

Das Gutachten wurde erstellt durch den Sachverständigen:
Diplom Ingenieur Architekt und
Freier Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)

Ermittlung des Verkehrswertes auf Grundlage §194 BauGB, ImmoWertV 2010 u.a.

Anonymisierte Ausfertigung

Zwangsversteigerungssache

**betreffend das im Grundbuch von Salzgitter-Bad Blatt 11233
unter laufender Nummer 1 eingetragene Grundstück**

Geschäftsnummer: **NZS 14 K 4/23**

Schuldner/Beteiligte:

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben

Auftraggeber: **Amtsgericht Salzgitter**

Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren.

Besichtigung: **Nur Außenbesichtigung!**

Wertermittlungsstichtag: 02.11.2023

Bebauung:

Eingeschossiges Gebäude, ursprünglich genehmigte Nutzung als Kiosk.



Erikastraße 25A, 38259 Salzgitter-Bad

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungsstichtag eingeschätzt mit rd. 24.000 Euro (unbelastet)

Hinweis auf Eintragung im Grundbuch, Abteilung II, lfd. Nr. 3 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.: Auf dem Grundstück ruht eine Kostenschuld nach §79 Abs. 5 NBauO als öffentliche Last, auf Ersuchen der Stadt Salzgitter eingetragen. **Ob ein Abzug vom Verkehrswert vorzunehmen ist, muss durch das Amtsgericht Salzgitter entschieden werden.**

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag

Grundbuch von
Blatt 11233

Bestandsverzeichnis
Laufende Nummer 1
Gemarkung Salzgitter-Bad
Flur 13
Flurstück 34/7
Gebäude- und Freifläche Erikastraße 25A
Größe 333 m²

Tatsächliche Nutzung: Wohnbauland, Kiosknutzung und wohnen.

Bebauung:

Kioskgebäude
Baujahr: 1973, 1979 Erweiterung Vordach Kiosk
Nutz-/Wohnfläche ca.: rd. 39,00 m²,
nachträglich umbauter Überdachungsbereich.

Nebengebäude nicht vorhanden.
Garage nicht vorhanden.

Wertermittlungsstichtag: 02.11.2023

Sonstiges/Besonderheiten

Bewohnung / Vermietung

Das Bewertungsgrundstück ist augenscheinlich ungenutzt. Nach Mitteilung des Bauamtes wurde eine ungenehmigte Wohnnutzung untersagt, wird aber grundsätzlich durch Antrag auf Nutzungsänderung als möglich eingeschätzt.

Ein Mietverhältnis wurde nicht bekannt gegeben.

Besichtigung

Nur Außenbesichtigung.

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes wurde nicht ermöglicht.

Somit sind nur eine eingeschränkte Einschätzung und Bewertung nach dem äußeren Eindruck möglich.

Denkmalschutz (Quelle: Internetveröffentlichung „Denkmalatlas Niedersachsen“)

Denkmalstatus: Gruppe baulicher Anlagen (gemäß §3 Abs. 3 S. 1 NDSchG)

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich nicht um ein Denkmal.

Es besteht Umgebungsschutz aus § 8 gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

Inhaltsverzeichnis

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

1. Vorbemerkung
- 1.1 Allgemeines zur Wertermittlung
- 1.2 Weitere Hinweise

2. Angaben zum Auftrag
- 2.1 Gutachtenauftrag
- 2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtenauftrag

3. Grundstück - Lagemerkmale
- 3.1 Grundstücksdaten
- 3.2 Großräumige Lage
- 3.3 Kleinräumige Lage
- 3.4 Grundstück

4. Rechtliche Gegebenheiten - Sonstige

5. Baubeschreibung
- 5.1 Allgemeines
- 5.2 Gebäude, Wohnungseinheit, Nebengebäude, Außenanlagen

6. Berechnungen
- 6.1 BGF, Brutto-Grundfläche
- 6.2 Wohn- und Nutzfläche

7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlage
8. Definition des Verkehrswertes und Kurzerläuterung der Verfahren
- 8.1 Erläuterung des Verkehrswertes und die angewandten Verfahren
- 8.2 Kurzerläuterung zu den Verkehrswertverfahren

9. Sachwertermittlung des Gebäudes
10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
11. Wert der baulichen Außenanlagen

12. Wert des Grundes und Bodens
- 12.1 Bodenrichtwert
- 12.2 Bodenwert gesamtes Grundstück

13. Wertermittlung nach dem Ertragsverfahren
- 13.1 Zusammenstellung der Flächen und Ermittlung des monatlichen Mietertrages
- 13.2 Ermittlung des Ertragswertes

14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert
15. Verkehrswerte der einzelnen Flurstücke
16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u.a.
17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe Verkehrswert

- Anhang
18. Auszug aus dem Stadtplan
19. Auszug aus dem Liegenschaftskataster
20. Bestandspläne
21. Sonstige Anlagen
22. Fotodokumentation

1. Vorbemerkung

Verwendung und Weitergabe des Gutachtens.

Das vorliegende Gutachten unterliegt dem Datenschutz. Veröffentlichungen und Verkauf (auch auszugsweise) bedarf der Zustimmung des Verfassers. Ausschließlich unsere Originalunterlagen sind verbindlich. Alle anderen Exemplare unserer Dokumente (Kopie, Datei o.ä.) sind Hilfsmittel, die nach verlassen unseres Verantwortungsbereiches nicht mehr unserer Kontrolle unterliegen, weshalb wir dafür keine Verantwortung übernehmen können.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung des Verfassers oder des Auftraggebers (Gericht oder andere) gestattet.

1.1 Allgemeines zur Wertermittlung

Dieses Gutachten orientiert sich an der allgemeinen Wertermittlungslehre der Bundesrepublik Deutschland.

Zur Ermittlung des Sach- und des Ertragswertes werden die Verfahren und anzusetzende Werte aus folgender Rechtsgrundlagen, Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Fachliteratur zu Grunde gelegt:

- BauGB - Baugesetzbuch
- BauNVO - Baunutzungsverordnung
- ImmoWertV - Immobilienwertverordnung 2021
- WertR - Wertermittlungsrichtlinien
- Ertragswertrichtlinie – EW-RL (2015)
- Vergleichswertrichtlinie – VW-RL (2014)
- Sachwertrichtlinie – SW-RL (2012) mit NHK 2010
- Bodenrichtwertlinie – BRW-RL (2011)
- BGB – Bürgerliches Gesetzbuch
- WoFIV – Wohnflächenverordnung
- WMR – Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie
- WEG – Wohnungseigentumsgesetz
- NBauO – Niedersächsische Bauordnung

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte,
Aktueller Grundstücksmarktdataen für den Landkreis/Stadt.

1.2 Wichtige Hinweise

- 1.2.1 Angaben der Unterlagen der Bauakte, Behörden, Eigentümer oder weiterer Personen über das Bewertungsobjekt, sind hier im Rahmen des Gutachterauftrages nur stichprobenartig bzw. pauschal geprüft oder ungeprüft (z.B. nicht sichtbare Mängel, Konstruktionsangaben etc.) wiedergegeben.
Für unrichtige Angaben der Berechnungen (z.B. Angabe Wohnfläche, BRI etc.), Zeichnungen (z.B. Grundrissanordnung, Lage der Wände, Raumbezeichnungen etc.), Maßangaben (z.B. Geschoss Höhen, Raum-/Gebäude-Längen- und Breitenmaße etc.), Baubeschreibungen (z.B. Konstruktionsaufbau, Bauteile etc.) und sonstige Unstimmigkeiten, wird daher auch keine Gewähr übernommen.
- 1.2.2 Besichtigung
Es wurde eine zerstörungsfreie Besichtigung durchgeführt. Verkleidungen, Abdeckungen, Tapete oder sonstige Beläge etc. wurden nicht entfernt. Untersuchungen der Konstruktion, Mauerwerk, Dachtragkonstruktion etc. auf Befall durch tierische, pflanzliche Schädlinge wurden nicht durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Vermutungen, Bauunterlagen oder sonstigen Auskünften.
- 1.2.3 Angaben zum Baujahr, Umbauten, Modernisierungen.
Angaben zum Baujahr, Umbauten, Modernisierungen u.ä. werden auf Grundlage vorliegender Unterlagen aus der Bauakte oder Grundbuchakte plausibel abgeleitet. Angaben und Unterlagen von Eigentümern u.a. Beteiligter, werden ebenfalls in gleicher Weise geprüft und

wenn erforderlich berücksichtigt.

Auch Angaben zu durchgeführten Modernisierungen werden soweit möglich auf Plausibilität geprüft und ohne detaillierte Prüfung übernommen. Eine weitere detaillierte Recherche wird im Rahmen der Gutachtenerstellung zur Wertermittlung nicht durchgeführt.

Für die Richtigkeit dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen.

1.2.4 Baugrunduntersuchungen

bezüglich Tragfähigkeit, Standsicherheit und sonstiges wurden nicht durchgeführt, sofern diese nicht ausdrücklich beauftragt werden.

1.2.5 Spezialuntersuchungen nach Schadstoffbelastungen

sind nicht durchgeführt worden, da sie über das übliche Maß der Grundstückswertermittlung weit hinausgehen würden. Untersuchungen dieser Art müssten bei Bedarf zusätzlich durchgeführt werden.

1.2.6 Altlastenkataster

Altlasten, Bodenverunreinigungen sonstige Belastungen auf dem Grundstück u. Gebäudeinneren können grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden, sofern keine gegenteiligen Untersuchungen vorliegen. Diese Untersuchungen o. weitere Recherchen sind nicht Bestandteil dieses Wertgutachtens.

1.2.7 Die Funktionsfähigkeit technischer Anlagen

(wie z.B. Heizung, Sanitär, Elektroinstallation. und Anlagen, sowie der Türen, Tore, Fenster sonstiger Bauteile und Einbauten etc. wurde nicht überprüft.

1.2.8 Reparatur- und Instandsetzungskosten

Bei der Angabe der Reparatur- und Instandsetzungskosten kann es sich nur um Schätzwerte annäherungsweise handeln. In diesem Zusammenhang ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die exakte Schadensbewertung und damit verbundene Abschläge nur durch eine intensive Schadens- und Bausubstanzbegutachtung mit entsprechender Auswertung möglich sind. Hier könnten sich noch Verschiebungen der angenommenen Werte ergeben.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in der Verkehrswertermittlung allein aufgrund von einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin, ohne jegliche Bestandsaufnahme, Vorplanung und darauf begründete Kostenschätzung angesetzt sind. In diesem Verkehrswertgutachten können nur pauschale Angaben im Rahmen dieses Gutachteneuftrages, ohne diese eingehenden Untersuchungen, unter Vorbehalt erfolgen.

Unterschieden werden folgende Einflüsse:

z. B. Schäden, die ohne Behebung eine Nutzung nicht möglich machen und z.B. Modernisierungsbedarf und/oder Anpassung an heutige Standards, die zwar in absehbarer Zeit erforderlich sind aber eine Nutzung grundsätzlich noch ermöglichen, hier ist eine alterswertgeminderte Anpassung anzusetzen.

1.2.9 Verdacht auf Hausschwamm

Hausschwamm ist grundsätzlich nur durch eine intensive Spezialuntersuchung nachzuweisen bzw. auszuschließen. Im Rahmen dieser Gutachtenbearbeitung können nur Hinweise auf eventuellen Hausschwammbefall gegeben werden. Weitere Untersuchungen sind nicht Bestandteil des Wertermittlungsauftrages.

Bei längerem Leerstand von Gebäuden und vernachlässigter Instandhaltung ist gegebenenfalls angeraten eine intensive fachliche Untersuchung (öffnen der Konstruktion o.ä.) schadenbetroffener Bauteile, z.B. Fassaden, Dachtragwerk u.a. durchzuführen, um größere Schädigungen durch Fäulnis, Schädlingsbefall o.ä. auszuschließen bzw. einschätzen zu können.

Derart intensiven Bausubstanzuntersuchungen sind im Regelfall nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens, siehe dazu auch die zuvor aufgeführten Hinweise unter 1.2 zu Besichtigung und folgender. Bei Bedarf ist eine zusätzliche Beauftragung erforderlich.

1.2.10 Versteckte Mängel

oder sonstige Sachverhalte im Rahmen der beauftragten Untersuchung, die nicht offensichtlich erkennbar sind können nicht ausgeschlossen werden.

1.2.11 Genehmigung Baubehörde

Es wird davon ausgegangen, dass alle zum Wertermittlungsstichtag fertiggestellten oder begonnenen Baumaßnahmen sowie alle sonstigen genehmigungspflichtigen Maßnahmen von der jeweilig zuständigen Behörde genehmigt waren, sofern im weiteren Verlauf dieses Gutachtens nicht anders beschrieben.

1.2.12 Differenzen der Maße und Massen

Soweit Baumassen und Nutzflächen nicht durch eignes detailliertes Aufmaß ermittelt wurden, liegen mögliche Differenzen zu den tatsächlichen Massen und Flächen außerhalb meiner Verantwortung.

1.2.13 Liegenschaftskarte, Lageplan u.a.

Hinweis: Es erfolgte keine detaillierte Überprüfung ob jedes Bauteil o. Gebäude in der Liegenschaftskarte verzeichnet ist. Evtl. müssen noch Einmessungen durchgeführt werden. Eine abschließende Beurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens und muss bei Bedarf z.B. mit der zuständigen Katasterbehörde abgeklärt werden. Grundstücksgrenzen und deren Verlauf werden maßlich nicht überprüft. Es erfolgt nur eine grobe Einschätzung anhand der Liegenschaftskarte o.ä.

1.2.14 Grundstück, großräumige und kleinräumige Lage

Die Beschreibungen und Angaben unter 3.2 u. 3.3 im Gutachten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dienen nur überschlägig dem allgemeinen Überblick. Angaben zu Einwohnerzahl, Verkehrslage mit Entfernung, Geschäfte, ärztliche Versorgung u.a. können variieren. Die wertrelevante Lagequalität wird insbesondere durch den Bodenrichtwert wiedergegeben, der auch den regionalen Bereich berücksichtigt.

1.3 Bewertungsgunterlagen und Auskünfte

- Zeichnungen u.a. Unterlagen aus der Bauakte, Liegenschaftskarte, Bodenrichtwertkarte.
- Grundbuch bzw. Angaben aus d. Grundbuch

Soweit vorhanden wurden Berechnungen der Bauakte entnommen, vom Eigentümer oder Dritten übergeben, überschlägig überprüft. Lagen keine Berechnungen vor wurden sie durch Aufmaß oder herausmessen aus den Bestandszeichnungen/Lageplan ermittelt.

Auskünfte, Informationen

- Telefonische und schriftliche Auskünfte der zuständigen Behörden und Unternehmen:
Auskunft zu Festlegungen aus dem Bebauungsplan, Baulastenverzeichnis, Verwaltungen u.a.

2. Angaben zum Auftrag

2.1 Gutachtenauftrag und Auftragsabwicklung

Auftraggeber	Amtsgericht Salzgitter, Joachim-Campe-Straße 15, 38226 Salzgitter
Auftrag	Beschluss vom 16.05.2023 Erstellen eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert, betreffend das bzw. die eingetragenen Grundstücke, nachfolgend aufgeführt.
Angaben zu dem beauftragten	
Bewertungsobjekt	Grundbuch von Salzgitter-Bad Blatt 11233
lfd. Nr. 1	Gemarkung Salzgitter-Bad, Flur 13, Flurstück 34/7 Gebäude- und Freifläche, Erikastraße 25A, Größe 333 m ²
Geschäftsnr.	NZS 14 K 4/23
Schuldner/Beteiligte	Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekannt gegeben.
Hinweis zu personenbezogenen	
Daten	Personenbezogene Daten (z.B. Eigentümer, Mieter, Teilnehmer im Ortstermin, Schuldner u.a.) werden dem Auftraggeber aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert mitgeteilt.
Unterlagen, Fotos u.ä.	Unterlagen die nicht zur Veröffentlichung geeignet sind (Innenfotos, Auszüge aus Grundstücksmarktberichten u.a.) sind aus diesem Grund nicht im Gutachten enthalten, sondern werden dem Auftraggeber auf Anforderung zur Verfügung gestellt.
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertermittlung des Grundbesitzes zum Zwecke der Festsetzung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.
Ortsbesichtigung	Ortstermin am 02.11.2023
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	Nur der Sachverständige. Die beteiligten Parten in dem Verfahren erschienen Nicht zu dem angekündigten Termin.
Wertermittlungsstichtag	22.11.2023, Tag der Ortsbesichtigung.
Qualitätsstichtag	22.11.2023.

2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtenauftrag u.a.

Mieter und Pächter

Das Grundstück mit seinem Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag nach Angabe durch Beteiligte in dem Verfahren unbewohnt. Es wurden keine Mietverträge vorgelegt.

Gewerbebetrieb

Es liegt eine ursprünglich als Kiosk genehmigte Nutzung vor. Nach Mitteilung des zuständigen Bauamtes eine Erneuerung der Baugenehmigung erforderlich, da das Gebäude zuletzt als Wohnung genutzt wurde. Ein Gewerbebetrieb wird augenscheinlich aktuell nicht mehr geführt.

Maschinen und Betriebseinrichtungen

Es ist nicht bekannt ob Maschinen und Betriebseinrichtung vorhanden sind. Wohnungseinrichtung ist grundsätzlich nicht Bestandteil des Gutachtens.

Verdacht auf Hausschwamm

Augenscheinlich wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt und wurde auch nicht bekannt gegeben. Siehe auch 1.2.

Baubehördliche Beschränkungen:

Auskunft Stadt Salzgitter, Bauamt:

Auf Anfrage wurden zu anhängigen Verfahren mitgeteilt:

„Es laufen derzeit bauordnungsbehördliche Verfahren bezüglich der ungenehmigten Nutzung des Gebäudes und eines Wohnwagens.“

Gemäß mündlicher Auskunft des zuständigen Sachbearbeiters ist eine Baugenehmigung erneut erforderlich, aufgrund der letzten Nutzung als Wohnung. Grundsätzlich wird eine Nutzungsänderung als Wohnung als möglich eingeschätzt.

Eine weitere Prüfung wurde nicht durchgeführt.

Die Wertermittlung basiert auf dem realisierten Vorhaben. Es wird deshalb die Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche werden beschrieben und entsprechend berücksichtigt.

Auskunft Bauamt

Stadt Salzgitter u.a.

Folgende Unterlagen zu Genehmigungen bzw. Bauanträgen lagen vor:

- Neubau eines Kioskes, Juni 1972,
- Vordacherweiterung Kiosk, Februar 1978

Eine abschließende Beurteilung und Festlegung über evtl. ungenehmigte bauliche Veränderungen, Nutzungen o.a. **kann nur** über eine separate Anfrage, z.B. Bauvoranfrage, Bauantrag o.ä. **durch das zuständige Bauamt erfolgen**. Dies ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

Energieausweis	Ein Energieausweis lag nicht vor.
Altlasten	Es sind keine Altlasten auf dem Grundstück bekannt.
Gebäudeversicherung	Es wird unbestätigt nicht von einer bestehenden Gebäudeversicherung ausgegangen.

3. Grundstück - Lagemarkmale

3.1 Grundstücksdaten

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:

Grundbuch von Salzgitter-Bad Blatt 11233

Detailliert siehe A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

3.2 Großräumige Lage

Hinweis:

Die folgenden Angaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dienen nur überschlägig dem allgemeinen Überblick. Angaben zu Einwohnerzahl, Verkehrslage mit Entfernung, Geschäfte, ärztliche Versorgung u.a. können variieren. Weiteres siehe unter 1.2 im Gutachten.

Bundesland Niedersachsen
Stadt/Ort Salzgitter

Ort/Einwohnerzahl

Salzgitter-Bad als zweitgrößter Stadtteil (gesamt 31 Stadtteile) der Stadt Salzgitter, mit ca. 21.200 Einwohnern. Die gesamte Stadt Salzgitter besitzt ca. 104.000 Einwohner. Gitter ist ein Stadtteil von Salzgitter mit ca. 700 Einwohnern.

Verkehrslage

Salzgitter-Bad liegt verkehrsgünstig an der B248. Über Bundes- und Landstraßen gute Fernverbindungen.

Entfernung: zu den nächstgelegenen Städten und Orten: bis SZ-Lebenstedt ca. 14 km, 22 km bis Wolfenbüttel.

Bahnhof: ist vorhanden.
Autobahn: Gute Verbindung zur A39, A 7. Sonstige Fernverbindungen durch weitere Straßenverbindungen.
Bus: Zufriedenstellende Verbindungen in alle Richtungen.

Ärztliche Versorgung
Ausreichend in verschiedenen Fachrichtungen, mit Krankenhaus vorhanden.

Geschäfte des täglichen Bedarfs
Versorgung über den Grundbedarf hinaus vorhanden.

3.3 Kleinräumige Lage

Wohn/Geschäftslage
Das Grundstück befindet sich in westlicher Lage in Salzgitter-Bad, zentrumsfrem in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung im nahen Umgebungsbereich.
Verbindung zum Ortszentrum mit Autostraßen und Gehweg.

Art der Bebauung
In unmittelbarer Umgebung Wohngebäude, überwiegend Mehrfamilienhäuser.

Erschließung /Höhenlage zur Straße
In etwa höhengleich zur Straße, Grundstückszufahrt vom öffentlichen Bereich ist grundsätzlich möglich.

3.4 Grundstück

Ifd. Nr. 1, Flurstück 34/7
Bebauung: Kiosk, letzte Nutzung als Wohnung (ungenehmigt).
Grundstücksform: Rechteckig länglich, nördlich schräg verlaufend.
Größe: 333 m², Flächengröße kleiner für vergleichbare Nutzungen, im Allgemeinen Vergleich. Im nahen Umgebungsbereich kleine Größe im Vergleich.
Topographie: Ohne bedeutsamen Höhenversatz zur Straßenebene.
Sonst keine bedeutsamen Geländeversprünge in der Fläche. In etwa ebenes Gelände im Außenbereich.
Baugrund: Augenscheinlich tragfähiger Baugrund, o. auffällige Setzungerscheinungen.
Ein Bodengutachten liegt nicht vor und ist nicht Auftragsbestandteil.

4. Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige

4.1 Grundbuch Abteilung II.

Abteilung II wurde in Auszug übermittelt und eingesehen.
Folgende Einträge sind darin vorhanden (hier nur in gekürzter Form wiedergegeben):

Lfd. Nr. 1 der Eintragungen, Ifd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Salzgitter-Bad Flur 18 Flurstück 135 ist berechtigt, zur dauernden Gewinnung von Wirtschaftswasser, eine Wasserleitungsanlage im schon bestehenden Umfang zu unterhalten. Bewilligung vom 19./20.04.1967. Eingetragen am 31.07.1967.
Lfd. Nr. 2 der Eintragungen, Ifd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Ein sanierungsverfahren wird durchgeführt. Eingetragen am 14.04.2005.
Lfd. Nr. 3 der Eintragungen, Ifd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Auf dem Grundstück ruht eine Kostenschuld nach §79 Abs. 5 NBauO als öffentliche Last. Auf Ersuchen der Stadt Salzgitter. Eingetragen am 26.10.2022.
Lfd. Nr. 4 der Eintragungen, Ifd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (14 K 4/23), eingetragen am 08.03.2023.

4.2 Sonstige Rechte

Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Weitere Nachforschungen wurden nicht durchgeführt und waren nicht Auftragsbestandteil.

4.3 Altlastenkataster

Altlasten, Bodenverunreinigungen sonstige Belastungen im Gebäude Inneren, sowie außerhalb des Gebäudes konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden, bzw. wurden auch nicht angegeben. (Vergleiche hierzu 1.2).

Altlasten, Bodenverunreinigungen sind für das zu bewertende Grundstück nicht bekannt und nicht offensichtlich, können aber grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
Ein entsprechendes Bodengutachten ist nicht Auftragsbestandteil.

4.4 Baulistenverzeichnis

Auskunft Stadt Salzgitter, Bauamt:

Es ist eine Baulast im Baulistenverzeichnis eingetragen.

Baulistenblatt Nr.:9680.

Art der Baulast in Kurzform:

Vereinigungsbaulast gemäß § 4 Abs. 1 NBauO

4.5 Denkmalschutz

Informationen des Denkmalatlas Niedersachsen und Auskunft Bauamt Salzgitter:

Denkmalstatus: Gruppe baulicher Anlagen (gemäß §3 Abs. 3 S. 1 NDSchG)

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich nicht um ein Denkmal.

Es besteht Umgebungsschutz aus § 8 gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

4.6 Bebauungsplan/Flächennutzungsplan

Bürgerportal Stadt Salzgitter, veröffentlicht im Internet:

Ein Bebauungsplan: ist nicht vorhanden. Beurteilung nach §34 BauGB.

Einordnung der Nutzung durch den Sachverständigen: WA

4.7 Sanierungsverfahren

Ein Sanierungsverfahren wird aktuell durchgeführt und ist im Grundbuch Abteilung II eingetragen.
Nach Auskunft des zuständigen Sachbearbeiters der Stadt Salzgitter ist das Sanierungsverfahren noch nicht abgeschlossen.

Somit sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Ausgleichsbeiträge festgesetzt.

4.8 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Baureifes Land (baulich nutzbar)

4.9 Abgabenrechtlicher Zustand

Es wird unbestätigt davon ausgegangen, dass zurzeit keine Erschließungsbeiträge und Straßenbaubebenbeiträge ausstehen.

Sonstige evtl. aus- oder anstehende Abgaben sind nicht bekannt und wurden vom Eigentümer auf Anfrage nicht mitgeteilt.

5. Baubeschreibung

Als Überblick zur Bestimmung des Standards (**Baubeschreibung Gebäudestandard gemäß NHK 2010**), ohne Anspruch auf Vollständigkeit in allen Bereichen. Siehe auch Punkt 1.2

5.1 Allgemeines

Der Grundbesitz Grundbuch von Salzgitter-Bad Blatt 11233, Erikastraße 25A besteht aus dem Flurstück 34/7, Flur 13, Gemarkung Salzgitter-Bad. Das Grundstück ist bebaut mit einem kleinen eingeschossigen Gebäude, ursprünglich genehmigt als Kiosk, ohne weitere Nebengebäude oder Garage.

5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

Ohne Gebäudeinnenbesichtigung!

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes wurde nicht ermöglicht.

Somit sind nur eine eingeschränkte Beschreibung und Einschätzung möglich.

Die Konstruktion wurde nicht geöffnet!

Es wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt!

Beschreibung nach örtlicher Besichtigung, Aktenlage u. Angaben der Beteiligten soweit vorliegend.

5.3 Wohnhaus

Besichtigung:	Nur Außenbesichtigung.
Gebäudeart NHK:	1.23 Einfamilienhaus, freistehend.
	nicht unterkellert, Erdgeschoss, Flachdach.
Baujahr:	nicht bekannt. Annahme: um 1960
Nutzung:	1 Nutzungseinheit, als Kiosk ursprünglich genehmigt, letzte Nutzung Wohnung.
Raumaufteilung	siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.
Geschosse:	
Kellergeschoss:	nicht unterkellert
Erdgeschoss	Kiosk bzw. wohnen.
Dachgeschoss	nicht vorhanden.
Außenwände	Massivkonstruktion.
Fassade:	Putzfläche, teils Kunststoffplattenverkleidung.
Wärmeschutz	nicht zeitgemäßer Wärmeschutz Stand 1973.
Ausführung:	einfach.
Dach	Flachdach, Bahnendichtung o.ä.
	Einordnung Ausführung: 1973, 1978, ursprungsähnlich.
Wärmeschutz	nicht zeitgemäßer Wärmeschutz vor 1980.
Ausführung:	einfach.
Fenster u. Außentüren	
Fenster:	Kunststoffelemente, Aluminiumelemente, einfachverglast, Glasbausteine.
	Einordnung Ausführung: um 1973/79
Haustür:	2 Stahltür (Seiteneingang), Rollladen vor Eingang straßenseitig.
	Einordnung Ausführung: einfache.
Innenwände	nicht bekannt.
	Annahme: Mauerwerk o.ä.
Innentüren	Oberflächen: nicht bekannt.
	nicht bekannt.
Deckenkonstruktion	Einordnung Ausführung: fiktiv mittel.
	nicht bekannt.
Deckenflächen:	Annahme: Massiv und/oder Holzbalkenkonstruktion.
Treppen	nicht bekannt.
	nicht vorhanden.

Fußböden	Estrich: nicht bekannt.
Bodenbelag:	nicht bekannt.
Fliesen:	Boden: nicht bekannt. Wand: nicht bekannt.
Sanitäreinrichtungen	
Bad EG o. DG:	nicht bekannt.
WC EG:	nicht bekannt.
Heizung	nicht bekannt.
Elektroinstallation	Annahme: nutzungstypische Standartinstallation. Ausführung: einfach, Stand um 1973.
Grundrissgestaltung	Nutzungstypische Gestaltung ohne Besonderheiten.
Balkon:	nicht vorhanden.
Wärmeschutz, Annahmen	Dach: einfache, um 1979 Außenwand: einfache um 1973 Fenster: einfache um 1973 Gesamt sehr einfache Ausstattung, ohne außen erkennbare signifikante Verbesserungen, insbesondere die letzten 10-15 Jahre betreffend.
Durchgeführter Umbau / Modernisierung	Angabe Eigentümer/Schuldner: Es liegen keine Angaben vor. Gebäudeaußenbereich und Ausbau soweit erkennbar augenscheinlich nicht modernisiert, insbesondere nicht in den letzten 15 Jahren.

- 5.4 Nebengebäude Nicht vorhanden
5.5 Garage Nicht vorhanden

5.6 Allgemeiner Bauzustand

Bauliche Standsicherheit

Augenscheinlich befindet sich das Gebäude in einem baulich standsicheren Zustand.
Eine eingehende technische Überprüfung wurde im Rahmen des Gutachterauftrages und der
gegebenen Möglichkeiten nicht durchgeführt, siehe dazu auch die Vorbemerkungen.

Mängel und Schäden, Instandhaltung

Es waren Mängel oder Schäden im Rahmen der Besichtigung erkennbar.

- Dachrandabschluss/Attika, Platten teils beschädigt, Bruch und Ablösung. Im Frontbereich Provisorisch erstellt.
- Fassade: Putz teils Farbablösungen, Verschmutzung durch starken Algenbefall u.ä.
- Kunststoffplattenverkleidung teils nicht fachgerecht.
- Fenster nur einfacheverglast
- 1 Scheibe ist gesprungen.
- Klärung der Nutzung durch Bauantrag bzw. Antrag auf Nutzungsänderung ist erforderlich
gemäß Rücksprache mit der zuständigen Baubehörde.

Grundsätzliche Anmerkung des Sachverständigen zu Mängeln u. Schäden:

Angegebene Mängel, Schäden u.a. können nur im üblichen Rahmen einer Wertermittlung überschlägige
Einschätzungen wiedergeben, auf Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung. Für detaillierte Angaben zu
Mängeln, Ursachen, evtl. Reparaturen, Sanierung und Modernisierungen, sind bei Bedarf grundsätzlich nähere
Untersuchungen durch weitere Fachleute mit Bauteilöffnungen, evtl. weiterführenden Messungen u.ä.
erforderlich.

Diese Untersuchungen sind üblicherweise nicht Bestandteil eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes,
sondern im Rahmen eines Schadengutachtens bei Bedarf gesondert zu beauftragen.

Modernisierungsgrad

(Gemäß Sachwertrichtlinien 2012, Ergänzende Richtlinien, Anlage 3, RND (SW-RL 2012, Anlage 4)
Kiosk/Wohnung: modernisiert. Bis 1 Punkt

Nebengebäude nicht vorhanden.
Garage nicht vorhanden.

Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)
Kiosk/Wohnung: einfache Ausstattung, nicht zeitgemäß
Standardstufe 1-2, im Mittel 1,5.
Nebengebäude: nicht vorhanden.
Garage nicht vorhanden.

5.7 Energetische Eigenschaften

Es folgt eine kurze energetische Beschreibung.

Grundlage:

Äußere Sichtbeurteilung und grobe Einschätzung ohne Aufnahme des Konstruktionsaufbaus, ohne rechnerischen Nachweis.

Einordnung mit Klassifizierung in 4 Stufen; einfach, mittel, gut, hochwertig.

Kiosk/Wohnung - Gebäude-Außenhülle:

Dach: einfache

Außenwände: einfache

Sohlplatte geg. Erdreich: einfache

Gesamt: Nachträgliche Verbesserungen waren nicht erkennbar.

5.8 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

Ifd. Nr. 1, Flurstück 34/7

Bebauung: Kiosk, letzte Nutzung als Wohnung (ungenehmigt).

Gemäß Angaben Eigentümer, zuständige Behörden, Ver- und Entsorgungsunternehmen, o.a. Beteiligter, soweit vorliegend, bzw. Annahmen des Sachverständigen:

Öffentliche Anschlüsse: Gasversorgung, Wasserversorgung, Abwasser, Elektrizitätsversorgung mit Anschluss an die öffentliche Ver-/Entsorgung.

Zufahrt Grundstückzufahrt vom öffentlichen Bereich grundsätzlich möglich.

Topographie In etwa höhengleich zur Straße, sonst in etwa ebenes Gelände/Gartenbereich in der Fläche, von Nord nach Süd leicht abfallend.

Befestigung Betonverbundsteinpflaster, Betonplatten und Waschbetonplatten in Teilbereichen.

Einstellplätze Grundsätzlich möglich.

Einfriedung teils Bepflanzung, südlich Mauersockel ca. 80 cm hoch, sonst Zaunkonstruktion o.ä. nicht vorhanden.

Terrasse befestigter Bereich ca. 7x5 m.

Gartengebäude u.a. Nicht vorhanden.

Garten/Grünfläche einfache Außenanlage: Wiese und Buschanpflanzung, verwildert.

Instandhaltung Ungepflegt mit Instandhaltungsstau, verwilderter Zustand.

Sonstiges Lagerung Hausrat (2 Kühlchränke, Regal u.a.) Müll u.ä. auf dem Grundstück.

6. Berechnungen

Unterlagen Bauakte:

Verwertbare vermasste Zeichnungen lagen eingeschränkt vor.

Örtliches Aufmaß der Raummittelmaße: konnte nicht durchgeführt werden

Die nachfolgend angegebenen Maße, Flächen und Kubatur sind nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Bauplanung und Ausführung oder Sonstigem zu dienen.

Maßliche und räumliche Abweichungen sind möglich. Verwendung ausschließlich für diese Gutachtenerstellung.

6.1 BGF - Brutto-Grundfläche nach DIN 277

Flächen im Dachgeschoss n. DIN 277:

Anrechnung ab einer Höhe von mindestens 1,25m, wenn Einschränkung mit Abschlag um 50%, je nach Einschränkungsgrad.

Berechnung	BGF
Flächen im Dachgeschoss n. DIN 277:	
Anrechnung ab einer Höhe von mindestens 1,25m, wenn Einschränkung mit Abschlag um 50%, je nach Einschränkungsgrad. Kehlbalkenlagen werden nur angerechnet wenn begehbar.	

Geschoss	Länge,m	Länge/m	Breite/m	BGF,m ²	BGF,m ² Summe
Kiosk			(eingeschossig mit Flachdach)		
Kellergeschoss			nicht unterkellert		0,00
Erdgeschoss	6,99	5,49		38,38	38,38
Vorraum (nachträglich umbaut)	6,99	1,50		10,49	10,49
Dachgeschoss		Flachdach			0,00
					48,86
		BGF			gerundet 49,00
Nebengebäude			nicht vorhanden		
Garage			nicht vorhanden		

6.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Grundlage

- . Örtliches Aufmaß der Raummittelmaße (kein verformungsgerechtes Aufmaß): **konnte nicht durchgeführt werden.**
- . Die Maße bzw. Flächen wurden aus vorliegenden Zeichnungen nach überschlägiger Prüfung übernommen und in die Berechnungen eingesetzt.
- . Zeichnungen aus der Bauakte

Die nachfolgenden Maße und Flächen werden nur im Rahmen der Wertermittlung erstellt, unter Vorbehalt der Nachprüfung. Nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Verkauf o.ä.

Bei Weiterverarbeitung oder Weitergabe wird keine Gewähr übernommen.

Nutzfläche

Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m ²	Summe m ²	abzügl. 3% Putz
	Kiosk		(eingeschossig mit Flachdach)			
	Erdgeschoss					
1.01	Verkauf	4,57	2,51	11,47	11,47	
1.02	Lager	6,51	2,33	15,14		
		-0,57	0,33	-0,19	14,95	
1.03	Flur	1,83	1,14	2,07	2,07	
1.04	WC u. Abstellraum	1,83	1,26	2,30	2,30	
1.05	Vorraum Eingang	6,79	1,40	9,51	9,51	
				(1.05 nachträglich umbaut, nicht Bestandteil der vorliegenden Baugenehmigung)		
					40,30	39,09
	Summe, m²:				gerundet:	39,00

Die Nutzfläche wurde mit rd. 39 m² ermittelt.

Die Flächenermittlung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Grundrisspläne und örtlichem Aufmaß der mittleren Raummaße, unter Vorbehalt einer Nachprüfung.

7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen

7.1 Mietertrag

Bewertungsobjekt: Kiosknutzung, gewerblich in Salzgitter-Bad

Die zu bewertende Lage in Salzgitter-Bad.

Lage für gewerbliche Nutzung. Einfachere Stadtlage.

Lage für Wohnnutzung. Einfachere Stadtlage.

Mietspiegel

Ein Mietspiegel liegt für die zu bewertende Lage und Nutzung nicht vor.

In den veröffentlichten Grundstücksmarktdaten ist eine Mietpreisübersicht für Wohnungen veröffentlicht.

Die Grundstücksmarktdaten, sowie der Immobilien-Preisspiegel des Immobilienverband Deutschland IVD Nord-West werden soweit möglich zur Beurteilung hinzugezogen.

Mietübersicht für die Stadt Salzgitter

(Angaben Grundstücksmarktdaten zur Einordnung einer mittleren Nettokaltmiete)

Es liegen nur Auswertungen für Wohnnutzung u.a. vor. Auswertungen zu vergleichbaren Gewerbe- oder Lagerflächen liegen nicht vor.

Aktuelle Nettokaltmiete:

Es liegen keine Angaben über längerfristig zu erzielenden Erträgen vor.

Leerstand ohne regelmäßige Kontrolle (wird aufgrund des vernachlässigten Bauzustands als sehr wahrscheinlich unterstellt)

Weiterhin liegen Angaben des zuständigen Bauamtes vor (werden hier ungeprüft übernommen), dass das Gebäude zuletzt als Wohnung genutzt wurde.

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Sachbearbeiter des Bauamtes der Stadt Salzgitter, ist aufgrund der letzten Nutzung als Wohnraum, eine Baugenehmigung erneut einzuholen.

Es wird unbestätigt angenommen, dass grundsätzlich eine Wohnnutzung durch Antrag auf Nutzungsänderung genehmigungsfähig ist.

Diese Annahme kann allerdings nur durch die zuständige Baubehörde abschließend geklärt werden.

Klärunz z.B. durch eine entsprechende Bauvoranfrage oder Bauantrag auf Nutzungsänderung.

Für die Bewertung wird unbestätigt davon ausgegangen, dass eine Nutzung als Wohnung möglich ist.

Einschätzung der Netto-Kaltmieten durch den Sachverständigen:

Es wird folgende Mietannahme getroffen.

Nutzung als Kiosk oder Wohnraum, Lage: wird eingeschränkt eingeschätzt.

Ausstattung: Einfach.

Maßgebend für die Wertermittlung ist der langfristig erzielbare Mietertrag.

Dies bedeutet, dass nicht der höchstmögliche aber auch nicht ein Mietertrag im unteren Bereich möglicher Bandbreite zugrunde gelegt wird.

Zusammenstellung der Flächen und Ermittlung Mietertrag				
Es wird folgende monatliche Nettokaltmiete eingesetzt, auf Grundlage: Angaben des Schuldners liegen nicht vor. Mietverträge liegen nicht vor. <u>Es werden fiktive Mietangaben nach sachverständiger Einschätzung in die Berechnung eingesetzt.</u>				
Nutzung	Wohnfläche m ² /	Nettokaltmiete pro m ²	Nettokaltmiete Euro monat.	
Gebäude mit ursprünglicher gewerblicher Nutzung als Kiosk, Angabe des Bauamtes: letzte Nutzung als Wohnung. Besonderheit: Genehmigung zur Nutzungsänderung in Wohnraum liegt nicht vor.				
<u>Mietangaben</u> Die Angaben zur Nettokaltmiete werden nachfolgend fiktiv nach sachverständiger Einschätzung eingesetzt. <u>Instandhaltung:</u> ungepflegt und vernachlässigt. <u>Ausstattung:</u> einfach, teils mittel <u>Modernisierungsgrad:</u> nicht modernisiert				
Wohnungen				
1	Wohnung mit Außenfläche unvermietet	39,00	pauschal	235,00
	Sonstiges:	Antrag auf Nutzungsänderung ist durch das zuständige Bauamt noch zu genehmigen.		
	Garagen	nicht vorhanden	0	60,00
	Summe :			235,00
	Nettokaltmiete monatlich fiktiv gesamt :		Euro	235,00

7.2 Restnutzungsdauer (RND)

Die Angaben wurden nach Aktenlage, Angaben des Eigentümers oder Vertreter und daraus resultierender Tabellenwerte, sowie eigener Einschätzungen eingesetzt.
 Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird wie nachfolgend beschrieben, auf Grundlage der ImmoWertV, Wertermittlungsrichtlinien 2012, NHK 2010, unter Berücksichtigung erfolgter oder unterlassener Modernisierungen und Instandhaltung, in Verbindung mit der durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (DWG).

Abkürzungen: DWG = Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer
gemäß Sachwertrichtlinien 2012, Ergänzende Richtlinien, Anlage 3
 RND = Restnutzungsdauer RND (SW-RL 2012, Anlage 4)
Ermittlung RND Siehe nachfolgend unter 7.3

Wohngebäude mit Mischnutzung, gewerblich o.ä.

Baujahr um 1973.

Alter Ursprung 50 Jahre

DWG 70 Jahre

RND **10 Jahre, abgemindert aufgrund vernachlässigter baulicher Instandhaltung.**

(Einschätzung RND Unter Berücksichtigung erfolgter Modernisierungen. Weiterhin bei Durchführung von Mindestreparaturen u.a. soweit erforderlich, siehe Pkt. 10.)

7.3 Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszins wird eingeschätzt im Mittel rd.: 3,5 %

für Mischnutzung, wohnen und/oder gewerblich als Kiosk o.ä. Grundlage der nachfolgenden Erläuterungen.

Veröffentlichungen:

Für den Bereich Stadt Salzgitter liegt der zuvor genannte Wert in den Grundstücksmarktdaten 2023 nicht vor.

Es wird die Auswertung des mittleren Liegenschaftszins im Land Niedersachsen zugrunde gelegt und angepasst an die Situation Lage Salzgitter-Bad.

Weitere Grundlagen und Anlehnung an: Empfehlungen nach BeiWertV: und IVD

Der Wert wurde aufgrund abweichender Werte angepasst wie oben eingeschätzt:

- Lage mit höherem wirtschaftlichem Risiko
- sehr geringe Nachfrage, auch in Verbindung mit Ausstattung u.a.
- geringe RND mit RND 10 Jahre.

7.4 Bewirtschaftungskosten

Von dem Mietertrag sind folgende Kosten als Bewirtschaftungskosten abzuziehen:

Unter Berücksichtigung der WertR 06, sowie der II. BV:

Betriebskosten – Verwaltungskosten – Instandhaltungskosten – Mietausfallwagnis-
angesetzt mit rd.: **31%**

Bewirtschaftungskosten				
Gemäß Zweiter Berechnungsverordnung (II.BV.) und EW-RL vom 12. November 2015				
Angaben Bewertungsobjekt:	Mietwohngrundstück	1	Nutzungseinh.	
Es wird fiktiv eine Nutzung als Wohnung unterstellt.	Nutzfläche gesamt: Garagen, Anzahl: Monatl. Nettokaltmiete rd.: Jahres-Netto-Kaltmiete rd.	39 0 235 2.820	m ²	Euro
Verwaltungskosten:				
Wohnungsbau/Wohnungen: Anzahl Wohnungen/Nutzungseinheiten:	340 1	Euro (im Mittel)		
Garagen Anzahl	41 0	Euro Stück		
Entspricht Verwaltungskosten jährlich:			340	Euro
Instandhaltungskosten:				
Wohngebäude Standard: Wohnfläche	12,50 39	Euro/m ² m ²		
Entspricht Instandhaltungskosten:			488	Euro
Mietausfallwagnis:				
Wohnungsbau: Jahres-Netto-Kaltmiete:	2 2.820	%		
Entspricht Mietausfall-Wagniskosten:			56	Euro
Bewirtschaftungskosten gesamt im Mittel:			884	
Bewirtschaftungskosten im Mittel :			31	%

8. Definition des Verkehrswertes und kurze Erläuterung der Verfahren

8.1 Erläuterung des Verkehrswertes und die angewandten Verfahren

Gemäß § 194 des Baugesetzbuches wird der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt der Wertermittlung, nach den rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften, sonstiger Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

8.2 Kurzerläuterung zu den Verkehrswertverfahren

8.2.1 Sachwertverfahren

Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude), die baulichen Außenanlagen und die besondere Betriebseinrichtung getrennt vom Bodenwert ermittelt.

Die Addition der einzelnen Werte ergibt den Sachwert des Grundstückes.

Die einzelnen Werte werden ermittelt:

- Bodenwert
- Gebäudewert
- Bauliche Außenanlagen
- Besondere Betriebseinrichtungen (Ermittlung oftmals durch spezialisierten Gutachter)

8.2.2 Ertragswertverfahren

Dieses Verfahren ist bei solchen bebauten Grundstücken anzuwenden, die zur Ertragserzielung bestimmt sind, z.B. Vermietung und Verpachtung. Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages nach den Richtlinien und Paragraphen der Wertermittlungsverordnung zu ermitteln.

8.2.3 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kann als die marktgerechteste Methode angesehen werden. Hier werden die Kaufpreise vergleichbarer und geeigneter Grundstücke in ausreichender und somit aussagekräftiger Zahl herangezogen.

Voraussetzung ist allerdings, dass tatsächlich grundsätzlich eine hinreichende Vergleichbarkeit angenommen werden kann.

8.3 Folgende Wertermittlungsverfahren bieten sich zur Durchführung an:

Gemäß ImmoWertV2010, §8 Ermittlung des Verkehrswertes, sind **ein oder mehrere** Verfahren zur Wertermittlung heranzuziehen.

Durchzuführendes Wertermittlungsverfahren nach sachverständiger Einschätzung:

Das Ertragswertverfahren wird maßgeblich durchgeführt.

Die erforderlichen Angaben für das Ertragswertverfahren erscheinen in diesem Bewertungsfall im Vergleich am ehesten verlässlich eingeschätzt werden zu können, so dass das Ertragswertverfahren zur Verkehrswertermittlung maßgeblich herangezogen wird.

Nachhaltig zu erzielenden Erträgen, als wichtige Bewertungsgrundlage, wurden auf vorbeschriebener Grundlage (siehe 7.1) nach sachverständiger Einschätzung fiktiv eingesetzt.

Auch wenn nicht bekannt ist, ob als Grundlage erzielbare Erträge, Angaben zur Nutzbarkeit und baulich erforderliche Mindestmaßnahmen zur Sanierung, Renovierung und Modernisierung, nicht verlässlich vorliegen (Nur Außenbesichtigung möglich!)

Das Sachwertverfahren wird nur unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt,

da für vergleichbare Mischnutzungen (gewerblich bzw. wohnen) keine Auswertungen annähernd vergleichbare Kauffälle vorliegen und das Ertragswertverfahren aus sachverständiger Sicht, in diesem Fall als marktgerechteste Wertermittlungsmethode vorrangig durchzuführen ist.

Weitere Begründungen sind den vorangegangenen Erläuterungen zu entnehmen.

Insbesondere liegt für den erforderlich anzuwendenden Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor gemäß ImmoWertV) keine Auswertung vor.

Das Vergleichswertverfahren wird nicht durchgeführt.

Anerkannterweise wird das Vergleichswertverfahren vorrangig angewendet, sofern entsprechende Auswertungen vorliegen. Aufgrund der besonderen Abweichungen vergleichbarer Nutzungen mit sehr kleiner Nutzfläche, konzipiert und genehmigt als Kiosk, zuletzt allerdings als Wohnung genutzt, liegen vergleichbare Auswertungen für Objekte in ausreichender Zahl in ähnlicher Art und Beschaffenheit nicht vor.

9. Sachwertermittlung der Gebäude

9.1 Kostenkennwerte auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 - NHK 2010

NHK 2010, Klassifizierung:

Typ: siehe nachfolgende Tabelle, NHK, Anlage 2, Beschreibung der Gebäudestandards

Gewichtung in % gemäß Anwendungsbeispiel innerhalb der zutreffenden Standardstufen

Kostenkennwert im Mittel - Einordnung Standardstufe und Gewichtung siehe jeweils nachfolgend.

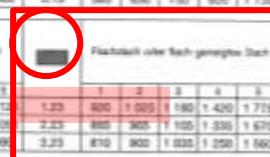
Auszug aus den Normalherstellungskosten NHK 2010

1 - 3 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser¹

Keller-, Erdgeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder Nach-geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Standardzukauf																		
Freistehende Einfamilienhäuser ²	1.21	635	705	835	1.005	1.290	1.020	540	605	686	840	1.050	1.022	795	865	900	1.065	1.360
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	675	685	785	945	1.180	2.020	515	570	605	790	965	2.055	685	725	845	1.020	1.275
Reihenmittelhäuser	3.21	525	640	735	885	1.195	3.020	480	520	615	740	905	3.020	620	680	795	925	1.195

Keller-, Erd-, Obergeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach- oder Nach-geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Standardzukauf																		
Freistehende Einfamilienhäuser ²	1.11	655	725	835	1.005	1.290	1.120	570	635	730	880	1.100	1.130	685	740	810	1.025	1.285
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1.180	2.120	535	595	685	825	1.020	2.120	625	685	800	985	1.205
Reihenmittelhäuser	3.11	545	640	735	885	1.195	3.120	600	660	640	775	905	3.120	585	650	790	905	1.195

Erdgeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach- oder Nach-geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Standardzukauf																		
Freistehende Einfamilienhäuser ²	1.21	795	875	1.025	1.215	1.515	1.220	685	800	745	900	1.120	1.220	820	1.025	1.180	1.420	1.775
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	745	875	945	1.140	1.425	2.220	580	670	705	845	1.095	2.220	685	805	7105	1.335	1.675
Reihenmittelhäuser	3.21	685	770	885	1.085	1.325	3.220	515	570	655	790	995	3.220	610	680	1.035	1.250	1.565



Gebäudestandard/Standardstufen Wohnhaus

Typ 1.23	NHK 2010 Einordnung Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	15	10				23
Dächer	15					15
Außentüren und Fenster	4	5				11
Innenwände und -türen	5	6				11
Deckenkonstrukt., Treppen	6	5				11
Fußböden		5				5
Sanitäreinrichtung	4	5				9
Heizung	4	5				9
Sonstige tech. Ausstattung	6					6
Summe:	59	41	0	0	0	100

Kostenkennwerte (€/m ² BGF)	920	1025	1180	1420	1775
--	-----	------	------	------	------

Kostenkennwerte

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung			Gemäß NHK 2010	
Gebäude:				
Gebäudeart: Typ: 1.23				
Baujahr: 1973	GND, Jahre: 70			
Standardstufe	modifizierter NHK2000	relativer Faktor		relativer NHK2010
	Grundwert (€/m ² BGF)	Gebäudeanteil		Anteil (€/m ² BGF)
1	920	51	0,51	469
2	1025	49	0,49	502
3	1180	0	0,00	0
4	1420	0	0,00	0
5	1775	0	0,00	0
Herstellungskosten, vorläufig:	100	1		971
Zusätzlicher Abschlag erforderlich für einfachere Konstruktion, siehe Sachwertermittlung				

9.2 Sachwertermittlung

Sachwertermittlung der Gebäude		Grundlage ist die NHK 2010 ImmoWertV u. Modell d. Gutachterausschuss	
Gebäude		Kioskgebäude	
Geschosse		Massivkonstruktion o.ä.	
Nutzungsart		ohne KG, EG, Flachdach	
		gewerblich, evtl. wohnen möglich	
Baujahr -Ursprung		1973	
Baujahr fiktiv, aufgrund Modernisierungen etc. vgl. Pkt. 6			
Alter Jahre		50	
Fiktives Alter - u. Berücksichtig.erfolgter Modernisierungen			
GND - wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren		70	
Restnutzungsdauer /RND vergleiche 5.2		10	
NHK 2010 - Typ :		1.23	
entspricht in etw a dem vorbezeichneten Gebäudetyp			
Standardstufe		im Mittel 1,5	
BGF / m ²		49	
Kostenkennwert €/m ²	Faktor:	971	
Anpassung:	0,7	680	
Standardstufe teils einfacher			
Baupreisindex	2010 = 100 /Nov.2023	1,791	1,791
Summe:			59.677
Abzüglich Altersw.erminderung	RND/GND	10/70	
Abschreibung linear, Angabe in %		86,00	
entspricht Faktor :		0,14	
BGF/m ² x Kostenkennwert €/m ² x Index - Altersw.ermind.		8.355	
Zuzüglich besonderer Bauteile siehe 6. Baube		0	
Summe		8.355	
Vorläufiger Gebäudesachwert		8.355	

9.3 Ergebnis Sachwert

Zusammenstellung des Sachwertes		
	Wohnbauland	
Grundstück:	Grundbuch Blatt	Salzgitter-Bad 11233
Nutzung: Wohnbauland	Laufende Nummer	1
Wohnbauland	Gemarkung Flur Flurstück Größe, m ²	Bad 14 34/7 333
Nr.	Art	Sachwert in Euro
1	Bodenwert, Flurstück	34/7
2	Bauliche Außenanlagen	siehe Pkt. 10
3	Gebäude	8.355
3.1	Kioskgebäude	0
3.2	Nebengebäude	0
3.3	Garage	0
	Vorläufiger Sachwert 1 - 3	37.663
	Marktanpassungsfaktor :	1,12
	(siehe detaillierte Erläuterung unter 9. im Gutachten) :	
	Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung	42.235
4	Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe 9.2) :	
4.1	Mängel und Schäden	-4.200
	Sachwert mit Marktanpassung :	rd. 38.035

Marktanpassung durch Sachwertfaktor		
Anpassungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten:		
Eine Auswertung für gewerbliche Nutzungen/Kiosk liegt durch den Gutachterausschuss nicht vor. Es wird ein fiktiver Faktor eingesetzt a. Grundlage allgemeiner Auswertungen u. Markteinschätzung.		
. Bodenrichtwert	95	€/m ²
. Vorläufiger Sachwert gerundet:	37.663	Euro
Entspricht vorläufigem Sachwertfaktor :	2,00	
Anpassungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten:		Einfluß:
. Korrekturfaktor Nutz-/Wohnfläche	0,70	
. Korrekturfaktor Restnutzungsdauer:	0,89	
. Korrekturfaktor abweich. Standardstufe:	0,90	
Sachwertfaktor (Marktanpassg.) m. Korrekturen	1,12	

Besonderheit: Keine Innenbesichtigung!	Wagnisabschlag:
. Mängel, Schäden u.a. können nicht eingeschätzt werden.	Faktor:
. Wagnisabschlag Faktor nach sachverständiger Einschätzung ca:	0,80
Berechnungsangaben:	38.035
Sachwert mit Wagnisabschlag ca.: 30.428	
Wichtiger Hinweis, da nur Außenbesichtigung!	
Weitere vorhandene Mängel u. Schäden müssen zusätzlich in Abzug gebracht werden.	

Ermittlung Sachwertfaktor siehe nachfolgend unter 9.4.

9.4 Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert

Wird der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet, ist ein Anpassungs-Ab- oder Zuschlag des zu bewertenden Objektes an die allgemeinen Wertverhältnisse erforderlich (§14 Absatz 2 Nummer 1, der ImmoWertV)

In den Grundstücksmarktdaten des zuständigen Gutachterausschusses liegen nur Auswertungen für Ein- und Zweifamilienhäuser vor.

Grundstücksmarktdaten 2023 (aktuelle Ausgabe) - Sachwertfaktor

Stadt Salzgitter:

Auswertung für Gewerbe- und Mischnutzungen liegen nicht vor. Es wurde eine fiktive

Marktanpassung durch den Sachverständigen eingesetzt, siehe unter 9.3,

Einen groben Anhalt geben die Auswertungen für Ein- u. Zweifamilienhäuser u.ä.

10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß ImmoWertV § 8 (3) Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden oder sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.

Berücksichtigung durch marktgerechte Zu- und Abschläge nach sachverständiger Einschätzung.

10.1 Mängel und Schäden

Die nachfolgenden Angaben beruhen grundsätzlich auf Annahmen auf Grundlage der Ortsbesichtigung zur Wertermittlung und können nur einen groben Anhalt darstellen, da Gutachten, Berichte, Angebote o.ä. über vollständig ermittelte Schäden mit Ursachen nicht vorliegen.

Es erfolgt gesamt eine pauschale marktgerechte Anpassung um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu erreichen:

Die angegebenen Kosten geben Anhaltspunkte der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden u.a. Besonderheiten und dürfen nicht mit den direkten Schadenbeseitigungskosten gleichgesetzt werden!

Sonstige Umstände	Wertbeeinflussung gesamt pauschal gerundet in Euro:
Mängel und Bauschäden, erforderliche Reparaturen,	

Mängel und Schäden, Instandhaltung

(Erforderliche Mindestmaßnahmen, Modernisierungen u.ä. i.R.d. eingeschätzten RND)

- Dachrandabschluss/Attika, Platten teils beschädigt, Bruch und Ablösung.
Im Frontbereich provisorisch erstellt. 750,-
- Fassade: Putz teils Farbablösungen, Verschmutzung durch starken Algenbefall u.ä.
Kunststoffplattenverkleidung teils nicht fachgerecht. 2.000,-
- Fenster nur einfachverglast. Berücksichtigt bei Einordnung RND
- 1 Scheibe ist gesprungen. 250,-
- Klärung der Nutzung durch Bauantrag bzw. Antrag auf Nutzungsänderung ist erforderlich
gemäß Rücksprache mit der zuständigen Baubehörde. 1.200,-

Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug rd.: 4.200 Euro.

(Die Kostenangaben erfolgen in Anlehnung an Literatur: BKI-Kosten, „Baukosten 2020/2021, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung“ Verlag Wingen u.a. Angepasst mit dem aktuellem Preisindex.

Unterschieden wurden folgende Einflüsse:

Schäden, die ohne Behebung eine Nutzung nicht möglich machen und z.B. Modernisierungsbedarf und/oder Anpassung an heutige Standards, die zwar in absehbarer Zeit erforderlich sind aber eine Nutzung grundsätzlich noch ermöglichen, hier ist eine alterswertgeminderte Anpassung anzusetzen.

Aufgeführte Mängel und Schäden, die **noch nicht bei der Restnutzungsdauer** auf Grundlage des Bauzustandes, **berücksichtigt** wurden. Siehe Vorbemerkungen, Punkt 1.1 Weitere Anpassungen z.B. Modernisierungsbedarf o.ä. werden bei Bedarf unter Pkt. 14 im Gutachten berücksichtigt.

Grundsätzliche Anmerkung zu Mängeln u. Schäden:

Die angegebenen Mängel, Schäden u.a. können nur im üblichen Rahmen einer Wertermittlung überschlägige Einschätzungen wiedergeben, auf Grundlage der durchgeföhrten Ortsbesichtigung.

Für detaillierte Angaben zu Mängeln, Ursachen, evtl. Reparaturen, Sanierung und Modernisierungen, sind bei Bedarf grundsätzlich nähere Untersuchungen durch weitere Fachleute mit Bauteilöffnungen, evtl. weiterführenden Messungen u.ä. erforderlich.

Diese Untersuchungen sind üblicherweise nicht Bestandteil eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes, sondern im Rahmen eines Schadengutachtens bei Bedarf gesondert zu beauftragen.

10.2 Sonstige besondere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale

Soweit vorhanden, Verweis auf 16. im Gutachten.

In diesem Bewertungsfall liegen sonstige wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale vor.

11. Wert der baulichen Außenanlagen § 21 Abs. 3 ImmoWertV, SW-RL

In der Sachwertrichtlinie ist unter Nr. 4.2 geregelt welche Einbauten zur Außenanlage zählen.

Der Wert der baulichen Außenanlagen setzt sich allgemein zusammen aus:

- Ver- und Entsorgung auf dem Grundstück mit Anschlüssen, Leitungen etc.
- Befestigung durch Verbundsteinpflaster, Betonplatten o.ä.
- Einfriedung mit Zaunkonstruktionen.
- Abstellgebäude, Gartenhaus, Carport o.ä.

Pauschale Wertansätze werden im Sachwertmodell des Gutachterausschusses vorgegeben. Die Größenordnung wird von 5.000 Euro (sehr einfach) bis 15.000 Euro (aufwendig/umfangreich) berücksichtigt.

Bewertung entsprechend des augenblicklichen Zustandes und unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und eventueller Schäden.

Bauliche Außenanlagen, gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV u. SW-RI 4.2 in Anlehnung an Veröffentlichung des Gutachterausschusses im Grundstücksmarktbericht:

Lfd. Nr.1 Flurstück 34/7:

Bauliche Außenanlagen: einfache Anlage,
pauschal alterswertgemindert rd.: 4.000 Euro.

12. Wert des Grund und Boden (siehe ausführlich unter 4. Rechte, Bebauungsplan.)

12.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert beträgt für die allgemeine Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag 01.01.2023 = **mittlere Lage) 70,- €/m² für MI, 90,- €/m² W einschl. Erschließung.**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bebauungsplan: Einordnung Festsetzungen/Einordnung:	=	W.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	02.11.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	mittel
Anzahl der Vollgeschosse	=	1
Bauweise	=	mittel in dem Bereich
Grundstücksfläche	=	333 m ²

12.2 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Es sind gemäß ImmoWertV nur signifikante Abweichungen zu berücksichtigen.

In diesem Fall werden folgende Zu- und Abschläge für angemessen erachtet:

B01

Nach Auskunft des Gutachterausschusses haben sich die Bodenwerte im Zeitraum des Richtwert- und Wertermittlungsstichtags unwesentlich verändert. Eine Anpassung bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse ist daher nicht erforderlich.

B02

Ein Umrechnungskoeffizient der GFZ liegt für den zu bewertenden Bereich bei dem zuständigen Gutachterausschuss nicht vor, bzw. wird nachfolgend angepasst.

Einschätzung: Mittlere Ausnutzung. Zu- / Aufschlag: ohne.

B03

Die Wertbeeinflussung im Vergleich zu dem Richtwertgrundstück wird mittels Anpassung der Grundstücksfläche im Vergleich mit den ausgewerteten Angaben und Korrekturfaktor der Kaufpreissammlung soweit vorhanden berücksichtigt. Sonst Einschätzung des Sachverständigen.

Größe

Einschätzung: kleinere Fläche, Abschlag -10%

(In Anlehnung an Auswertung der Grundstücksmarktdaten bzw. Mittelwert Auskunft Kaufpreissammlung)

B04

Zuschnitt / Nutzung:

Einschätzung: eingeschränkt aufgrund schmalen Zuschnittes in Verbindung mit kleinerer Größe, Abschlag: -10%

12.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Bodenwert		Wohnbauland			
Grundbuch:		Salzgitter Bad			Blatt: 11233
Lfd. Nummer	1	Gemarkung:	SZ-Bad		
Flur	13	Flurstück	34/7		
Nutzung B-Plan	wohnen	Größe Bebauung	333	m ²	Kioskgebäude
Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand					Erläut.
Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :			95	W	EUR/m ²
b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert :			=	95	EUR/m ²
Angrenzend an Bodenrichtwert :			=		
Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung			=	95	EUR/m ²
2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläut.
Stichtag	01.01.2023	02.11.2023	x	1,00	B01
Bewertungsgrundstück					
3. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Lage	mittel	mittel	x	1,00	B02
Zuschnitt	lageüblich	mittel	x	1,00	
Nutzbarkeit	mittel	eingeschränkt	x	0,90	B02
GFZ		mittel	x	1,00	B02
Fläche (m ²)		kleiner	x	0,90	B03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	
Vollgeschosse		1	x	1,00	
Bauweise	mittel	mittel	x	1,00	
Nutzung :	W	M	x	1,00	B04
Anpassungsfaktor gesamt:			x	0,80	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	76,00	EUR/m ²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00	EUR
Anangepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	76,00	EUR/m ²
4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					
Anangepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis				76,00	EUR/m ²
Grundstücksfläche :			=	333	m ²
Bodenwert :				25.308	EUR

13. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

Zusammenstellung der Flächen und Ermittlung Miet-/Pachtertrag				
Es wird folgende monatliche Nettokalmtmiete/Pacht eingesetzt, gemäß detaillierter Angabe				
	Nutzung	Nutzfläche m ²	Nettokalmtmiete pro m ²	Nettokalmtmiete gesamt monat.
1	Gebäude mit ursprünglicher gewerblicher Nutzung als Kiosk, Angabe des Bauamtes: letzte Nutzung als Wohnung. Kiosk, bzw. Wohnung <u>Annahme: Nutzung als Kiosk aktuell nicht möglich aufgrund letzter Nutzung als Wohnraum.</u>			
	Nutzung fiktiv als Wohnung: leerstehend	39,00	235,00	
	Nettokalmtmiete monatlich gesamt :		fiktiv	235,00

Ermittlung des Ertragswertes		
Erläuterung zu dem Verfahren siehe Punkt 8.2.2		
	Art	Betrag /Euro
1	Jahresrohertrag (monatliche Nettokalmtmiete o. Pacht x 12 Monate) Nettokalmtmiete/Pacht monat.:	2.820,00
2	Abzüglich Bewirtschaftungskosten (siehe 7. detailliert) Gewerbehalle, Produktion, Lager Bewirtschaftungskosten, %: 31 Faktor : 0,69	1.945,80
3	Liegenschaftszins in %: 3,5 Misch- bzw. Wohnnutzung Gesamtnutzungsdauer, Jahre: 70 Alter modif. Modernisierungsgrad kleine Modernisierungen Ermittlung wirtschaftliche Restnutzungsdauer /RND (unterschiedlich zu RND Sachwert) In Anlehnung an "Bewertungsgesetz" Stand 27.01.2015, zur Ertragswertermittlung, Anlage 22, Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer. RND im Mittel : 10 Jahre (im Mittel) Barwertfaktor 8,32 (Tabellenwert : RND/Zinssatz)	
5	abzüglich Bodenwertverzinsung = Reinertrag bauliche Anlagen Zinssatz in % : 3,5 Faktor : 0,035 Bodenwert, Euro : 25.308 Bodenwertverzinsung, Euro : 885,78	1.060,02
6	Ertragswert der baulichen Anlage (Wert x Vervielfältiger)	8.819,37
7	zuzüglich Bodenwert	25.308,00
9	vorläufiger Ertragswert :	34.127,37
10	Sonstige wertbeeinflussende Umstände Zeitwert Abzug : Mängel u. Schäden	-4.200,00
11	Vorläufiger Ertragswert	29.927

12	Marktanpassungsabschlag: Anpassung als Wagnisabschlag, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde und so Mängel, Schäden, Nutzbarkeit u.ä. nicht abschließend eingeschätzt werden können. Abschlag ca.: -20%	
	Berechnung : Ertragswert x Faktor = 29.927 x 0,80 =	Euro 23.942
	Ertragswert marktangepasst mit Wagnisabschlag	23.942

14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert

14.1 Vergleichswertberechnung

Das Vergleichswertverfahren wird nicht maßgeblich herangezogen, hier nur als Überblick zur weiteren Wertplausibilisierung.

Vergleichswertberechnung (Siehe Erläuterung unter Pkt. 8)			
Besichtigung:	Nur Außenbesichtigung !		
Bewertungsobjekt, Lage Bebauung	SZ-Bad Kiosk aktuell, evtl. Wohnnutzung möglich		
Kellergeschoss	nicht unterkellert	Modifiziertes Bauj. 1973	
Baujahr : Annahme um:	1960	Alter in Jahren: 60	
Restnutzungsdauer (RND):	RND,Jahre ca: 10	bei GND, Jahre: 70	
Wohnfläche, m ² :	39,0		
Bodenrichtwert, €/m ² :	95	W Standardstufe 1,5	
Grundstücksgroße, m ² :	333	gem. NHK 2010: i.Mittel	
Garage, Carport,Nebengeb.:	ohne		
Grundstücksmarktdaten 2023	Stadt Salzgitter		
Vergleichsfaktoren für	Ein- und Zweifamilienhäuser		
Vorläufiger Mittelwert €/m ² rd. :	1.800 (modifiziertes Baujahr)		
Angepasster Mittelwert €/m ² rd. :	1.600	Marktpassung Annahme SV in % rd. -10,0	
	(wird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen gehalten)		Faktor
Grundstückslage	. BRW allgem. 95 €/m ²	bereits berücksichtigt	
Lageklasse	Korrektufaktor Grundstücksmarktdaten: Lage SZ-Bad: 1,03		
Grundstück :	. Fläche, m ² = 333 Mittelwert = 800 Korrektufaktor Grundstücksmarktdaten: 0,87 . Zuschnitt schmaler Zuschnitt, einschränkend 0,90		
Gebäude :	Konstruktion: Mauerwerk o.ä. 1,00		
Standardstufe	1,5 Korrektufaktor G.-marktdaten: 0,80		
	. Keller nicht unterkellert Einschätzg. SV: 0,88		
Baujahr	. Wurde bereits berücksichtigt		
Modernisierung u.a.	siehe modifiziertes Baujahr		1,00
Instandhaltung	. Vernachlässigt siehe . Mängel, Schäden o.a.: siehe nachfolgend objektspez. Merkmale		
Wohnfläche, m ² :	39,0 unter Mittelwert von : 140 Korrektufaktor Grundstücksmarktdaten: 1,2		1,20
Garage	Anzahl Garagen: 0 Korrekturfaktor 0,975		
Besonderheiten:			1,00
	. Keine Innenbesichtigung wird abschließend berücksichtigt. . Eigentumsgrundstück		1,00
Summe Auf- bzw. Abschläge :	Faktor:		0,66
Daraus ergibt sich der Vergleichswert :			
1.600 x 0,66 = 1.063			
1.063 x 39,0 = 41.452			
Abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe detailliert 10.)			
Abzüglich : 4.200,00 = 37.252 Euro			
Vergleichswert, Zwischensumme : 37.252 Euro			
Zuschlag Nebengebäude. Abgeleitet aus Sachwert, 9,2 im Gutachten: Euro			
Wertbeeinflussung alterswertgemindert u. marktangepasst ca. 0			
Zwischensumme Zuschläge: 0			
27.939 + 0 = 27.939 Euro			
Vergleichswert vorläufig, Summe = 27.939 Euro			
Besonderheiten:	. Keine Innenbesichtigung Wagnisabschlag . Mängel, Schäden u.a. können nicht eingeschätzt werden. Faktor nach sachverständiger Einschätzung c:a: 0,75		
Vergleichswert mit Wagnisabschlag	27.939	Euro	
Wichtiger Hinweis, da nur Aussenbesichtigung !			
Weitere vorhandene Mängel u. Schäden müssen zusätzlich in Abzug gebracht werden.			

14.2 Grundlage der eingesetzten Werte

Das Vergleichswertverfahren wird nicht durchgeführt, hier nur als Überblick zur weiteren Wertplausibilisierung.

Anerkannterweise wird das Vergleichswertverfahren vorrangig angewendet, sofern entsprechende Auswertungen vorliegen. Aufgrund der besonderen Abweichungen vergleichbarer Nutzungen mit sehr kleiner Nutzfläche, konzipiert und genehmigt als Kiosk, zuletzt allerdings als Wohnung genutzt, liegen vergleichbare Auswertungen für Objekte in ausreichender Zahl in ähnlicher Art und Beschaffenheit nicht vor.

15. Verkehrswert der einzelnen Flurstücke

Auftragsgemäß ist jedes Flurstück mit separater laufender Nr. im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs separat zu bewerten.

Der zu bewertende Grundbesitz ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs nur unter einer laufenden Nummer eingetragen und besteht aus einem Flurstück.

Eine separate Verkehrswertermittlung einzelner Flurstücke entfällt somit.

16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u. a.

16.1 Eintragung Grundbuch Abteilung II (anonymisiert ohne Angabe evtl. Beteigter)

Einträge in Abteilung II, siehe dazu detailliert im Gutachten unter 4.1 Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige.

Folgende Einträge sind darin vorhanden (hier nur in gekürzter Form wiedergegeben):

Lfd. Nr. 1 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Salzgitter-Bad Flur 18 Flurstück 135 ist berechtigt, zur dauernden Gewinnung von Wirtschaftswasser, eine Wasserleitungsanlage im schon bestehenden Umfang zu unterhalten. Bewilligung vom 19./20.04.1967. Eingetragen am 31.07.1967.

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt. Eingetragen am 14.04.2005.

Lfd. Nr. 3 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Auf dem Grundstück ruht eine Kostenschuld nach §79 Abs. 5 NBauO als öffentliche Last. Auf Ersuchen der Stadt Salzgitter. Eingetragen am 26.10.2022.

Lfd. Nr. 4 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (14 K 4/23), eingetragen am 08.03.2023.

Einschätzung des Sachverständigen:

Die Eintragung im Grundbuch Abteilung II, lfd. Nr. 1, 2 und 4 wirken sich nach sachverständiger Einschätzung nicht zusätzlich bedeutsam wertbeeinflussend aus.

Ansonsten sind die Eintragungen in allgemeinen Einschätzungen, z.B. Bodenwert, BRW u.a. Zu- und Abschläge bereits enthalten.

Eine weitere Anpassung wird zum Wertermittlungsstichtag nicht für erforderlich gehalten.

Zu lfd. Nr. 3 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Auf dem Grundstück ruht eine Kostenschuld nach §79 Abs. 5 NBauO als öffentliche Last. Auf Ersuchen der Stadt Salzgitter. Eingetragen am 26.10.2022.

Sollte diese Kostenschuld auf eventuelle Rechtsnachfolger übertragbar sein, müsste der anstehende Gesamtbetrag abschließend nach Ermittlung des Verkehrswertes von diesem gegebenenfalls abgezogen werden.

Hierüber hat eine abschließende Entscheidung durch das zuständige Amtsgericht Salzgitter zu erfolgen

16.2 Baulasteintragung

Es ist eine Baulast im Baulistenverzeichnis eingetragen.

Baulistenblatt Nr.:9680. Art der Baulast in Kurzform: Vereinigungsbaulast gemäß § 4 Abs. 1 NBauO

Detailliert unter 4.4 Baulistenverzeichnis im Gutachten beschrieben.

Einschätzung des Sachverständigen:

Die vorbezeichnete Baulisteintragung wirkt sich nach sachverständiger Einschätzung nicht zusätzlich bedeutsam wertbeeinflussend aus. Weiterhin wurden bereits bei Anpassungen und Einordnungen von BRW, Vergleichs- und Sachwert u.a. durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Eine weitere Anpassung wird nicht für erforderlich gehalten.

17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe des Verkehrswertes

Nur Außenbesichtigung. Die Einschätzung erfolgt auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck.
Eine Innenbesichtigung des Gebäudes wurde nicht ermöglicht.

Weitere wertbeeinflussende Umstände die z.B. Mängel und Schäden, Instandhaltung, Ausstattung, Modernisierungen, u.a. betreffen, konnten somit nur sehr eingeschränkt beurteilt und unbestätigt angenommen werden. Dies gilt ebenfalls für die Größe der Wohnfläche u.a. Berechnungsgrößen, nutzbare und genehmigte Bereiche.

Somit sind nur eine eingeschränkte Einschätzung und Bewertung, auf Grundlage einer äußeren Besichtigung und in Anlehnung an die Aktenlage und sonstiger Angaben möglich.

Eventuelle signifikante Mängel, Schäden o.a. Besonderheiten innerhalb der Gebäude können nur unbestätigt angenommen werden und müssten gegebenenfalls zusätzlich berücksichtigt werden.

Der Grundbesitz Grundbuch von Salzgitter-Bad Blatt 11233, Erikastraße 25A besteht aus dem Flurstück 34/7, Flur 13, Gemarkung Salzgitter-Bad. Das Grundstück ist bebaut mit einem kleinen eingeschossigen Gebäude, ursprünglich genehmigt als Kiosk, ohne weitere Nebengebäude oder Garage.

Das Grundstück befindet sich im westlichen Stadtbereich in Salzgitter-Bad, zentrumsfrem in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung im Umgebungsbereich.

Das Gebäude ist augenscheinlich leerstehend. Weiterhin liegen Angaben des zuständigen Bauamtes vor, dass das Gebäude zuletzt als Wohnung genutzt wurde.

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Sachbearbeiter der Baubehörde der Stadt Salzgitter, ist aufgrund der letzten Nutzung als Wohnraum, eine Baugenehmigung erneut einzuholen.

Es wird unbestätigt angenommen, dass grundsätzlich eine Wohnnutzung durch Antrag auf Nutzungsänderung genehmigungsfähig ist.

Diese Annahme kann allerdings nur durch die zuständige Baubehörde abschließend geklärt und bestätigt werden. Eine Klärung kann erfolgen, z.B. durch eine entsprechende Bauvoranfrage oder Bauantrag auf Nutzungsänderung.

Für die Bewertung wird unbestätigt davon ausgegangen, dass eine Nutzung als Wohnung grundsätzlich möglich ist.

Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem baulich standsicheren aber stark vernachlässigten Zustand, mit Reparatur- und umfassendem Modernisierungsbedarf.

Gesamt wird die Gebäudeausstattung als sehr einfach eingeordnet.

Mit rund 39,0 m² liegt die Nutzfläche gemäß Auswertung der Grundstücksmarktdaten unter dem mittleren Bereich für Wohnnutzungen

Das Grundstück ist schmal und länglich geschnitten, mit kleiner ungepflegter Außenfläche. Eine Grundstückszufahrt vom öffentlichen Bereich ist grundsätzlich möglich.

Im allgemeinen Vergleich ist die Grundstücksfläche als unterdurchschnittliche kleine Flächengröße einzuordnen.

Mit vergleichbaren Nutzungen wird die Lage in Salzgitter-Bad als mittlere Lage im Stadtbereich eingeordnet. Diese Einschätzung wird auch durch den Bodenrichtwert mit 95,- €/m² bestätigt.

Wie bereits zuvor unter Punkt 8. beschrieben, wird in dem vorliegenden Bewertungsfall der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet. Das Sachwertverfahren wird nur unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt. Ausführliche Erläuterung unter 8. im Gutachten.
Grundsätzlich handelt es sich bei den eingesetzten Werten und Angaben um Mittelwerte die soweit erforderlich individuell angepasst wurden, in Bezug auf Art und Nutzung, Lage wert, Baujahr bzw. modifiziertes Baujahr, Konstruktion, Größe, Ausstattung u.a. Siehe dazu u.a. Punkt 14.1. u.a.

Ermittelte Werte:

Ertragswert mit Wagnisabschlag ermittelt mit 23.942 Euro.

Sachwert mit Marktanpassung: 30.428 Euro.

Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet.

Ermittelter Verkehrswert mit Wagnisabschlag gerundet: 24.00 Euro.

Weitere Einschätzung des Sachverständigen zu Eintragung im Grundbuch, Abteilung II:

Die Eintragung im Grundbuch Abteilung II, lfd. Nr.3 wirkt sich nach sachverständiger Einschätzung zusätzlich bedeutsam wertbeeinflussend aus:

Zu lfd. Nr. 3 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Auf dem Grundstück ruht eine Kostenschuld nach §79 Abs. 5 NBauO als öffentliche Last. Auf Ersuchen der Stadt Salzgitter. Eingetragen am 26.10.2022.

Sollte diese Kostenschuld auf eventuelle Rechtsnachfolger übertragbar sein, müsste der anstehende Gesamtbetrag abschließend nach Ermittlung des Verkehrswertes von diesem gegebenenfalls abgezogen werden.

Hierüber hat eine abschließende Entscheidung durch das zuständige Amtsgericht zu erfolgen

Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück:

Grundbuch von	Salzgitter-Bad
Blatt	11233

Bestandsverzeichnis	
Laufende Nummer	1
Gemarkung	Salzgitter-Bad
Flur	13
Flurstück	34/7
Gebäude- und Freifläche	Erikastraße 25A
Größe	333 m ²

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungstichtag eingeschätzt u. ermittelt mit rd. 24.000 Euro (unbelastet)
Besichtigung als Grundlage der Einschätzung Nur Außenbesichtigung

Sonstige Belastungen, soweit vorhanden (siehe Punkt 16. z.B. Grunddienstbarkeiten u.a.), werden zusätzlich ermittelt und nicht auf den Verkehrswert angerechnet.

Belastungen aus dem Grundbuch, Abteilung III wurden nicht berücksichtigt.

Weiterhin versichere ich, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Goslar, den 29.01.2024

Sachverständiger

18. Stadtkarte

19. Liegenschaftskarte

Hinweis: Es erfolgte keine detaillierte Überprüfung ob jedes Bauteil o. Gebäude in der Liegenschaftskarte verzeichnet ist. Evtl. müssen noch Einmessungen durchgeführt werden. Eine abschließende Beurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Siehe Punkt 1. Vorbemerkungen.

20. Bestandspläne

Bauakte/Grundbuchakte:
Es lagen Zeichnungen in der Bauakte vor.

21. Sonstige Anlagen

Es werden keine weiteren Unterlagen angefügt.

22. Fotodokumentation

Innenaufnahmen:

Innenaufnahmen wurden nicht ermöglicht, da nur Außenbesichtigung.



Grundstück:
Grundbuch
von Salzgitter-Bad
Blatt 11233,
BVZ lfd. Nr. 1

Gemarkung
Salzgitter-Bad
Flur 13
Flurstück 34/7
Erikastr. 25A
38259 Salzgitter

Bebauung
Kioskgebäude

Grundstücksübersicht, Südansicht Erikastr. 25A