

## Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)

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

Das Gutachten wurde erstellt durch den Sachverständigen:

Diplom Ingenieur **Michael Kämpfert** Architekt und

Freier Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

### Zwangsversteigerungssache

betreffend den im Wohnungsgrundbuch von Gebhardshagen Blatt 2648  
unter laufender Nummer 1 eingetragenen Miteigentumsanteil

Geschäftsnummer: NZS 14 K 8/23

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 an dem Grundstück

**Wohnungsgrundbuch von Gebhardshagen Blatt 2648**

verbunden mit dem **Sondereigentum** an der in der Teilungserklärung bezeichneten  
**Wohnung Nr. 12** im Aufteilungsplan/Plan Abgeschlossenheitsbescheinigung.

Besichtigung:

**Innen- und Außenbesichtigung**

Wertermittlungsstichtag:

04.09.2023



Wohnung Nr.12 im EG Lattemannsgasse Nr. 1



**Der Verkehrswert (Marktwert)**, Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundbesitz  
Sondereigentum **Wohnung Nr.121** wurde ermittelt mit **rund: 178.000 Euro**

Dieses Gutachten wurde fertiggestellt am 23.10.2023

Das Gutachten umfasst 29 Seiten

## A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

### Zu bewertender Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Wohnungsgrundbuch von Gebhardshagen  
Blatt 2648

#### Bestandsverzeichnis Laufende Nummer 1

Miteigentumsanteil 59,19/1.000-stel an dem Grundstück

Gemarkung Gebhardshagen  
Flur 11  
Flurstück 174/11  
Gebäude- und Freifläche, Lattemannsgasse  
Grundstücksgröße 1841 m<sup>2</sup>

**Wohnung Nr. 12** **Erdgeschoss, Haus 3** (Lattemannsgasse 1)  
Raumaufteilung: 4 Zimmer, Küche, Bad/WC, WC, 2 Flure, Abstellraum,  
Kellerraum Nr.12, 1 Terrasse (Angabe Teilungserklärung)

Anmerkung zur Teilungserklrg. Die Teilungserklärung lag im Amtsgericht Salzgitter ua. nur im Schriftteil vor, ohne Aufteilungspläne.  
Es wird somit der Grundrissplan der Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Salzgitter vom 21.04.1993 zugrunde gelegt.

Sondernutzungsrecht gemäß Teilungserklärung nicht zugeordnet. Sonstige evtl. Vereinbarung der Wohnungseigentümergeinschaft o.a. sind nicht bekannt.

Wohnfläche ca.: rd. 100,00 m<sup>2</sup> gemäß örtlichem Aufmaß  
(Angabe in der Teilungserklärung 110,21 m<sup>2</sup>, bzw. 101,98 m<sup>2</sup>  
Eintragung im Grundriss der Abgeschlossenheitsbescheinigung)

Grundstücksbebauung 3 Mehrfamilienhäuser, aneinandergesamt, gesamt 19 Wohneinheiten und Tiefgarage.

Baujahr um 1992

Wertermittlungsstichtag: 04.09.2023, Tag der Ortsbesichtigung.  
Qualitätsstichtag: 04.09.2023.

Sonstiges/Besonderheiten u.a.

Bewohnung / Vermietung  
Die zu bewertende Wohnung ist zum Wertermittlungsstichtag nach Angabe vermietet.

Besichtigung  
Es wurde eine Innen- und Außenbesichtigung durchgeführt.

## Inhaltsverzeichnis

### A. Kurzzangaben 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) bedürfen 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 Grundstücksmarktbericht 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 Gutachtauftrages 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. Beteiligten, 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 ist. 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 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 sonstige 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.

## 2. Angaben zum Auftrag

### 2.1 Gutachtauftrag und Auftragsabwicklung

Auftraggeber	<b>Amtsgericht Salzgitter</b> , Joachim-Campe-Straße 15, 38226 Salzgitter
Auftrag	Beschluss vom 28.07.2023. 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 Gebhardshagen Blatt 2648 <u>Bestandsverzeichnis Laufende Nummer 1</u> 59,19/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Gebhardshagen, Flur 11, Flurstück 174/11 Gebäude- und Freifläche, Lattemannsgasse, 1841 m <sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.12 des Aufteilungsplanes.
Geschäftsnummer	NZS 14 K 8/23
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	04.09.2023.
Teilnehmer der Besichtigung	Die Mieter der zu bewertenden Wohnung und der Sachverständige. Die Schuldner nahm nicht an dem Besichtigungstermin teil.
Wertermittlungsstichtag	04.09.2023, Tag der Ortsbesichtigung.
Qualitätsstichtag	04.09.2023

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

Mieter und Pächter	Die Wohnung ist zum Wertermittlungsstichtag nach Angabe vermietet. Ein bestehendes Mietverhältnis wurde bekanntgegeben.
Gewerbebetrieb	Ein Gewerbebetrieb ist augenscheinlich nicht vorhanden ist. Es handelt sich um eine typische Wohnnutzung.
Maschinen und Betriebseinrichtungen	Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Es handelt sich um eine typische Wohnnutzung.  
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:      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.

Anmerkung:

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.

Anmerkung zur Teilungserklärung

Die Teilungserklärung lag im Amtsgericht Salzgitter ua. nur im Schriftteil vor, ohne Aufteilungspläne. Es wird somit der Grundrissplan der Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Salzgitter vom 21.04.1993 zugrunde gelegt.

Die Bauakte wurde nicht eingesehen, da die vorherbeschriebenen 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 Gebhardshagen Blatt 2648  
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 unter 1.2.

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

Gebhardshagen als Stadtteil (gesamt 31 Stadtteile) der Stadt Salzgitter, mit ca. 6.800 Einwohnern. Die gesamte Stadt Salzgitter besitzt ca.104.000 Einwohner.

#### Verkehrslage

Gebhardshagen liegt verkehrsgünstig an der Nord-Süd-Straße. Über Bundes- und Landstraßen gute Fernverbindungen.

Entfernung: zu den nächstgelegenen Städten und Orten: bis SZ-Lebenstedt u. Salzgitter-Bad je ca. 7 km, 18 km bis Wolfenbüttel und 27 km bis Braunschweig.

Bahnhof: ist in Salzgitter-Bad in ca. 7 km Entfernung 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 Salzgitter Bad vorhanden.

#### Geschäfte des täglichen Bedarfs

Versorgung über den Grundbedarf hinaus vorhanden.

### 3.3 Kleinräumige Lage

#### Wohn/Geschäftslage

Im westlichen südlichen Bereich von Gebhardshagen in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung gelegen, mit relativer Nähe zum Zentrumsbereich.  
Verbindung zum Ortszentrum mit Autostraßen und Gehweg.

#### Art der Bebauung

In unmittelbarer Umgebung überwiegend Wohngebäude ähnlicher Bauart. Östlich befindet sich in ca. 100 m Entfernung eine Kirche.

#### Erschließung /Höhenlage zur Straße

Leicht ansteigend vom öffentlichen Bereich, mit Grundstückszufahrt.

### 3.4 Grundstück

Bebauung/Nutzung: Wohnanlage mit 3 Mehrfamilienhäusern.

Grundstücksform: Flächig, unregelmäßig.

Größe: 1.841 m<sup>2</sup>, durchschnittliche Flächengröße vergleichbare Nutzungen.

Größte Abmessungen: Durchschnittlich, ohne weitere Ausarbeitung.

Ver-/Entsorgung: Gas, Wasser, Abwasser, Strom mit öffentlichen Anschlüssen.  
nicht bekannt.

Topographie: In der Fläche in etwa ebenes Gelände, zum Straßenbereich abfallend.

Baugrund: Augenscheinlich tragfähiger Baugrund, ohne auffällige Setzungserscheinungen.  
Ein Bodengutachten liegt nicht vor und ist nicht Auftragsbestandteil.

#### **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.:

Bedingte und befristete Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückauflassung aus einem Wiederkaufsrecht...

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

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (14 K 8/23)... Eingetragen am 07.07.2023

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 Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Es sind keine wertbeeinflussenden Baulasteintragungen bekannt.

4.5 Sanierungsverfahren

Ein Sanierungsverfahren wird nicht durchgeführt, bzw. ist nicht im Grundbuch eingetragen und auch sonst nicht bekannt.

4.6 Denkmalschutz

Denkmalschutz ist nicht bekannt und aufgrund des Baujahres und Bautyps nicht wahrscheinlich.

4.7 Bebauungsplan/Flächennutzungsplan

Erschlossenes Bauland. Einordnung als W (Wohnbauland).

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

Einordnung: Allgemeines Wohngebiet.

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 nicht bekannt gegeben.

## 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 zu bewertende Miteigentumsanteil an dem Grundbesitz Grundbuch von Gebhardshagen Blatt 2648, Lattemannsgasse 1,3,5 in Gebhardshagen, besteht aus dem Flurstück 174/11, Flur 11. Das Grundstück ist mit einer Wohnanlage bebaut, bestehend aus 3 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage. Die zu bewertende Wohnung Nr.12 befindet sich im Erdgeschoss des Hauses 3 (Angabe Teilungserklärung) Lattemannsgasse 1.

### 5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

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 nachfolgender Beschreibung:

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

### 5.3 Mehrfamilienhaus Wohnanlage (1,3,5) Lattemannsgasse 1

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

Gebäudeart: Mehrfamilienhaus, Keller, Erd-, Ober- und Dachgeschoss in Massivkonstruktion.  
Baujahr: um 1992.  
Nutzung: 19 Wohnungen gesamt.  
Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.

Geschosse:  
Kellergeschoss Vollkeller, Tiefgarage, Abstellräume  
Erdgeschoss wohnen.  
Obergeschoss wohnen  
Dachgeschoss wohnen

Außenwände Mauerwerk o.ä.  
Fassade: Putz.  
Wärmeschutz Ausführung ist nicht bekannt, fiktiv Ursprung.

Dach Satteldach.  
Wärmeschutz mittlere Dachdämmung.

Fenster u. Außentüren Holz- oder Kunststoffelemente, isolierverglast.  
Einordnung Ausführung: Annahme vor 1995.  
Rollläden: nicht bekannt.  
Haustür: Holzelemente, verglast, zeitgemäßer Wärmeschutz.  
Einordnung Ausführung: gut.

Treppen/Treppenhaus Massive Treppenkonstruktion.  
Aufzug Nicht vorhanden.

### 5.3 Wohnung Nr.12 – Lage im Erdgeschoss Haus Lattemannsgasse 1 (Bewertungsobjekt)

Raumaufteilung: 4 Zimmer, Küche, Bad/WC, WC, 2 Flure, Abstellraum, Kellerraum Nr. 12,

	1 Terrasse.
	<u>Angabe gemäß Teilungserklärung</u>
Wohnfläche ca.:	rd. 100 m <sup>2</sup> durch örtliches Aufmaß ermittelt.
Sondernutzungsrecht	Gemäß Teilungserklärung nicht zugeordnet.
Rohbau	Außenwände, Dach, Deckentragwerk u.a. Ziehe Gebäudebeschreibung 5.2.
Innenwände	Massiv, Mauerwerk o.ä. Konstruktion.
Balkon, Loggia o.ä.	Terrasse ist vorhanden. Befestigung mit Betonsteinpflaster.
Treppen	innerhalb der Wohnung nicht vorhanden.
Fenster	Holzelemente, isolierverglast. Einordnung Ausführung: 1992.
Wärmeschutz.	Einordnung Ausführung: mittel.
Innenwände	massiv o.ä.
Wandflächen	Tapete, Raufaser o.ä.
Innentüren	Wohnungseingang: Holzelement, furniert, mittlere Ausführung. Zimmertüren: Holzelement, furniert, 1x teilverglast. Einordnung Ausführung: mittel.
Deckenkonstruktion	Massivkonstruktion o.ä.
Deckenflächen:	Tapete, Raufaser.
Fußböden	Estrich: nicht bekannt, Annahme: schwimmender Estrich (baujahrtypisch).
Bodenbelag:	Fliesen, teils Teppichboden, überwiegend Laminat.
Fliesen:	Boden: Bad, WC, Küche. Wand: Bad u. WC deckenhoch.
Sanitäreinrichtungen	
Bad:	WC-wandhängend, Dusche, bodengleich, Waschtisch. Innenliegend
WC:	WC-wandhängend, Waschtisch.
Heizung	Gas- Zentralheizung, Plattenheizkörper. Einordnung Ausführung: mittel.
Sonstige technische Ausstattung	
Elektroinstallation	Nutzungstypische Standartinstallationen, je Raum mehrere Steckdosen u.a. Ausführung: baujahrtypisch mittel.
Grundrissgestaltung	Nutzungstypische Gestaltung. Besonderheiten: Küche offen zum Essbereich gestaltet.
Wärmeschutz, Annahmen	Dach: um 1992 Außenwand: um 1992. Fenster: um 1992
Durchgeführter Umbau / Modernisierung	Wohnung, gem. Angabe Mieter (ungeprüft übernommen): 2019 – Umbau Bad Der Eigentümer machte auf Anfrage keine Angaben. Augenscheinlich: überwiegend baujahrtypisch um 1992.
Bauliche Veränderung im Bestand	Nicht bekannt.

## 5.4 Allgemeiner Bauzustand

### 5.4.1 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.

#### 5.4.2 Instandhaltung

##### Gebäude:

Wirkt insgesamt gepflegt, bedeutsamer Instandhaltungsstau ist nicht auffällig erkennbar.  
Holzteile sind leicht verwittert und müssen neuen Anstrich erhalten.

##### Wohnung Nr.12:

Wie Gebäude gesamt, wirkt insgesamt gepflegt, bedeutsamer Instandhaltungsstau ist nicht auffällig erkennbar, siehe Ausstattung. Modernisierungsgrad, Mängel und Schäden betreffend.

#### 5.4.3 Mängel und Schäden sonstige Anmerkungen

##### Gebäude:

Holzteile sind in Teilbereichen leicht verwittert und müssen neuen Anstrich erhalten.  
Bedeutsame Schäden waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten nicht auffällig.

##### Wohnung Nr.12:

Bedeutsame Schäden waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten nicht auffällig.

#### 5.4.4 Modernisierungsgrad

##### Gebäude:

Kleine Modernisierungen im Rahmen der erforderlichen Instandhaltung, soweit im Rahmen der Besichtigung erkennbar.

##### Wohnung Nr.12:

Überwiegend nicht modernisiert, siehe auch Baujahr 1992. Übliche Instandhaltung.

#### 5.4.5 Ausstattung

(Einordnung der Standardstufe gemäß NHK 2010)

Standardstufe: einfacher

Gebäude: Baujahrtypisch, überwiegend nicht zeitgemäß.

Wohnung: Baujahrtypisch, überwiegend nicht zeitgemäß.

#### 5.4.6 Größe, Grundrissgestaltung

##### Wohnung Nr.12:

Wohnfläche mit ca.100 m<sup>2</sup> über dem allgemeinen Mittelwert.

### **5.5 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 : mittel

Außenwände : mittel

Sohle gegen Erdreich: mittel.

Gesamt mittlerer Zustand, nicht mehr zeitgemäß.

## 5.6 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.
Zufahrt	Mit Grundstückszufahrt vom öffentlichen Bereich. Zufahrt zur Tiefgarage auf dem Grundstück.
Höhenlage zur Straße	Leicht ansteigend vom Straßenbereich.
Befestigung	Zufahrt mit Betonverbundsteinpflaster, Wege Betonsteinpflaster.
Einstellplätze	vorhanden.
Einfriedung	Holzbrettzaun.
Garten/Grünfläche	Kleiner Grünflächen, Rasen-, Baum- u. Buschbewuchs.
Instandhaltung	Augenscheinlich durchschnittlich gepflegt.

## 6. Berechnungen

Grundlagen der Bewertung

Grundbuchakte	Aufteilungspläne der Teilungserklärung lagen i.d. Grundbuchakte nicht vor.
Anmerkung zur Teilungserklg.	Die Teilungserklärung lag im Amtsgericht Salzgitter ua. nur im Schriftteil vor, ohne Aufteilungspläne. Es wird somit der Grundrissplan der Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Salzgitter vom 21.04.1993 zugrunde gelegt.
Ausgehändigte Unterlagen durch Eigentümer/in o.a.	Es wurden keine Unterlagen ausgehändigt.
Örtliches Aufmaß	<u>Ein Aufmaß der Raummittelmaße konnte durchgeführt werden.</u>

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)

#### Grundlagen:

- . Örtliches Aufmaß durch d. Sachverständigen: Wurde durchgeführt
- . Aufteilungsplan d Teilungserklärung mit Aufteilung u. evtl. Maßangaben: Pläne der Abgeschlossenheitsbescheinigung liegen vor und werden zugrunde gelegt

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.

Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m²	Summe m²	Abzug 3% Putz
	Wohnung Nr.	12				
	Erdgeschoss	ohne Abzug				
1.01	Flur	1,45	2,10	3,05	3,05	da Aufmaß
1.02	WC	1,18	1,99	2,35	2,35	
1.03	Zimmer 1	3,23	4,25	13,73	13,73	
1.04	Zimmer 2	(3,29+4,73)	4,23	16,96	16,96	

1.05	Flur 2	3,09	0,98	3,03	3,03
1.06	Bad	(1,99+2,85)	2,56	6,20	6,20
1.07	Zimmer 3/wohnen	3,23	8,12	26,23	
		(1,06+2,21)	4,22	6,90	33,13
1.08	Essen u. kochen	2,60	6,85	17,81	
		1,08	0,88	0,95	18,76
1.09	Abstellen	1,06	0,74	0,78	0,78
	Terrasse, überdacht	3,75	2,00	7,50	
	zu 25%	7,50	x	0,25	1,88
				<u>99,86</u>	<u>99,86</u>
	<u>Wohnung Nr.</u>	<u>12</u>		gerundet in m <sup>2</sup>	<u>100,00</u>

## 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 Mietverträge o.ä. über längerfristig zu erzielende Erträge vor.

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

### 7.2 Hausverwaltung und Instandhaltungsrücklage

#### Hausverwaltung:

Wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht bekanntgegeben.

Es besteht eine Hausverwaltung.

#### Instandhaltungsrücklage:

Nach Angabe: Stand 31.12.2022 gesamt rd. 35.917 Euro.

### 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, 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)**

Wohnung in Mehrfamilienhaus:

Baujahr um 1992 Alter Ursprung 31 Jahre

DWG 70 Jahre, RND: 40 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)

#### **8.2.2 Ertragswertverfahren**

Dieses Verfahren ist bei solchen bebauten Grundstücken anzuwenden, die zur Ertragerzielung 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 ImmoWertV, §8 Ermittlung des Verkehrswertes, sind **ein oder mehrere** Verfahren zur Wertermittlung heranzuziehen.

#### **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 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 aus den vorgenannten Gründen nicht durchgeführt, siehe Punkt 8.3

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

#### Sonstige Umstände

**Mängel und Bauschäden, erforderliche Reparaturen,**

Wertbeeinflussung gesamt

**pauschal gerundet in Euro:**

---

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

(Die Kostenangaben erfolgen in Anlehnung an Literatur: "Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung", Verlag H. Wingen, und nach sachverständiger Einschätzung)

Feuchtigkeitsmessungen erfolgen mit Gann Hydromete RTU600, Werte in Digits

Nachfolgend werden wertbeeinflussende Kosten für Reparaturen als marktgerechter Abschlag

alterswertgemindert pauschalisiert angebene und angerechnet.

Es handelt sich hierbei überschlägig ermittelt, nur um alterswertgeminderte pauschale Mindestkosten um die eingeschätzte Restnutzungsdauer (siehe 7.2) erreichen zu können.

#### Gebäude:

Holzteile sind in Teilbereichen leicht verwittert und müssen neuen Anstrich erhalten.

Bedeutsame Schäden waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten nicht auffällig.

#### Wohnung Nr.12:

Bedeutsame Schäden waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten nicht auffällig.

Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug gerundet: 0.00 Euro

#### **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.

### 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 5. Baubeschreibung- Außenanlagen.

Bauliche Außenanlagen, gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV:

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

Eine Angabe 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 01.01.2023 = **(mittlere Lage) 75,- €/m<sup>2</sup> für W II** einschl. Erschließung.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Bebauungsplan

Erschlossenes Bauland. Einordnung als Wohnbauland.

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	04.09.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	mittel
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	mittel in dem Bereich
Grundstücksfläche	=	1841 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 Verfahren wird nicht durchgeführt. (Vgl. Erläuterung unter Punkt 8.)

## 14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert

<b>Wertermittlung nach dem Vergleichswert</b> (Siehe Erläuterung unter Pkt. 8)	
Grundlage: Marktinformationen ähnlicher Verkaufsfälle, Auswertungen Grundstücksmarktdaten u.a.	
Bewertungsobjekt, Lage:	Gebhardshagen
<b>Wohnung Nr.</b>	<b>12</b>
Lage im Gebäude	Erdgeschoss
Baujahr : um	1992 Modernisierungsgrad: kleine Mod. 1 Pkt
Modifiziertes Baujahr	RND in Jahren : 40
Wohnung-Wohnfläche, m <sup>2</sup> ca. :	100 GND in Jahren: 70
Miteigentumsanteil	59,19/1000
Bodenrichtwert, €/m <sup>2</sup> :	75 W II
Sondernutzungsrecht o.ä.:	nicht zugeordnet

Grundstücksmarktdaten 2023 Stadt Salzgitter			
Ermittelt und veröffentlicht durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte.			
Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen			
Vorläufiger Mittelwert in Euro/m <sup>2</sup> , rd.	1.560	Euro/m <sup>2</sup>	(Mod. Baujahr/BRW)
Angepasster Mittelwert Euro/m <sup>2</sup> , rd	1.560	Indexanpassung Aufschlag in % rd.	0,0
Auf- bzw. Abschläge : (wird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen erachtet)			Faktor
1. Lage	. Allgemein, BRW €/m <sup>2</sup> : 75	berücksichtigt.	1,00
Lageklasse	Einschätzung SV: Gebhardshagen	keine Auswertung	1,00
2 Gebäude :	. Massiv, Mauerwerk, sonstige Ausstattung		
	. Lage im Gebäude EG	Korrektur	1,00
3 Baujahr :	1992 Ursprung	berücksichtigt.	
Restnutzungsdauer	. Einschätzung in Jahren rd 40	s. Modernisierung	
4 Wohnung	. Modernisierungsgrad Wohnung: kleine Modern.		1,00
	. Instandhaltung gut	siehe	
	Mängel und Schäden siehe objektspezifische Grundstücksmerkmale		
5 Wohnfläche :	100 über Mittelwert von m <sup>2</sup> : 70		
	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten :		1,14
6 Grundriss:	. Offene Küche.	Korrektur SV	1,00
	. Balkon : Terrasse ber. Berücksichtigt	Korrektur SV	1,00
7 Garage, Carport :	EP	nicht zugeordnet	
8 Miteigentumsanteil	59,19/1000		
	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten :		1,00
9 Sondernutzungsrecht	siehe separate Bewertung Gartennutzung		
10 Besonderheiten	. Eine Innenbesichtigung wurde ermöglicht.		
Summe Auf- bzw. Abschläge :		Entspricht Faktor :	1,14
Daraus ergibt sich der Vergleichswert :			
1.560	x	1,14	= 1.778
1.778	x	100,0	= 177.840
Abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe detailliert 10.)			
Abzüglich :	0	=	177.840 Euro
Vergleichswert :	vorläufig		177.840 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.

Bei den Werten handelt es sich um Mittelwerte, die durch den Sachverständigen an das Bewertungsobjekt unter 14.1 soweit erforderlich angepasst wurden.

## 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 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. Darin sind Einträge vorhanden, siehe hierzu Punkt 4, Grundbuch.

### 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 grundsätzlich 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 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

Der zu bewertende Miteigentumsanteil an dem Grundbesitz Grundbuch von Gebhardshagen Blatt 2648, Lattemannsgasse 1,3,5 in Gebhardshagen, besteht aus dem Flurstück 174/11, Flur 11. Das Grundstück ist mit einer Wohnanlage bebaut, bestehend aus 3 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage. Die zu bewertende Wohnung Nr.12 befindet sich im Erdgeschoss des Hauses 3 (Angabe Teilungserklärung) Lattemannsgasse 1.

Das Grundstück befindet sich im südlichen Bereich von Gebhardshagen in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung gelegen, mit relativer Nähe zum Zentrumsbereich.

Schäden an der Wohnung und des Gebäudes sind signifikant nicht vorhanden. Aufgrund des Baujahres 1992 wurden Modernisierungen überwiegend noch nicht durchgeführt. Signifikanter Sanierungsbedarf war im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten nicht erkennbar und wurde auch nicht bekanntgegeben.

Die Wohnungsgröße liegt mit rd. 100 m<sup>2</sup> über dem allgemeinen Mittelwert und ist entsprechend der Größe gut zu nutzen.

Das Grundstück besitzt eine ausreichende Flächengröße mit 1841 m<sup>2</sup>, mit kleinerer Grünfläche, befestigten Wegen und Tiefgaragenzufahrt.

Die Lage Gebhardshagen, in ca. 7 km Entfernung zu Salzgitter-Bad und Salzgitter-Lebenstedt, wird grundsätzlich als ländliche mittlere Lage eingeschätzt. Die individuelle Lage innerhalb des Innenbereichs besitzt eine direkte Anbindung an bestehende Infrastruktur.

Das Grundstück ist in etwas größerem Maße bebaut, mit einfach gestalteter Außenanlage.  
Die Lage wird mit einem mittleren Bodenrichtwert von 75,- €/m<sup>2</sup> ausgewiesen.

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 Geschäftsstelle für Grundstückswerte Braunschweig als Bewertungsgrundlage in das Vergleichswertverfahren in die Bewertung eingesetzt.

Ermittelte Werte:

Vergleichswert Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.12 der Teilungserklärung ermittelt mit 177.840 Euro.  
Verkehrswert abgeleitet aus dem Vergleichswert wird ermittelt mit gerundet 178.000 Euro.

**Der Verkehrswert (Marktwert) für den Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Wohnungsgrundbuch von Gebhardshagen Blatt 2648**

Bestandsverzeichnis Laufende Nummer 1

Miteigentumsanteil	59, 19/1.000-stel an dem Grundstück
Gemarkung	Gebhardshagen
Flur	11
Flurstück	174/11
Gebäude- und Freifläche,	Lattemannsgasse
Grundstücksgröße	1841 m <sup>2</sup>

**Der Verkehrswert (Marktwert)**, Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Miteigentumsanteil verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 12** wurde zum Wertermittlungsstichtag eingeschätzt auf **rd.: 178.000 Euro** (unbelastet)

Sonstige Belastungen, soweit vorhanden (z.B. Grunddienstbarkeiten u.a.), werden wenn nicht anders im Gutachten beschrieben wurde, zusätzlich separat ermittelt und angegeben und nicht direkt auf den Verkehrswert angerechnet.

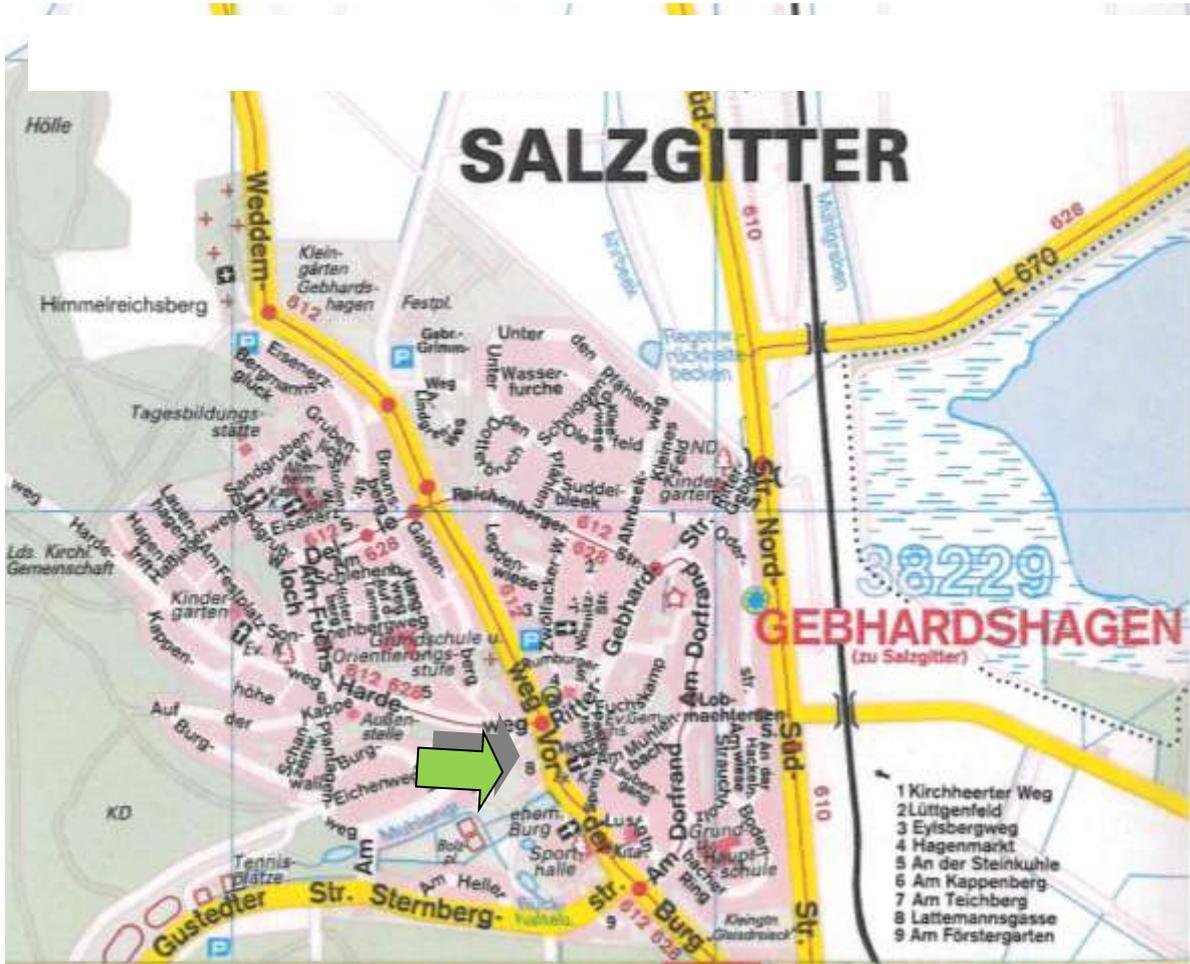
Belastungen aus dem Grundbuch, Abteilung III wurden nicht berücksichtigt.

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 23.10.2023

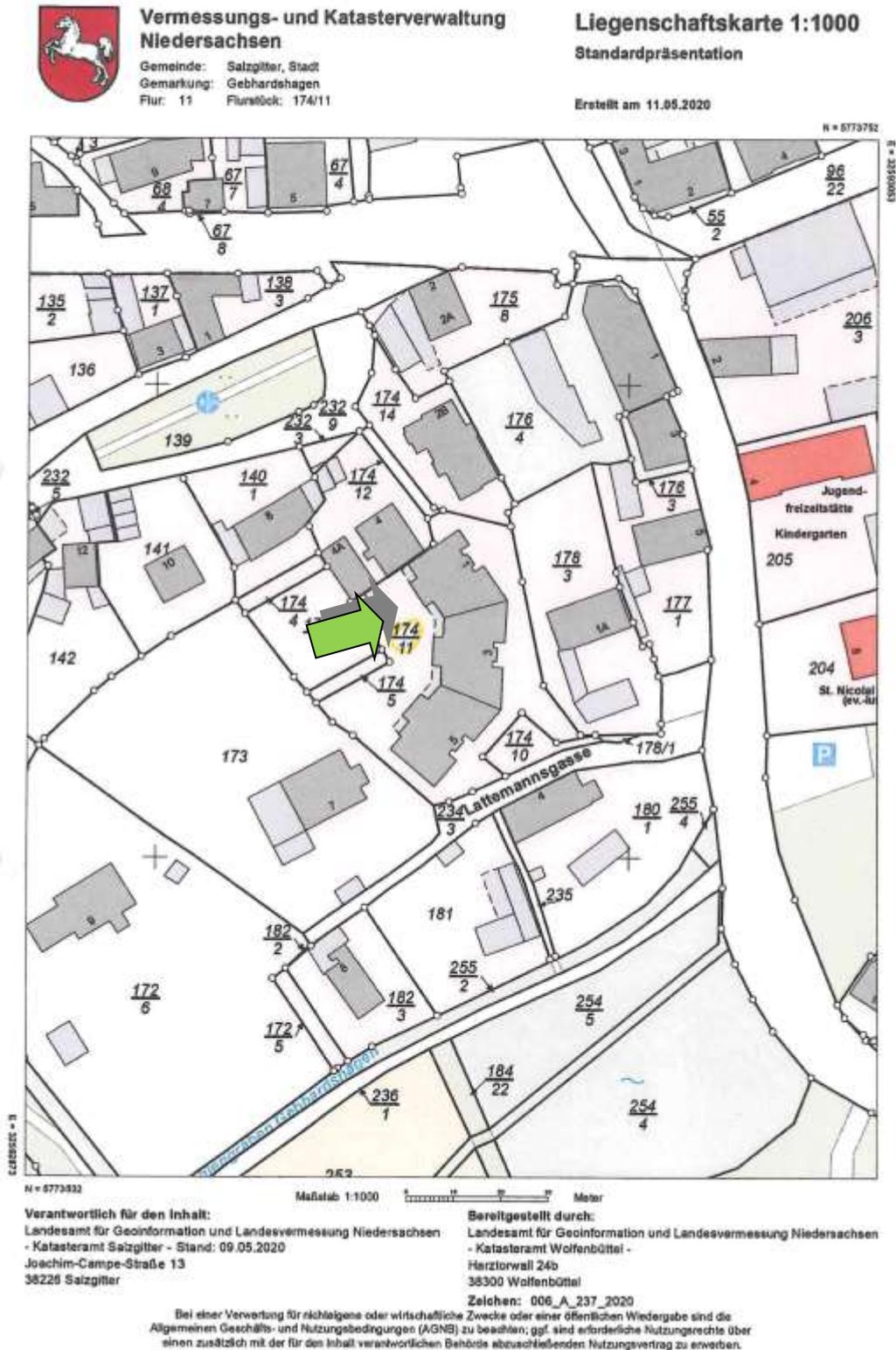
Sachverständiger

## 18. Stadtplan



## 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

### Bewertungsgrundlagen

#### Angaben, Unterlagen u.a.

Die 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.

#### Angaben zu Flächen, Grundriss, Konstruktion, Nutzung

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.

#### Lage, Anzahl und Größe von Öffnungen, Fenster, Türen, o.ä.

wurden nicht überprüft und haben somit keinen Anspruch auf Richtigkeit oder Vollständigkeit. Die Raumaufteilung mit Wandanordnung wurde soweit möglich grob geprüft, auch hier kann die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben in den Zeichnungen nicht gewährleistet werden.

#### Maßliche und auch räumliche Abweichungen sind möglich.

Die angegebenen Maße, Flächen und Kubatur sind ohne exaktere Prüfung und Überarbeitung nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Bauplanung und Ausführung oder sonstiges zu dienen.  
**Verwendung ausschließlich für diese Gutachtenerstellung.**

#### Pläne nicht im Originalmaßstab

Aus technischen Gründen (Scanvorgang) sind die beigelegten Zeichnungskopien, Auszug aus Liegenschaftskarte u.a. **nicht im Originalmaßstab wiedergegeben.**

### Zeichnungen

#### Bauakte/Grundbuchakte

Es lagen keine Aufteilungspläne in der Grundbuchakte vor.

Es wurde der Grundrissplan der Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Salzgitter vom 21.04.1993 angefügt.

(Auf Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung wird der Aufteilungsplan erstellt)

#### Anmerkung

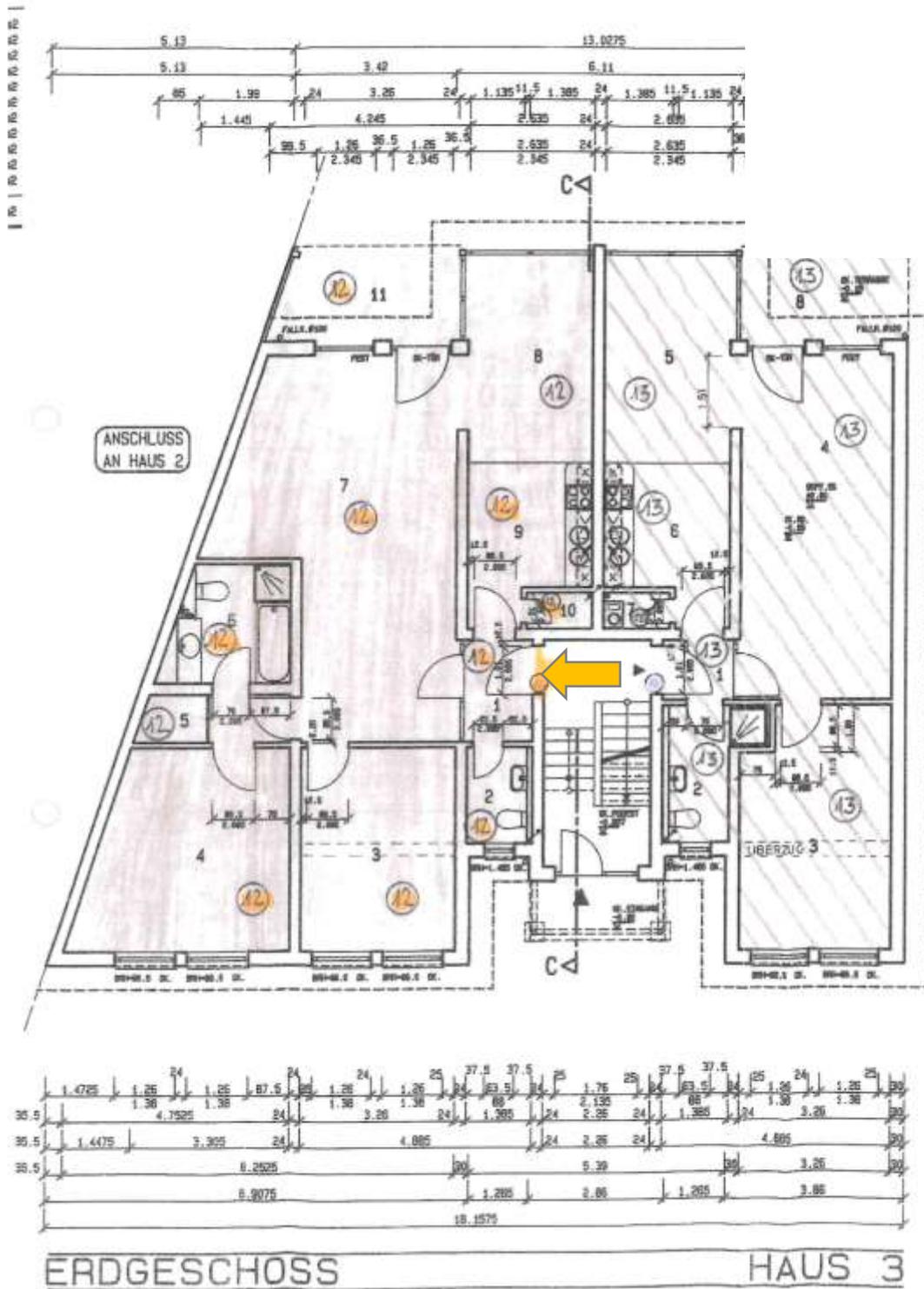
Es wurde keine Aktualisierung der Pläne gemäß dem aktuellen Bestand durchgeführt.

Bauliche Abweichungen des Bestands sind möglich.

Vergleiche auch unter Punkt 2.2, Behördliche Beschränkungen.

**Grundriss Wohnung Nr.12  
Haus 3 (Lattemannsgasse 1)**

**Erdgeschoss der Abgeschlossenheitsbescheinigung**







## 22. Fotodokumentation



Grundstück

Wohnungsgrundbuch  
von Gebhardshagen  
**Blatt 2648**  
Gemarkung  
Gebhardshagen  
Flur 11,  
Flurstück 174/11  
Lattemannsgasse

Bebauung:  
Wohnanlage aus  
3 Mehrfamilienhäusern,  
aneinandergebaut.

Bewertungsobjekt:  
Miteigentumsanteil a.d.  
Grundstück verb. m.d.  
Sondereigentum an der  
**Wohnung Nr.12**  
Erdgeschoss Haus 3  
(Lattemannsgasse 1)

Teilübersicht Grundstück Lattemannsgasse 1,3,5 in Gebhardshagen.  
Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Erdgeschoss Lattemannsgasse 1



Südlicher Bereich mit Tiefgaragenzufahrt in Lattemannsgasse 5



Mehrfamilienhaus Lattemannsgasse 1, Wohnung Nr.12 im Erdgeschoss.



**Fotos der Innenräume:**  
Ohne Freigabe zur Veröffentlichung.