

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, ImmoWertV2021 u.a.

### **Anonymisierte Ausfertigung**

### **Zwangsversteigerungssache**

betreffend den im **Wohnungsgrundbuch von Salzgitter-Bad 9136**  
unter laufender Nummer 1 eingetragenen Miteigentumsanteil

Geschäftsnummer: NZS 14 K 25/24

Schuldner/Beteiligte:

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben

Auftraggeber: **Amtsgericht Salzgitter**

Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im  
Zwangsversteigerungsverfahren.

Zu bewertender Miteigentumsanteil Wohnungsgrundbuch von Salzgitter-Bad Blatt 9136  
verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan bezeichneten  
**Wohnung Nr. 16** im Obergeschoss, Hagenstraße 38.

Besichtigung: **Nur Außenbesichtigung**  
Wertermittlungstichtag: **19.12.2024**



Übersicht Grundstück Hagenstraße 38,



Wohnung Nr.16 im OG rechts

**Der Verkehrswert (Marktwert)**, Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundbesitz, verb.  
mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 16** wurde eingeschätzt mit **rd.: 36.000** Euro.  
(Einschließlich Wagnisabschlag: **Nur Außenbesichtigung!**)

Dieses Gutachten wurde fertiggestellt am 29.01.2025  
Das Gutachten umfasst 23 Seiten

## A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

### Zu bewertender Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Wohnungsgrundbuch von Blatt	Salzgitter-Bad 9136
Bestandsverzeichnis Miteigentumsanteil	<u>Laufende Nummer 1</u> 41/1148stel an dem Grundstück
Gemarkung	Salzgitter-Bad
Flur	16
Flurstück	64/65
Gebäude- und Freifläche, Grundstücksgröße	Hagenstraße 32,34,36,38,40,42,44 4407 m <sup>2</sup>

<u>Sondereigentum</u>	<b>Wohnung Nr.16</b> Obergeschoss, Hagenstraße 38 (Aufteilungsplan Teilungserklärung)
-----------------------	--

Sondernutzungsrecht	Gemäß Teilungserklärung ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.
---------------------	--

Wohnung Raumaufteilung:	2 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur und Kellerraum, gemäß Aufteilungsplan.
-------------------------	--

Grundstücksbebauung	7 freistehende Mehrfamilienhäuser mit 28 Wohneinheiten (gemäß Teilungserklärung)
Baujahr	um 1939.

Wertermittlungsstichtag:	<b>19.12.2024</b> , Tag der letzten Ortsbesichtigung.
--------------------------	---

#### Sonstiges/Besonderheiten

##### Mieter/Pächter

Der Schuldner und Eigentümer der zu bewertenden Wohnung machte auf Anfrage keine Angaben zu Mietern. Nach dem äußeren Eindruck wirkte die Wohnung zum Wertermittlungsstichtag bewohnt. (Unbestätigte Annahme)  
Mietverträge oder sonstige Anhaben wurden durch die Beteiligten nicht vorgelegt.

##### Besichtigung **Nur Außenbesichtigung.**

Eine Innenbesichtigung der Wohnung und des umfassenden Gebäudes wurde nicht ermöglicht. Die Besichtigung wurde im EG Treppenflur, sonst außerhalb des Gebäudes durchgeführt.  
Somit sind nur eine eingeschränkte Einschätzung und Bewertung nach dem äußeren Eindruck möglich.

##### Wohnungs-/Hausverwaltung

Es besteht eine Hausverwaltung.

##### Denkmalschutz

Informationen des Denkmaltatlas Niedersachsen (Online eingesehen):

Es ist eine Eintragung als Denkmal vorhanden.

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

##### Sanierungsverfahren

Ein Sanierungsverfahren wird aktuell durchgeführt und ist im Grundbuch in Abteilung II eingetragen. Nach Auskunft der Sachbearbeiterin des zuständigen Gutachterausschusses ist das Sanierungsverfahren noch nicht abgeschlossen und abgerechnet.

## **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 Grund 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 mit NHK 2010 u.a.
- WertR – Wertermittlungsrichtlinien 2006 soweit noch gültig.
- BGB – Bürgerliches Gesetzbuch
- WoFIV – Wohnflächenverordnung
- WMR – Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie
- WEG – Wohnungseigentumsgesetz
- NBauO – Niedersächsische Bauordnung
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte, Veröffentlichung aktuelle Grundstücksmarktdaten 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 Gutachtenauftrages 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. Geschosshöhen, 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 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 angenommener 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 Gutachtenauftrages, 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 Entfernungen, 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.

#### 1.4 Zubehör, Einbauküchen und Anbauküchen

##### Einbauküchen

sind individuell, meist von einem Handwerker, gefertigte Küchen, die speziell für bestimmte Räume hergestellt werden. Sie werden z. B. in extra dafür vorgesehene Nischen eingebaut und haben deshalb oft gar keine richtigen Seitenwände, weil sie vom Mauerwerk begrenzt werden. Sie sind fest mit dem Gebäude verbunden und können nicht ohne Weiteres, bzw. nicht ohne (erheblichen) Schaden zu nehmen, abgebaut und woanders wieder auf- oder eingebaut werden.

##### Anbauküchen

Unter Anbauküchen versteht man solche Küchen bzw. Küchenzeilen, die meist serienmäßig hergestellt wurden. Sie können auch aus serienmäßig gefertigten Einzelteilen zusammengestellt sein. Verbunden werden diese Einzelteile dann mit einer (individuell hergestellten) Arbeitsplatte. Eine Anbauküche kann problemlos und i. d. R. auch ohne Beschädigung abgebaut werden und in einem anderen Raum oder in einer anderen Wohnung wieder aufgebaut werden. Dabei ist oft nur eine neue Arbeitsplatte anzufertigen. **Anbauküchen sind keine Gebäudebestandteile.**

## 2. Angaben zum Auftrag

### 2.1 Gutachtenauftrag und Auftragsabwicklung

Auftraggeber

**Amtsgericht Salzgitter**, Joachim-Campe-Straße 15, 38226 Salzgitter

#### Auftrag

Beschluss vom 14.11.2024.

Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren, betreffend das bzw. die eingetragenen und nachfolgend aufgeführten Grundstücke bzw. Miteigentumsanteile.

Angaben zu dem beauftragten Bewertungsobjekt:

Wohnungsgrundbuch von **Salzgitter-Bad Blatt 9136**

Bestandsverzeichnis Laufende Nummer 1

41/1148 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Salzgitter-Bad, Flur 16, Flurstück 64/65, Hagenstraße 32,34,36,38,40,42,44, 4407 m<sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 16 im Obergeschoss rechts, Hagenstraße 38 des Aufteilungsplanes.

Geschäftsnummer            **NZS 14 K 4/24**

Schuldner/Beteiligte        Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekannt gegeben.

Hinweis zu personenbezogenen

Daten                        Personenbezogene Daten (z.B. Eigentümer, Mieter, Teilnehmer im Ortstermin 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.ä.) 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 der Festsetzung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Ortsbesichtigung         Besichtigung am 10.12. und 19.12.2024. Jeweils nur Außenbesichtigung, ohne eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung.

Teilnehmer der  
Ortsbesichtigung        Nur der Sachverständige. Der Schuldner erschien jeweils nicht zu den angekündigten Besichtigungsterminen und machte auch keinerlei Angaben.

**Wertermittlungsstichtag 19.12.2024**, Tag der letzten Ortsbesichtigung.

Qualitätsstichtag        19.12.2024

### 2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtenauftrag u.a.

Die Angaben erfolgen auf Grundlage der Möglichkeiten der Ortsbesichtigung, gegebenenfalls nach dem äußeren Eindruck, wenn nicht anders beschrieben.

#### Mieter/Pächter

Der Schuldner und Eigentümer der zu bewertenden Wohnung machte auf Anfrage keine Angaben zu Mietern. Nach dem äußeren Eindruck wirkte die Wohnung zum Wertermittlungsstichtag bewohnt. (Unbestätigte Annahme).

Mietverträge oder sonstige Anhaben wurden durch die Beteiligten nicht vorgelegt.

#### Gewerbebetrieb

Ein Gewerbebetrieb ist augenscheinlich nicht vorhanden ist. Es handelt sich um eine typische

Wohnnutzung.

#### Maschinen und Betriebseinrichtungen

Annahme: Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden. Es handelt sich um eine typische Wohnnutzung.

Wohnungseinrichtung ist grundsätzlich nicht Bestandteil des Gutachtens.

(Siehe hierzu auch Erläuterungen zu Zubehör, Einbauküchen und Anbauküchen unter Punkt 1.4)

#### Zubehör (gemäß §97 BGB)

(Im Sinne des § 97 BGB als bewegliche Sachen, die eine Hauptsache in ihrem wirtschaftlichen und funktionellen Zweck unterstützen, aber nicht Bestandteil dieser Sache sind).

Zubehör ist nicht vorhanden bzw. nicht Bestandteil der Bewertung.

Wohnungseinrichtung: ist grundsätzlich nicht Bestandteil des Gutachtens.

An-/Einbauküchen: werden im Regelfall nicht mitbewertet, es sei denn sie sind speziell angefertigt und fest mit dem Gebäude verbunden. Siehe auch detaillierte Erläuterungen unter Vorbemerkungen 1.4

Sonstiges Zubehör: Soweit vorhanden siehe zuvor unter Maschinen und Betriebseinrichtung.

#### Verdacht auf Hausschwamm

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

#### Baubehördliche Beschränkungen:

Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt. 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.

A n m e r k u n g:

Es lagen genehmigte Bauantragsunterlagen vor, als Bestandteil der Teilungserklärung.

Es wird von einem Bestandschutz der aktuellen Nutzung ausgegangen, als unbestätigte Annahme, sofern nachfolgend nicht anders beschrieben wird.

Die Bauakte wurde nicht eingesehen, da die vorbeschriebenen Unterlagen vorlagen.

**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 davon ausgegangen, dass eine Gebäudeversicherung besteht.

### **3. Grundstück - Lagemerkmale**

#### **3.1 Grundstücksdaten**

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:

**Wohnungsgrundbuch von Salzgitter-Bad Blatt 9136**

Detailliert siehe.A. Kurzzangaben 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 Entfernungen, Geschäfte, ärztliche Versorgung u.a. können variieren. Weiteres siehe unter 1.2 im Gutachten.

Bundesland      Niedersachsen  
Stadt              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

Im nordwestlichen zentrumsfernen Bereich von Salzgitter-Bad, in einem Gebiet mit gemischter Nutzung, überwiegend aber Wohnnutzung, an einer öffentlichen Wohnstraße gelegen.

Art der Bebauung

In unmittelbarer Umgebung Wohnbebauung in ähnlicher Bauart. Schulgebäude gegenüber.

Erschließung /Höhenlage zur Straße

Mit Höhenversatz, ca. 80 cm, zur Straße, ohne Grundstückszufahrt vom öffentlichen Bereich. Ansonsten im weiteren Grundstücksverlauf gering abfallend, weiterer ähnlicher Höhenversatz zum westlichen Gartenbereich, sonst in etwa eben.

### 3.4 Grundstück

Grundstücksform, Größe und Abmessungen

Form                      Flächig, unregelmäßig langgestreckt.

Größe                     4407 m<sup>2</sup>.

Größte Abmessungen   Länge Straßenfront: ohne Angabe da nicht bedeutsam.

Ver-/Entsorgung      Wasser, Abwasser, Strom mit öffentlichen Anschlüssen. Gasanschluss ist nicht bekannt. Fernwärmeanschluss ist vorhanden.

Topographie            östlicher Höhenversatz, leicht nach Westen ansteigender Geländeverlauf.

Baugrund                Offensichtlich tragfähiger Baugrund, keine auffälligen

Setzungserscheinungen, soweit im Rahmen der Ortsbesichtigung erkennbar.

Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

Weiterführende Untersuchungen sind nicht Bestandteil d. Gutachtauftrages.

## 4. Rechtliche Gegebenheiten - Sonstige

### 4.1 Grundbuch

Abteilung II wurde eingesehen.

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

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

Fernwärmeversorgungsleitungsrecht mit Nutzungsbeschränkung im Leitungsschutzbereich... Bewilligung vom 26.08.1966.

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

Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt. Eingetragen am 15.07.2005.

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

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (14 K 4/24). Eingetragen am 10.10.2024

### 4.2 Sonstige Rechte

Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt.

Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden nicht durchgeführt und waren nicht Auftragsbestandteil.

### 4.3 Altlastenkataster

Altlasten, Bodenverunreinigungen sonstige Belastungen auf dem Grundstück konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden und wurden 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 Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Es sind keine wertbeeinflussenden Baulasteintragungen bekannt.

### 4.5 Denkmalschutz

Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)

Es ist eine Eintragung als Denkmal vorhanden.

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

### 4.6 Bebauungsplan/Flächennutzungsplan

Erschlossenes Bauland. Einordnung als MI (Mischgebiet) und W (Wohnbaufläche).

Aufgrund des zu bewertenden Wohnungseigentums wird hier eine weitere Ausarbeitung nicht für erforderlich erachtet.

Einordnung: Mischgebiet.

### 4.7 Sanierungsverfahren

Ein Sanierungsverfahren wird aktuell durchgeführt und ist im Grundbuch in Abteilung II eingetragen.

Nach Auskunft des zuständigen Sachbearbeiters der Baubehörde ist das Sanierungsverfahren noch nicht abgeschlossen und nicht abgerechnet.

Somit sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Ausgleichsbeiträge festgesetzt, sind aber grundsätzlich in Zukunft nach Beendigung des Verfahrens noch möglich zu erwarten.

### 4.8 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Baureifes Land (baulich nutzbar)

### 4.9 Abgabenrechtlicher Zustand

Es wird grundsätzlich von einem voll erschlossenen Grundstück ausgegangen, sofern dies im Gutachten nicht anders beschrieben wird oder bekannt gegeben wurde. Gegenteiliges wurde auf Anfrage des Sachverständigen nicht bekannt gegeben.

## 5. Baubeschreibung

Als Überblick zur Bestimmung des Standards (**Baubeschreibung Gebäudestandard gemäß ImmoWertV 2021 NHK 2010**), ohne Anspruch auf Vollständigkeit in allen Bereichen. Siehe auch Punkt 1.2

### 5.1 Allgemeines

Die Bebauung des Grundstücks Hagenstraße 32,34,36,38,40,42,44 in 38259 Salzgitter-Bad besteht aus 7 freistehenden Mehrfamilienhäusern mit gesamt 28 Wohneinheiten.

Die zu bewertende Wohnung Nr.16 befindet sich im Obergeschoss des Wohnhauses Nr.38.

### 5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

#### Ohne Wohnungsinnenbesichtigung!

**Eine Innenbesichtigung der Wohnung und des gesamten Gebäudes wurde nicht ermöglicht. Somit sind nur eine eingeschränkte Beschreibung und Einschätzung möglich.**

Die Konstruktion wurde nicht geöffnet!  
Es wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt!

Es wird zunächst das Gebäude beschrieben, da der Miteigentumsanteil der Wohnung untrennbar mit dem gesamten Gebäude und Grundstück entsprechend der Festlegungen der Teilungserklärung verbunden ist.

#### Grundlage Beschreibung nachfolgend:

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

### 5.3 Mehrfamilienhaus Wohnanlage

(Das Gebäude in dem sich die zu bewertende Wohnung befindet.)

Gebäudeart NHK, Typ:	Mehrfamilienhaus, Keller, Erd-, Obergeschoss und augenscheinlich nicht ausgebautes Dachgeschoss in Massivkonstruktion.
Baujahr:	um 1939.
Nutzung:	5 Wohnungen (28 Wohnungen gesamt gem. Angabe Teilungserklärung).
Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.	
Geschosse:	
Kellergeschoss	Vollkeller, Abstellräume u.ä.
Erdgeschoss	Wohnungen.
Obergeschoss	Wohnungen
Dachgeschoss	Bodenräume, Trockenboden, o.ä., soweit erkennbar nicht zu Wohnzwecken ausgebaut
Außenwände	Mauerwerk o.ä.
Fassade:	Putzbelag, ursprungsähnlich. Giebeldreieck mit Ziegelbehang, ursprungsähnlich, augenscheinlich noch grundsätzlich funktional.
Wärmeschutz	ohne nachträgliche zusätzliche Wärmedämmung.
Dach	Satteldach, Holzziegeleindeckung, Ausführung: ursprungsähnlich.
Wärmeschutz	einfache oder keine Dachdämmung.
Fenster u. Außentüren	Fenster Kunststoffelemente, isolierverglast. Einordnung Ausführung: Annahme vor 1995.
Haustür:	Holzelement Rahmen-Füllung, einfach, ursprungsähnlich. Einordnung: einfache Ausführung.
Treppen/Treppenhaus	Treppenkonstruktion aus Holz, 2-läufig mit Podest, einfach.
Aufzug	Nicht vorhanden.

### 5.4 Wohnung Nr.16 – Lage im Obergeschoss, Hagenstraße 38

(Bewertungsobjekt Sondereigentum)

Raumaufteilung: 2 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur, Kellerraum.

	Angabe gemäß Aufteilungsplan der Teilungserklärung.	
Wohnfläche ca.:	rd. 42,40 m <sup>2</sup> (ermittelt auf Grundlage des Aufteilungsplanes). Ein örtliches Aufmaß wurde nicht ermöglicht. In der Teilungserklärung wurde keine Flächenangabe angegeben.	
Sondernutzungsrecht	Ein Sondernutzungsrecht ist nicht (siehe Teilungserklärung)	
Rohbau	Außenwände, Dach, Deckentragwerk u.a. Ziehe Gebäudebeschreibung 5.2.	
Innenwände	Massiv, Mauerwerk o.ä Konstruktion.	
Balkon, Loggia o.ä.	ist nicht vorhanden.	
Treppen	innerhalb der Wohnung nicht vorhanden.	
Fenster	Kunststoffelemente, isolierverglast. Einordnung Ausführung: vor 1995.	
Wärmeschutz.	Einordnung Ausführung: baujahrtypisch mittel.	
Innenwände	massiv, Mauerwerk o.ä.	
Wandflächen	Nicht bekannt.	
Türen	Wohnungseingang: Nicht bekannt.	
Zimmertüren:	Nicht bekannt.	
Deckenkonstruktion	Massiv- und Holzbalkenkonstruktion o.ä.	
Deckenflächen:	Nicht bekannt.	
Fußböden	Estrich: nicht bekannt,	
Bodenbelag:	Nicht bekannt.	
Fliesen:	Boden: nicht bekannt. Wand: nicht bekannt.	
Sonstige technische Ausstattung (ohne Funktionsprüfungen).		
Sanitäreinrichtungen		
Bad	Nicht bekannt. Ausstattung: nicht bekannt.	
Heizung	Anschluss an Fernwärmesystem. Weiteres ist nicht bekannt, Ausstattung: nicht bekannt.	
Elektroinstallation	Nicht bekannt Ausführung nicht bekannt.	
Grundrissgestaltung	Nutzungstypische einfache u. geschlossene Gestaltung (gem. Aufteilungsplan).	
Wärmeschutz, Annahmen	Dach: vor 1980 Außenwand: vor 1980, ursprungsähnlich. Fenster: vor 1995	
Durchgeführter Umbau / Modernisierung	Wohnung: Nicht bekannt.	
Bauliche Veränderung im Bestand	Nicht bekannt.	

## **5.5 Allgemeiner Bauzustand**

### **5.5.1 Bauliche Standsicherheit**

Augenscheinlich befindet sich das Gebäude und somit die Wohnung in einem baulich standsicheren Zustand. Eine eingehende technische Überprüfung wurde im Rahmen des Gutachtenauftrages und der gegebenen Möglichkeiten nicht durchgeführt.

### **5.5.2 Instandhaltung/Mängel u. Schäden**

#### Gebäude:

Augenscheinlich vernachlässigt mit Instandhaltungsstau.

Die Dacheindeckung und Giebelbehang wirken überaltert aber noch funktional.

Putzfassade in Teilbereichen größere Abplatzungen, ohne nachträgliche Wärmedämmung, nicht zeitgemäß.

Sonstige bedeutsame Schäden o. ä. waren im Rahmen der Besichtigung nicht auffällig erkennbar.

#### Wohnung Nr.16:

Nicht bekannt, da eine Innenbesichtigung nicht möglich war.

Bedeutsame Schäden o. ä. waren im Rahmen der Besichtigung von außen nicht auffällig erkennbar.

Instandhaltungsstau Modernisierungen und Renovierungen betreffend, berücksichtigt unter 14.1 im Gutachten soweit zutreffend.

#### 5.4.4 Modernisierungsgrad (Gemäß ImmoWertV 2021)

(Gemäß ImmoWertV 2021, Anlage zur RND)

Gebäude: nicht modernisiert im Rahmen der erforderlichen Instandhaltung, bis 1 Punkt

Wohnung Nr.16

Annahme: kleine Modernisierungen wird. Instandhaltung bis 4 Punkte

#### 5.5.4 Ausstattung

(Einordnung der Standardstufe gemäß NHK 2010)

Standardstufe: einfacher

Gebäude: überwiegend nicht zeitgemäß.

Wohnung: nicht bekannt.

#### 5.5.6 Größe, Grundrissgestaltung

Wohnung Nr.16:

Wohnfläche mit ca.42,40 m<sup>2</sup> unter dem allgemeinen Mittelwert.

Übliche einfache Gestaltung ohne Besonderheiten, gemäß Aufteilungsplan.

### 5.6 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis lag nicht vor. 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.

Gebäude - Außenhülle:

Dach : einfach

Außenwände : einfach

Sohle gegen Erdreich: einfach.

Gesamt überwiegend einfacher, nicht zeitgemäß.

### 5.7 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

Gemäß Angaben der zuständigen Behörden, Ver- und Entsorgungsunternehmen, Eigentümer o.a. Beteiligter:

Wasserversorgung Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung.

Elektrizitätsversorgung Anschluss an die öffentliche Elektrizitätsversorgung.

Gasversorgung Anschluss an die öffentliche Versorgung ist nicht bekannt.

Fernwärme Versorgungsanschluss ist vorhanden (Angabe Hausverwaltung).

Zufahrt Ohne Grundstückszufahrt vom öffentlichen Bereich.

Höhenlage zur Straße Höhenversatz um ca. 80 cm, leicht abfallendes Grundstücksgelände.

Befestigung Wege mit Betonverbundsteinpflaster.

Einstellplätze	nicht vorhanden.
Einfriedung	Straßenseitig ohne Zaunkonstruktion, kleine Stützmauer aus Natursteinmauerwerk. Natursteinmauer zum höherliegenden Gartenbereich, Holzbrettkonstruktion, einfach im Gartenbereich.
Garten/Grünfläche	Straßenseitig und westlicher Gartenbereich mit Rasen-, Baum- u. Buschbewuchs. Die westlichen rückwärtigen Gartenflächen ohne räumliche Unterteilungen durch Zaunkonstruktionen o.ä.
Instandhaltung	Augenscheinlich durchschnittlich.

## 6. Berechnungen

### Grundlagen der Bewertung

Grundbuchakte Aufteilungspläne der Teilungserklärung lagen in der Grundbuchakte vor. Ohne weitere Angaben zur Wohnfläche.

Ausgehändigte Unterlagen durch Eigentümer/in o.a.

Es wurden keine Unterlagen ausgehändigt.

Örtliches Aufmaß

**Ein Aufmaß der Raummittelmaße konnte nicht durchgeführt werden.**

Die 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 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum im Aufteilungsplan mit **Nr.16 gekennzeichneten Wohnung.**

Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m²	Summe m²	Abzug 3% Put
	<b>Wohnung Nr. 16</b>					ohne Abzug
	Obergeschoss	Hagenstraße 38				Annahme Bestandsmaße
1.01	Flur	2,60	1,10	2,86	2,86	
1.02	Bad/WC	1,75	2,20	3,85		
		-0,15	1,40	-0,21	3,64	
1.03	Zimmer 1	4,55	3,35	15,24	15,24	
1.04	Küche	2,05	4,05	8,30	8,30	
1.05	Zimmer 2	3,05	4,05	12,33	12,33	
					42,38	42,38
	Wohnung Nr. 16			gerundet in m²		<b>42,40</b>

(Flächenangaben aus der Teilungserklärung liegen nicht vor).

## 7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen

### 7.1 Mietertrag

#### Mietspiegel

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

Aktuell veröffentlichte ermittelte Grundstücksmarktdaten die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen: Mieten und Pachten.

Weiterhin Grundlage der Immobilien-Preisspiegel des Immobilienverband Deutschland IVD Nord-West Aktuelle Nettokaltmiete

Es liegen keine Angaben aus Mietverträgen o.ä. über längerfristig zu erzielenden Erträgen vor.

Eine weitere Ausarbeitung des Mietertrags ist für das durchgeführte Vergleichsverfahren nicht erforderlich.

### 7.2 Hausverwaltung und Instandhaltungsrücklage

Wohnungs-/Hausverwaltung: Es besteht eine Verwaltung.

Sonstige Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht bekanntgegeben.

#### Instandhaltungsrücklage:

Angabe der Hausverwaltung v. 23.12.2024:

„Stand aktuell: Es ist keine signifikante Rücklage (aktuell 24,81 Euro) mehr vorhanden,“

### 7.3 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 2021, NHK 2010, unter Berücksichtigung erfolgter oder unterlassener Modernisierungen und Instandhaltung, in Verbindung mit der durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (DWG).

Abkürzungen:

DWG = Durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer gemäß ImmoWertV 2021, Anlage 1 (zu §12 Absatz 5)

RND = Restnutzungsdauer RND, gemäß ImmoWertV 2021, Anlage 1 (zu §12 Absatz 5)

#### Mehrfamilienhaus mit Wohnung

Baujahr um 1939

Alter Ursprung: älter 80 Jahre

DWG 80 Jahre,

RND: 20 Jahre im Mittel

(Einschätzung RND: Grundlage §23 ImmoWertV, relative Bestimmung Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen u. Mindestreparaturen siehe 10.1.)

### 7.4 Liegenschaftszins

Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

### 7.5 Bewirtschaftungskosten

Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

## 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 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)

Siehe auch ImmoWertV 2021, Sachwertverfahren, § 35-39.

#### 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.

Siehe auch ImmoWertV 2021, Ertragswertverfahren, § 27-34.

#### 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.

Siehe auch ImmoWertV 2021, Vergleichswertverfahren § 24-26.

### 8.3 Folgende Wertermittlungsverfahren bieten sich zur Durchführung an:

Zur Ermittlung des Verkehrswertes werden ein oder mehrere Verfahren zur Wertermittlung herangezogen, sofern diese sinnvoll anzuwenden sind.

#### Durchzuführendes Wertermittlungsverfahren nach sachverständiger Einschätzung:

##### Das Vergleichswertverfahren wird durchgeführt.

Anerkanntermaßen wird das Vergleichswertverfahren bei Wohnungseigentum vorrangig angewendet, sofern entsprechende Auswertungen vorliegen. In diesem Fall liegen Auswertungen ähnlicher vergleichbarer Kauffälle bzw. Vergleichsfaktoren vor, die individuell nach sachverständiger Einschätzung angepasst werden. Siehe auch 8.2.3.

Das Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt, weil Auswertungen vergleichbarer Kauffälle vorlagen und somit das Vergleichswertverfahren vorrangig angewendet wird.

Das Sachwertverfahren wird nicht durchgeführt, da es sich nicht um ein typisch sachwertorientiertes Bewertungsobjekt handelt.

## 9. Sachwertermittlung der Gebäude

Das **Sachwertverfahren wird nicht durchgeführt**, da es sich nicht um ein typisch sachwertorientiertes Bewertungsobjekt handelt. siehe Punkt 8.3.

## 10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

**Gemäß ImmoWertV2021 § 8 (Absatz 1-3)** Hier Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden oder sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.

**Berücksichtigung durch marktgerechte Zu- und Abschläge** nach sachverständiger Einschätzung.

### 10.1 Mängel und Schäden

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

#### **Sonstige Umstände**

Wertbeeinflussung gesamt

**Mängel und Bauschäden, erforderliche Reparaturen,** **pauschal gerundet in Euro:**

Die nachfolgenden Angaben und Einschätzungen beruhen grundsätzlich auf Annahmen auf Grundlage der Ortsbesichtigung:

Es waren folgende Mängel oder Schäden erkennbar bzw. bekannt gegeben:

#### Wohnung Nr.16:

Schäden innerhalb der Wohnung konnten auf Grundlage einer Außenbesichtigung nicht sicher eingeschätzt werden.

Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug rd.: 0.00 Euro

Unter Vorbehalt, da Grundlage nur Außenbesichtigung ohne Innenbesichtigung!

(Auf Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung und damit verbundener Möglichkeiten, im Rahmen einer üblichen Vorgehensweise zur Wertermittlung)

Instandhaltungsstau Modernisierungen und Renovierungen betreffend, werden wertmäßig zusätzlich berücksichtigt unter 14.1 im Gutachten, soweit zutreffend

#### **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.

#### Anmerkung des Sachverständigen zu Mängeln u. Schäden:

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

Weiterhin wurden die Angaben aus den vorgelegten Gutachten zu Schäden an der Wohnung und an dem gesamten Gebäude mit Kostenangaben, sowie die Angaben des Schuldners zugrunde gelegt.

Für detaillierte Beschreibungen und Dokumentationen der Mängel und Schäden wird auf das angesprochene Schadengutachten verwiesen.

### 10.2 Sonstige besondere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale

Besondere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale wurden soweit erforderlich bereits bei der Bewertung unter 14.1 berücksichtigt.

## 11. Wert der baulichen Außenanlagen, gemäß ImmoWertV 2021 § 35-39

Bauliche Außenanlagen, gemäß ImmoWertV 2021 § 35-39 und weiterer sachverständiger Einschätzung:

Ver- und Entsorgung mit Anschlüssen, Leitungen etc., Befestigung, Einfriedung mit Zaunkonstruktionen, Nebengebäude alterswertgemindert

**Angabe bzw. Wertermittlung** ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren **nicht erforderlich**.

## 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 **01.01.2024** = **(mittlere Lage) 75,- €/m<sup>2</sup> für MI(Mischgebiet), 95,-€/m<sup>2</sup> für W(Wohnbaufläche)** einschl. Erschließung.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	MI
beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	

Bebauungsplan Erschlossenes Bauland. Einordnung als Mischgebiet/Wohnbauland.  
Aufgrund des zu bewertenden Wohnungseigentums wird weitere Ausarbeitung nicht erforderlich erachtet.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

<b>Wertermittlungstichtag</b>	=	<b>19.12.2024</b>
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	MI
beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	mittel
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	mittel in dem Bereich
Grundstücksfläche	=	4407 m <sup>2</sup>

### 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:

Weitere Ausarbeitungen, soweit erforderlich, werden in dem angewandten Vergleichswertverfahren berücksichtigt.

### 12.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Eine weitere Ausarbeitung des Bodenwertes ist für das durchgeführte Vergleichswertverfahren nicht erforderlich.

## 13. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

Das **Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt**, siehe Erläuterungen unter 8. Im Gutachten.

## 14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert

### 14.1 Vergleichswertermittlung Wohnung

<b>Wertermittlung nach dem Vergleichswert</b> (Siehe Erläuterung unter Pkt. 8)	
Grundlage: Marktinformationen ähnlicher Verkaufsfälle, Auswertungen Grundstücksmarktdaten u.a.	
Bewertungsobjekt, Lage:	<b>Salzgitter-Bad, Hagenstraße</b>
<b>Wohnung Nr.</b>	<b>16</b> Besichtigung: <b>Außenbesichtigung</b>
Lage im Gebäude	Obergeschoss
Baujahr : um	1939 Modifiz.Baujahr ca. 1960 Punkte:
Modernisiert um:	Modernisierungsgrad: kleine Modernisg. bis 4
Wohnung-Wohnfläche, m <sup>2</sup> ca. :	42,4 RND in Jahren : 20
Miteigentumsanteil	41/1148 GND in Jahren: 80
Bodenrichtwert, €/m <sup>2</sup> :	75-95 W Mehrfamilienhäuser
Sondernutzungsrecht:	nicht zugeordnet (wird bei Bedarf separat bewertet)

<b>Grundstücksmarktdaten 2024</b> Stadt Salzgitter	
Ermittelt und veröffentlicht durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte.	
Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen	
Vorläufiger Mittelwert rd.:	Euro/m <sup>2</sup>
Anpassungen durch den SV enthalten,	1.120 Anpassungen: Index, mod.Baujahr ua. enthalten.
Auf- bzw. Abschläge : (wird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen erachtet) Faktor	
1. Lage Individuelle Lage	. Allgemein, BRW €/m <sup>2</sup> : 75-95 berücksichtigt. bedeutsame Einschränkungen sind nicht bekannt. 1,00
2. Gebäude : Lage im Gebäude ua.	. Massiv, Mauerwerk, sonstige Ausstattung Obergeschoss Korrektur 1,00
3. Baujahr um: Restnutzungsdauer	. 1939 Ursprung Berücksichtigt. s. Modernisierung. Einschätzung in Jahren rd.: 20 1,00
4. Wohnung	. Modernisierungsgrad kleine Modernisg. Anpassg. Fiktiv vernachlässigt weiteres siehe Mängel und Schäden siehe objektspezifische Grundstücksmerkmale 1,00
5. Wohnfläche :	42,4 in etwa Mittelwert von m <sup>2</sup> : 70 Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten : 0,86
6. Grundriss, sonstige: Balkon:	. nicht vorhanden Abschlag nur wenn ohj Korrektur SV 1,00 Korrektur SV 0,98
7. Garage, Carport :	siehe Sondernutzungsrecht.
8. Miteigentumsanteil	41/1148 Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten : 1,00
9. Sondernutzungsrecht	nicht zugeordnet (wird bei Bedarf separat bewertet)
10. Besonderheiten	<b>Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.</b> Berücksichtigung siehe nachfolgend, zu 10.
Summe Auf- bzw. Abschläge :	Entspricht Faktor : 0,84
Marktanpassung (sofern noch nicht berücksichtigt)	bereits berücksichtigt.
Daraus ergibt sich marktangepasster vorläufiger Vergleichswert:	
1.120 x 0,84 =	939
939 x 42,4 =	39.819
Abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe detailliert 10.)	
Abzug (unter Vorbehalt)	0 = 39.819 Euro
Vorläufiger Vergleichswert Wohnung	39.819 Euro

zu 10	Besonderheiten : Besichtigung	<b>Keine Innenbesichtigung, Wagnisabschlag.</b> Mängel, Schäden o.ä. konnten nicht eingeschätzt werden. Korrekturfaktor nach sachverständiger Einschätzung ca.:	0,90
<b>Vergleichswert mit Wagnisabschlag</b>		<b>35.837</b>	Euro

## 14.2 Grundlage der eingesetzten Werte

In diesem Bewertungsfall wurde für die Vergleichswertermittlung die aktuellen Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der zuständigen Geschäftsstelle, zu Grunde gelegt. Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum. Zusätzlich und vorliegende Auswertungen aus der Kaufpreissammlung.

Bei den Werten handelt es sich um Mittelwerte, die durch den Sachverständigen an das Bewertungsobjekt unter 14.1 und 14.2 soweit erforderlich angepasst wurden. Zum Bewertungszeitpunkt waren Daten aus dem Jahr 2024 veröffentlicht und wurden als Bewertungsgrundlage hinzugezogen.

## 15. Verkehrswert der einzelnen Flurstücke

Auftragsgemäß ist jedes Flurstück, das mit separater lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis des Grundbuches eingetragen ist, einzeln zu bewerten.

Es handelt es sich gemäß Grundbucheintragung nur um einen Miteigentumsanteil an dem Grundbesitz der nach sachverständiger Einschätzung unter normalen Umständen anteilig getrennt nach Flurstücken nicht sinnvoll veräußert werden könnte. Eine getrennte Ermittlung entfällt somit.

## 16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II, Baulast u.a.

### 16.1 Eintragung Grundbuch Abteilung II

Abteilung II wurde eingesehen.

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

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

Fernwärmeversorgungsleitungsrecht mit Nutzungsbeschränkung im Leitungsschutzbereich... Bewilligung vom 26.08.1966.

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

Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt. Eingetragen am 15.07.2005.

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

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (14 K 4/24). Eingetragen am 10.10.2024

### Einschätzung des Sachverständigen

Die vorbezeichneten Eintragungen im Grundbuch in Abteilung II wirken sich nach sachverständiger Einschätzung nicht zusätzlich signifikant wertbeeinflussend aus, bzw. durch allgemeine Zu- und Abschläge bereits in der Wertermittlung berücksichtigt.

Grundsätzliches: Auftragsgemäß werden eventuell vorhandene Belastungen in Abteilung II im Gutachten separat ermittelt und vorerst nicht auf den Verkehrswert angerechnet. Bei Bedarf müssen diese zusätzlich angerechnet werden, soweit diese weiterhin Bestand haben.

### 16.2 Baulasteintragung:

Siehe Punkt 4.4 im Gutachten für evtl. Eintragungen.

### Einschätzung des Sachverständigen:

Wertrelevante Baulasten den Miteigentumsanteil betreffend, sind nicht bekannt.

Aufgrund der Bewertung nur eines Miteigentumsanteils wirken sich nach sachverständiger

Einschätzung evtl. vorhandene Baulasten nicht zusätzlich signifikant wertbeeinflussend aus.

Ansonsten sind diese gegebenenfalls in den eingesetzten Werten und der Beurteilung bereits pauschal enthalten.

## 17. Endergebnis mit Erläuterung

**Nur Außenbesichtigung. Die Einschätzung erfolgt auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck. Eine Innenbesichtigung der Wohnung und des kompletten 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 zu bewertende Miteigentumsanteil an dem Grundbesitz befindet sich im nordwestlichen zentrumsfernen Bereich von Salzgitter-Bad, in einem Gebiet mit gemischter Nutzung, überwiegend aber Wohnnutzung, an einer öffentlichen Wohnstraße gelegen.

Die Bebauung des Grundstücks Hagenstraße 32,34,36,38,40,42,44 in 38259 Salzgitter-Bad besteht aus 7 freistehenden Mehrfamilienhäusern mit gesamt 28 Wohneinheiten.

Die zu bewertende Wohnung Nr.16 befindet sich im Obergeschoss des Wohnhauses Nr.38.

Das Grundstück ist denkmalgeschützt, eingeordnet als Gruppe baulicher Anlagen.

Schäden an der Wohnung sind signifikant nicht bekannt, bzw. können bezüglich tatsächlicher evtl. Modernisierungs-, Reparatur- und Renovierungsbedarf u.a. nicht gesichert angegeben werden. Die Gebäude weisen größeren Instandhaltungsstau auf und befinden sich in einem nicht zeitgemäßen Zustand, mit Modernisierungsbedarf wie zuvor beschrieben wurde.

Die Wohnungsgröße liegt mit rd. 42,40 m<sup>2</sup> unter dem allgemeinen Mittelwert und ist entsprechend der Größe zufriedenstellend zu nutzen.

Das Grundstück ist augenscheinlich in einem vernachlässigten einfachen Zustand mit Instandhaltungsstau, mit größerer Flächengröße, ohne Zufahrt und Stellplätzen. Die Außenanlage mit westlicher Grünfläche ist nicht unterteilt.

Mit vergleichbaren Nutzungen wird die Lage in Salzgitter-Bad als in etwa mittlere Lage eingeschätzt. Diese Einschätzung wird auch durch den mittleren Bodenrichtwert mit 75-100,- €/m<sup>2</sup> bestätigt.

In dem vorliegenden Bewertungsfall wird maßgeblich das Vergleichswertverfahren zur Verkehrswertermittlung durchgeführt, unter Berücksichtigung der baulichen Situation, Lage u.a., soweit bekannt, wie unter Punkt 8 näher erklärt und begründet.

Hierzu wurden veröffentlichte Grundstücksmarktdaten vergleichbarer Kauffälle der zuständigen Geschäftsstelle für Grundstückswerte, als Bewertungsgrundlage in das Vergleichswertverfahren in die Bewertung eingesetzt, sowie eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

### Ermittelte Werte

Vergleichswert Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.16 wurde ermittelt mit 35.837 Euro.

Ein Sondernutzungsrecht ist nicht zugeordnet.

Der Verkehrswert wird abgeleitet aus dem Vergleichswert und eingeschätzt mit rd. 36.000 Euro.

**Der Verkehrswert (Marktwert) für den Miteigentumsanteil an dem Grundstück**

Wohnungsgrundbuch von Blatt	Salzgitter-Bad 9136
Bestandsverzeichnis	<u>Laufende Nummer 1</u>
Miteigentumsanteil	41/1148stel an dem Grundstück
Gemarkung	Salzgitter-Bad
Flur	16
Flurstück	64/65
Gebäude- und Freifläche, Grundstücksgröße	Hagenstraße 32,34,36,38,40,42,44 4407 m <sup>2</sup>

<u>Sondereigentum</u>	<b>Wohnung Nr.16</b> , Obergeschoss, Hagenstraße 38 (Gem. Aufteilungsplan Teilungserklärung)
Sondernutzungsrecht	Gemäß Teilungserklärung ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

**Der Verkehrswert (Marktwert)**, Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundbesitz wurde zum Wertermittlungsstichtag eingeschätzt **rd.: 36.000 Euro**

Sonstige Belastungen soweit vorhanden (z.B. Grunddienstbarkeiten u.a.), werden zusätzlich, außerhalb dieses Gutachtens ermittelt und bekannt gegeben.

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 29.01.2025

Sachverständiger

## 18. Stadtplan

## 19. Liegenschaftskarte

## 20. Bestandspläne

Bauakte/Grundbuchakte  
Es lagen Aufteilungspläne in der Grundbuchakte vor.

## 21. Sonstige Anlagen

Keine weiteren Unterlagen.

## 22. Fotodokumentation



Grundstück

Wohnungsgrundbuch  
von **Salzgitter-Bad**  
**Blatt 9136**

Gemarkung  
Salzgitter-Bad  
Flur 16, Flurstück 64/65  
Hagenstraße  
32,34,36,38,40,42,44

Bebauung:  
7 freistehende  
Mehrfamilienhäuser

Bewertungsobjekt:

Miteigentumsanteil a.d.  
Grundstück verb. m.d.  
Sondereigentum an der  
**Wohnung Nr. 16**  
Obergeschoss,  
Hagenstraße 38

Übersicht Grundstück Hagenstraße 32,34,-44.

Wohnung Nr.16 im Obergeschoss, Hagenstraße 38