

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

Anonymisierte Ausfertigung

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)

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

Zwangsversteigerungssache

betreffend das im **Grundbuch von Salzgitter-Bad Blatt 4616** unter laufender Nummer 2 eingetragene Grundstück

Geschäftsnummer **NZS 14 K 13/24**

Schuldner/Beteiligte:

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben

Auftraggeber: **Amtsgericht Salzgitter**

Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren.

Besichtigung: **Nur Außenbesichtigung!**

Wertermittlungsstichtag: **24.07.2024**

Bewertungsobjekt/Bebauung:

Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage.



Grundstück Heckenrosenweg 2, Wohnhaus



Grundstücksübersicht

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungsstichtag eingeschätzt mit **rd. 298.000 Euro** (unbelastet)

Dieses Gutachten wurde fertiggestellt am 05.09.2024
Das Gutachten umfasst gesamt 30 Seiten.

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag

Grundbuch von Blatt	Salzgitter-Bad 4616
---------------------	-------------------------------

Bestandsverzeichnis Laufende Nummer	2
---	----------

Gemarkung	Salzgitter-Bad
Flur	32
Flurstück	392/2
Gebäude- und Freifläche:	Heckenrosenweg 2
Größe	442 m ²

und	
Gemarkung	Salzgitter-Bad
Flur	32
Flurstück	481/19
Gebäude- und Freifläche:	Heckenrosenweg
Größe	111 m ²

und	
Gemarkung	Salzgitter-Bad
Flur	32
Flurstück	487/11
Gebäude- und Freifläche:	Heckenrosenweg
Größe	107 m ²

Tatsächliche Nutzung: Wohnbauland, Wohnhausbebauung u.a.

Bebauung:

Einfamilienhaus	
Baujahr:	um 1980 nach Aktenlage
Wohnfläche ca.:	143,90 m ²

Garage	1 Pkw-Stellplatz
Baujahr:	um 1980 nach Aktenlage
Nutzfläche ca.:	14 m ²

Sonstiges/Besonderheiten

Mieter und Pächter

Das Gebäude wirkt nach dem äußeren Eindruck zum Wertermittlungsstichtag leerstehend und nicht bewohnt (unbestätigte Annahme), da sehr stark vernachlässigt und verwilderter Außenbereich.

Angaben durch den Eigentümer oder andere Beteiligte in dem Verfahren liegen nicht vor.
Es wurden keine Mietverträge vorgelegt.

Besichtigung: **Nur Außenbesichtigung.**

Eine Innenbesichtigung der Gebäude wurde nicht ermöglicht. Die Besichtigung wurde in Teilbereichen auf dem Grundstücks- und Hauseingangsbereich durchgeführt.

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

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 Grundes und Bodens
 - 12.1 Bodenrichtwert
 - 12.2 Bodenwert gesamtes Grundstück
 13. Wertermittlung nach dem Ertragsverfahren
 - 13.1 Zusammenstellung der Flächen und Ermittlung des monatlichen Mietertrages
 - 13.2 Ermittlung des Ertragswertes
 14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert
 15. Verkehrswerte der einzelnen Flurstücke
 16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u.a.
 17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe Verkehrswert
- Anhang
18. Auszug aus dem Stadtplan
 19. Auszug aus dem Liegenschaftskataster
 20. Bestandspläne
 21. Sonstige Anlagen
 22. Fotodokumentation

1. Vorbemerkung

Verwendung und Weitergabe des Gutachtens.

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

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

1.1 Allgemeines zur Wertermittlung

Dieses Gutachten orientiert sich an der allgemeinen Wertermittlungslehre der Bundesrepublik Deutschland. Zur Ermittlung des Sach- und des Ertragswertes werden die Verfahren und anzusetzende Werte aus folgender Rechtsgrundlagen, Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Fachliteratur zu Grunde gelegt:

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

wenn erforderlich berücksichtigt.

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

Für die Richtigkeit dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen.

1.2.4 Baugrunduntersuchungen

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

1.2.5 Spezialuntersuchungen nach Schadstoffbelastungen

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

1.2.6 Altlastenkataster

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

1.2.7 Die Funktionsfähigkeit technischer Anlagen

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

1.2.8 Reparatur- und Instandsetzungskosten

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

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

1.2.10 Versteckte Mängel

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

1.2.11 Genehmigung Baubehörde

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

1.2.12 Differenzen der Maße und Massen

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

Verantwortung.

1.2.13 Liegenschaftskarte, Lageplan u.a.

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

1.2.14 Grundstück, großräumige und kleinräumige Lage

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

1.3 Bewertungsgunterlagen und Auskünfte

- Zeichnungen u.a. Unterlagen aus der Bauakte, Liegenschaftskarte, Bodenrichtwertkarte.
- Grundbuch bzw. Angaben aus d. Grundbuch
Soweit vorhanden wurden Berechnungen der Bauakte entnommen, vom Eigentümer oder Dritten übergeben, überschlägig überprüft. Lagen keine Berechnungen vor wurden sie durch Aufmaß oder herausmessen aus den Bestandszeichnungen/Lageplan ermittelt.

Auskünfte, Informationen

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

1.4 Zubehör, Einbauküchen und Anbauküchen

Einbauküchen

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

Anbauküchen

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

2. Angaben zum Auftrag

2.1 Gutachtauftrag und Auftragsabwicklung

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

Auftrag Beschluss vom 18.06.2024
Erstellen eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert, betreffend das bzw. die eingetragenen Grundstücke, nachfolgend aufgeführt.

Angaben zu dem beauftragten

Bewertungsobjekt Grundbuch von Salzgitter-Bad Blatt 4616
BVZ lfd. Nr. 2:

Gemarkung Salzgitter-Bad, Flur 32, Flurstück 392/2, Gebäude- und Freifläche, Heckenrosenweg 2, Größe 442 m²

Gemarkung Salzgitter-Bad, Flur 32, Flurstück 481/19, Gebäude- und Freifläche, Heckenrosenweg, Größe 111 m²

Gemarkung Salzgitter-Bad, Flur 32, Flurstück 487/11, Gebäude- und Freifläche, Heckenrosenweg, Größe 107 m²

Geschäftsnummer NZS 14 K 13/24

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

Hinweis zu personenbezogenen

Daten Personenbezogene Daten (z.B. Eigentümer, Mieter, Teilnehmer im Ortstermin, Schuldner u.a.) werden dem Auftraggeber aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert mitgeteilt.

Unterlagen, Fotos u.ä. Unterlagen die nicht zur Veröffentlichung geeignet sind (Innenfotos, Auszüge aus Grundstücksmarktberichten u.a.) sind aus diesem Grund nicht im Gutachten enthalten, sondern werden dem Auftraggeber auf Anforderung zur Verfügung gestellt.

Zweck des Gutachtens Verkehrswertermittlung des Grundbesitzes zum Zwecke der Festsetzung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Ortsbesichtigung 10.07. und 24.07.2024, jeweils nur Außenbesichtigung.

Teilnehmer der

Ortsbesichtigung Zu den Terminen erschien der Schuldner in dem Verfahren jeweils nicht, es war nur der Sachverständige anwesend.

Wertermittlungsstichtag 24.07.2024, Tag der letzten Ortsbesichtigung.

Qualitätsstichtag 24.07.2024.

2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtauftrag u.a.

Mieter und Pächter

Das Gebäude wirkt nach dem äußeren Eindruck zum Wertermittlungsstichtag leerstehend und nicht bewohnt (unbestätigte Annahme), da sehr stark vernachlässigt und verwilderter Außenbereich.

Angaben durch den Eigentümer oder andere Beteiligte in dem Verfahren liegen nicht vor. Es wurden keine Mietverträge vorgelegt.

Gewerbebetrieb

Es liegt augenscheinlich und nach Aktenlage eine typische Wohnnutzung als Einfamilienhaus vor. Ein Gewerbebetrieb wird augenscheinlich nicht geführt.

Maschinen und Betriebseinrichtungen

Maschinen und Betriebseinrichtung werden nicht vermutet. Wohnungseinrichtung ist grundsätzlich nicht Bestandteil des Gutachtens.

Verdacht auf Hausschwamm

Augenscheinlich wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung Hausschwamm nach dem äußeren Eindruck nicht festgestellt und wurde auch nicht bekannt gegeben. Eine umfassende Beurteilung ist nur mit einer Innenbesichtigung möglich. Siehe auch Punkt 1.2.9

Baubehördliche Beschränkungen:

Auskunft Stadt Salzgitter, Bauamt: „Es bestehen aktuell keine baubehördlichen Verfahren“.
Eine weitere Prüfung wurde nicht durchgeführt.
Die Wertermittlung basiert auf dem realisierten Vorhaben. Es wird deshalb die Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.
Offensichtlich erkennbare Widersprüche werden beschrieben und entsprechend berücksichtigt.

Auskunft bzw. übermittelte Unterlagen durch das Bauamt Stadt Salzgitter

Folgende Unterlagen zu Genehmigungen bzw. Bauanträgen lagen vor:
- Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Bauschein vom 29.05.1979.
- Garage: Standortänderung und Unterschreitung des erf. Stauraumes, Nachtrag z. Baugenehmigung vom 25.03.1983.

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

Eine Angabe zur Gebäudeversicherung liegt nicht vor.

3. Grundstück - Lagemerkmale

3.1 Grundstücksdaten

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:
Grundbuch von Salzgitter-Bad Blatt 4616
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.

Verkehrslage

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

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

Bahnhof: ist vorhanden.

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

Bus: Zufriedenstellende Verbindungen in alle Richtungen.

Ärztliche Versorgung

Ausreichend in verschiedenen Fachrichtungen, mit Krankenhaus vorhanden.

Geschäfte des täglichen Bedarfs

Versorgung über den Grundbedarf hinaus vorhanden.

3.3 Kleinräumige Lage

Wohn/Geschäftslage

Das Grundstück befindet sich im südlichen Stadtbereich, zentrumsfern, in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung.

Verbindung zum Ortszentrum mit Autostraßen und Gehweg.

Art der Bebauung

In unmittelbarer Umgebung Wohngebäude, teils ähnlicher Bauart.

Erschließung /Höhenlage zur Straße

Es besteht eine Grundstückszufahrt, in etwa höhengleich zum öffentlichen Straßenbereich, der weitere Grundstücksbereich ist nach Norden stärker ansteigend.

Als Besonderheit ist anzumerken, dass der Abstand der Garage 5,00 m unterschreitet.

3.4 Grundstück

lfd. Nr. 2, Gebäudefläche, Flurstücke 392/2, 481/19, 487/11

(die 3 Flurstücke werden gemeinschaftlich genutzt)

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit freistehendem Einfamilienhaus und Garage.

Grundstücksform: unregelmäßig, südwestlich abgerundeter Eckverlauf.

Größe: 442+111+107= 660 m², Flächengröße kleiner für vergleichbare Nutzungen, im allgemeinen Vergleich. Im nahen Umgebungsbereich ebenfalls kleinere Größe.

Topographie: Von der südwestlichen Straße leicht ansteigendes Gelände, sonst in der Fläche keine auffälliger Höhenversatz.

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

4. Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige

4.1 Grundbuch Abteilung II.

Abteilung II wurde eingesehen.

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

Lfd. Nr.4 der Eintragungen, lfd. Nr.2 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (14 K 13/24).... Eingetragen am 24.05.2024.

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 Baulastenverzeichnis

Zu bewertendes Grundstück: Gemarkung Salzgitter-Bad, Flur 32, Flurstücke 392/2, 481/19, 487/11 Heckenrosenweg.

Auskunft Bauamt Stadt Salzgitter:

„Es gibt keine Eintragungen in dem Baulastenverzeichnis der Stadt Salzgitter“

4.5 Denkmalschutz

Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)

Das Bewertungsgrundstück wird nicht in der Liste als Baudenkmal geführt.

4.6 Bebauungsplan/Flächennutzungsplan

Onlineabfrage Stadt Salzgitter, Bauamt, Bebauungspläne:

Bebauungsplan: „Salgenteich...“

Art der Festsetzungen: WR.

4.7 Sanierungsverfahren

Ein Sanierungsverfahren wird nicht durchgeführt bzw. wurde nicht durch Eintragung im Grundbuch mitgeteilt.

4.8 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Baureifes Land (baulich nutzbar)

4.9 Abgabenrechtlicher Zustand

Zurzeit sind keine Erschließungsbeiträge und Straßenbaubeiträge ausstehend. Sonstige evtl. aus- oder anstehende Abgaben sind nicht bekannt und wurden von den Beteiligten auf Anfrage nicht mitgeteilt.

5. Baubeschreibung

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

5.1 Allgemeines

Der Grundbesitz Grundbuch von Salzgitter-Bad Blatt 4616, Heckenrosenweg 2 besteht aus den Flurstücken 392/2, 481/19, 487/11, Flur 32, Gemarkung Salzgitter-Bad und ist bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus und einer Einzelgarage.

5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

Ohne Gebäudeinnenbesichtigung!

Eine Innenbesichtigung der Gebäude wurde nicht ermöglicht. Die Besichtigung wurde in Teilbereichen auf dem Grundstücks- und Hauseingangsbereich durchgeführt.

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

Die Konstruktion wurde nicht geöffnet!

Es wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt!

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

5.3 Einfamilienhaus, freistehend

Es ist 1 Wohnung im Gebäude angelegt (nach Aktenlage), als typischer Einfamilienhausentwurf. Die Erschließung erfolgt über das Erdgeschoss.

Besichtigung: **Nur Außenbesichtigung, nur eingeschränkte Einschätzung möglich!**

Leerstand

Augenscheinlicher Leerstand seit längerer Zeit wird angenommen aufgrund des stark vernachlässigten und verwilderten Außenbereichs gesamt.

Gebäudeart NHK: Typ 1.01, KG,EG,,DG mit Ausbau.

Baujahr: um 1980 nach Aktenlage.

Nutzung: 1 Wohnung.

Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.

Geschosse:

Kellergeschoss	Kellernutzung, abstellen o.ä.. Ausbau ist nicht bekannt.
Erdgeschoss	wohnen.
Dachgeschoss	ausgebaut zu wohnen

Außenwände	Massiv, Mauerwerkkonstruktion o.ä.
Fassade:	Verblendmauerwerk, ursprungsähnlich.
Wärmeschutz	mittel, nachträgliche Dämmung nicht erkennbar.
Dach	Satteldach mit Betondachsteineindeckung
Wärmeschutz	Dämmung: nicht bekannt.

Fenster u. Außentüren	Kunststoffelemente, isolierverglast. Rollläden Einordnung Ausführung ca.: vor 1985, ursprungsähnlich.
Haustür:	Holzelement, verglast, Glasbausteine seitlich. Ausführung: ursprungsähnlich.
Innentüren	nicht bekannt. Ausführung:
Innenwände	Annahme gem. Baubeschreibung: Mauerwerkkonstruktionen.
Oberflächen:	nicht bekannt.

Deckenkonstruktion Massiv oder Holzbalkenkonstruktionen in den Geschossen.

Deckenflächen:	nicht bekannt.
Treppen	nicht bekannt. Ausführung:
Fußböden	Estrich: nicht bekannt.
Bodenbelag:	Fliesen nicht bekannt.
Fliesen:	Boden: nicht bekannt. Wand: nicht bekannt.
Sonstige technische Ausstattung	
Sanitäreinrichtungen	
Bad7 EG:	nicht bekannt
Bad DG:	nicht bekannt. Ausstattung:
WC-EG:	nicht bekannt. Ausstattung:
Heizung	nicht bekannt. Ausführung:
Elektroinstallation	nicht bekannt. Ausführung
Grundrissgestaltung	Nutzungstypische Gestaltung.
Balkon:	nicht vorhanden.
Wärmeschutz, Annahmen	
Dach:	vor 1985
Außenwand:	vor 1985
Fenster:	vor 1985
Gesamt nachträgliche signifikante Verbesserungen nicht eindeutig erkennbar, nicht zeitgemäß.	
Durchgeführter Umbau / Modernisierung	Angaben des Eigentümers u.a. Beteiligter in dem Verfahren liegen nicht vor. Modernisierungen, insbesondere die letzten 10-15 Jahre betreffend waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht erkennbar.
Instandhaltung	Instandhaltungstau umfassend, stark vernachlässigt nach dem äußeren Eindruck. Weiteres siehe Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.
Ausstattung	(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010) Nach Aktenlage und Außenbesichtigung nutzungs- und baujahrtypische mittlere, überwiegend nicht zeitgemäße Ausstattung.

5.4 Garage (Einzelgarage)

Besichtigung: Nur Außenbesichtigung.

Besonderheit Unterschreitung des erforderlichen Stauraumes vor der Garage, geringer als 5,0m. Weiterhin Innenbreite nach Zeichnung mit 2,155m sehr gering, genügt nicht zeitgemäßen Ansprüchen.

Gebäudeart: Einzelgarage
Baujahr: um 1980.
Nutzung: 1 Kfz-Stellplatz
Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.
Geschosse:
Erdgeschoss Kfz-Stellplatz
Konstruktion Massiv, Mauerwerk, Stahlbeton o.ä.
Fassade: Verblend-/Sichtmauerwerk
Wärmeschutz kein Wärmeschutz.
Dach Flachdach

Fenster u .Außentüren	
Tür/Tore:	Metallschwingtor, Metalltür.
Bodenbelag:	Nicht bekannt.
Sanitäreinrichtungen	nicht bekannt.
Sonstige technische Ausstattung	
Elektroinstallation	nicht bekannt.
Durchgeführte Umbauten/ Modernisierung:	Augenscheinlich nicht modernisiert.
Instandhaltung	Instandhaltungstau, vernachlässigt. Weiteres siehe Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.

5.5 Nebengebäude nicht vorhanden

5.6 Allgemeiner Bauzustand

Bauliche Standsicherheit

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

Mängel und Schäden, Instandhaltung

Wohngebäude:

- Dachrinne Bereich Hauseingang mit Lochbildung, reparaturbedürftig.
- Markise über der Terrasse ist vollständig zerrissen.
- Terrassenbrüstung aus Holzbrettkonstruktion ist stark verwittert.
- Die Fenster sind stark verschmutzt, Spinnenwebbildung u.ä.
- Überdachung der Kelleraußentreppe provisorisch erstellt und stark geschädigt, abbruchreif.

Garage:

- Metall-Seitentür ist provisorisch verstärkt, Ursache nicht bekannt.

Außenbereich:

- Stark verwildert mit ‚Hausrat- und Mülllagerung auf dem Gelände.
- Gartenmauer in Teilbereichen mit Rissbildung.
- Gartenhaus aus Holz, kleine Größe, stark überaltert.

Anmerkung des Sachverständigen zu Mängeln u. Schäden:

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

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

Modernisierungsgrad

(Gemäß Sachwertrichtlinien 2012, Ergänzende Richtlinien, Anlage 3, RND (SW-RL 2012, Anlage 4)

Wohngebäude	Nicht modernisiert im Rahmen der erforderlichen Instandhaltung, bis 1 Punkt.
Garage	Nicht modernisiert
Ausstattung	<u>(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)</u>
Wohngebäude	mittlere, teils gute Ausstattung, nicht zeitgemäß Standardstufe: 2-4, im Mittel um 2,4.
Garage	nutzungstypische mittlere Ausstattung.

5.7 Energetische Eigenschaften

Es folgt eine kurze energetische Beschreibung.

Grundlage:

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

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

Wohnhaus - Gebäude-Außenhülle:

Dach: mittel
 Außenwände: mittel
 Sohlplatte geg. Erdreich: einfach
 Gesamt: Signifikante Verbesserungen sind nicht auffällig erkennbar.

5.8 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

lfd. Nr. 2, Gebäudefläche, Flurstücke 392/2, 481/19, 487/11

(die 3 Flurstücke werden gemeinschaftlich genutzt)

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit Einfamilienhaus und Garage

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

Öffentliche Anschlüsse: Wasserversorgung, Abwasser (unbestätigte Annahme),
 Elektrizitätsversorgung, Gasversorgung.

Zufahrt Mit Grundstückzufahrt zur Garage direkt vom öffentlichen Bereich.

Höhenlage zur Straße in etwa höhengleich, dann leicht ansteigendes Gelände.

Befestigung Zufahrt Garage mit Betonsteinpflaster.

Einstellplätze in Garage vorhanden.

Einfriedung Teilbereich massive Stützmauer bis ca. 0,90 m Höhe, Maschendraht- und nördlich einfache Trapezblechelemente, H.ca. 2,50m.

Terrasse mit Waschbetonplatten befestigt.

Gartengebäude u.a. Holzkonstruktion, ohne besonderen Wert.

Garten/Grünfläche Stark vernachlässigt und verwildert, Wiesen-, Busch-, Baumbewuchs.

Instandhaltung Stark vernachlässigt, verwilderte Außenanlage.

6. Berechnungen

Unterlagen Bauakte:

Verwertbare vermasste Zeichnungen lagen vor.

Örtliches Aufmaß der Raummittelmaße: wurde nicht durchgeführt.

Die Maße bzw. Flächen wurden nach überschlägiger Prüfung aus der Bauakte übernommen.

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

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

6.1 BGF - Brutto-Grundfläche nach DIN 277

Flächen im Dachgeschoss n. DIN 277:

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

Geschoss	Länge, m	Länge/m	Breite/m	BGF, m²	BGF, m² Summe
Wohnhaus					
Kellergeschoss		13,54	9,165	124,09	
Erdgeschoss		13,57	9,195	124,78	
Dachgeschoss		13,57	9,195	124,78	
Dachboden		0,00	0,00	0,00	
(ohne Anrechnung, da nicht nutzbar, Höhe im First unter 1,25)					
		BGF =			373,65
Garage					
eingeschossig		6,99	2,635	18,42	
=		BGF =			18,42

6.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Grundlage:

. **Örtliches Aufmaß der Raummittelmaße (kein verformungsgerechtes Aufmaß):**

Konnte nicht durchgeführt werden.

. Die Maße bzw. Flächen wurden aus den (soweit vorliegend) Zeichnungen nach überschlägiger Prüfung ermittelt und in die Berechnungen eingesetzt.

. Zeichnungen aus der Bauakte (soweit vorliegend)

Die nachfolgenden Maße und Flächen werden nur im Rahmen der Wertermittlung erstellt, unter Vorbehalt der Nachprüfung.

Diese Angaben sind nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Verkauf o.ä.

Bei Weiterverarbeitung oder/und Weitergabe wird keine Gewähr auf Richtigkeit übernommen.

Wohnfläche

Einfamilienhaus

Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m²	Summe m²	abzügl. 3% Putz
1	Erdgeschoss					ohne Abzug da
1.01	Diele			7,81		Aufmaß
1.02	Küche			8,67		
1.03	Essen			6,82		
1.04	Wohnen			33,22		
1.05	Arbeiten			17,08		
1.06	Gast			10,90		
1.07	Flur			4,27		
1.08	Garderobe			1,42		
1.09	Bad			5,89		
1.10	WC			1,71		
	Erdgeschoss				97,79	94,86

2 Dachgeschoss

Anrechenbare Fläche im Dachgeschoss

Nach DIN und WoFIV wird die Fläche wie folgt angerechnet: unter H. 1,00 m - nicht angerechnet.

Von H. 1,00 bis 2,00 m 50%, ab H. 2,00 m 100% angerechnet.

2.01	Flur			5,59		
2.02	Bad			3,78		
2.03	Kind1			8,20		
2.04	Kind2			8,76		
2.05	Schlafen			24,23		
2.06	Boden			0,00		
	Dachgeschoss				50,56	49,04

Zusammenstellung Wohnflächen	m²
Erdgeschoss	94,86
Dachgeschoss	49,04
Summe:	143,90

Die Wohnfläche wurde übernommen aus der Bauakte mit 143,90 m²

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

7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen

7.1 Mietertrag

Bewertungsobjekt: Wohnhaus mit Garage.

Die zu bewertende Lage in Salzgitter-Bad.

Wohnnutzung: durchschnittliche allgemeine Ortslage. Allgemein einfache Lage im Landkreis.

Die Angabe bzw. Ermittlung des Mietertrags sind für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich, siehe auch Erläuterung unter Punkt 8.

7.2 Restnutzungsdauer (RND)

Die Angaben wurden nach Aktenlage, Angaben des Eigentümers oder Vertreter und daraus resultierender Tabellenwerte, sowie eigener Einschätzungen eingesetzt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird wie nachfolgend beschrieben, auf Grundlage der ImmoWertV, Wertermittlungsrichtlinien 2012, NHK 2010, unter Berücksichtigung erfolgter oder unterlassener Modernisierungen und Instandhaltung, in Verbindung mit der durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (DWG).

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

Einfamilienhaus	Baujahr um 1980
	Alter ca. 44 Jahre
	DWG 70 Jahre
	RND 25 Jahre im Mittel
Garage	Baujahr um 1970
	Alter ca. 44 Jahre
	DWG 60 Jahre
	RND 16 Jahre im Mittel

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

Relative Bestimmung der Alterswertminderung § 23 ImmoWertV

Schätzung der Restnutzungsdauer (RND) am Wertermittlungsstichtag.

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude (auch analog bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro-, Geschäftsgebäuden u.a. anzuwenden).

Das Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

1. Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen. Sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung v. Modernisierungen				
Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.				
Gebäude :	Einfamilienhaus			
Baujahr:	1979/80	Alter rd.:	44	Jahre
Mod. Baujahr gewählt:	1980	Mod. Alter	44	Jahre
(Fiktives Baujahr = Anhebung durch erfolgte Modernisierungen, anteilig Alt und Neu geschätzt)				
Erfolgte Modernisierungen in den Jahren nach Erbauung wurden bei der Einschätzung des Baujahres (geschätzter Anteil Alt und Neu) berücksichtigt.				

Nachfolgend Berücksichtigung von Modernisierungen der letzten Jahre (min. 15 Jahre), bzw. umfassend. Modernisierung/Sanierung. (Wertung geschätzt anteilig wenn länger zurückliegend)			Bauteile gesamt o. nur teilw eise
Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsso	Ausführg. ca.
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0	Nicht bekannt und nicht offensichtlich
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	0	
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0	
Verbesserung der Heizungsanlage	2	0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0	
Modernisierung von Bädern	2	0	
Modernisierung des Innenausbau, zB Decken und Fußböden	2	0	
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0	
Summe:	20	0	

Modernisierungsgrad			
Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl wird der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt :			
≤1	Punkte	=	nicht modernisiert
4	Punkte	=	kleine Modernisierungen i. Rahmen d. Instandhaltung
8	Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13	Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥18	Punkte	=	umfassend modernisiert

In den nachfolgenden Tabellen sind in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad für Gesamtnutzungsdauern von 70 Jahre Modifizierte Restnutzungsdauern angegeben. Um kontinuierliche Übergänge, sowohl zwischen den Den Tabellen, als auch innerhalb der Tabellen zu erreichen, sind die Tabellenwerte nicht gerundet worden.

Die Rundung erfolgt evtl. auf 5 Jahre, bzw, wenn nach sachverständiger Einschätzung angemessen.

Einfamilienhaus	Modernisierungsgrad:	bis 1	Punkte
Baujahr	1979/80	Alter:	44
			Jahre

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren					
Gebäude:	Modernisierungsgrad				
	≤1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥18 Punkte
Wohnhaus					
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
0 Jahre	70	70	70	70	70
5 Jahre	65	65	65	65	65
10 Jahre	60	60	60	60	62
15 Jahre	55	55	55	57	60
20 Jahre	50	50	51	54	58
25 Jahre	45	45	47	51	57
30 Jahre	40	40	43	49	55
35 Jahre	35	36	40	47	54
40 Jahre	30	32	37	45	53
45 Jahre	25	28	35	43	52
50 Jahre	20	25	33	42	51
55 Jahre	16	23	31	41	50
60 Jahre	14	21	30	40	50
65 Jahre	12	19	29	39	49
≥70 Jahre	11	19	28	38	49
Bewertungsobjekt					
Modernis.-Grad	bis 1	Punkte			
Alter:	44	Jahre	modifiziert um :	44	Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer gewählt:			25	Jahre	

Garage		Modernisierungsgrad:	bis 1	Punkte
Baujahr	1980	Alter:	44	Jahre

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren					
Gebäude:	Modernisierungsgrad				
Garage	≤1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥18 Punkte
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
0 Jahre	60	60	60	60	60
5 Jahre	55	55	55	55	55
10 Jahre	50	50	50	50	52
15 Jahre	45	45	45	47	51
20 Jahre	40	40	41	45	49
25 Jahre	35	35	38	42	48
30 Jahre	30	30	35	40	46
35 Jahre	25	27	32	38	45
40 Jahre	20	23	29	37	44
45 Jahre	16	20	27	35	43
50 Jahre	12	18	26	34	43
55 Jahre	10	17	25	33	42
≥60 Jahre	9	16	24	33	42
Modifizierte Restnutzungsdauer gewählt:			16	Jahre	

7.3 Liegenschaftszins

In Anlehnung an veröffentlichten Werten des Grundstücksmarktdaten soweit diese dort vorliegen, weiterhin Anlehnung an die Werte anerkannter Veröffentlichungen und sonstiger Quellen: IVD-Immobilienverband Deutschland e.V.: Fachreferat Sachverständige u.a.
Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

7.4 Bewirtschaftungskosten

Von dem Mietertrag sind folgende Kosten als Bewirtschaftungskosten abzuziehen:

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

Betriebskosten – Verwaltungskosten – Instandhaltungskosten – Mietausfallwagnis- angesetzt mit rd.:

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 Ertragserzielung bestimmt sind, z.B. Vermietung und Verpachtung. Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages nach den Richtlinien und Paragraphen der Wertermittlungsverordnung zu ermitteln.

8.2.3 Vergleichswertverfahren

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

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

8.3 Folgende Wertermittlungsverfahren bieten sich zur Durchführung an:

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

Durchzuführendes Wertermittlungsverfahren nach sachverständiger Einschätzung:

Das Vergleichswertverfahren wird maßgeblich durchgeführt,

als marktgerechteste Methode zur Wertermittlung, weiterhin da Auswertungen ähnlicher in etwa vergleichbarer Kauffälle in ausreichender Zahl vorliegen, individuell nach sachverständiger Einschätzung angepasst. Siehe auch 8.2.3.

Das Sachwertverfahren wird nur unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt,

da für Ein- u. Zweifamilienhausbebauungen Auswertungen annähernd vergleichbare Kauffälle vorliegen und das Vergleichswertverfahren aus sachverständiger Sicht als marktgerechteste Wertermittlungsmethode vorrangig durchzuführen ist.

Weiterhin handelt es sich nicht um ein typisch sachwertorientiertes Bewertungsobjekt. Weitere Begründungen sind den vorangegangenen Erläuterungen zu entnehmen.

Das Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt, Grundsätzlich handelt es sich in diesem Bewertungsfall nicht um eine typisch ertragsorientierte Konzeption.

9. Sachwertermittlung der Gebäude

9.1 Kostenkennwerte auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 - NHK 2010

NHK 2010, Klassifizierung:

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

Gewichtung in % gemäß Anwendungsbeispiel innerhalb der zutreffenden Standardstufen

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

Auszug aus den Normalherstellungskosten NHK 2010

Die nachfolgend aufgeführten Gebäudetypen entsprechen am ehesten dem Bewertungsobjekt

1 - 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser²

Keller, Erdgeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut	Flachdach oder flach geneigtes Dach															
			1	2	3	4	5											
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.01	655	725	835	1.005	1.260	1.02	545	605	695	840	1.050	1.03	705	785	900	1.085	1.380
Doppel- und Reihenhäuser		515	665	765	945	1.180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	655	735	845	1.020	1.275
Reihemittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1.105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1.185

Keller, Erd-, Obergeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut	Flachdach oder flach geneigtes Dach															
			1	2	3	4	5											
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.11	655	725	835	1.005	1.260	1.12	570	635	730	880	1.100	1.13	665	740	850	1.025	1.285
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1.180	2.12	535	595	685	825	1.035	2.13	625	695	800	965	1.205
Reihemittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1.105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1.130

Erdgeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut	Flachdach oder flach geneigtes Dach															
			1	2	3	4	5											
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.21	790	875	1.005	1.215	1.515	1.22	585	650	745	900	1.125	1.23	820	1.025	1.180	1.420	1.775
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1.140	1.425	2.22	550	610	700	845	1.055	2.23	695	765	1.105	1.335	1.670
Reihemittelhäuser	3.21	695	770	885	1.065	1.335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	610	680	1.035	1.250	1.560



Gebäudestandard/Standardstufen

Typ 1.01	NHK 2010 Einordnung Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	3	12		8		23
Dächer		15				15
Außentüren und Fenster		11				11
Innenwände und -türen		11				11
Deckenkonstrukt., Treppen			11			11
Fußböden			5			5
Sanitäreinrichtung			9			9
Heizung		9				9
Sonstige tech. Ausstattung		6				6
Summe:	3	64	25	8	0	100

Kostenkennwerte (€/m ² BGF)	655	725	835	1005	1260
--	-----	-----	-----	------	------

Kostenkennwerte

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010	
Gebäude:	A				
Gebäudeart:	Einfamilienhaus	Typ:	1.01		
Baujahr:	1980	GND, Jahre:	70		
Standardstufe	modifizierter NHK2000	relativer	Faktor	relativer NHK2010	
	Grundwert (€/m ² BGF)	Gebäudeanteil		Anteil (€/m ² BGF)	
1	655	3	0,03	20	
2	725	64	0,64	464	
3	835	25	0,25	209	
4	1005	8	0,08	80	
5	1260	0	0,00	0	
Herstellungskosten:		100	1	773	

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäude:				
Gebäudeart:	Garage, massiv	Typ:	14.1	
Baujahr:	1980	GND:	60 Jahre	
Standardstufe	modifizierter NHK2000 Grundwert (€/m² BGF)	relativer Gebäudeanteil	Faktor	relativer NHK2010 Anteil (€/m² BGF)
3	245	100	1,00	245
4	485	0	0,00	0
Herstellungskosten:				245

9.2 Sachwertermittlung

Sachwertermittlung der Gebäude		Grundlage ist die NHK 2010 u. d. Modell des Grundstücksmarktberichts	
Gebäude		Einfamilienhaus	Garage
Konstruktion		Massiv	Massivkonstruktion
Geschosse		KG,EG,DG mit Ausbau	Eingeschossig
Nutzungsart		1 Wohnung	Kfz-Stellplatz
Baujahr - Ursprung	nach Aktenlage um:	1980	1980
Baujahr fiktiv, aufgrund Modernisierungen etc. vgl. Pkt. 6			
Alter	Jahre	44	44
Fiktives Alter - u. Berücksichtig. erfolgter Modernisierungen			
GND - wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren		70	60
Restnutzungsdauer /RND vergleiche 5.2		25	15
NHK 2010 - Typ : Entspricht in etw a:		1.01	14.1
Gebäudetyp:		Einfamilienhaus, freistehend	
Standardstufe		im mittel 2,4	3, zusätzl. Abschlag
BGF / m²		374	18
Kostenkennwert €/m²	Faktor:	773	245
Anpassung:	1	773	245
Standardstufe überw. 2, teils einfacher			
Baupreisindex	2010 = 100 /02-2024 =	1,828	1,828
	wohnen		
Summe:		527.847	8.250
Abzüglich Altersw.erminderung	RND/GND	25/70	16/60
Abschreibung linear, Angabe in %		64,00	75,00
entspricht	Faktor :	0,36	0,25
BGF/m² x Kostenkennwert €/m² x Index - Altersw.erm. min		190.025	2.062
Zuzüglich besonderer Bauteile		0	0
Summe		190.025	2.062
Vorläufiger Gebäudesachwert		190.025	2.062

9.3 Ergebnis Sachwert

Zusammenstellung des Sachwertes			
		Wohnbauland	
Grundstück:		Grundbuch	Salzgitter-Bad
		Blatt	4616
Nutzung: Wohnbauland		Laufende Nummer	2
Wohnbauland		Flurstück	392/2,481/19,487/11
Größe, m²:		442+111+107=	660
Nr.	Art		Sachwert in Euro
1	Bodenwert, Flurstück	392/2,481/19,487/11	79.200
2	Bauliche Außenanlagen	siehe Pkt. 10	12.000
3	Gebäude		
3.1	Einfamilienhaus		190.025
3.2	Garage		2.062
3.3	Carpport	nicht vorhanden	
3.4	Nebengebäude: Gartenhaus, Überdachung	nicht vorhanden	
Vorläufiger Sachwert 1 - 3			283.287

	Vorläufiger Sachwert 1 - 3		283.287
	Marktanpassungsfaktor : (siehe detaillierte Erläuterung unter 9. im Gutachten) :	1,16	
	Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung		329.709
4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe 9.2) :		
4.1	Mängel und Schäden		-2.700
	Sachwert mit Marktanpassung :	rd.	327.009

Keine Innenbesichtigung		Wagnisabschlag	
. Mängel, Schäden u.a. können nicht eingeschätzt werden.		(fiktiv um 5-10%)	
Faktor nach äußerem Eindruck, sachverständig eingeschätzt ca.:		0,925	
Sachwert, marktangepasst mit Wagnisabschlag , rd. Euro:		302.483	
Wichtiger Hinweis, da nur Aussenbesichtigung !			
Weitere vorhandene Mängel u. Schäden müssen zusätzlich in Abzug gebracht werden.			

Ermittlung Sachwertfaktor siehe nachfolgend unter 9.4.

9.4 Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert

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

Stadt Salzgitter:

Auswertung für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen vor.

Vorläufiger Sachwert (siehe Zusammenstellung Sachwert).

Sachwertfaktor mit Korrekturfaktoren (Grundstücksmarktdaten) nachfolgend:

Marktanpassung durch Sachwertfaktor			
Anpassungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten:			
Eine Auswertung für Wohnnutzungen liegt durch den Gutachterausschuss vor.			
. Bodenrichtwert	120		€/m ²
. Vorläufiger Sachwert gerundet:	283.287		Euro
Entspricht vorläufigem Sachwertfaktor :		1,25	
Anpassungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten:		Einfluß:	
. Korrekturfaktor Wohnfläche	0,99		
. Korrekturfaktor Restnutzungsdauer:	0,95		
. Korrekturfaktor abweich. Standardstufe:	0,99		
Sachwertfaktor (Marktanpassg.) m. Korrekturen	1,16		

10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Berücksichtigung durch marktgerechte Zu- und Abschläge nach sachverständiger Einschätzung.

10.1 Mängel und Schäden

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

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

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

Sonstige Umstände
Mängel und Bauschäden, erforderliche Reparaturen,

Wertbeeinflussung gesamt
pauschal gerundet in Euro :

Mängel und Schäden, Instandhaltung

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

Wohngebäude:

- Dachrinne Bereich Hauseingang mit Lochbildung, reparaturbedürftig. 250,-
- Markise über der Terrasse ist vollständig zerrissen. Rückbau 200,-
- Terrassenbrüstung aus Holzbrettkonstruktion ist stark verwittert. 500,-
- Die Fenster sind stark verschmutzt, Spinnenwebbildung u.ä. berücksichtigt bei Einordnung Restnutzungsdauer. Reinigung 250,-
- Überdachung der Kelleraußentreppe provisorisch erstellt und stark geschädigt, abbruchreif. 250,-

Garage:

- Metall-Seitentür ist provisorisch verstärkt, Ursache nicht bekannt. 350,-

Außenbereich:

- Stark verwildert mit ‚Hausrat- und Mülllagerung auf dem Gelände. 500,-
- Gartenmauer in Teilbereichen mit Rissbildung. 350,-

Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug gerundet ca.: 2.700 Euro.

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

Unterschieden wurden folgende Einflüsse:

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

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

Anmerkung zu Mängeln u. Schäden:

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

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

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

10.2 Sonstige besondere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale

Soweit vorhanden, Verweis auf 16. im Gutachten.

In diesem Bewertungsfall liegen keine sonstigen wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale vor.

Baulast und eingetragene Rechte (Wegerecht, Leitungsrecht), soweit vorhanden, werden unter 16.2 berücksichtigt, soweit erforderlich.

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

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

Der Wert der baulichen Außenanlagen setzt sich allgemein zusammen aus:

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

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

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

Bauliche Außenanlagen, gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV u. SW-RI 4.2 und weiterer sachverständiger Einschätzung:

lfd. Nr. 2, Gebäudefläche, Flurstücke 392/2, 481/19, 487/11

(die 3 Flurstücke werden gemeinschaftlich genutzt)

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit Einfamilienhaus und Garage

Bauliche Außenanlagen, einfache, teils aufwendigere Anlage (Stützmauern).

Pauschal rd.: 12.000 Euro.

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

12.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert beträgt für die allgemeine Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag 01.01.2024 = **mittlere Lage) 120,- €/m² für W**, einschl. Erschließung.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	24.7.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	mittel
Anzahl der Vollgeschosse	=	1
Bauweise	=	mittel in dem Bereich
Grundstücksfläche	=	660 m ²

12.2 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Es sind gemäß ImmoWertV nur signifikante Abweichungen zu berücksichtigen.

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

B01

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

B02

Ein Umrechnungskoeffizient der GFZ liegt für den zu bewertenden Bereich bei dem zuständigen Gutachterausschuss nicht vor.

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

B03

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

Einschätzung: Anpassung erforderlich, siehe unter 14.1 Vergleichswertermittlung.

(Gemäß Auswertung des Grundstücksmarktdaten bzw. Mittelwert Auskunft Kaufpreissammlung soweit vorliegend)

B04

Zuschnitt / Nutzung:

Einschätzung: in etwa lagetypisch, ohne weitere Einschränkung. Zu-/ Abschlag: ohne

Sonstige Anpassung siehe unter 14.1 Vergleichswertermittlung.

12.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Bodenwert	Wohnbauland				
Grundbuch: Salzgitter-Bad Blatt: 4616					
Lfd. Nummer	2	Gemarkung:	Salzgitter-Bad		
Flur	32	Flurstück	392/2,481/19,487/11		
Nutzung	wohnen	Größe= 442+111+107=	660	m ²	
B-Plan			Wohngebäude, Garage		
Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand					Erläut.
Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :			120	W	EUR/m ²
b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert :		=	120		EUR/m ²
Angrenzend an Bodenrichtwert :		=			
Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung		=	120		EUR/m ²
2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläut.
Stichtag	01.01.2024	24.07.2024	x	1,00	B01
Bewertungsgrundstück					
3. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					Erläut.
Lage	mittel	mittel	x	1,00	B02
Zuschnitt	lageüblich	mittel	x	1,00	
Nutzbarkeit	mittel	mittel	x	1,00	B02
GFZ		mittel	x	1,00	B02
Fläche (m ²)		größer	x	1,00	B03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	
Vollgeschoss		1	x	1,00	
Bauweise	mittel	mittel	x	1,00	
Nutzung :	W	W	x	1,00	B04
Anpassungsfaktor gesamt :			x	1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	120,00	EUR/m ²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00	EUR
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	120,00	EUR/m ²
4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis				120,00	EUR/m ²
Grundstücksfläche :			=	660	m ²
Bodenwert :				79.200	EUR

13. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

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

14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert

14.1 Vergleichswertberechnung

Vergleichswertberechnung (Siehe Erläuterung unter Pkt. 8)			
Besichtigung:	Nur Aussenbesichtigung		
Bebauung	Einfamilienhaus, Garage		
Lage:	Salzgitter-Bad		
Kellergeschoss	voll unterkellert	Modifiziertes Bauj. ca.	1980
Baujahr : Ursprung	1980	Modernisg.-Punkte:	1
Restnutzungsdauer (RND):	RND, Jahre ca: 25	Alter in Jahren:	44
Wohnfläche, m ² : rd.	143,9	bei GND, Jahre:	70
Bodenrichtwert, €/m ² :	120 W	Standardstufe	2,4
Grundstücksgröße, m ² :	660	Garage	1
Grundstücksmarktdaten 2024	Stadt Salzgitter		
Vergleichsfaktoren für	Ein- und Zweifamilienhäuser		
Vorläufiger Mittelwert €/m ² rd. :	(modifiziertes Baujahr)		
Angepasster Mittelwert €/m ² rd. :	2.280	(einschl. evtl. erf. pauschaler Marktanpassung)	
(wird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen gehalten)			Faktor
Grundstückslage	. BRW allgem. 120 €/m ²	bereits berücksichtigt	
Lageklasse	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:	Salzgitter-Bad	1,01
Grundstück :	. Fläche, m ² = 660	Mittelwert = 800	
	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:		0,98
	. Zuschnitt unregelmäßig, Eckgrundstück	Einschätzg. SV:	0,98
Gebäude :	Konstruktion: massiv		
Grundriss			Anpassg. fiktiv rd.: 1,00
Standardstufe	2,4	Korrekturfaktor G.-marktdaten:	1,00
	. Keller voll unterkellert	Einschätzg. SV:	1,00
Baujahr	. Wurde bereits berücksichtigt		
Modernisierung/	. Nicht modernisiert	1 Punkte	1,00
Schäden, Mängel	berücksichtigt auch unter Einordnung Standardstufe siehe nachfolgend objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wohnfläche, m ² :	143,9	Mittelwert von : 140	
	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:		1,02
Garage	. Anzahl Garagen: 1	Korrekturfaktor	1,000
Summe Auf- bzw. Abschläge :	Faktor:		0,99
Daraus ergibt sich der Vergleichswert :			
2.280	x	0,99	= 2.256 €/m ²
2.256	x	143,9	= 324.616
Abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe detailliert 10.)			
Abzüglich :	2.700	=	321.916 Euro
Vergleichswert:	321.916		Euro
Zuschlag Gerätehaus, abgeleitet aus Sachwert, 9.2 im Gutachten:			Euro
Wertbeeinflussung alterswertgemindert u. marktangepasst ca.	0		
Zwischensumme Zuschläge:	0		
321.916	+	0	= 321.916 Euro
Vergleichswert vorläufig, Summe =	321.916		Euro
Besonderheiten:	. Keine Innenbesichtigung Wagnisabschlag		
	. Mängel, Schäden u.a. können nicht eingeschätzt werden.		(fiktiv um 5-10%)
	Faktor nach äußerem Eindruck, sachverständig eingeschätzt ca.:		0,925
Vergleichswert mit Wagnisabschlag	297.772		Euro
Wichtiger Hinweis, da nur Aussenbesichtigung !			
Weitere vorhandene Mängel u. Schäden müssen zusätzlich in Abzug gebracht werden.			

14.2 Grundlage der eingesetzten Werte

Bei den Werten handelt es sich um Mittelwerte, die durch den Sachverständigen an das Bewertungsobjekt unter 14.1 soweit erforderlich angepasst wurden.
 In diesem Bewertungsfall wurden für die Vergleichswertermittlung die aktuellen Auswertungen der Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, der zuständigen Geschäftsstelle, zu Grunde gelegt.

14.2.1 Mittelwerte Auswertungen der angewendeten Faktoren

Merkmale und Ausprägung mit mittleren Werten			
Auswertung und weitere Anpassung durch den Sachverständigen unter 14.1			
Bewertungsobjekt:	<u>Bewertungsobjekt</u>		
Einfamilienhaus	Stichtag:	24.07.24	
BRW:	W	120	€/m²
Baujahr :	modifiziert	1980	
Wohnfläche:		144,0	m²
Grundstücksgröße:		660	m²
Standardstufe		2,4	
Garage		1	
Grad der Unterkellerung in%	kleiner	100	%
Lage i.Kreis:	SZ-Bad	3	
Medianwerte Vergleichsfaktoren Grundstücksmarktdaten:		Mittlere Werte	
Ein- und Zweifamilienhäuser			
BRW:		90	€/m²
Baujahr :	modifiziert	1980	
Wohnfläche:	mittlerer Wert	150	m²
Grundstücksgröße:		800	m²
Standardstufe		2,4	
Garage		1	
Grad der Unterkellerung in%		82	%
Lageklassenfaktor		2	

15. Verkehrswert der einzelnen Flurstücke

Auftragsgemäß ist jedes Flurstück mit separater laufender Nr. im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs separat zu bewerten.
 Der zu bewertende Grundbesitz ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter einer laufenden Nummer eingetragen.
Eine separate Bewertung einzelner Flurstücke entfällt somit.

16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u. a.

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

Einträge in Abteilung II, siehe dazu detailliert im Gutachten unter 4.1 Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige.
 Lfd. Nr.4 der Eintragungen, lfd. Nr.2 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (14 K 13/24)... Eingetragen am 24.05.2024.

Einschätzung des Sachverständigen:

Die Eintragung wirkt sich nach sachverständiger Einschätzung nicht zusätzlich bedeutsam wertbeeinflussend aus. In den allgemeinen Einschätzungen, z.B. Bodenwert BRW, Einordnung der baulichen Nutzung u.a. in Zu- und Abschlägen bereits enthalten.
Eine weitere Anpassung wird zum Wertermittlungsstichtag nicht für erforderlich gehalten.

16.2 Baulasteintragung

Zu bewertendes Grundstück:

Gemarkung Salzgitter-Bad, Flur 32, Flurstücke 392/2, 481/19, 487/11, Heckenrosenweg.

Auskunft Bauamt Stadt Salzgitter:

„Es gibt keine Eintragungen in dem Baulastenverzeichnis der Stadt Salzgitter“

17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe des Verkehrswertes

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

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

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

Eventuelle signifikante Mängel, Schäden o.a. Besonderheiten, insbesondere innerhalb der Gebäude sind nicht bekannt und müssten gegebenenfalls zusätzlich berücksichtigt werden.

Der Grundbesitz Grundbuch von Salzgitter-Bad Blatt 4616, Heckenrosenweg 2 besteht aus den Flurstücken 392/2, 481/19, 487/11, Flur 32, Gemarkung Salzgitter-Bad und ist bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus und einer Einzelgarage.

Das Grundstück befindet sich im südlichen Stadtbereich, zentrumsfern in ruhiger Lage, in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung.

Das Grundstück und die Gebäude wurden wie vor beschrieben im Rahmen der Möglichkeiten der Ortsbesichtigung nur eingeschränkt in Teilbereichen besichtigt.

Nach dem äußeren Eindruck wird ein längerer Leerstand angenommen, aufgrund des gesamt stark vernachlässigten und verwilderten Außenbereichs und Gebäudes.

Die Gebäude befinden sich augenscheinlich in einem überwieend baulich standsicheren Zustand.

Gesamt wird die Gebäudeausstattung des Wohngebäudes baujahrtypisch mittel, in Teilbereichen gut (Verblendmauerwerk), gesamt aber nicht zeitgemäß eingeordnet.

Mit rund 144 m² (nach Aktenlage) liegt die Wohnfläche gemäß Auswertung d. Grundstücksmarktdaten knapp unter dem allgemeinen Mittelwert für vergleichbare Nutzungen. Die Wohnfläche verteilt sich auf das Erd- und das Dachgeschoss.

Modernisierung wurden nicht bekannt gegeben und sind auch nach dem äußeren Eindruck nicht signifikant erkennbar, insbesondere die letzten 15 Jahre und darüber hinaus betreffend.

Die Einzelgarage ist nutzungs- und baujahrtypisch einfach gestaltet, vernachlässigt und erscheint ebenfalls nicht bedeutsam modernisiert.

Als Besonderheit ist bei der Garage zu beachten, dass eine Unterschreitung des erforderlichen Stauraumes vor der Garage geringer als 5,0m vorhanden ist. Weiterhin ist die Innenbreite nach Zeichnung mit 2,15m sehr gering und genügt nicht zeitgemäßen Ansprüchen. (siehe auch unter 21. Bestandspläne)

Die Grundstücksflächen sind unregelmäßig, im südwestlichen Verlauf abgerundet geschnitten. mit stark vernachlässigter und verwilderter Außenanlage. Die Gartenfläche ist aufgrund des abfallenden Geländes eingeschränkt nutzbar. Eine Grundstückszufahrt vom öffentlichen Straßenbereich führt direkt zur Garage.

Im allgemeinen Vergleich ist die Grundstücksgröße unterdurchschnittlich einzuordnen mit einer Flächengröße von gesamt 660 m².

Mit vergleichbaren Nutzungen wird die Lage Salzgitter-Bad als gute Lage im Bereich der Stadt Salzgitter eingeordnet. Diese Einschätzung wird auch durch den Bodenrichtwert mit 120,- €/m² bestätigt.

Wie bereits zuvor unter Punkt 8. beschrieben, wird in dem vorliegenden Bewertungsfall der Verkehrswert aus dem Vergleichswert abgeleitet. Das Sachwertverfahren wird nur unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt. Ausführliche Erläuterung unter 8. im Gutachten.

Grundsätzlich handelt es sich bei den eingesetzten Werten und Angaben um Mittelwerte die soweit erforderlich individuell angepasst wurden, in Bezug auf Art und Nutzung, Lage wert, Baujahr bzw. modifiziertes Baujahr, Konstruktion, Größe, Ausstattung u.a. Siehe dazu u.a. Punkt 14.1. u.a.

Ermittelte Werte:

Sachwert mit Marktanpassung und Wagnisabschlag 302.483 Euro.

Vergleichswert mit Wagnisabschlag ermittelt mit 297.772Euro.

Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet.

Ermittelter Verkehrswert gerundet: 298.000 Euro.

Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück:

Grundbuch von Blatt	Salzgitter-Bad 4616
Bestandsverzeichnis Laufende Nummer	2
Gemarkung	Salzgitter-Bad
Flur	32
Flurstück	392/2
Gebäude- und Freifläche:	Heckenrosenweg 2
Größe	442 m ²
und	
Gemarkung	Salzgitter-Bad
Flur	32
Flurstück	481/19
Gebäude- und Freifläche:	Heckenrosenweg
Größe	111 m ²
und	
Gemarkung	Salzgitter-Bad
Flur	32
Flurstück	487/11
Gebäude- und Freifläche:	Heckenrosenweg
Größe	107 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbauland, Wohnhausbebauung u.a.

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungsstichtag eingeschätzt mit rd. 298.000 Euro (unbelastet).

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 05.09.2024

Sachverständiger

18. Stadtkarte mit nahem Umgebungsbereich und Teilausschnitt

19. Liegenschaftskarte

20. Bestandspläne

Es lagen Zeichnungen in der Bauakte vor.

21. Sonstige Anlagen

Es werden keine weiteren Unterlagen angefügt.

22. Fotodokumentation

Innenaufnahmen:

Innenaufnahmen wurden nicht ermöglicht.



Grundstück:

Grundbuch
von Salzgitter-Bad
Blatt 4616,
BVZ lfd. Nr.2

Gemarkung
Salzgitter-Bad
Flur 32
Flurstücke
392/2,481/19,487/11
Heckenrosenweg 2

Bebauung:

Einfamilienhaus,
Garage

Südansicht Grundstück