

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 Gebhardshagen Blatt 883 unter laufender Nummer 1 eingetragene Grundstück

Geschäftsnummer **NZS 14 K 19/23**

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 (eingeschränkt)!**

Wertermittlungstichtag: **11.06.2024**

Bewertungsobjekt/Bebauung:

Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage.



Grundstück Auf der Kappe 31, Wohnhaus



Grundstück in stark verwildertem Zustand

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungstichtag eingeschätzt mit **rd. 107.000 Euro** (unbelastet)

Dieses Gutachten wurde fertiggestellt am 26.08.2024
Das Gutachten umfasst gesamt 32 Seiten.

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag

Grundbuch von Blatt	Gebhardshagen 883
------------------------	------------------------------

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer	1
Gemarkung	Gebhardshagen
Flur	7
Flurstück	23/11
Hof- und Gebäudefläche:	Auf der Kappe 31
Größe	778 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbauland, Wohnhausbebauung u.a.

Bebauung:

Einfamilienhaus	
Baujahr:	um 1970
Wohnfläche ca.:	160 m ²
Garage	1 Pkw-Stellplatz
Baujahr:	um 1970.
Nutzfläche ca.:	16 m ²

Sonstiges/Besonderheiten

Mieter und Pächter

Das Gebäude wird zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich und nach Angabe durch den Antragsgegner in dem Verfahren bewohnt. Es wurden keine Mietverträge vorgelegt.

Besichtigung

Innen- und Außenbesichtigung des Wohngebäudes. Allerdings konnte nur eine eingeschränkte Besichtigung durchgeführt werden, aufgrund des starken Schimmelpilzbefalls und im Gebäudeinneren umfassend Hausrat, Müll u.ä. gelagert wird, sowie der Außenbereich stark zugewachsen und verwildert ist. Die Garage konnte innen nicht besichtigt werden.

Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)

Das Bewertungsgrundstück wird nicht in der Liste als Baudenkmal geführt.

Mängel und Schäden

Das Wohngebäude ist im Bereich der Dachfläche durch einen umgestürzten Baum stärker beschädigt. Der Folgeschaden im Gebäudeinnenbereich, verursacht durch fortwährend eindringendes Regenwasser, starkem Pilzbefall und sonstiger Schäden. wird umfassend sanierungsbedürftig eingeschätzt.

Nach Angabe ereignete sich der Schaden im August 2023, wurde nicht repariert und erst durch den Sachverständigen zum Wertermittlungsstichtag der zuständigen Gebäudeversicherung gemeldet. Ob es sich um einen versicherten Schaden handelt konnte auf Anfrage nicht abschließend bestätigt werden.

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
- WertR - Wertermittlungsrichtlinien
- Ertragswertrichtlinie – EW-RL (2015)
- Vergleichswertrichtlinie – VW-RL (2014)
- Sachwertrichtlinie – SW-RL (2012) mit NHK 2010
- Bodenrichtwertlinie – BRW-RL (2011)
- BGB – Bürgerliches Gesetzbuch
- WoFIV – Wohnflächenverordnung
- WMR – Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie
- WEG – Wohnungseigentumsgesetz
- NBauO – Niedersächsische Bauordnung
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte, Aktueller Grundstücksmarktbericht für den Landkreis/Stadt.

1.2 Wichtige Hinweise

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

über das Bewertungsobjekt, sind hier im Rahmen des Gutachtauftrages nur stichprobenartig bzw. pauschal geprüft oder ungeprüft (z.B. nicht sichtbare Mängel, Konstruktionsangaben etc.) wiedergegeben. Für unrichtige Angaben der Berechnungen (z.B. Angabe Wohnfläche, BRI etc.), Zeichnungen (z.B. Grundrissanordnung, Lage der Wände, Raumbezeichnungen etc.), Maßangaben (z.B. Geschosshöhen, Raum-/Gebäude-Längen- und Breitenmaße etc.), Baubeschreibungen (z.B. Konstruktionsaufbau, Bauteile etc.) und sonstige Unstimmigkeiten, wird daher auch keine Gewähr übernommen.

1.2.2 Besichtigung

Es wurde eine zerstörungsfreie Besichtigung durchgeführt. Verkleidungen, Abdeckungen, Tapete oder sonstige Beläge etc. wurden nicht entfernt. Untersuchungen der Konstruktion, Mauerwerk, Dachtragkonstruktion etc. auf Befall durch tierische, pflanzliche Schädlinge wurden nicht durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Vermutungen, Bauunterlagen oder sonstigen Auskünften.

1.2.3 Angaben zum Baujahr, Umbauten, Modernisierungen.

Angaben zum Baujahr, Umbauten, Modernisierungen u.ä. werden auf Grundlage vorliegender Unterlagen aus der Bauakte oder Grundbuchakte plausibel abgeleitet. Angaben und Unterlagen von Eigentümern u.a. 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 17.05.2024 Erstellen eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert, betreffend das bzw. die eingetragenen Grundstücke, nachfolgend aufgeführt.
Angaben zu dem beauftragten	
Bewertungsobjekt	Grundbuch von Gebhardshagen Blatt 883
BVZ lfd. Nr. 1:	
Gemarkung Gebhardshagen, Flur 7, Flurstück 23/11, Hof- und Gebäudefläche, Auf der Kappe 31, Größe 778 m²	
Geschäftsnummer	NZS 14 K 19/23
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	11.06.2024 (Innen- und Außenbesichtigung)
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	11.06.2024 ein Beteiligter in dem Verfahren und der Sachverständige.
Wertermittlungstichtag	11.06.2024, Tag der Ortsbesichtigung.
Qualitätsstichtag	11.06.2024.

2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtenauftrag u.a.

Mieter und Pächter

Augenscheinlich und nach Angabe ist das Objekt zum Wertermittlungstichtag durch den Antragsgegner in dem Verfahren bewohnt. Es wurden keine Mietverträge vorgelegt.

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.

Verdacht auf Hausschwamm

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde großflächiger Pilzbefall festgestellt. Ob es sich um Hausschwammbefall handelt kann nicht ohne weitere Spezialuntersuchungen sicher bestimmt werden.

Hinweis auf Schadenfall im Dachbereich:

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde im Wohngebäude großflächiger Pilzbefall an Decken und Wänden in den Geschossen festgestellt, als Folge der Beschädigungen an der Dachfläche (umgestürzter Baum auf der Dachfläche) aus August 2023.

Ob es sich bei dem Pilzbefall um Hausschwamm o.ä. holzerstörende Pilze handelt, kann im Bedarfsfall nur durch ein Speziallabor geklärt werden.

Es wird angeraten durch eine Probeentnahme und Überprüfung durch ein Prüflabor Hausschwamm grundsätzlich auszuschließen. Dies ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

Eine Sanierung bzw. Wiederherstellung wurden im Gutachten unter 5.7 Mängel und Schäden, sowie unter 10.1 pauschal sachverständig eingeschätzt berücksichtigt. Siehe auch Punkt 1.2.9

Baubehördliche Beschränkungen:

Auskunft Stadt Salzgitter, Bauamt: „Es sind aktuell keine laufenden Verfahren anhängig“.

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 Einfamilienwohnhauses, Bauantrag vom 1.9.1969.
- Garage: Die Einzelgarage ist Bestandteil der Bauzeichnungen des Bauantrages, aber im Titel nicht gesondert erwähnt. Es wird davon ausgegangen, dass sie ebenfalls Bestandteil des Bauantrags ist.

Eine abschließende Beurteilung und Festlegung über evtl. ungenehmigte bauliche Veränderungen, Nutzungen o.ä. **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 Gebhardshagen Blatt 883

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 Salzgitter

Ort/Einwohnerzahl

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

Verkehrslage

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

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

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

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

Bus: Zufriedenstellende Verbindungen in alle Richtungen.

Ärztliche Versorgung

Ausreichend in verschiedenen Fachrichtungen, mit Krankenhaus Salzgitter Bad vorhanden.

Geschäfte des täglichen Bedarfs

Versorgung über den Grundbedarf hinaus vorhanden.

3.3 Kleinräumige Lage

Wohn/Geschäftslage

Das Grundstück befindet sich im westlichen Ortsbereich, zentrumsfern und relativ randnah, 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.

3.4 Grundstück

lfd. Nr. 1, Hof- und Gebäudefläche, Flurstück 23/11

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

Grundstücksform: rechteckig.

Größe: 778 m², Flächengröße mittel für vergleichbare Nutzungen, im allgemeinen Vergleich. Im nahen Umgebungsbereich ebenfalls mittlere Größe.

Topographie Von der südlichen Straße nach Norden stark ansteigendes Gelände, sonst in der Fläche keine auffälliger Höhenversatz in der Fläche.

Baugrund Augenscheinig 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.:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet worden (14 K 19/23)....

Eingetragen am 05.12.2023.

4.2 Sonstige Rechte

Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Weitere Nachforschungen wurden nicht durchgeführt und waren nicht Auftragsbestandteil.

4.3 Altlastenkataster

Altlasten, Bodenverunreinigungen sonstige Belastungen im Gebäude Inneren, sowie außerhalb des Gebäudes konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden, bzw. wurden auch nicht angegeben. (Vergleiche hierzu 1.2).

Altlasten, Bodenverunreinigungen sind für das zu bewertende Grundstück nicht bekannt und nicht offensichtlich, können aber grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Ein entsprechendes Bodengutachten ist nicht Auftragsbestandteil.

4.4 Baulastenverzeichnis

Zu bewertendes Grundstück: Gemarkung Gebhardshagen, Flur 7, Flurstück 23/11

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: „Auf der Kappe G-4-5-69“

Art der Festsetzungen: WA 0,4 II Baufenster mit Baugrenzen ist vorhanden.

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 Gebhardshagen Blatt 883, Auf der Kappe 31 besteht aus dem Flurstück 23/11, Flur 1, Gemarkung Gebhardshagen und ist bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus und einer Einzelgarage.

5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

Innen- und Außenbesichtigung.

Das Grundstück und die Gebäude wurden im Rahmen der Möglichkeiten in Teilbereichen besichtigt. Eine Innen- und Außenbesichtigung des Wohngebäudes konnte nur eingeschränkt durchgeführt werden, aufgrund des starken Schimmelpilzbefalls (gesundheitliches Risiko) und da im Gebäudeinneren umfassend Hausrat, Müll u.ä. gelagert wird. Der Außenbereich ist stark zugewachsen und verwildert, so dass nur schwer, teils kein Zugang möglich war. Die Garage konnte innen nicht besichtigt werden.

Die Konstruktion wurde nicht geöffnet!

Es wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt!

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

5.3 Einfamilienhaus

Es ist 1 Wohnung im Gebäude angelegt, als typischer Einfamilienhausentwurf. Die Erschließung erfolgt über das Untergeschoss, dass aufgrund des stark abfallenden Geländes nur im vorderen südlichen Bereich aus dem Erdreich ragt. Der hintere Gebäudeteil bildet den Kellerbereich.

Besichtigung: Innen- und Außenbesichtigung, eingeschränkt.

Gebäudeart NHK: Ursprungsgebäude Typ 1.32, ohne KG,EG,OG,DG ohne Ausbau.

Baujahr: um 1970 nach Aktenlage.

Nutzung: 1 Wohnung.

Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.

Geschosse:

Untergeschoss wohnen und Kellernutzung.

Obergeschoss wohnen.

Dachgeschoss nicht ausgebaut

Außenwände Massiv, Mauerwerkkonstruktion o.ä.

Fassade: Verblendmauerwerk (UG), Kunststoffprofilverkleidung, einfach, ursprungsähnlich.

Wärmeschutz einfach, nachträgliche Dämmung nicht erkennbar.

Dach Satteldach mit Betondachsteindeckung und Unterspannbahn (teils zersetzt)

Wärmeschutz Dämmung: einfach, nicht zeitgemäß

Fenster u. Außentüren Holzelemente, isolierverglast.

Einordnung Ausführung ca.: vor 1985

Haustür: Holzelement, verglast, Glasbausteine seitlich.

Ausführung: ursprungsähnlich.

Innentüren Holzkonstruktion furniert.

Ausführung: mittel.

Innenwände Mauerwerk, evtl. Leichtwandkonstruktionen o.ä.

Oberflächen: Tapete Muster o.ä., teils Profilholzverkleidung.

Deckenkonstruktion	Massiv oder Holzbalkenkonstruktionen in den Geschossen.
Deckenflächen:	Tapete, Raufaser.
Treppen	massive Konstruktion, Bodeneinschubtreppe. Ausführung: mittel.
Fußböden	Estrich: nicht bekannt.
Bodenbelag:	Fliesen (UG), Teppichboden (OG).
Fliesen:	Boden: UG komplett, Bad OG. Wand: Bäder halb- und türhoch.
Sonstige technische Ausstattung	
Sanitäreinrichtungen	
Bad OG:	WC-bodenstehend, Waschtisch, Badewanne Ausstattung: einfach, stark vernachlässigt u. extrem verschmutzt.
WC-Gast UG:	WC-bodenstehend, Waschtisch. Ausstattung: einfach, stark vernachlässigt, Funktionalität kann nicht bestätigt werden.
Heizung	Ölzentralheizung (Kessel um 2019 nach Angabe), Gliederheizkörper. Ausführung: baujahrtypisch mittel.
Elektroinstallation	Nutzungstypische Standardinstallationen, Ausführung Annahme vor 1985.
Grundrissgestaltung	Nutzungstypische Gestaltung, im UG teils Kellerräume.
Balkon:	vorhanden.
Wärmeschutz, Annahmen	
	Dach: vor 1985 Außenwand: vor 1985 Fenster: vor 1985 Gesamt nachträgliche signifikante Verbesserungen nicht eindeutig erkennbar, nicht zeitgemäß.
Durchgeführter Umbau / Modernisierung	
	Angabe der Antragsgegners in dem Verfahren nachfolgend ungeprüft wiedergegeben: Wohnhaus: - um 2019. Heizkessel erneuert. Sonst Modernisierungen, insbesondere die letzten 10-15 Jahre betreffend sind nicht bekannt.
Instandhaltung	Instandhaltungsstau umfassend, stark vernachlässigt. Weiteres siehe Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.
Ausstattung	(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010) Nutzungs- und baujahrtypische mittlere in Teilbereichen einfache, überwiegend nicht zeitgemäße Ausstattung.

5.4 Garage (Einzelgarage)

Besichtigung:	Nur Außenbesichtigung.
Gebäudeart:	Einzelgarage
Baujahr:	um 1970.
Nutzung:	1 Kfz-Stellplatz
Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.	
Geschosse:	
Erdgeschoss	Kfz-Stellplatz
Konstruktion	
	Massiv, Mauerwerk, Stahlbeton o.ä.
Fassade:	Verblendmauerwerk
Wärmeschutz	kein Wärmeschutz.
Dach	Flachdach, Bahnenabdichtung

Fenster u .Außentüren

Tür/Tore: Metallschwinger.
Bodenbelag: Nicht bekannt.

Sanitäreinrichtungen Wasseranschluss ist nicht vorhanden.

Sonstige technische Ausstattung

Elektroinstallation Licht und Steckdosenanschluss nach Angabe vorhanden.

Durchgeführte Umbauten/

Modernisierung: Augenscheinlich nicht modernisiert.

Instandhaltung

Instandhaltungsstau umfassend, stark 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.

Wohngebäude tragende Dachkonstruktion:

Mit Ausnahme des Dachtragwerks des Wohnhauses. Hier ist ein Baum auf die Dachfläche gestürzt und hat großflächig die Dacheindeckung beschädigt. Ob die tragende Dachkonstruktion in ihrer Standsicherheit dadurch beeinträchtigt wurde muss durch einen autorisierten Statiker bestätigt werden.

Eine eingehende technische Überprüfung wurde im Rahmen des Gutachtenauftrages und der gegebenen Möglichkeiten nicht durchgeführt, siehe dazu auch die Vorbemerkungen.

Mängel und Schäden, Instandhaltung

Erforderliche Mindestreparaturen, Modernisierungen (anteilig) u.ä. i.R. der eingeschätzten RND:

Wohngebäude

(Zum jetzigen Zeitpunkt können, ohne Bauteilöffnungen und weiterführende Untersuchungen (z.B. Prüflabor Schimmelpilz u.a.), nur grobe unbestätigte Annahmen getroffen werden!)

o Umgestürzter Baum (Stammdurchmesser um 40cm) auf der Dachfläche:

Nach Angabe des Bewohners ist im August 2023 ein Baum auf die Dachfläche gestürzt. Die Dacheindeckung wurde in mehreren Bereichen stärker beschädigt. Dadurch konnte Regenwasser über die beschädigte Dacheindeckung in das Gebäude eindringen, da auch zumindest keine Erstreparatur zur Vermeidung weiterer Schäden durchgeführt wurde. Als Folgeschaden bildete sich im Gebäude in den Bereichen Unter- u und insbesondere in Obergeschoss, in mehreren Räumen, großflächig Schimmelpilz und stark durchnässte Bereiche der Decken- und Wandkonstruktionen. Sichtbar Tapetenablösungen u.ä.

Ob es sich um einen versicherten Schaden handelt konnte auf Anfrage bei der zuständigen Gebäudeversicherung nicht abschließend bestätigt werden. Bei der Einschätzung wird von einer Verletzung der Obliegenheitspflicht des Versicherungsnehmers ausgegangen, da der Schaden erst durch den Sachverständigen zum Wertermittlungsstichtag bei der Gebäudeversicherung gemeldet wurde. Bis dahin konnte sich der Folgeschaden durch weiterhin ungehindert eindringendes Wasser in das Gebäudeinnere ausbreiten. Es wurden auch keine ausreichenden Schutzmaßnahmen durchgeführt. Außerdem ist die Heizung zumindest im Obergeschoss (Angabe Bewohner) seit längerer Zeit nicht mehr in Betrieb. Die Ursache ist nicht bekannt.

Erforderliche Arbeiten:

(Zum jetzigen Zeitpunkt können, ohne Bauteilöffnungen und weitere Untersuchungen, nur grobe unbestätigte Annahmen getroffen werden!)

Rückbau, Schimmelbehandlung, Trocknung:

- o Baum entfernen, schlecht zugänglicher Bereich.
- o Dachrinnen und Fallrohr teils beschädigt u. erneuerungsbedürftig
- o Rückbau der schadenbetroffenen Decken-, Wand- und Bodenmaterialien.
- o Prüfen schwimmender Estrich, eventuelle Erneuerung aufgrund Nässe- und Schimmelbelastung. Eventuell Ausbau in Teilbereichen.
- o Schimmelbehandlung, Luftreinigung, Oberflächenreinigung vor Rückbau.
- o Gebäudetrocknung in den Bereichen UG und OG mit sonstigen Arbeiten

Wiederherstellung:

- o Dachreparatur Betondachsteineindeckung und Unterspannbahn, geschätzt min. 15 durchlöchernde Bereiche, eine Dachhälfte ist schadenbetroffen.
- o Prüfen Dachkonstruktion auf Schäden und ausreichende Tragfähigkeit durch einen Statiker
- o Einbau schwimmender Estrich in Schadenbereichen
- o Decken-, Wand- und Bodenbeläge erneuern.
- o Innentüren sind mindestens teilweise verzogen (evtl. Folge unbeheizter Zustand!?)
- o Elektrik Funktion: im Untergeschoss ohne, im Obergeschoss nur eingeschränkt. (Angabe Bewohner). Prüfung und Reparatur bzw. Teilerneuerung.
- o Heizung Funktion: im Untergeschoss ohne, im Obergeschoss sehr eingeschränkt. Ursache ist nicht bekannt.
- o Sanitär: WC funktioniert nur sehr eingeschränkt, Bad im OG nicht benutzbar, Abfluss nach Angabe verstopft, Wasserleitung außer Betrieb. Sehr eingeschränkt. Fassade
- o Kunststoffplattenverkleidung in Teilbereichen losgelöst, überaltert. Pauschal berücksichtigt unter Berücksichtigung eingeschätzter RND

Garage (ohne Innenbesichtigung)

- o Flachdachabdichtung stark überaltert und bewachsen, Erneuerung erforderlich

Außentreppe erforderlicher Hauszugang von der Straße:

- o Starke Setzungen, Risse und Zersetzungen, erneuerungsbedürftig da notwendiger Hauszugang.

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	einfache bis mittlere Ausstattung, nicht zeitgemäß Standardstufe: 1-3, im Mittel um 2,1.
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: einfach
Außenwände: einfach teils mittel
Sohlplatte geg. Erdreich: einfach
Gesamt: Signifikante Verbesserungen nicht auffällig erkennbar.

5.8 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

lfd. Nr. 1, Hof- und Gebäudefläche, Flurstück 23/11

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 mit Anschluss an die öffentliche Ver-/Entsorgung.

Gasanschluss ist nach Angabe nicht vorhanden

Zufahrt Mit Grundstückzufahrt zur Garage direkt vom öffentlichen Bereich.

Höhenlage zur Straße in etwa höhengleich, dann stark ansteigendes Gelände mit etwa einem Geschoss Höhenversatz des Gebäudes.

Befestigung Zufahrt Garage mit Betonverbundsteinpflaster. Außentreppe massive Betonkonstruktion, sonst nicht erkennbar da stark zugewachsener Bodenbereich.

Einstellplätze in Garage vorhanden.

Einfriedung Teilbereich massive Stützmauer bis ca. 1,00 m Höhe, Maschendraht- und Holz-Jägerzaun. Ungepflegt und vernachlässigt.

Terrasse mit Waschbetonplatten befestigt

Gartengebäude u.a. Holzkonstruktion, ca. 2x3 m, verrottet.

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

Instandhaltung Sehr 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				
Untergeschoss	12,04	11,00	132,44	
	-4,96	2,00	-9,92	122,52
Obergeschoss	12,04	11,00	132,44	
	-4,96	2,00	-9,92	122,52
Dachgeschoss	12,04	11,00	132,44	132,44
	0,00	0,00	0,00	
	0,00	0,00	0,00	132,44
Dachboden (ohne Anrechnung da nicht nutzbar, Höhe im First unter 1,00m)				0,00
BGF =				509,92
Garage				
eingeschossig	5,48	3,50	19,18	
BGF =				19,18

6.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Grundlage:

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

Wurde nicht durchgeführt.

. 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 ohne Abzug da Aufmaß
1	Untergeschoss					
1.01	Windfang	1,80	2,12	3,82	3,82	
1.02	Flur	6,60	2,12	13,99	13,99	
1.03	Gardrobe	2,44	1,50	3,66	3,66	
1.04	WC	1,15	1,50	1,73	1,73	
1.05	Speisekammer	1,15	0,90	1,04	1,04	
1.06	Arbeitszimmer	3,70	2,51	9,27		
		-1,25	1,00	-1,25	8,02	
1.07	Küche	2,785	4,12	11,47	11,47	
1.08	Essraum	4,60	4,86	22,36	22,36	
	Untergeschoss				66,08	64,09
2	Obergeschoss					
2.01	Flur	3,75	2,12	7,95	7,95	
2.02	Eltern	4,49	3,60	16,15	16,15	
2.03	Bad	2,50	2,12	5,30	5,30	
2.04	Tochter	3,70	4,20	15,54	15,54	
2.05	Gast	2,79	4,20	11,70	11,70	
2.06	Wohnzimmer	4,60	8,40	38,64	38,64	
2.07	Balkon/Loggia	3,70	2,00	7,40		
	zu 25% angerechnet	7,40	x	0,50	3,70	
	Obergeschoss				98,97	96,00

3 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.

Nicht ausgebauter Dachraum	0,00	
Dachgeschoss	0,00	0,00

Zusammenstellung Wohnflächen	m²
Untergeschoss	64,09
Obergeschoss	96,00
Dachgeschoss	0,00
Summe:	160,10
gerundet	160,00

Die Wohnfläche wurde ermittelt mit rd. 160 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 in Groß Biewende.

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 1970
	Alter ca. 54 Jahre
	DWG 70 Jahre
	RND 15 Jahre im Mittel
Garage	Baujahr um 1970
	Alter ca. 54 Jahre
	DWG 60 Jahre
	RND 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.)

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:	1970	Alter rd.:	54 Jahre
Mod. Baujahr gewählt: 1970 Mod. Alter 54 Jahre (Fiktives Baujahr = Anhebung durch erfolgte Modernisierungen, anteilig Alt und Neu geschätzt)			
<u>Erfolgte Modernisierungen in den Jahren nach Erbauung wurden bei der Einschätzung des Baujahres (geschätzter Anteil Alt und Neu) berücksichtigt.</u>			
Nachfolgend Berücksichtigung von Modernisierungen der letzten Jahre (min. 15 Jahre), bzw. umfassend. Modernisierung/Sanierung. (Wertung geschätzt anteilig wenn länger zurückliegend)			Bauteile gesamt o. nur teilweise
Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsst.	Ausführg. ca.
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0	Heizkessel 2019
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	0	
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0	
Verbesserung der Heizungsanlage	2	0,5	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0	
Modernisierung von Bädern	2	0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	2	0	
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0	
Summe:	20	0,5	

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 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:	0,5	Punkte
Baujahr	1970	Alter:	54 Jahre

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren					
Gebäude:	Modernisierungsgrad				
Wohnhaus	≤1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥18 Punkte
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	0,5	Punkte			
Alter:	54	Jahre	modifiziert um :		Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer gewählt:			15	Jahre	

Garage	Modernisierungsgrad:	0	Punkte
Baujahr	1970	Alter:	54 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
Bewertungsobjekt					
Modernis.-Grad	0	Punkte			
Alter:	54	Jahre	modifiziert um :		Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer gewählt:			10	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 Ertragszielung 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, Reihenhäuser ²																
Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder Dach geringes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 050	1.03	705	785	900
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	460	535	615	740	925	3.03	620	690	795
Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder Dach geringes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.11	655	725	835	1 005	1 260	1.12	570	635	730	880	1 100	1.13	665	740	850
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180	2.12	535	595	685	825	1 035	2.13	625	695	800
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105	3.12	505	560	640	770	965	3.13	585	650	750
Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder Dach geringes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ³	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
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 425	2.22	550	610	700	845	1 055	2.23	865	965	1 105
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1 060	1 335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1 035
Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder Dach geringes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.31	720	800	920	1 105	1 385	1.32	620	690	790	955	1 190	1.33	785	870	1 000
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675	750	865	1 040	1 265	2.32	580	645	745	895	1 120	2.33	735	820	940
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1 215	3.32	545	605	695	840	1 050	3.33	690	765	880

Gebäudestandard/Standardstufen

Typ	NHK 2010 Einordnung Standardstufe					Wägungs- anteil
1.32	1	2	3	4	5	
Außenwände	10	13				23
Dächer	3	12				15
Außentüren und Fenster		11				11
Innenwände und -türen		11				11
Deckenkonstrukt., Treppen		5	6			11
Fußböden		3	2			5
Sanitäreinrichtung		5	4			9
Heizung		6	3			9
Sonstige tech. Ausstattung		6				6
Summe:	13	72	15	0	0	100

Kostenkennwerte (€/m² BGF)	620	690	790	955	1190
----------------------------	-----	-----	-----	-----	------

Kostenkennwerte

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung					Gemäß NHK 2010
Gebäude:		A			
Gebäudeart:	Einfamilienhaus	Typ:	1.32		
Baujahr:	1970	GND, Jahre:	70		
Standardstufe	modifizierter NHK2000	relativer Grundwert (€/m² BGF)	Gebäudeanteil	Faktor	relativer NHK2010 Anteil (€/m² BGF)
1	620	13	0,13		81
2	690	72	0,72		497
3	790	15	0,15		119
4	955	0	0,00		0
5	1190	0	0,00		0
Herstellungskosten:		100	1		696

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung					Gemäß NHK 2010
Gebäude:					
Gebäudeart:	Garage, massiv	Typ:	14.1		
Baujahr:	1973	GND:	60 Jahre		
Standardstufe	modifizierter NHK2000	relativer Grundwert (€/m² BGF)	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		UG, OG, DG o. Ausbau	Eingeschossig
Nutzungsart		1 Wohnung	Kfz-Stellplatz
Baujahr - Ursprung	Annahme um:	1970	1970
Baujahr fiktiv, aufgrund Modernisierungen etc. vgl. Pkt. 6			
Alter	Jahre	54	54
Fiktives Alter - u. Berücksichtig. erfolgter Modernisierungen			
GND - wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren		70	60
Restnutzungsdauer / RND vergleiche 5.2		15	10
NHK 2010 - Typ : Entspricht in etwa:		1.32	14.1
Gebäudetyp:		Einfamilienhaus, freistehend	
Standardstufe		im Mittel 2,1	3, zusätzl. Abschlag
BGF / m²		510	19
Kostenkennwert €/m²		696	245
Anpassung:		Faktor: 1	245
Standardstufe überw. 2, teils einfacher			
Baupreisindex	2010 = 100 / 02-2024 =	1,828	1,828
wohnen			
Summe:		648.672	8.590
Abzüglich Alterswertminderung		RND/GND 15/70	10/60
Abschreibung linear, Angabe in %		79,00	83,00
entspricht		Faktor: 0,21	0,17
BGF/m² x Kostenkennwert €/m² x Index - Alterswertmin		136.221	1.460
Zuzüglich besonderer Bauteile		0	0
Summe		136.221	1.460
Vorläufiger Gebäudesachwert		136.221	1.460

9.3 Ergebnis Sachwert

Zusammenstellung des Sachwertes			
Grundstück:		Wohnbauland	
Nutzung: Wohnbauland		Grundbuch Blatt	Gebhardshagen 883
Wohnbauland		Laufende Nummer	1
		Flurstück	23/11
Größe, m²:			778
Nr.	Art		Sachwert in Euro
1	Bodenwert, Flurstück	23/11	77.800
2	Bauliche Außenanlagen	siehe Pkt. 10	10.000
3	Gebäude		
3.1	Einfamilienhaus		136.221
3.2	Garage		1.460
3.3	Carport	nicht vorhanden	
3.4	Nebengebäude: Gartenhaus, Überdachung	nicht vorhanden	
Vorläufiger Sachwert 1 - 3			225.481
Marktanpassungsfaktor :		1,08	
(siehe detaillierte Erläuterung unter 9. im Gutachten) :			
Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung			243.945
4	Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe 9.2) :		
4.1	Mängel und Schäden		-128.000
Sachwert mit Marktanpassung :		rd.	115.945

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	100		€/m²
. Vorläufiger Sachwert gerundet:	225.481		Euro
Entspricht vorläufigem Sachwertfaktor :		1,45	
Anpassungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten:			Einfluß:
. Korrekturfaktor Wohnfläche	1,02		
. Korrekturfaktor Restnutzungsdauer:	0,77		
. Korrekturfaktor abweich. Standardstufe:	0,95		
Sachwertfaktor (Marktanpassg.) m. Korrekturen		1,08	

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

(Zum jetzigen Zeitpunkt können, ohne Bauteilöffnungen und weiterführende Untersuchungen (z.B. Prüflabor Schimmelpilz u.a.), nur grobe unbestätigte Annahmen getroffen werden!)

o Umgestürzter Baum (Stammdurchmesser um 40cm) auf der Dachfläche:

Nach Angabe des Bewohners ist im August 2023 ein Baum auf die Dachfläche gestürzt. Die Dacheindeckung wurde in mehreren Bereichen stärker beschädigt. Dadurch konnte Regenwasser über die beschädigte Dacheindeckung in das Gebäude eindringen, da auch zumindest keine Erstreparatur zur Vermeidung weiterer Schäden durchgeführt wurde. Als Folgeschaden bildete sich im Gebäude in den Bereichen Unter- u und insbesondere in Obergeschoss, in mehreren Räumen, großflächig Schimmelpilz und stark durchnässte Bereiche der Decken- und Wandkonstruktionen. Sichtbar Tapetenablösungen u.ä.

Ob es sich um einen versicherten Schaden handelt konnte auf Anfrage bei der zuständigen Gebäudeversicherung nicht abschließend bestätigt werden. Bei der Einschätzung wird von einer Verletzung der Obliegenheitspflicht des Versicherungsnehmers ausgegangen, da der Schaden erst durch den Sachverständigen zum Wertermittlungsstichtag bei der Gebäudeversicherung gemeldet wurde. Bis dahin konnte sich der Folgeschaden durch weiterhin ungehindert eindringendes Wasser in das Gebäudeinnere ausbreiten. Es wurden auch keine ausreichenden Schutzmaßnahmen durchgeführt. Außerdem ist die Heizung zumindest im Obergeschoss (Angabe Bewohner) seit längerer Zeit nicht mehr in Betrieb.. Die Ursache ist nicht bekannt.

Erforderliche Arbeiten:

(Zum jetzigen Zeitpunkt können, ohne Bauteilöffnungen und weitere Untersuchungen, nur grobe unbestätigte Annahmen getroffen werden!)

Rückbau, Schimmelbehandlung, Trocknung:

- | | |
|--|--------|
| o Baum entfernen, schlecht zugänglicher Bereich. | 5.000 |
| o Dachrinnen und Fallrohr teils beschädigt u. erneuerungsbedürftig | 1.500 |
| o Rückbau der schadenbetroffenen Decken-, Wand- und Bodenmaterialien. | 10.000 |
| o Prüfen schwimmender Estrich, eventuelle Erneuerung aufgrund Nässe- und Schimmelbelastung. Eventuell Ausbau in Teilbereichen. | 6.000 |
| o Schimmelbehandlung, Luftreinigung, Oberflächenreinigung vor Rückbau. | 2.500 |
| o Gebäudetrocknung in den Bereichen UG und OG mit sonstigen Arbeiten | 2.000 |

Wiederherstellung:

- | | |
|---|--------|
| o Dachreparatur Betondachsteineindeckung und Unterspannbahn, geschätzt min. 15 durchlöchernde Bereiche, eine Dachhälfte ist schadenbetroffen. | 10.000 |
| o Prüfen Dachkonstruktion auf Schäden und ausreichende Tragfähigkeit d.Statiker | 600 |
| o Einbau schwimmender Estrich in Schadenbereichen | 4.000 |
| o Decken-, Wand- und Bodenbeläge erneuern. | 25.000 |
| Pauschal unter Berücksichtigung eingeschätzter RND. | |
| o Innentüren sind mindestens teilweise verzogen (evtl. Folge unbeheizter Zustand!?) | 5.000 |
| o Elektrik Funktion: im Untergeschoss ohne, im Obergeschoss nur eingeschränkt. | 10.000 |
| (Angabe Bewohner). Prüfung und Reparatur bzw. Teilerneuerung. | |

o Heizung Funktion: im Untergeschoss ohne, im Obergeschoss sehr eingeschränkt. Ursache ist nicht bekannt.	15.000
o Sanitär: WC funktioniert nur sehr eingeschränkt, Bad im OG nicht benutzbar, Abfluss nach Angabe verstopft, Wasserleitung außer Betrieb. Sehr eingeschränkt. Fassade	8.000
o Kunststoffplattenverkleidung in Teilbereichen losgelöst, überaltert. Pauschal berücksichtigt unter Berücksichtigung eingeschätzter RND Garage (ohne Innenbesichtigung)	6.000
o Flachdachabdichtung stark überaltert und bewachsen, Erneuerung erforderlich Außentreppe erforderlicher Hauszugang von der Straße:	2.500
o Starke Setzungen, Risse und Zersetzungen, erneuerungsbedürftig da notwendiger Hauszugang.	15.000
<u>Wertbeeinflussung Summe, Abzug:</u>	128.100
(Alterswertgemindert, auf Grundlage der Standardstufe (NHK2010) u. eingeordneter RND) Sonstige Abschläge zu Standardstufe, Modernisierungsgrad u.a. siehe unter 14.1 Vergleichswert.	

Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug gerundet ca.: 128.000 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 § 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. 1, Hof- und Gebäudefläche, Flurstück 23/11

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit Einfamilienhaus und Garage

Bauliche Außenanlagen, einfache Anlage. **Pauschal rd.: 8.000 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) 100,- €/m² für W (Ein- u. Zweifamilienhäuser)**, einschl. Erschließung.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgaben-		
rechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	
Bebauungsplan:		Auf der Kappe
Einordnung Festsetzungen/Einordnung:		WA II 0,4

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	11.06.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgaben-		
rechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	mittel
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	mittel in dem Bereich
Grundstücksfläche	=	778 m²

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

12.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Bodenwert		Wohnbauland			
Grundbuch:		Gebhardshagen		Blatt: 883	
Lfd. Nummer 1		Gemarkung: Gebhardshagen			
Flur 7		Flurstück 23/11			
Nutzung B-Plan		wohnen		Größe 778 m² Wohngebäude, Garage	
Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand					Erläut.
Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :				100 W/Efhs	EUR/m²
b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert :			=	100	EUR/m²
Angrenzend an Bodenrichtwert :			=		
Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung			=	100	EUR/m²
2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläut.
Stichtag	01.01.2024	11.06.2024	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	B02
Nutzbarkeit	mittel	mittel	x	1,00	
GFZ		mittel	x	1,00	B02
Fläche (m²)		größer	x	1,00	B03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	
Vollgeschosse		2	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			=	100,00	EUR/m²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00	EUR
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	100,00	EUR/m²
4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis					100,00 EUR/m²
Grundstücksfläche :				=	778 m²
Bodenwert :					77.800 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:	Innen und Aussen			
	Bebauung	Einfamilienhaus, Garage			
	Lage:	Gebhardshagen			
Kellergeschoss		Untergeschoss	Modifiziertes Bauj. ca.	1970	
Baujahr : Ursprung		1970	Modernisg.-Punkte:	0,5	
Restnutzungsdauer (RND):		10-15 Jahre	Modernisierung:	ohne	
Wohnfläche, m² :		160,0	Alter in Jahren:	54	
Bodenrichtwert, €/m² :		100 W	bei GND, Jahre:	70	
Grundstücksgröße, m² :		778	Standardstufe	2,1	
Grundstücksmarktdaten 2024	Stadt	Salzgitter			
Vergleichsfaktoren für	Ein- und Zweifamilienhäuser				
Vorläufiger Mittelwert €/m² rd. :		(modifiziertes Baujahr)			
Angepasster Mittelwert €/m² rd. :		1.793	(einschl. evtl. erf. pauschaler Marktanpassung)		
(wird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen gehalten)				Faktor	
Grundstückslage	BRW allgem.	100 €/m²	bereits berücksichtigt		
Lageklasse	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten: Gebhardshagen			1,01	
Grundstück :	Fläche, m² =	778	Mittelwert =	800	
	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:			1,00	
	.. Hanglage einschränkend.			0,90	
Gebäude :	Konstruktion: massiv			1,00	
Grundriss	Gefangene Räume:	nicht vorhanden	Anpassg. fiktiv rd.:	1,00	
Standardstufe	2,1	Korrekturfaktor G.-marktdaten:		0,94	
	Keller	Untergeschoss	Einschätzg. SV:	1,00	
Baujahr	Wurde bereits berücksichtigt				
Modernisierung/	ohne	0,5	Punkte	1,00	
Schäden,Mängel	berücksichtigt mod. Baujahr u. unter Einordnung Standardstufe siehe nachfolgend objektspezifische Grundstücksmerkmale				
Wohnfläche, m² :	160,0	unter	Mittelwert von : 150		
	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:			0,96	
Garage	Anzahl Garagen:	1 Garage	Korrekturfaktor	1,000	
Summe Auf- bzw. Abschläge :		Faktor:		0,82	
Daraus ergibt sich der Vergleichswert :				€/m²	
1.793	x	0,82	=		1.471
1.471	x	160,0	=		235.322
Abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe detailliert 10.)					
Abzüglich :	128.000	=	107.322	Euro	
Vergleichswert:	107.322		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:	11.06.24	
BRW:	W	100	€/m²
Baujahr :	modifiziert	1970	
Wohnfläche:		160,0	m²
Grundstücksgröße:		778	m²
Standardstufe		2,1	
Garage		1 Garage	
Grad der Unterkellerung in%		Untergeschoss	%
Lage i.Kreis:	Gebhardshagen	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 Grundbuches 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.

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

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet worden (14 K 19/23)....
 Eingetragen am 05.12.2023.

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 Gebhardshagen, Flur 7, Flurstück 23/11

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 Gebhardshagen Blatt 883, Auf der Kappe 31 besteht aus dem Flurstück 23/11, Flur 1, Gemarkung Gebhardshagen und ist bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus und einer Einzelgarage.

Das Grundstück befindet sich im westlichen Ortsbereich, zentrumsfern und relativ randnah, in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung.

Das Grundstück und die Gebäude wurden im Rahmen der Möglichkeiten der Ortsbesichtigung in Teilbereichen besichtigt. Eine Innen- und Außenbesichtigung des Wohngebäudes konnte nur eingeschränkt durchgeführt werden, aufgrund des starken Schimmelpilzbefalls (gesundheitliches Risiko) und da im Gebäudeinneren umfassend Hausrat, Müll u.ä. gelagert wird. Der Außenbereich ist stark zugewachsen und verwildert, so dass nur schwer, teils kein Zugang möglich war.

Die Garage konnte innen nicht besichtigt werden.

Die Gebäude befinden sich augenscheinlich in einem überwiegend baulich standsicheren Zustand. Aufgrund des auf das Dach des Wohngebäudes gestürzten Baumes sollte das Dachtragwerk durch einen Statiker auf seine Standsicherheit überprüft werden.

Das Wohngebäude, mit Baujahr um 1970 ist in massiver Konstruktion errichtet, mit Untergeschoss (aufgrund der Hanglage im hinteren Bereich vollständig im Erdreich), Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss mit Satteldach.

Es besteht großer Instandhaltungsstau, grundsätzlich mit umfassenden Modernisierungen und erforderlichen Sanierungen.

Das Wohngebäude ist im Bereich der Dacheindeckung durch einen umgestürzten Baum stark beschädigt. Der Folgeschaden im Gebäudeinnenbereich, verursacht durch eindringendes Regenwasser, starkem Pilzbefall und sonstiger Schäden. wird umfassend sanierungsbedürftig eingeschätzt.

Nach Angabe ereignete sich der Schaden im August 2023, Reparaturen wurden nicht durchgeführt und erst durch den Sachverständigen zum Wertermittlungstichtag der zuständigen Gebäudeversicherung gemeldet.

Ob Versicherungsschutz besteht konnte auf Anfrage durch die zuständige Gebäudeversicherung nicht bestätigt werden.

In der hier beauftragten Verkehrswertermittlung wurde aufgrund verletzter Obliegenheitspflicht (Einschätzung des Sachverständigen unbestätigt) vorerst davon ausgegangen, dass die Gebäudeversicherung den Schaden nicht übernimmt. Hierbei kann es sich allerdings zum Wertermittlungstichtag nur um eine unbestätigte Annahme handeln.

Gesamt wird die Gebäudeausstattung des Wohngebäudes baujahrtypisch mittel, in Teilbereichen einfach, gesamt aber nicht zeitgemäß eingeordnet.

Mit rund 160 m² liegt die Wohnfläche gemäß Auswertung der Grundstücksmarktdaten über dem allgemeinen Mittelwert für vergleichbare Nutzungen. Die Wohnfläche verteilt sich auf das Unter- und das Obergeschoss.

Die letzte und einzige Modernisierung wurde nach Angabe 2019 durch Erneuerung des Heizkessels durchgeführt. Auch augenscheinlich wirkt das Gebäude nicht modernisiert, insbesondere die letzten 15 Jahre und darüber hinaus betreffend.

Die Einzelgarage ist nutzungs- und baujahrtypisch einfach gestaltet, stark vernachlässigt und nicht modernisiert.

Die Grundstücksfläche ist rechteckig geschnitten, und von Süd nach Nord stark ansteigend, 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 in etwa durchschnittlich einzuordnen mit einer Flächengröße von 778 m².

Mit vergleichbaren Nutzungen wird die Lage Gebhardshagen als gute Lage, im Bereich der Stadt Salzgitter eingeordnet. Diese Einschätzung wird auch durch den Bodenrichtwert mit 100,- €/m² bestätigt.

Abschließend erfolgt nochmal der wichtige Hinweis, dass die Einschätzung zum Wertermittlungsstichtag nur eingeschränkt möglich ist.

Dies begründet sich unter anderem in der eingeschränkten Möglichkeit die Gebäude und den Grundstücksbereich zu besichtigen und da durch die Gebäudeversicherung derzeit zum Versicherungsschutz keine Aussagen getroffen werden können. Dies liegt auch daran, dass der Versicherungsnehmer auf die Schreiben und sonstige Versuche der Kontaktaufnahme der Versicherung nicht reagierte.

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 gesamt 115.945 Euro.

Vergleichswert gesamt ermittelt mit 107.322 Euro.

Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet.

Ermittelter Verkehrswert gerundet: 107.000 Euro.

Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück:

Grundbuch von
Blatt

**Gebhardshagen
883**

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer	1
Gemarkung	Gebhardshagen
Flur	7
Flurstück	23/11
Hof- und Gebäudefläche:	Auf der Kappe 31
Größe	778 m ²

Tatsächliche Nutzung: Wohnbauland, Wohnhausbebauung u.a.

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungsstichtag eingeschätzt mit **rd. 107.000 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 26.08.2024

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

Es werden keine weiteren Unterlagen angefügt.

22. Fotodokumentation

Innenaufnahmen:

Innenaufnahmen wurden zur Veröffentlichung nicht freigegeben.



Südansicht Grundstück

Grundstück:

Grundbuch
von Gebhardshagen
Blatt 883,
BVZ lfd. Nr.1

Gemarkung
Gebhardshagen
Flur 1
Flurstücke
23/11
Auf der Kappe 31

Bebauung
Einfamilienhaus,
Garage