der Stahlbetonsole festgestellt.
- Anstrichschäden im Bereich der Holzkonstruktion des Wintergartens vorhanden

Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstau:

Wärmedämmstandard des Gebäudes, zum Teil sanitäre Ausstattung, Dacheindeckung bereits ca. 46 Jahre alt, Fenster größtenteils bereits 46 Jahre alt, Niedertemperatur-Gas- Heizkessel bereits 31 Jahre alt

Auftrag 11022- AG Osterode am Harz, Az.: NZS 6 K 6/ 21
Objekt: Heinrich-Heine-Straße 50, 37520 Osterode am Harz

Energetischer Zustand: Das Gebäude weist einen größtenteils energetisch unsanierten Zustand auf. Lediglich die Hauseingangstür und die zwei Dachflächenfenster wurden ca. nach 2010 erneuert. Der Niedertemperatur- Heizkessel wurde bereits 1991 eingebaut und entspricht nicht mehr dem Stand der Technik. Eine zusätzliche Wärmedämmung im Außenwand-, Dachschrägen- und Dachdeckenbereich ist nicht vorhanden. Weiterhin sind die im Heizungsraum vorhandenen warmwasserführenden Leitungen nicht gedämmt.

Ein Energiepass bzw. ein Energieausweis ist nicht vorhanden, bzw. wurde nicht vorgelegt.

Baujahr: Wohnhaus mit Garage ca. 1976
Wintergarten ca. 1989

Wertminderung wegen Baumängeln/Schäden: rd. 10.000,00 €
Die Wertminderung wegen Mängeln und Schäden kann im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nur überschlägig ermittelt werden. Eine Bauteilöffnung erfolgt in diesem Zusammenhang nicht.
Bei unabewisbaren Instandsetzungskosten wurden diese zu 100 % berücksichtigt, die disponiblen Instandhaltungskosten wurden unter Berücksichtigung der Alterswertminderung berücksichtigt.

Wohnfläche:
Untergeschoss: 54,68 m²
Erdgeschoss: 77,73 m²
Dachgeschoss: 34,81 m²
Summe Unter-, Erd- und Dachgeschoss: ca. 167,22 m²

Die Wohnfläche wurde auf Grundlage des örtlich durchgeföhrten Aufmaßes ermittelt.

Carport

Hierbei handelt es sich um ein in Nadelholzkonstruktion errichtetes Carport mit Rauspund und einer Bitumendachbahnenabdeckung.
Das Carport ist mit Betonsteinpflasterbelag befestigt. Das Gebäude hat folgende Abmessungen: Länge ca. 4,60 m, Breite ca. 4,30 m.
Die Dachkonstruktion bestehend aus Rauspund und einer Abdichtung aus einer Bitumendachbahn weist Durchfeuchtungen und in Teilbereichen bereits Schwammbefall auf. In Teilbereichen ist die Dachkonstruktion bereits abgängig.
Die Deckenbalken weisen eine erhöhte Durchbiegung auf. Vom Sachverständigen kann nicht geklärt werden, ob diese Durchbiegung auf eine ungenügende statische Dimensionierung der Deckenbalken zurückzuföhren ist oder durch Schwammbefall.

Die Höhe der Schadensanierungskosten wird auf rd. 4.600,00 EUR geschätzt.

Außenanlagen

Die Anschlüsse für Kanal, Wasser, Gas, Telefon und Elektro liegen im Grundstück.
Die Außenanlagen weisen einen erheblichen gärtnerischen Instandhaltungsrückstau auf. Die Holzlattenzaunanlage ist in Teilbereichen abgängig. Im nördlichen Grundstücksbereich befindet

Auftrag 11022- AG Osterode am Harz, Az.: NZS 6 K 6/ 21
Objekt: Heinrich-Heine-Straße 50, 37520 Osterode am Harz

sich ein in Blockbohlenbauweise erstelltes Gartenhaus mit den Abmessungen ca. 2,13 m x 1,82 m. Die Dachabdichtung ist in Teilbereichen undicht, sodass es zu Undichtigkeiten und in Teilbereichen zu einer Zerstörung der Dachschalung durch holzzerstörende Pilze gekommen ist. Die Dachabdichtung ist zu erneuern. Und die Dachschalung in dem durch holzzerstörende Pilze betroffenen Bereich zu erneuern.

Weiterhin befindet sich im südöstlichen Grundstücksbereich ein in Nadelholzleichtbauweise erstellter Geräteschuppen. Dieses Gebäude hat die Außenabmessungen 1,70 m x 3,50 m. Die Außenwände sind verbrettert, das Dach ist mit einer Bitumendachbahnenabdichtung versehen. Die Innenwände und die Dachschrägen sind mit Gipskartonplatten bekleidet.

Nördlich des Wintergartenanbaues ist eine Teichanlage vorhanden.

Die Zuwegungen und Terrassenflächen sind mit Betonverbundsteinpflaster befestigt. Die Höhenunterschiede im Gelände werden in diesem Bereich mit Blockstufen ausgeglichen. Hangseitig sind die Zuwegungen mittels Natursteinstützmauern befestigt.

An der südlichen Wohnhausecke befindet sich eine in Massivbauweise errichtete und mit Spaltplatten bekleidete Treppenanlage mit Treppenpodest. Die Treppe weist 5 Stufen auf. Im Eingangsbereich des Wohnhauses ist ein einstufiges Podest vorhanden. Weiterhin sind im Außenbereich elektrische Anschlüsse vorhanden.

Die Kosten der Wertminderung für die Instandsetzung der Außenanlagen und des Gartenhauses werden auf rd. 1.000,00 EUR geschätzt.