

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

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)

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

Anonymisierte Ausfertigung

Zwangsversteigerungssache

betreffend den im **Wohnungserbbaugrundbuch von Salzgitter-Bad Blatt 11105** unter laufender Nummer 1 eingetragenen Miteigentumsanteil

Geschäftsnummer: **NZS 14 K 9/23**

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 Erbbaurecht

Wohnungserbbaugrundbuch von Salzgitter-Bad Blatt 11105

verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan bezeichneten

Wohnung Nr. 88 im 2. Obergeschoss, Friedrich-Ebert-Straße 30A. und das Sondernutzungsrecht an dem Keller SNK 101 und an dem Kraftfahrzeugstellplatz SNS 39.

Besichtigung:

Innen- und Außenbesichtigung

Wertermittlungstichtag:

20.12.2023



Wohnung Nr.88 im 2. OG, Friedrich-Ebert-Straße 30A



Teilübersicht Grundstück, Blick von Südwest

Der Verkehrswert (Marktwert), Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Erbbaurecht wurde zum Wertermittlungstichtag ermittelt mit **lfd.Nr.1** **gesamt rd.: 67.000 Euro**

Einzel-Verkehrswerte ermittelt mit:

Lfd.Nr..1 Sondereigentum a.d. **Wohnung Nr.88** rd. **59.000 Euro** (unbelastet)

Zu lfd. Nr. 1,2 Sondernutzungsrecht an dem **Kraftfahrzeugstellplatz SNS 39** rd. **8.000 Euro**.

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

Zu bewertender Miteigentumsanteil an dem Erbbaurecht

Wohnungserbbaugrundbuch v. Blatt	Salzgitter-Bad 11105
Bestandsverzeichnis Anteil	Laufende Nummer 1 2.646/106/10.000-stel an dem Erbbaurecht
Gemarkung	Bad
Flur	22
Flurstück	44/44,44/80,44/81,44/82,44/83,44/85,44/87,44/88,44/93,44/95
Gebäude- und Freifläche,	Friedrich-Ebert-Straße
Grundstücksgröße	18,20,22,24,24A,26,26A28,28A30,30A,32A,34A 3182+4137+3931+3774+67+129+113+4096+175+425 = 20029 m ²
Sondereigentum	Wohnung Nr. 88 2. Obergeschoss, Friedrich-Ebert-Straße 30A
zu lfd.Nr.1,2	Das Sondernutzungsrecht an dem Keller SNK 101 und an dem Kraftfahrzeugstellplatz SNS 39 ist zugeordnet.
Wohnung Raumaufteilung:	3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Balkon. Kellerraum SNK 101. (Gemäß Aufteilungsplan der Teilungserklärung und Grundbucheintragung)
Sondernutzungsrecht	gemäß Eintragung im Grundbuch, Bestandsverzeichnis, zu lfd. Nr.1,2. Das Sondernutzungsrecht an dem Keller SNK 101 und an dem Kraftfahrzeugstellplatz SNS 39 ist zugeordnet.
Wohnfläche ca.:	rd. m ² (ermittelt aus vorliegendem Aufteilungsplan) (Angabe in der Teilungserklärung liegt nicht vor)
Grundstücksbebauung	15 Mehrfamilienhäuser mit gesamt 108 Wohneinheiten, 9 Wohnungen in Haus Nr. 30A.
Baujahr	um 1961
Wertermittlungsstichtag:	20.12.2023, Tag der Ortsbesichtigung.
Qualitätsstichtag:	20.12.2023.

Sonstiges/Besonderheiten

Bewohnung / Vermietung

Nach Angabe ist die Wohnung durch den Schuldner in dem Verfahren bewohnt.
Es wurde kein Mietvertrag vorgelegt.

Besichtigung

Innen- und Außenbesichtigung.

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) 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	Amtsgericht Salzgitter , Joachim-Campe-Straße 15, 38226 Salzgitter
Auftrag	Beschluss vom 30.11.2023. 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	Wohnungserbbaugrundbuch von Salzgitter-Bad Blatt 11105 <u>Bestandsverzeichnis Laufende Nummer 1</u> 106/10000 Anteil an dem Erbbaurecht, Gemarkung Bad, Flur 22, Flurstück 44/44,44/80,44/81,44/82,44/83,44/85,44/87,44/88,44/93,44/95 Gebäude- und Freifläche, Friedrich-Ebert-Straße 18,20,22,24,24A, 26,26A28,28A30,30A,32A,34A Grundstücksgröße 3182+4137+3931+3774+67+129+113+4096+175+425 = 20029 m ² verbunden mit d. Sondereigentum an der im Hause Friedrich-Ebert-Straße 30A im II.Obergeschoss links gelegenen Wohnung Nr.88 des Aufteilungsplanes. Es bestehen Sondernutzungsrechte.
Geschäftsnummer	NZS 14 K 9/23
Schuldner/Beteiligte	Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekannt gegeben.
Hinweis zu personenbezogenen Daten	Personenbezogene Daten (z.B. Eigentümer, Mieter, Teilnehmer im Ortstermin u.ä.) 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	20.12.20023.
Teilnehmer der Besichtigung	Der Schuldner und der Sachverständige.
Wertermittlungsstichtag	20.12.2023, Tag der Ortsbesichtigung.
Qualitätsstichtag	20.12.2023

2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtauftrag u.a.

Bewohnung / Vermietung

Nach Angabe ist die Wohnung durch den Schuldner in dem Verfahren bewohnt.
Es wurde kein Mietvertrag vorgelegt.

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.

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 11105
Detailliert siehe.A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

3.2 Großräumige Lage

Hinweis:

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

Bundesland

Niedersachsen

Stadt/Ort

Salzgitter

Ort/Einwohnerzahl

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

Verkehrslage

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

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

Bahnhof:

ist vorhanden.

Autobahn:

Gute Verbindung zur A39, A 7. Sonstige Fernverbindungen durch weitere Straßenverbindungen.

Bus:

Zufriedenstellende Verbindungen in alle Richtungen.

Ärztliche Versorgung

Ausreichend in verschiedenen Fachrichtungen, mit Krankenhaus vorhanden.

Geschäfte des täglichen Bedarfs

Versorgung über den Grundbedarf hinaus vorhanden.

3.3 Kleinräumige Lage

Wohn/Geschäftslage

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

Art der Bebauung

In unmittelbarer Umgebung Wohnbebauung in ähnlicher Bauart.

Erschließung /Höhenlage zur Straße

In etwa höhengleich zur Straße, mit Grundstückszufahrt vom öffentlichen Bereich. Ansonsten im weiteren Grundstücksverlauf gering ansteigend, sonst keine bedeutsamen Höhenversätze, größtenteils in etwa eben.

3.4 Grundstück

Bebauung/Nutzung: Wohnanlage mit 15 Mehrfamilienhäusern.

Grundstücksform: Flächig, unregelmäßig.

Größe: gesamt 20029 m², große Flächengröße für vergleichbare Nutzungen.

Größte Abmessungen: Durchschnittlich, ohne weitere Ausarbeitung.

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

Topographie

In der Fläche in etwa ebenes Gelände ohne bedeutsame Höhenversätze, von Südwest ansteigend.

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.1,2,3 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Erbbauzins monatlich mit Wertsicherungsklausel... Eingetragen am 26.06.2008.
Lfd. Nr. 1 : Der beträgt nunmehr 108,95 Euro monatlich. Gemäß Bewilligung vom 25.06.2019,
eingetragen am 21.10.2019
Lfd. Nr.6 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (14 K 9/23). Eingetragen am 04.10.2023

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, das Bewertungsobjekt betreffende 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
Informationen des Denkmatalas Niedersachsen (Online eingesehen):
Es ist keine Eintragung als Denkmal vorhanden. Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich nicht um ein Denkmal, gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

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: W (Wohngebiet, Mehrfamilienhäuser).

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 Anteil an dem Erbbaurecht, Grundbuch von Salzgitter-Bad Blatt 11105 Friedrich-Ebert-Straße 18,20,22,24,24A,26,26A28,28A30,30A,32A,34A in Salzgitter-Bad, besteht aus den Flurstücken 44/44,44/80, 44/81,44/82,44/83,44/85,44/87,44/88,44/93,44/95, Flur 22.

Mit einer gesamten Grundstücksgröße von 20029 m².

Das Grundstück ist mit einer Wohnanlage bebaut, bestehend aus 15 Mehrfamilienhäusern mit gesamt 108 Wohnungen.

Der zu bewertende Anteil an dem vorbezeichneten Erbbaurecht, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr.88 befindet sich im 2. Obergeschoss des Hauses Friedrich-Ebert-Straße 30A.

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, Friedrich-Ebert-Straße 30A

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

Gebäudeart NHK, Typ: Mehrfamilienhaus, Keller, Erd-, 1.+2. Obergeschoss und nicht ausgebautes Dachgeschoss in Massivkonstruktion.

Baujahr: 1961.

Nutzung: 6 Wohnungen (36 Wohnungen gesamt).

Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.

Geschosse:

Kellergeschoss Vollkeller, Abstellräume u.ä.

Erdgeschoss Wohnungen.

1.Obergeschoss Wohnungen

2.Obergeschoss Wohnungen

Dachgeschoss Bodenräume, Trockenboden, nicht zu Wohnzwecken ausgebaut

Außenwände Mauerwerk o.ä.

Fassade: Putzbelag, ursprungsähnlich.

Wärmeschutz ohne nachträgliche zusätzliche Wärmedämmung.

Dach Satteldach, Ziegeleindeckung, neuere Ausführung.

Wärmeschutz einfache Dachdämmung.

Fenster u. Außentüren Kunststoffelemente, isolierverglast.

Einordnung Ausführung: Annahme vor 2000.

Haustür: Aluminiumelement, verglast.

Einordnung gute neuere Ausführung.

Treppen/Treppenhaus Massive Treppenkonstruktion.

Aufzug Nicht vorhanden.

5.3 Wohnung Nr.88 – Lage im 2. Obergeschoss, Friedrich-Ebert-Straße 30A

(Bewertungsobjekt)

Raumaufteilung: 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Balkon, Kellerraum SNK 101.

Angabe gemäß Aufteilungsplan der Teilungserklärung u. Grundbucheintragung.

Wohnfläche ca.: rd. 64,50 m² (ermittelt durch örtliches Aufmaß der Raummittelmaße).

Sondernutzungsrecht	Gemäß Grundbuch zugeordnet: Keller SNK 101 und Kraftfahrzeugstellplatz SNS 39
Rohbau	Außenwände, Dach, Deckentragwerk u.a. Ziehe Gebäudebeschreibung 5.2.
Innenwände	Massiv, Mauerwerk o.ä. Konstruktion.
Balkon, Loggia o.ä.	Balkon ist vorhanden.
Treppen	innerhalb der Wohnung nicht vorhanden.
Fenster	Kunststoffelemente, isolierverglast. Einordnung Ausführung: vor 2000.
Wärmeschutz.	Einordnung Ausführung: baujahrtypisch mittel.
Innenwände	massiv, Mauerwerk o.ä.
Wandflächen	Raufasertapete.
Türen	Wohnungseingang: Holzelement, Sperrholz furniert, einfache Ausführung ohne zeitgemäßen Schallschutz.
Zimmertüren:	Holzelemente, furniert, einfache Ausführung, 1 Ganzglaselement.
Deckenkonstruktion	Massivkonstruktion o.ä.
Deckenflächen:	Verkleidungen aus Paneele.
Fußböden	Estrich: nicht bekannt, Annahme: schwimmender Estrich (baujahrtypisch).
Bodenbelag:	Laminat.
Fliesen:	Boden: Bad, Küche. Wand: Bad deckenhoch.
Sonstige technische Ausstattung (ohne Funktionsprüfungen).	
Sanitäreinrichtungen	
Bad	Waschtisch als Möbel, WC-wandhängend, Dusche. Ausstattung: einfacher, fiktiv vor 2000.
Heizung	Gastherme (fiktiv älter 25 Jahre), Plattenheizkörper. Ausstattung: mittel.
Elektroinstallation	Fiktiv nutzungstypische Standartinstrumentationen Ausführung älter, fiktiv vor 2000.
Grundrissgestaltung	Nutzungstypische einfache u. geschlossene Gestaltung.
Wärmeschutz, Annahmen	Dach: um 2012 Außenwand: vor 2000, ursprungsähnlich. Fenster: vor 2000
Durchgeführter Umbau / Modernisierung	Wohnung: Nicht bekannt. Der Eigentümer machte keine weiteren Angaben.
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/Mängel u. Schäden

Gebäude:

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

Wohnung Nr.88:

Bedeutsame Schäden o. ä. waren im Rahmen der Besichtigung nicht auffällig erkennbar.
Es besteht Instandhaltungsstau Modernisierungen und Renovierungen betreffend, berücksichtigt unter 14.1 im Gutachten.

5.4.3 Modernisierungsgrad

(Gemäß Sachwertrichtlinien 2012, Ergänzende Richtlinien, Anlage 3, RND (SW-RL 2012, Anlage 4)
Gebäude: kleine Modernisierungen i.R.d. Instandhaltung bis 4 Punkte
Wohnung Nr.88 nicht modernisiert, mind. in den letzten 15 Jahren, um 1 Punkt

5.4.4 Ausstattung

(Einordnung der Standardstufe gemäß NHK 2010)
Standardstufe: einfacher
Gebäude: überwiegend nicht zeitgemäß.
Wohnung: überwiegend nicht zeitgemäß.

5.4.6 Größe, Grundrissgestaltung

Wohnung Nr.88:
Wohnfläche mit ca.64,50 m² leicht unter 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 : einfach
Außenwände : einfach
Sohle gegen Erdreich: einfach.
Gesamt überwiegend einfacher, nicht 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.
Fernwärme	Versorgungsanschluss ist nicht bekannt.
Zufahrt	Mit Grundstückszufahrt vom öffentlichen Bereich.
Höhenlage zur Straße	von Südwest leicht ansteigend, in der Fläche in etwa eben.
Befestigung	Zufahrt und Stellplätze mit Betonverbundsteinpflaster, Wege mit Betonsteinpflaster.
Einstellplätze	vorhanden.
Einfriedung	Bepflanzung, sonst ohne bedeutsame Zaunkonstruktion.
Garten/Grünfläche	Rasen-, Baum- u. Buschbewuchs.
Instandhaltung	Augenscheinlich durchschnittlich gepflegt.

6. Berechnungen

Grundlagen der Bewertung
 Grundbuchakte

Aufteilungspläne der Teilungserklärung lagen i.d. Grundbuchakte nicht vor.

Ausgehändigte Unterlagen durch Eigentümer/in o.a.
 Es wurden keine Unterlagen ausgehändigt.

Örtliches Aufmaß

Ein Aufmaß der Raummittelmaße konnte 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)

Grundlagen:

. Örtliches Aufmaß durch d. Sachverständigen:

wurde durchgeführt.

. Aufteilungsplan d Teilungserklärung mit Aufteilung u. evtl. Maßangaben:

Pläne 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/m ²	Summe m ²	Abzug 3% Put
	Wohnung Nr. 88					ohne Abzug da Aufmaß
	2. Obergeschoss, links					
1.01	Flur	4,98	1,24	6,18		
		0,90	0,40	0,36	6,54	
1.02	Küche	2,35	2,99	7,03		
		-0,21	1,41	-0,30		
		-0,67	0,35	-0,23	6,50	
1.03	Bad	1,58	2,96	4,68	4,68	
1.04	Schlafen	3,64	4,35	15,83		
		-0,77	1,37	-1,05	14,78	
1.05	Wohnen	4,11	4,26	17,51	17,51	
1.06	Balkon	3,80	1,30	4,94		
	angerechnet zu 50%	1,96	0,76	<u>1,49</u>		
		0,50	x	6,43	3,21	
1.07	Kinder	2,38	4,75	11,31	<u>11,31</u>	
					64,52	
	Wohnung Nr. 88			gerundet in m ²	<u>64,50</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 Grundstückspreise 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 Vergleichsverfahren nicht erforderlich.

7.2 Hausverwaltung und Instandhaltungsrücklage

Hausverwaltung:

Wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht bekanntgegeben.

Es besteht eine Hausverwaltung.

Instandhaltungsrücklage (Angaben durch die Hausverwaltung ungeprüft wiedergegeben)

Stand 31.12.2023: 228.842 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 1962 Alter Ursprung 61 Jahre

DWG 70 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)

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 und insbesondere Auswertungen vergleichbarer Kauffälle vorlagen.

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. bekannt gegeben:

Wohnung Nr.88:

Bedeutsame Schäden waren im Rahmen der Besichtigung nicht auffällig erkennbar.

Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug rd.: 0.00 Euro

Es besteht Instandhaltungsstau Modernisierungen und Renovierungen betreffend, wertmäßig zusätzlich berücksichtigt unter 14.1 im Gutachten.

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

Unterschieden werden 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 **nicht 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,- €/m² für W** einschl. Erschließung.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgabenrechtlicher 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	=	20.12.2023
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	=	gesamt 20029 m ²

12.2 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Es sind gemäß ImmoWertV nur signifikante Abweichungen zu berücksichtigen.

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

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

Wertermittlung nach dem Vergleichswert (Siehe Erläuterung unter Pkt. 8)	
Grundlage: Marktinformationen ähnlicher Verkaufsfälle, Auswertungen Grundstücksmarktdaten u.a.	
Bewertungsobjekt, Lage:	Salzgitter-Bad
Wohnung Nr.	88
Lage im Gebäude	2. Obergeschoss
Baujahr: um	1961 Modernisierungsgrad: kleine Mod. 2 Pkt
Modifiziertes Baujahr	RND in Jahren: 20
Wohnung-Wohnfläche, m ² ca.:	64,5 GND in Jahren: 70
Miteigentumsanteil	106/10.000
Bodenrichtwert, €/m ² :	80 W
Sondernutzungsrecht o.ä.:	Kfz-Stellplatz wird separat bewertet.

Grundstücksmarktdaten 2024 Stadt Salzgitter	
Ermittelt und veröffentlicht durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte.	
Vergleichsfaktoren für	Eigentumswohnungen
Vorläufiger Mittelwert rd.:	1.150 Euro/m ²
(Indexanpassung fiktiv enthalten.)	1.150
Auf- bzw. Abschläge:	(wird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen erachtet) Faktor
1. Lage	. Allgemein, BRW €/m ² : 80 berücksichtigt. 1,00
Lageklasse	Einschätzung SV: Sz-Bad berücksichtigt. 1,00
2 Gebäude:	. Massiv, Mauerwerk, sonstige Ausstattung Lage im Gebäude 2.OG Korrektur 1,00
3 Baujahr um:	1961 Ursprung berücksichtigt.
Restnutzungsdauer	.Einschätzung i. Jahren rd: 20 s. Modernisierung
4 Wohnung	. Modernisierungsgrad nicht modernisiert Anpassg. fiktiv 0,85
Ausstattungsstand.	. Einfach, teils mittel Mängel und Schäden siehe objektspezifische Grundstücksmerkmale
5 Wohnfläche:	64,5 unter Mittelwert von m ² : 70 Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten: 0,97
6 Grundriss:	. Ohne Besonderheiten (art- u. baujahrtypisch) Korrektur SV 1,00
Balkon:	vorhanden (Abzug wenn nicht vorh.) Korrektur SV 1,00
7 Garage, Carport:	EP Kfz-Stellplatz wird separat bewertet.
8 Miteigentumsanteil	106/10.000 Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten: 0,96
9 Sondernutzungsrecht	separate Bewertung Kfz-Stellplatz wird zusätzlich bewertet
10 Besonderheiten	. Eine Innenbesichtigung wurde ermöglicht.
Summe Auf- bzw. Abschläge:	Entspricht Faktor: 0,79
Daraus ergibt sich der Vergleichswert:	
1.150 x 0,79	= 910
910 x 64,5	= 58.711
Abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe detailliert 10.)	
Abzüglich:	0 = 58.711 Euro
Vergleichswert:	58.711 Euro

14.2 Vergleichswertberechnung Sondernutzungsrecht Kfz-Stellplatz SNS 39

Gemäß Eintragung im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs wurde das Sondernutzungsrecht an dem Kraftfahrzeugstellplatz SNS 39 eingetragen.

Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage der veröffentlichten Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses Mittlere Kaufpreise für Pkw-Stellplätze:

2024 Stadt Salzgitter, Angabe mittlerer Kaufpreis: es liegen keine Angaben vor.

2023 Stadt Salzgitter, Angabe mittlerer Kaufpreis: 8.000 Euro.

In Anlehnung an den Wert aus dem Jahr 2023 (Wert 2022 8.000 Euro) wird ein mittlerer mit rd. 8.000 Euro pauschal als angemessen eingeschätzt

Auf diese Grundlage wird der Vergleichswert wie folgt eingeschätzt

Vergleichswert für den Kfz-Stellplatz, Lage Salzgitter-Bad pauschal eingeschätzt mit rd.: 8.000 Euro.

Weitere Anpassungen werden nicht vorgenommen.

Der Verkehrswert für das Sondernutzungsrecht an dem Kraftfahrzeugstellplatz SNS 39 , wird abgeleitet aus dem Vergleichswert, eingeschätzt mit **rd. 8.000 Euro**.

Das Sondernutzungsrecht an dem Keller SNK 101 ist in der Wohnungsbewertung unter 14.1 wertmäßig enthalten.

14.3 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 u.a. 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. lfd. Nr. 1 der Eintragungen, lfd. Nr.1,2,3 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Erbbauzins monatlich mit Wertsicherungsklausel... Eingetragen am 26.06.2008.

lfd. Nr. 1 : Der beträgt nunmehr 108,95 Euro monatlich. Gemäß Bewilligung vom 25.06.2019, eingetragen am 21.10.2019

lfd. Nr.6 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (14 K 9/23). Eingetragen am 04.10.2023

Einschätzung des Sachverständigen

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

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 das gesamte Grundstück betreffend 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 Anteil an dem Erbbaurecht, Grundbuch von Salzgitter-Bad Blatt 11105 Friedrich-Ebert-Straße 18,20,22,24,24A,26,26A28,28A30,30A,32A,34A in Salzgitter-Bad, besteht aus den Flurstücken 44/44,44/80, 44/81,44/82,44/83,44/85,44/87,44/88,44/93,44/95, Flur 22.

Mit einer gesamten Grundstücksgröße von 20029 m².

Das Grundstück ist mit einer Wohnanlage bebaut, bestehend aus 15 Mehrfamilienhäusern mit gesamt 108 Wohnungen.

Der zu bewertende Anteil an dem vorbezeichneten Erbbaurecht, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr.88 befindet sich im 2. Obergeschoss des Hauses Friedrich-Ebert-Straße 30A.

Das Grundstück befindet sich im südöstlichen Bereich von Salzgitter-Bad in einem Gebiet mit gemischter Nutzung, überwiegend aber Wohnnutzung, an einer öffentlichen Straße gelegen.

Schäden an der Wohnung und des Gebäudes sind signifikant nicht bekannt. Es besteht Modernisierungs- und Renovierungsbedarf

Die Wohnungsgröße liegt mit rd. 64,50 m² leicht unter dem allgemeinen Mittelwert und ist entsprechend der Größe zufriedenstellend zu nutzen.

Das Grundstück ist augenscheinlich in einem gepflegten Zustand, besitzt eine ausreichende Flächengröße mit Zufahrt, größeren Grünflächen und befestigten Wegen.

Mit vergleichbaren Nutzungen wird die Lage in Salzgitter-Bad als in etwa mittlere Lage eingeschätzt. Diese Einschätzung wird auch durch den mittleren Bodenrichtwert mit ca. 75,- €/m² 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 Geschäftsstelle für Grundstückswerte Braunschweig als Bewertungsgrundlage in das Vergleichswertverfahren in die Bewertung eingesetzt.

Ermittelte Werte:

Vergleichswert Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Erbbaurecht, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.88 ermittelt mit 58.711 Euro.

Verkehrswert abgeleitet aus dem Vergleichswert wird ermittelt mit gerundet 59.000 Euro.

Zu lfd. Nr. 1,2 Sondernutzungsrecht an dem Krafffahrzeugstellplatz SNS 39, abgeleitet aus dem Vergleichswert mit rd. 8.000 Euro.

Vergleichswert gesamt eingeschätzt mit 67.000 Euro.

Der Verkehrswert (Marktwert) für den Miteigentumsanteil an dem Erbbaurecht)

Wohnungserbbaugrundbuch v. Salzgitter-Bad
Blatt 11105

Bestandsverzeichnis Laufende Nummer 1

Miteigentumsanteil 2.646/106/10.000-stel an dem Erbbaurecht

Gemarkung Bad
Flur 22
Flurstück 44/44,44/80,44/81,44/82,44/83,44/85,44/87,44/88,44/93,44/95
Gebäude- und Freifläche, Friedrich-Ebert-Straße
18,20,22,24,24A,26,26A28,28A30,30A,32A,34A
Grundstücksgröße 3182+4137+3931+3774+67+129+113+4096+175+425 = 20029 m²

Sondereigentum **Wohnung Nr. 88**
2. Obergeschoss, Friedrich-Ebert-Straße 30A

zu 1,2 Das Sondernutzungsrecht an dem Keller SNK 101 und an dem Kraftfahrzeugstellplatz SNS 39 ist zugeordnet.

Der Verkehrswert (Marktwert), Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Erbbaurecht wurde zum Wertermittlungstichtag ermittelt mit **Ifd.Nr.1 gesamt rd.: 67.000 Euro**

Einzel-Verkehrswerte ermittelt mit:

Ifd.Nr..1 Sondereigentum a.d. **Wohnung Nr.88** rd. **59.000 Euro** (unbelastet)

Zu Ifd. Nr. 1,2 Sondernutzungsrecht an dem **Kraftfahrzeugstellplatz SNS 39** rd. **8.000 Euro**.

Das Sondernutzungsrecht an dem Keller SNK 101 ist in der Wohnungsbewertung unter 14.1 enthalten.

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 08.03.2024

Sachverständiger

18. Stadtplan

19. Liegenschaftskarte

20. Bestandspläne

21. Sonstige Anlagen

Lageplan Kfz-Stellplatzflächen SNS 39

22. Fotodokumentation

Innenaufnahmen: wurden zur Veröffentlichung nicht freigegeben



Grundstück

Wohnungsgrundbuch
von Salzgitter-Bad
Blatt 11105
Gemarkung Bad
Flur 22,
Flurstück
44/44,44/80,44/81,44/82
,44/83,44/85,44/87,44/8
8,44/93,44/95
Friedrich-Ebert-Str.
18,20,22,24,24A,26,26A,
28,28A,30,30A,32,32A,
34,34A,

Bebauung:
Wohnanlage
15 Mehrfamilienhäuser

Bewertungsobjekt:
Miteigentumsanteil a.d.
Grundstück verb. m.d.
Sondereigentum an der
Wohnung Nr.88
2. OG ,
Friedrich-Ebert-Str. 30A

Teilübersicht Grundstück Friedrich-Ebert-Str. 18,22,-34A

Die zu bewertende Wohnung Nr.88 befindet sich im 2. OG, Friedrich-Ebert-Str. 30A