

Das nachfolgende Gutachten wurde erstellt durch den Sachverständigen:
Diplom Ingenieur **Michael Kämpfert** 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 u.a.

Anonymisierte Ausfertigung

Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft

betreffend das im **Grundbuch von Salzgitter-Bad Blatt 5926** unter laufender Nummer 1 eingetragene Grundstück

Geschäftsnummer NZS 14 K 17/24

Schuldner/Beteiligte:

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben

Auftraggeber: **Amtsgericht Salzgitter**

Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren.

Besichtigung: **Innen- und Außenbesichtigung**

Wertermittlungsstichtag: **14.08.2024**

Bewertungsobjekt/Bebauung:

Einfamilien-Reihenmittelhaus mit Nebengebäude und Garage.



Grundstück mit Wohngebäude



Nebengebäude und Wohngebäude

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungsstichtag eingeschätzt mit **rd. 218.000 Euro** (unbelastet)

Dieses Gutachten wurde fertiggestellt am 23.09.2024
Das Gutachten umfasst gesamt 31 Seiten.

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag

Grundbuch von Blatt	Salzgitter-Bad 5926
------------------------	------------------------

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer	1
Gemarkung	Salzgitter-Bad
Flur	7
Flurstück	10
Gebäude- und Freifläche:	Auf dem Hügel 59
Größe	842 m ²

Tatsächliche Nutzung: Wohnbaufläche, Wohnhausbebauung u.a.

Bebauung

(Angaben nach Aktenlage, Angaben Beteiligter und örtlicher Prüfung):

Einfamilien-Reihenmittelhaus

Baujahr: um 1939, Umbau 1965 (nach Aktenlage u. Angabe)
Wohnfläche ca.: 135,20 m²

Nebengebäude, Stall

Baujahr: 1965
Nutzfläche ca.: EG 13 m²

Doppelgarage

Baujahr: 1970.
Nutzfläche ca.: 2 x 11,5 m²

Sonstiges/Besonderheiten

Mieter und Pächter

Das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich und nach Angabe unbewohnt.
Es wurden keine Mietverträge vorgelegt.
Leerstand nach Angabe seit August 2021

Besichtigung

Innen- und Außenbesichtigung der Gebäude und Außenbereich, in den zugänglichen Bereichen.

Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)

Das Bewertungsgrundstück wird nicht in der Liste als Baudenkmal geführt.

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:

- BauGB - Baugesetzbuch
- BauNVO - Baunutzungsverordnung
- ImmoWertV - Immobilienwertverordnung 2021 mit NHK 2010 u.a.
- WertR – Wertermittlungsrichtlinien 2006 soweit noch gültig.
- BGB – Bürgerliches Gesetzbuch
- WoFIV – Wohnflächenverordnung
- WMR – Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie
- WEG – Wohnungseigentumsgesetz
- NBauO – Niedersächsische Bauordnung
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte, Veröffentlichung aktuelle Grundstücksmarktdaten für den Landkreis/Stadt.

1.2 Wichtige Hinweise

1.2.1 Angaben der Unterlagen der Bauakte, Behörden, Eigentümer oder weiterer Personen

über das Bewertungsobjekt, sind hier im Rahmen des 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 Gutachtenauftrag und Auftragsabwicklung

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

Auftrag Beschluss vom 25.07.2024
Erstellen eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert, betreffend das bzw. die eingetragenen Grundstücke, nachfolgend aufgeführt.

Angaben zu dem beauftragten

Bewertungsobjekt Grundbuch von Salzgitter-Bad Blatt 5926
BVZ lfd. Nr. 1:
Gemarkung Salzgitter-Bad, Flur 7, Flurstück 10, Gebäude- und Freifläche, Auf dem Hügel 59, Größe 8428 m²

Geschäftsnummer NZS 14 K 17/24

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 14.08.2024 (Innen- und Außenbesichtigung)

Teilnehmer der Ortsbesichtigung Ein Beteiligter in dem Verfahren und der Sachverständige.

Wertermittlungstichtag 14.08.2024, Tag der Ortsbesichtigung.

Qualitätstichtag 14.08.2024.

2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtenauftrag u.a.

Mieter und Pächter

Das Gebäude ist zum Wertermittlungstichtag augenscheinlich und nach Angabe unbewohnt.
Es wurden keine Mietverträge vorgelegt.
Leerstand nach Angabe seit August 2021

Gewerbebetrieb

Es liegt eine Wohnnutzung als Einfamilienhaus vor. Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.

Maschinen und Betriebseinrichtungen

Maschinen und Betriebseinrichtung sind nicht vorhanden. Wohnungseinrichtung ist grundsätzlich nicht Bestandteil des Gutachtens. Sonstiges Zubehör ist nicht wertrelevant vorhanden.

Verdacht auf Hausschwamm

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

Baubehördliche Beschränkungen:

Auskunft Stadt Salzgitter, Bauamt: „Aktuell gibt es keine ordnungsrechtlichen Verfahren zu dem Grundstück“.

Eine weitere Prüfung wurde nicht durchgeführt.

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

Offensichtlich erkennbare Widersprüche werden beschrieben und entsprechend berücksichtigt.

Auskunft Bauamt Stadt Salzgitter

Folgende Unterlagen zu Genehmigungen bzw. Bauanträgen lagen vor:

- Neubau eines kleinen Stalles, Bauschein vom 29.9.1964.
- Ausbau und Umbau des Wohn- und Nebengebäudes vom 22.10.1964.
- Neubau Garagengebäude vom 17.4.1970.

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
Altlasten

Ein Energieausweis lag nicht vor.
Es sind keine Altlasten auf dem Grundstück bekannt.

Gebäudeversicherung

Nach Angabe des Antragsgegners besteht eine Gebäudeversicherung.
Es wird unbestätigt von einer bestehenden Gebäudeversicherung ausgegangen.

3. Grundstück - Lagemerkmale

3.1 Grundstücksdaten

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:
Grundbuch von Salzgitter-Bad Blatt 5926
Detailliert siehe A. Kurzzangaben zum Bewertungsobjekt

3.2 Großräumige Lage

Hinweis:

Die folgenden Angaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dienen nur

überschlägig dem allgemeinen Überblick. Angaben zu Einwohnerzahl, Verkehrslage mit Entfernungen, Geschäfte, ärztliche Versorgung u.a. können variieren. Weiteres siehe unter 1.2 im Gutachten.

Bundesland Niedersachsen
Stadt Salzgitter

Ort/Einwohnerzahl

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

Verkehrslage Salzgitter-Bad liegt verkehrsgünstig an der B248. Über Bundes- und Landstraßen gute Fernverbindungen.
Entfernung: zu den nächstgelegenen Städten und Orten: bis SZ-Lebenstedt ca. 14 km, 22 km bis Wolfenbüttel.
Bahnhof: ist vorhanden.
Autobahn: Gute Verbindung zur A39, A 7. Sonstige Fernverbindungen durch weitere Straßenverbindungen.
Bus: Zufriedenstellende Verbindungen in alle Richtungen.

Ärztliche Versorgung
Ausreichend in verschiedenen Fachrichtungen, mit Krankenhaus vorhanden.

Geschäfte des täglichen Bedarfs
Versorgung über den Grundbedarf hinaus vorhanden.

3.3 Kleinräumige Lage

Wohn/Geschäftslage
Das Grundstück befindet sich in nördlicher zentrumsferner Lage in Salzgitter-Bad, in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung im Umgebungsbereich.
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 im entfernteren östlichen Grundstücksbereich, in etwa höhengleich zum öffentlichen Straßenbereich. Im weiteren Grundstücksbereich nach Westen stärker ansteigend.

3.4 Grundstück

lfd. Nr. 1, Gebäude- und Freifläche, Flurstück 10

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit Einfamilien-Reihenmittelhaus, Nebengebäude und Doppelgarage.

Grundstücksform: länglich, rechteckig.

Größe: 842 m², Flächengröße größer für vergleichbare Nutzungen, im allgemeinen Vergleich. Im nahen Umgebungsbereich in etwa mittlere Größe.

Topographie Von dem östlichen Grundstücksbereich mit Zufahrt, nach Westen teils stärker ansteigendes Gelände, Höhenversatz zur Terrassenfläche

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

Der jeweilige Eigentümer Flurstück 2/7 ist berechtigt die auf das Grundstück verlegt Wasserleitung, Behälter, Pumpstation u.a. zu betreiben und das Grundstück zu betreten.. Bewilligung vom 23.Februar/12. März 1953...

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

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit Verpflichtung die auf dem Grundstück verlegten Leitungen und Nebenanlagen zu dulden und im Bedarfsfall das Aufgraben zu dulden... Bewilligung vom 28.August 1964...

Lfd. Nr.5 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet worden (14 K 17/24)....
Eingetragen am 06.06.2024.

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 7, Flurstück 10

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

Bürgerportal Stadt Salzgitter, veröffentlicht im Internet:

Ein Bebauungsplan: Talsiedlung Nord“

Art der Festsetzungen: WA

4.7 Sanierungsverfahren

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

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 ImmoWertV 2021 NHK 2010**), ohne Anspruch auf Vollständigkeit in allen Bereichen. Siehe auch Punkt 1.2

5.1 Allgemeines

Der Grundbesitz Grundbuch von Salzgitter-Bad Blatt 5926, Auf dem Hügel 59 besteht aus dem Flurstück 10, Flur 7, Gemarkung Salzgitter-Bad und ist bebaut mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus, Nebengebäude und Doppelgarage.

5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

Innen- und Außenbesichtigung.

Das Grundstück und die Gebäude wurden im Rahmen der Möglichkeiten überwiegend in den begehbaren Bereichen besichtigt.

Die Konstruktion wurde nicht geöffnet!

Es wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt!

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

5.3 Einfamilien-Reihenmittelhaus

Es ist 1 Wohnung im Gebäude angelegt, als typischer Einfamilienhausentwurf. Die Erschließung erfolgt über das Erdgeschoss von der Straße Auf dem Hügel. Das Gebäude ist mit 2 Räumen teilunterkellert

Besichtigung: Innen- und Außenbesichtigung.

Gebäudeart NHK: Typ 3.01 (unterkellert Bereich) KG,EG,DG mit Ausbau und Typ 3.21 (nicht unterkellert), ohne KG,EG,DG ohne Ausbau.

Baujahr: Ursprung um 1939, Umbau 1965 nach Aktenlage.

Nutzung: 1 Wohnung.

Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.

Geschosse:

Kellergeschoss 2 Kellerräume.

Dachgeschoss ausgebaut

Außenwände Massiv, Mauerwerkkonstruktion o.ä.

Fassade: Wärmedämmverbundsystem (um 2005), Gaube m. Schieferplattenverkleidung

Wärmeschutz mittel, nachträgliche Dämmung um 2005.

Dach Satteldach mit Ziegeleindeckung und Unterdach

Wärmeschutz Dämmung: mittel.

Fenster u. Außentüren Kunststoffelemente, isolierverglast.
Einordnung Ausführung ca.: um 1988

Haustür: Aluminiumelement, verglast.

Ausführung: gut.

Innentüren Holzkonstruktion furniert, älter.

Ausführung: mittel.

Innenwände Mauerwerk, evtl. Leichtwandkonstruktionen o.ä.

Oberflächen: Tapete Muster o.ä.

Deckenkonstruktion Massiv oder Holzbalkenkonstruktionen in den Geschossen.

Deckenflächen: Tapete, Raufaser, Paneele (Holz u. Kunststoff), Profilholzverkleidung.

Treppen EG-KG: massive Konstruktion, EG-DG Metalltraggerüst mit Betonwerksteinstufen, Bodeneinschubtreppe.

Ausführung: mittel, teils einfacher.

Fußböden Estrich: nicht bekannt.

Bodenbelag: Fliesen/Klinker, PV, Laminat, Parkett, 1xKorkbelag.

Fliesen: Boden: Bad, Küche, Flur, Windfang/Spaltklinkerbelag.

Wand: Bad deckenhoch.

Sonstige technische Ausstattung

Sanitäreinrichtungen

Bad EG: WC-wandhängend, Waschtisch, Badewanne, Dusche.
Ausstattung: mittel um 2003.

Heizung Gaszentralheizung (Kessel um 2010 nach Angabe), Fußbodenheizung (Bad u. Küche) Plattenheizkörper.

Ausführung: baujahrtypisch mittel, teils gut.

Elektroinstallation Nutzungstypische Standardinstallationen,
Ausführung nach Angabe um 2010.

Sonstiges Solar u. Photovoltaikanlage um 2012
Grundrissgestaltung Nutzungstypische Gestaltung, im DG ein gefangener Raum bzw. Durchgangszimmer.

Balkon: nicht vorhanden.

Wärmeschutz, Annahmen

Dach: vor 1995

Außenwand: um 2005

Fenster: vor 1990

Gesamt nachträgliche signifikante Verbesserungen nicht eindeutig erkennbar, nicht zeitgemäß.

Durchgeführter Umbau / Modernisierung

Angabe des Antragsstellers in dem Verfahren nachfolgend ungeprüft wiedergegeben:

Wohnhaus Erneuerungen, Einbauten:

1991 - Dacheindeckung.

2001 - Fußboden Küche

2003 – Bad: Oberbeläge, Fußboden u.a.

2010 – Elektrik komplett erneuert, Gas-Heizungskessel u.

Warmwasserspeicher

2012 - Solar- und Photovoltaikanlage

2015 - Wärmedämmverbundsystem

2015 - Überdachung Terrasse/Hof

Sonst Modernisierungen, insbesondere die letzten 10-15 Jahre betreffend sind nicht bekannt.

Instandhaltung Instandhaltungstau geringer, kleine erforderliche Reparaturen u.ä.
Weiteres siehe Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.

Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)
Nutzungs- und baujahrtypische mittlere in Teilbereichen gute Ausstattung.

5.4 Nebengebäude

Besichtigung: Innen (nur EG)- und Außenbesichtigung.

Gebäudeart NHK: Kaltlager, ehemaliges Stallgebäude

Baujahr: 1970.

Nutzung: Lager-/Abstellraum.

Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.

Geschosse:

Erdgeschoss 2 Lagerräume.

Dachgeschoss Lagerfläche.

Außenwände Massiv, Mauerwerk o.ä.

Fassade: Putz.

Wärmeschutz kein signifikanter Wärmeschutz.

Dach Satteldach mit Ziegeleindeckung.

Wärmeschutz Dämmung: nicht gedämmt.

Fenster u. Außentüren 2 Holzelemente. Einordnung Ausführung: einfach

Eingangstür: 2 Türelemente. Einordnung: einfach.

Innentüren	Nicht vorhanden.
Innenwände	Massiv, Mauerwerk o.ä.
Deckenkonstruktion	Massivkonstruktion.
Bodenbelag:	Beton.
Sonstige technische Ausstattung	
Sanitäreinrichtungen	nicht vorhanden.
Durchgeführter Umbau / Modernisierung	Es liegen keine Angaben vor. Augenscheinlich nicht modernisiert.
Instandhaltung	Kein auffälliger Instandhaltungsstau. Weiteres siehe Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.
Ausstattung	(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010) Nutzungs- und baujahrtypische einfache Ausstattung.

5.5 Doppelgarage

Besichtigung:	Innen- und Außenbesichtigung.
Gebäudeart:	Doppelgarage
Baujahr:	um 1970.
Nutzung:	2 separate Kfz-Stellplätze
Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20.	soweit vorhanden.
Geschosse:	
Erdgeschoss	2 Kfz-Stellplätze
Konstruktion	Massiv, Mauerwerk, Stahlbeton o.ä.
Fassade:	Verblendmauerwerk
Wärmeschutz	kein Wärmeschutz.
Dach	Flachdach, Bahnenabdichtung o.ä.
Fenster u. Außentüren	Fenster: Einfache Metallelemente, einfachverglast
Tür/Tore:	Metallschwingtore, Metalltür.
Bodenbelag:	Beton.
Sanitäreinrichtungen	Wasseranschluss ist nicht vorhanden.
Sonstige technische Ausstattung	
Elektroinstallation	Licht und Steckdosenanschluss.
Durchgeführte Umbauten/ Modernisierung:	Augenscheinlich nicht signifikant modernisiert.
Instandhaltung	Kein auffälliger Instandhaltungsstau. Weiteres siehe Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.

5.6 Allgemeiner Bauzustand

Bauliche Standsicherheit

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

Mängel und Schäden, Instandhaltung

Wohngebäude:

KG: - Boden und Wände mit sichtbarer Feuchtigkeit, Ausblühungen. Einschätzung baujahrtypisch.
EG: - Wohnzimmer zur Terrasse fehlt Treppe nach außen, ca. 75cm Höhe.
DG – 1 Fensterbrüstung unter erforderlichen 80 cm, mindestens Gitter o.ä. gegen Absturzgefahr nachrüsten
Fassade – Sockelbereich Hofbereich mit Abplatzungen. Kleinreparatur.
Außenanlage – stark verwildert, insbesondere der Gartenbereich. Wildwuchs entfernen u.a.

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.

Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Wohngebäude: mittlere Ausstattung, Standardstufe im Mittel um 2,4
Nebengebäude: einfach bis mittel, nutzungs- und baujahrtypisch.
Doppelgarage: einfach bis mittel, nutzungs- und baujahrtypisch.

Modernisierungsgrad (Gemäß ImmoWertV2021)

Wohngebäude: mittlerer Modernisierungsgrad um 6 Punkte (Baujahr 1939/65)
Nebengebäude nicht modernisiert
Garage nicht modernisiert

Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Wohngebäude einfache bis mittlere Ausstattung, Standardstufe: 1-4, im Mittel um 2,4.
Nebengebäude nutzungstypische einfache Ausstattung.
Garage nutzungstypische einfache 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 nicht auffällig erkennbar.

5.8 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

lfd. Nr. 1, Gebäude- und Freifläche, Flurstück 10

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, Einfamilien-Reihenmittelhaus, Nebengebäude, Doppelgarage

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

Öffentliche Anschlüsse: Wasserversorgung, Abwasser (unbestätigte Annahme),

Elektrizitätsversorgung mit Anschluss an die öffentliche Ver-/Entsorgung.

Gasanschluss ist nach Angabe vorhanden

Zufahrt Mit östlicher Grundstückzufahrt zur Garage direkt vom öffentlichen Bereich.

Höhenlage zur Straße Westlich in etwa höhengleich, hinter dem Gebäude und Terrasse abfallendes Gelände mit erkennbarem Höhenversatz.

Befestigung Zufahrt Garage asphaltiert, Terrasse mit Betonsteinpflaster. Außentreppe massive Konstruktion.

Einstellplätze 2x in Garage vorhanden.

Einfriedung Maschendraht- und Metall-Staketenzaun.

Terrasse Holzriffelbohlen und Betonsteinpflaster befestigt. Überdachungskonstruktion aus Metallkonstruktion mit Glaseindeckung ca. 5,50 x 5,70 m.

Gartengebäude u.a. Holzlagerkonstruktion, ca. 2,5x5,5 m.

Garten/Grünfläche Sehr stark zugewachsen und verwildert, Wiese, Busch-, Baumbewuchs.

Instandhaltung Außenanlage stark vernachlässigt, verwilderte.

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 nach DIN 277:

Anrechnung ab einer Höhe von mindestens 1,25m, wenn Einschränkung mit Abschlag je nach Einschränkungsgang.

Geschoss	Länge/m	Länge/m	Breite/m	BGF,m²	BGF,m²	
					Summe	
Wohngebäude						
NHK Typ 3.01 - unterkellert Reihenmittelhaus						
Kellergeschoss		5,75	8,20	47,15		
		1,92	2,49	4,77	51,92	
Erdgeschoss (unterkellert)		5,75	8,20	47,15	47,15	
Dachgeschoss		5,75	8,20	47,15	47,15	
				BGF =	146,22	146,22
NHK Typ 3.21 - nicht unterkellert Reihenmittelhaus						
Kellergeschoss		0,00	0,00	0,00	0,00	
Erdgeschoss		7,45	6,20	46,19		
		1,90	2,10	3,99	50,18	
Dachgeschoss		7,45	6,20	46,19	46,19	
				BGF =	96,37	96,37
Nebengebäude						
Erdgeschoss		3,80	5,20	19,76	19,76	
Dachgeschoss		3,80	5,20	19,76	19,76	
				BGF =	39,52	39,52
Garage						
eingeschossig		5,88	5,99	35,22		
				BGF =	35,22	35,22

6.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Grundlage:

Örtliches Aufmaß der Raummittelmaße (kein verformungsgerechtes Aufmaß):

Wurde durchgeführt.

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

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					
Einfamilien-Reihenmittelhaus					
Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m²	Summe m² abzügl. 3% Putz ohne Abzug da
1	Erdgeschoss				
1.01	Windfang	1,61	1,82	2,93	2,93 Aufmaß
1.02	Flur/Treppe	3,89	3,07	11,94	
		-1,03	2,00	-2,06	
		1,02	2,23	2,27	12,16

1.03	Zimmer 1 (Schlaf- u.	5,30	3,48	18,44	18,44	
1.04	Wohnzimmer	5,30	4,06	21,52		
		-0,43	0,80	-0,34		
		2,55	0,17	0,43	21,61	
1.05	Flur 2/Treppe vor Bad	1,80	2,23	4,01	4,01	
1.06	Bad (Waschraum)	3,22	2,25	7,25	7,25	
1.07	Küche	3,28	3,14	10,30	10,30	
	Erdgeschoss				<u>76,70</u>	76,70

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	1,03	2,30	2,37	2,37	
2.02	Zimmer 2 (Küche)	2,77	3,96	10,97		
		2,77	0,70x0,5	0,97	11,94	
2.03	Zimmer 3 (Schlafzi.)	2,72	2,90	7,89		
		2,72	0,74x0,5	1,01		
		2,58	1,88	4,85		
		2,58	0,78x0,5	1,01		
		1,51	0,92x0,5	0,70	15,46	
2.04	Zimmer 4 (Wohnzi.)	5,31	2,88	15,29		
		-2,80	0,59	-1,65		
		-2,80	0,78x0,5	-1,10		
		2,14	1,02	2,18	14,72	
2.05	Zimmer 5 (Kinderzi.)	3,29	4,76	15,66		
		-3,29	0,11	-0,36		
		-3,29	0,78x0,5	-1,29	14,01	
	Dachgeschoss				<u>58,50</u>	58,50
	Dachgeschoss				<u>58,50</u>	58,50

Zusammenstellung Wohnflächen

	<u>m²</u>
Erdgeschoss	76,70
Dachgeschoss	<u>58,50</u>
Summe:	135,20

Position	Nutzfläche Nebengebäude Geschoss / Raum	(Maße aus den vorliegenden Plänen übernommen)				
		Stallgebäude		Fläche/m ²	Summe m ² abzügl. 3% Putz	
		Länge/m	Breite/m			
	Erdgeschoss					
1.01	Raum 1	2,00	3,02	6,04	6,04	
1.02	Raum 2	2,45	3,02	7,40	<u>7,40</u>	
	Erdgeschoss				13,44	
	Dachgeschoss	(konnte nicht besichtigt werden)				
	Grundfläche ca.	5,07	3,02	15,31	15,31	
	Garage					
1.01	Garage 1	2,70	5,26	14,22	14,22	
1.02	Garage 2	2,70	5,26	14,22	<u>14,22</u>	
	Garage				28,43	
						27,58

Die Wohnfläche wurde ermittelt mit rd. 135,20 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 Nebengebäude.

Die zu bewertende Lage.

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

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

Abkürzungen:

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

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

Einfamilien-Reihenmittelhaus	Baujahr Ursprung um 1939/Umbau 1965
Alter ca.	59/85 Jahre
DWG	80 Jahre
RND ca.	28 Jahre im Mittel
Nebengebäude, Stall	Baujahr um 1965
Alter ca.	59 Jahre
DWG	60 Jahre
RND ca.	10 Jahre im Mittel
Doppelgarage	Baujahr um 1970
Alter ca.	54 Jahre
DWG	60 Jahre
RND ca.	10 Jahre im Mittel

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

Erläuterung zur relativen Bestimmung der Alterswertminderung gemäß ImmoWertV2021

Schätzung der Restnutzungsdauer (RND) am Wertermittlungstichtag.

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 :	Einfamilien-Reihenmittelhaus			
Baujahr:	1939,1965	Alter rd.:	85/59	Jahre
Mod. Baujahr gewählt:		Mod. Alter		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	Bewertungsb	Ausführg. ca.
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1	1991 Eindeckg. 1988
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	0,5	
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1	2010, 2012
Verbesserung der Heizungsanlage	2	1	2010
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,5	2005
Modernisierung von Bädern	2	1	2003
Modernisierung des Innenausbau, zB Decken und Fußböden	2	1	
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0	1996
Summe:	20	7	

Modernisierungsgrad

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl wird der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt :			
0-1	Punkte	=	nicht modernisiert
2-5	Punkte	=	kleine Modernisierungen i. Rahmen d. Instandhaltung
6-10	Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
11-17	Punkte	=	überwiegend modernisiert
18-20	Punkte	=	umfassend modernisiert

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)

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

8.2.2 Ertragswertverfahren

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

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

8.2.3 Vergleichswertverfahren

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

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

Siehe auch ImmoWertV 2021, Vergleichswertverfahren § 24-26.

8.3 Folgende Wertermittlungsverfahren bieten sich zur Durchführung an:

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

Durchzuführendes Wertermittlungsverfahren nach sachverständiger Einschätzung:

Das Vergleichswertverfahren wird 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, Reihenhäuser*

Keller-, Erdgeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut	Flachdach oder fach geneigtes Dach															
			1	2	3	4	5											
Standardkategorie	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5								
freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.01	655	725	835	1.005	1.260	1.02	545	605	695	840	1.050	1.03	705	785	900	1.085	1.360
Doppel- und Reihenhäuser	3.01	615	685	785	945	1.180	2.02	515	575	655	790	965	2.03	605	735	845	1.020	1.275
Reihenhäuser	3.01	575	640	735	885	1.105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	695	795	955	1.195

Keller-, Erd-, Obergeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut	Flachdach oder fach geneigtes Dach															
			1	2	3	4	5											
Standardkategorie	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5								
freistehende Einfamilienhäuser ¹	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	695	825	1.035	2.13	625	695	800	965	1.235
Reihenhäuser	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 fach geneigtes Dach															
			1	2	3	4	5											
Standardkategorie	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5								
freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.21	790	875	1.005	1.215	1.515	1.22	585	650	745	890	1.125	1.23	820	1.025	1.180	1.420	1.775
Doppel- und Reihenhäuser	3.21	740	825	945	1.140	1.425	2.22	555	610	705	840	1.055	2.23	645	765	1.105	1.330	1.670
Reihenhäuser	3.21	695	775	885	1.060	1.335	3.22	515	570	655	790	985	3.23	610	700	1.035	1.250	1.580

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut	Flachdach oder fach geneigtes Dach															
			1	2	3	4	5											
Standardkategorie	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5								
freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.31	720	800	920	1.105	1.385	1.32	620	690	790	955	1.180	1.33	785	870	1.000	1.205	1.610
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675	750	865	1.040	1.300	2.32	580	645	745	895	1.120	2.33	735	820	940	1.135	1.415
Reihenhäuser	3.31	635	705	810	975	1.215	3.32	545	605	695	840	1.060	3.33	690	765	880	1.060	1.325

* einschließlich Baugrubenanbau in Höhe von 17 %
 * Korrekturfaktor für Treppenhäuser (Doppelhäuser): 1,05

Gebäudestandard/Standardstufen

Typ 3.01	NHK 2010 Einordnung Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	15		8			23
Dächer			15			15
Außentüren und Fenster		11				11
Innenwände und -türen		11				11
Deckenkonstrukt., Treppen		7	4			11
Fußböden			5			5
Sanitäreinrichtung		4	5			9
Heizung			7	2		9
Sonstige tech. Ausstattung			6			6
Summe:	15	33	50	2	0	100

Typ 3.21	NHK 2010 Einordnung Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	15		8			23
Dächer			15			15
Außentüren und Fenster		11				11
Innenwände und -türen		11				11
Deckenkonstrukt., Treppen		7	4			11
Fußböden			5			5
Sanitäreinrichtung		4	5			9
Heizung			7	2		9
Sonstige tech. Ausstattung			6			6
Summe:	15	33	50	2	0	100

Kostenkennwerte

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäude:				
Gebäudeart:	Reihenmittelhaus	Typ:	3.01	unterkellert
Baujahr:	1939/65	GND,Jahre:	70	
Standardstufe	modifizierter NHK2000 Grundwert (€/m² BGF)	relativer Gebäudeanteil	Faktor	relativer NHK2010 Anteil (€/m² BGF)
1	575	15	0,15	86
2	640	33	0,33	211
3	735	50	0,50	368
4	885	2	0,02	18
5	1105	0	0,00	0
Herstellungskosten:		100	1	683

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäude:				
Gebäudeart:	Einfamilienhaus	Typ:	3.21	nicht unterkellert
Baujahr:	28/70	GND,Jahre:	70	
Standardstufe	modifizierter NHK2000 Grundwert (€/m² BGF)	relativer Gebäudeanteil	Faktor	relativer NHK2010 Anteil (€/m² BGF)
1	695	3	0,03	21
2	770	64	0,64	493
3	885	25	0,25	221
4	1065	8	0,08	85
5	1335	0	0,00	0
Herstellungskosten:		100	1	820

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäude:				
Gebäudeart:	Nebengebäude	Typ:	16.1	
Baujahr:	1965	GND,Jahre:	60 Jahre	
Standardstufe	modifizierter NHK2010 Grundwert (€/m² BGF)	relativer Gebäudeanteil	Faktor	relativer NHK2010 Anteil (€/m² BGF)
3	350	65	0,65	228
Abschlag	für einfache Bauweise, ohne Ausbau		pauschal	
Herstellungskosten:				228

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäude:				
Gebäudeart:	Garage, massiv	Typ:	14.1	
Baujahr:	1970	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 der ImmoWertV	
Gebäude		Einfamilien- Reihenmittelhaus	Einfamilien- Reihenmittelhaus
NHK 2010 - Typ : Entspricht in etwa:		3.01	3.01
Geschosse		KG,EG,DG mit Ausbau	KG,EG,DG mit Ausbau
Gebäudetyp:		Reihenmittelhaus	Reihenmittelhaus
Konstruktion		Massiv	Massiv
Nutzungsart		wohnen	wohnen
Baujahr - Ursprung	nach Aktenlage um:	1939/65	1939/65
Baujahr fiktiv, aufgrund Modernisierungen etc. vgl. Pkt. 6			
Alter	Jahre	59/85	59/85
Fiktives Alter - u. Berücksichtig. erfolgter Modernisierungen			
GND - wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren		70	70
Restnutzungsdauer /RND vergleiche 5.2		28	28
Standardstufe	im Mittel rd.:	2,5	2,5
BGF / m²		146	96
Kostenkennwert €/m²	Faktor:	683	820
Anpassung:	1	683	820
Standardstufe überw. 2, teils einfacher			
Baupreisindex	2010 = 100 /02-2024 = 1,828	1,828	1,828
	wohnen		
Summe:		182.466	144.472
Abzüglich Alterswertminderung	RND/GND	28/70	28/70
Abschreibung linear, Angabe in %		60,00	60,00
entspricht	Faktor :	0,40	0,40
BGF/m² x Kostenkennwert €/m² x Index - Alterswertmin		72.986	57.789
Zuzüglich besonderer Bauteile		0	0
Summe		72.986	57.789
Vorläufiger Gebäudesachwert		72.986	57.789

Sachwertermittlung der Gebäude		Grundlage ist die NHK 2010 u. d. Modell des Grundstücksmarktberichts	
Gebäude		Nebengebäude Stall	Doppelgarage
Konstruktion		Massiv	Massivkonstruktion
Geschosse		EG,DG	Eingeschossig
Nutzungsart		Lager, abstellen	Kfz-Stellplatz
Baujahr - Ursprung	nach Aktenlage um:	1965	1970
Baujahr fiktiv, aufgrund Modernisierungen etc. vgl. Pkt. 6			
Alter	Jahre	59	54
Fiktives Alter - u. Berücksichtig. erfolgter Modernisierungen			
GND - wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren		60	60
Restnutzungsdauer /RND vergleiche 5.2		10	10
NHK 2010 - Typ : Entspricht in etwa:		16.1	14.1
Gebäudetyp:		Kaltlager	
Standardstufe	3. zus. Abschlag einfacher		3, zusätzl. Abschlag
BGF / m²		40	35
Kostenkennwert €/m²	Faktor:	228	245
Anpassung:	1	228	245
Standardstufe			
Baupreisindex	2010 = 100 /02-2024 = 1,828	1,828	1,828
Summe:		16.435	15.774
Abzüglich Alterswertminderung	RND/GND	10/60	10/60
Abschreibung linear, Angabe in %		83,00	83,00
entspricht	Faktor :	0,17	0,17
BGF/m² x Kostenkennwert €/m² x Index - Alterswertmin		2.794	2.682
Zuzüglich besonderer Bauteile		0	0
Summe		2.794	2.682
Vorläufiger Gebäudesachwert		2.794	2.682

9.3 Ergebnis Sachwert

Zusammenstellung des Sachwertes			
		Wohnbauland	
Grundstück:		Grundbuch	Salzgitter-Bad
		Blatt	5926
Nutzung: Wohnbauland		Laufende Nummer	1
Wohnbauland		Flurstück	10
Größe, m ² :			842
Nr.	Art		Sachwert in Euro
1	Bodenwert, Flurstück	10	44.820
2	Bauliche Außenanlagen	siehe Pkt. 10	10.000
3	Gebäude (Unterteilung bei unterschiedlichen Bautypen in einem Gebäude, wenn erforderlich)		
3.1.1	Einfamilien-Reihenmittelhaus	Typ 3.01	72.986
3.1.2	Einfamilien-Reihenmittelhaus	Typ 3.21	57.789
3.2	Doppelgarage		2.794
3.3	Nebengebäude, Stall, Lager		2.682
3.4	Überdachungskonstr. pauschal: Abschlag alter u. Marktanpassp. rd.		3.500
Vorläufiger Sachwert 1 - 3			194.571
Marktanpassungsfaktor :		1,17	
(siehe detaillierte Erläuterung unter 9. im Gutachten) :			
Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung			227.079
4	Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe 9.2) :		
4.1	Mängel und Schäden		-2.500
Sachwert mit Marktanpassung :		rd.	224.579

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	75	€/m ²
. Vorläufiger Sachwert gerundet:	194.571	Euro
Entspricht vorläufigem Sachwertfaktor ca.:		1,30
Umrechnungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten u. zus. Einschätzung SV:		
. Umrechnungsfaktor Wohnfläche	1,05	
. Umrechnungsfaktor Restnutzungsdauer:	1,00	
. Umrechnungsfaktor abw eich. Standardstufe:	1,00	
. U-Faktor Grundstück, abfallend, eingeschränkt:	0,90	Einschätzg.SV
. U-Faktor Grundriss eingeschränkt: gefangener Raum	0,95	Einschätzg.SV
Sachwertfaktor (Marktanpassg.) m. Korrekturen	1,17	

10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß ImmoWertV2021 § 8 (Absatz 1-3)

Hier Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden oder sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.

Berücksichtigung durch marktgerechte Zu- und Abschläge nach sachverständiger Einschätzung.

10.1 Mängel und Schäden

Die 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:

KG: - Boden und Wände mit sichtbarer Feuchtigkeit, stärkere Ausblühungen. Einschätzung in etwa baujahrtypisch. Kleinreparaturen Maler. 500,-

EG: - Wohnzimmer zur Terrasse fehlt Treppe nach außen, ca. 75cm Höhe. 500,-

DG – 1 Fensterbrüstung unter erforderlichen 80 cm, mindestens Gitter o.ä. gegen Absturzgefahr nachrüsten. 250,-

Fassade – Sockelbereich Hofbereich mit Abplatzungen. Kleinreparatur. 250,-

Außenanlage – stark verwildert, insbesondere der Gartenbereich. Wildwuchs entfernen u.a. 1.000,-

Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug gerundet ca.: 2.500 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

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

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

Der Wert der baulichen Außenanlagen setzt sich allgemein zusammen aus:

- Ver- und Entsorgung auf dem Grundstück mit Anschlüssen, Leitungen etc.

- Befestigung durch Verbundsteinpflaster, Betonplatten o.ä.
- Einfriedung mit Zaunkonstruktionen.
- Abstellgebäude, Gartenhaus, Carport o.ä.

Pauschale Wertansätze werden im Sachwertmodell nach sachverständiger Einschätzung, bzw. auf Grundlage ermittelter Einzelwerte, alterswertgemindert und durch objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor angepasst werden.

Ifd. Nr. 1, Gebäude- und Freifläche, Flurstück 10

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit Einfamilienhaus und Garage

Bauliche Außenanlagen, einfache, teils mittlere Anlage. **Pauschal rd.: 10.000 Euro.**

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

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

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

12.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert beträgt für die allgemeine Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag 01.01.2024 = **mittlere Lage) 75,- €/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	=	
Bebauungsplan:		Auf dem Hügel
Einordnung Festsetzungen/Einordnung:		W I

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	14.08.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	mittel
Anzahl der Vollgeschosse	=	1
Bauweise	=	mittel in dem Bereich
Grundstücksfläche	=	842 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: über dem allgemeinen Mittel.

Einschätzung: Anpassung erforderlich, Vorder- und Hinterland. Sonst siehe unter 14.1 Vergleichswertermittlung. (Gemäß Auswertung des Grundstücksmarktdaten bzw. Mittelwert Auskunft Kaufpreissammlung soweit vorliegt.)

B04

Zuschnitt / Nutzung:

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

12.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Bodenwert					
Grundbuch:	Salzgitter-Bad	Blatt:	5926		
Lfd. Nummer	1	Gemarkung:	Salzgitter-Bad		
Flur	7	Flurstück	10		
Nutzung	wohnen	Größe	842 m ²		
B-Plan	vorhanden	Bebauung	Wohnbebauung u.a.		
Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand					Erläut.
Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :					
				75 W	
b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert : W	=			75,00	€/m ²
Angrenzend an Bodenrichtwert :	=				
Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung	=			75,00	€/m ²
2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläut.	
Stichtag	01.01.2024	14.08.2024	x	1,00	B01
Bewertungsgrundstück					
3. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					Erläut.
Lage	mittel	mittel	x	1,00	
GFZ		mittel	x	1,00	B02
Fläche (m ²)		842	x	siehe 4.	B03
Flächenfaktor	Siehe Grundstücksmarktbericht soweit Auswertung vorhanden				
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	
Art der Nutzung	W	W	x	1,00	
Vollgeschosse		1	x	1,00	
Bauweise	mittel		x	1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x	1,00	
Anpassungsfaktor gesamt :			x	1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			Euro/m ²	=	75,00
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			Euro	-	0,00
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			Euro/m ²	=	75,00
Vorderland	Wohnbauland	ohne Einschränkung	=	75,00	
Hinterland	kein Bauland, Einschätzung Garten nicht bebaubar		=	10,00	B04
Nutzbarkeit eingeschränkt, Einordnung als: Gartenland/Hausgarten					
4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					
Grundstücksfläche gesamt :			=	842	m ²
Grundstücksfläche unterteilt in :					
Wohnbauland ohne Einschränkung (Breite,m x Tiefe,m)					
Berechnung BxT m:	14	40	=	560	
(Vorderland bis ca. 40 m Grundstückstiefe) Wohnbauand					
Bodenwert	€/m ² =	75,00		42.000	Euro
Hinterland Einordnung: Gartenland/Hausgarten					
			=	282	m ²
(Hinterland über eine Tiefe von 40 m. bzw. über Mittelwert)					
Bodenwert	€/m ² =	10,00		2.820	Euro
Bodenwert gesamt :			=	44.820	Euro

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:	Innen und Aussen		
Bebauung	Einfamilien-Reihenmittelhaus u.a		
Lage:	Salzgitter-Bad		
Kellergeschoss	um 50%	Modifiziertes Bauj. ca.	1980
Baujahr : Ursprung	1939	Modernisg.-Punkte ca.:	7
Restnutzungsdauer (RND):	25-30 Jahre	Modernisierung:	mittel
Wohnfläche, m² :	135,2	Alter in Jahren:	59/85
Bodenrichtwert, €/m² :	75 W	bei GND, Jahre:	70
Grundstücksgröße, m² :	842	Standardstufe	2,4
Grundstücksmarktdaten 2024	Stadt	Salzgitter	
Vergleichsfaktoren für	Ein- und Zweifamilienhäuser		
Vorläufiger Mittelwert €/m² rd. :	(modifiziertes Baujahr)		
Angepasster Mittelwert €/m² rd. :	2.000	(einschl. evtl. erf. pauschaler Marktanpassung)	
	(wird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen gehalten)		
			Faktor
Grundstückslage	. BRW allgem. 75 €/m²	bereits berücksichtigt	
Lageklasse	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:	Salzgitter-Bad	1,00
Grundstück :	. Fläche, m² = 842	Mittelwert = 400	
	. . Abfallendes langgestrecktes Gelände		1,05
			0,93
Gebäude :	Konstruktion: massiv		1,00
Grundriss	. Gefangene Räume im DG, Höhenversätze um 1 Stufe Eg + DG, einschränkend.	AbschlagSV fiktiv rd.	0,95
Standardstufe	. 2,4 Keller	Korrekturfaktor G.-marktdaten:	1,00
	. um 50%	Einschätzg. SV:	0,93
Baujahr	. Wurde bereits berücksichtigt		
Modernisierung/	. Mittel Photovoltaikanlage u.a.	7 Punkte	1,00
Schäden, Mängel	berücksichtigt mod. Baujahr u. unter Einordnung Standardstufe siehe nachfolgend objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wohnfläche, m² :	135,2 über Mittelwert von : 110		
	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:		0,91
Garage	. Anzahl Garagen: 2 Garagenplätze	Korrekturfaktor	1,000
Summe Auf- bzw. Abschläge :	Faktor:		0,78
Daraus ergibt sich der Vergleichswert :			
	2.000 x 0,78 =	1.553	€/m²
	1.553 x 135,2 =	210.012	
Abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe detailliert 10.)			
Abzüglich :	2.500 =	207.512	Euro
Vergleichswert: vorläufig		207.512	Euro
Zuschlag Wertbeeinflussung alterswertgemindert u. marktangepasst rd.:			
Nebengebäude, Überdachung Innenhof	pauschal	8.000	
2. Garagenplatz zusätzlich zu Garage 1	pauschal	3.000	
207.512 + 11.000 =		218.512	Euro
Vergleichswert Summe =		218.512	Euro

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:	Bewertungsobjekt		
Einfamilienhaus	Stichtag:	14.08.24	
BRW:	W	75	€/m²
Baujahr :	modifiziert	1980	
Wohnfläche:		135,2	m²
Grundstücksgröße:		842	m²
Standardstufe		2,4	
Garage		2 Garagenplätze	
Grad der Unterkellerung in%		um 50%	%
Lage i.Kreis: Salzgitter-Bad		3	
Medianwerte Vergleichsfaktoren Grundstücksmarktdaten:		Mittlere Werte	
Reihen- und Doppelhäuser			
BRW:		85	€/m²
Baujahr :	modifiziert	1976	
Wohnfläche:	mittlerer Wert	110	m²
Grundstücksgröße:		400	m²
Standardstufe		2,5	
Garage		1	
Grad der Unterkellerung in%		89	%
Lageklassenfaktor		3	

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 ist unter einer laufenden Nummer eingetragen und besteht nur aus einem Flurstück.

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

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

Der jeweilige Eigentümer Flurstück 2/7 ist berechtigt die auf das Grundstück verlegt Wasserleitung, Behälter, Pumpstation u.a. zu betreiben und das Grundstück zu betreten. Bewilligung vom 23.Februar/12. März 1953...

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

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit Verpflichtung die auf dem Grundstück verlegten Leitungen und Nebenanlagen zu dulden und im Bedarfsfall das Aufgraben zu dulden... Bewilligung vom 28.August 1964...

Lfd. Nr.5 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet worden (14 K 17/24).... Eingetragen am 06.06.2024.

Einschätzung des Sachverständigen:

Die Eintragung wirke sich nach sachverständiger Einschätzung nicht zusätzlich bedeutsam wertbeeinflussend aus.

Insbesondere zu lfd.Nr.2 und lfd.Nr.3 sind keine signifikanten Einschränkungen bezüglich der Bebaubarkeit u.a. zu erwarten. 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 Wertermittlungstichtag nicht für erforderlich gehalten.

16.2 Baulasteintragung

Zu bewertendes Grundstück: Gemarkung Salzgitter-Bad, Flur 7, Flurstück 10

Auskunft Bauamt Stadt Salzgitter:

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

17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe des Verkehrswertes

Der Grundbesitz Grundbuch von Salzgitter-Bad Blatt 5926, Auf dem Hügel 59 besteht aus dem Flurstück 10, Flur 7, Gemarkung Salzgitter-Bad und ist bebaut mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus, Nebengebäude und Doppelgarage.

Das Grundstück befindet sich in nördlicher zentrumsferner Lage in Salzgitter-Bad, in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung im Umgebungsbereich.

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

Nach dem äußeren Eindruck kann ein längerer Leerstand, wie auch angegeben, angenommen werden, aufgrund des vernachlässigten und verwilderten Außenbereichs.

Die Gebäude befinden sich augenscheinlich in einem baulich standsicheren Zustand.

Gesamt wird die Gebäudeausstattung des Wohngebäudes baujahrtypisch mittel eingeordnet. Mit rund 135 m² liegt die Wohnfläche gemäß Auswertung d. Grundstücksmarktdaten über dem allgemeinen Mittelwert für vergleichbare Nutzungen. Die Wohnfläche verteilt sich auf das Erd- und das ausgebaute Dachgeschoss.

Modernisierung wurden bekannt gegeben und entsprechend berücksichtigt, insbesondere signifikante Maßnahmen, die die letzten 15 Jahre und darüber hinaus betreffen.

Das Nebengebäude und die Doppelgarage sind nutzungs- und baujahrtypisch einfach gestaltet, ohne auffälligen Instandhaltungsstau mit Mängeln oder bedeutenden Schäden, aber nicht bedeutsam modernisiert.

Die Grundstücksfläche ist langgestreckt rechteckig geschnitten. mit stärker vernachlässigter und verwilderter Außenanlage. Die Gartenfläche weist im östlichen Verlauf ein abfallendes Gelände auf. Eine Grundstückszufahrt vom öffentlichen Straßenbereich befindet sich im vom Wohnhaus entfernten östlichen Grundstücksgrenzbereich, direkt zur Garage.

Im allgemeinen Vergleich ist die Grundstücksgröße überdurchschnittlich einzuordnen mit einer Flächengröße von 842 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 75,- €/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 224.579 Euro.

Vergleichswert ermittelt mit 218.512Euro.

Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet.

Ermittelter Verkehrswert gerundet: 218.000 Euro.

Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück:

Grundbuch von Blatt	Salzgitter-Bad 5926
------------------------	------------------------

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer	1
Gemarkung	Salzgitter-Bad
Flur	7
Flurstück	10
Gebäude- und Freifläche:	Auf dem Hügel 59
Größe	842 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche, Wohnhausbebauung u.a.

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungstichtag eingeschätzt mit **rd. 218.000 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 23.09.2024

Sachverständiger

18. Stadtkarte mit nahem Umgebungsbereich und Teilausschnitt

19. Liegenschaftskarte

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

20. Bestandspläne

Es lagen Zeichnungen in der Bauakte vor.

21. Sonstige Anlagen

Nachfolgend werden die aktuellen Veränderungen im Bestand, gegenüber den genehmigten Plänen skizzenhaft eingezeichnet und die Grundrisse EG und DG angefügt.

22. Fotodokumentation

Innenaufnahmen:

Innenaufnahmen werden zur Veröffentlichung **nicht angefügt.**



Grundstück:

Grundbuch
von Salzgitter-Bad
Blatt 5926,
BVZ lfd. Nr.1

Gemarkung
Salzgitter-Bad
Flur 7
Flurstück 10

Auf dem Hügel 59

Bebauung
Einfamilien-
Reihenmittelhaus,
Nebengebäude,
Doppelgarage

Westansicht