

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

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)

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

Anonymisierte Ausfertigung

Zwangsversteigerungssache

betreffend das im **Grundbuch von Salzgitter-Bad Blatt 3618** unter laufender Nummer 4 eingetragene Grundstück

Geschäftsnummer **NZS 14 K 19/24**

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: **20.08.2024**

Bewertungsobjekt/Bebauung:

Einfamilienhaus, freistehend ohne weitere Nebengebäude.



Grundstück mit Wohngebäude



Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungsstichtag eingeschätzt mit **rd. 337.000 Euro** (unbelastet)

Dieses Gutachten wurde fertiggestellt am 10.10.2024
Das Gutachten umfasst gesamt 28 Seiten.

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag

Grundbuch von Blatt	Salzgitter-Bad 3618
------------------------	------------------------

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer	4
Gemarkung	Salzgitter-Bad
Flur	18
Flurstück	42/2
Gebäude- und Freifläche:	Heinrich-Ahrens-Straße 2B
Größe	658 m ²

Tatsächliche Nutzung: Wohnbaufläche, Wohnhausbebauung

Bebauung

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

Einfamilienhaus	
Baujahr:	um 2017(nach Aktenlage u. Angabe)
Wohnfläche ca.:	115,50 m ²
Garage	nicht vorhanden
Nebengebäude	nicht vorhanden

Sonstiges/Besonderheiten

Mieter und Pächter

Das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich und nach Angabe durch den Eigentümer bewohnt.

Es wurden keine Mietverträge vorgelegt.

Besichtigung

Innen- und Außenbesichtigung des Gebäudes 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 31.07.2024
Erstellen eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert, betreffend das bzw. die eingetragenen Grundstücke, nachfolgend aufgeführt.

Angaben zu dem beauftragten

Bewertungsobjekt Grundbuch von Salzgitter-Bad Blatt 3618
BVZ lfd. Nr. 4:
Gemarkung Salzgitter-Bad, Flur 18, Flurstück 42/2, Gebäude- und Freifläche, Heinrich-Ahrens-Straße 2B, Größe 8 658 m²

Geschäftsnummer NZS 14 K 19/24

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.

Wertermittlungsstichtag 14.08.2024, Tag der Ortsbesichtigung.

Qualitätsstichtag 14.08.2024.

2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtenauftrag u.a.

Mieter und Pächter

Das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich und nach Angabe durch den Eigentümer 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. 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: „Zu dem angefragten Grundstück sind keine bauordnungsbehördlichen Verfahren seitens des Bauordnungsamtes offen.“

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 Wohnhauses, Baugenehmigung nach §70 (1) NBauO im Verfahren nach §63 NBauO vom 20.10.2016.

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 vor.
Es sind keine Altlasten auf dem Grundstück bekannt, gemäß Auskunft der Stadt Salzgitter.

Gebäudeversicherung

Nach Angabe des Schuldners 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 3618
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 zentrumsfernerer Lage in Salzgitter-Bad, in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung im Umgebungsbereich, unweit der Nord-Süd-Straße.
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 nördlichen Grundstücksbereich, in etwa höhengleich zum öffentlichen Straßenbereich, ohne bedeutsame Höhenversätze.

3.4 Grundstück

lfd. Nr. 4, Gebäude- und Freifläche Heinrich-Ahrens-Straße 2B, Flurstück 42/2
Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus

Grundstücksform: länglich, rechteckig, im nordwestlichen Bereich dreieckig verlaufend.
Größe: 658 m², Flächengröße etwas kleiner für vergleichbare Nutzungen, im allgemeinen Vergleich. Im nahen Umgebungsbereich ebenfalls etwas kleinere Größe.

Topographie
In etwa höhengleich zum nördlich verlaufenden Straßenbereich, ohne signifikante Höhenversätze, kein stark abfallendes Gelände.

. 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.6 der Eintragungen, lfd. Nr.4 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (14 K 19/24)... Eingetragen am 03.07.2024.

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 18, Flurstück 42/2

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:

Bebauungsplan: Kniestedter Kreuz“

Art der Festsetzungen: MI GRZ 0,4 GFZ 0,8

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 3618, Heinrich-Ahrens-Straße 2B besteht aus dem Flurstück 42/2, Flur 18, Gemarkung Salzgitter-Bad und ist bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus.

5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

Innen- und Außenbesichtigung.

Das Grundstück und das 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 Einfamilienhaus, freistehend

Es ist 1 Wohnung im Gebäude angelegt, als typischer Einfamilienhausentwurf. Die Erschließung erfolgt über das Erdgeschoss von der weit des öffentlichen Straßenbereichs.

Das Gebäude ist nicht unterkellert

Besichtigung: Innen- und Außenbesichtigung.
Gebäudeart NHK: Typ 1.21 (nicht unterkellert EG,DG mit Ausbau
Baujahr: um 2017 nach Aktenlage.
Nutzung: 1 Wohnung.
Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.

Geschosse:

Kellergeschoss	nicht unterkellert
Erdgeschoss	wohnen
Dachgeschoss	ausgebaut, wohnen

Außenwände	Holzständerwerk, gemäß sehr einfach gehaltener Baubeschreibung.
Fassade:	Putzoberfläche, Wärmedämmverbundsystem o.a.
Wärmeschutz	sehr gut.
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Wärmeschutz	Dämmung: sehr gut.
Fenster u. Außentüren	Kunststoffelemente, 3-fachverglast. Rollläden, teils elektrisch betrieben. Einordnung Ausführung ca.: um 1988
Haustür:	Kunststoffelement. Ausführung: baujahrtypisch gut.
Innentüren	Holzkonstruktion furniert, älter. Ausführung: mittel.
Innenwände	Holzständerwerk o.ä.
Oberflächen:	Trockenputz mit Malervlies (Angabe Eigentümer) u. Anstrich.
Deckenkonstruktion	Holzbalkenkonstruktionen in den Geschossen.
Deckenflächen:	Trockenputz wie Wände.
Treppen	EG-DG: Holzkonstruktion ohne Setzstufen. DG Bodeneinschubtreppe Ausführung: mittel.
Fußböden	Estrich: nicht bekannt.
Bodenbelag:	Fliesen im EG, Laminat im DG.
Fliesen:	Boden: EG komplett, DG Bad. Wand: Bad u. WC überwiegend halbhoch.

Sonstige technische Ausstattung

Sanitäreinrichtungen

WC EG:	WC-wandhängend, Waschtisch. Ausstattung: mittel.
Bad DG:	WC-wandhängend, 2 Waschtische, Dusche bodengleich. Ausstattung: gut, teils gehoben.

Heizung Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung.

Ausführung: baujahrtypisch gehoben.

Elektroinstallation Nutzungstypische baujahrgemäße Standardinstallationen,

Grundrissgestaltung Balkon:	Nutzungstypische Gestaltung. nicht vorhanden.
Wärmeschutz, Annahmen	Dach: 2017 Außenwand: 2017 Fenster: 2017 Gesamt nachträgliche signifikante Verbesserungen nicht eindeutig erkennbar, zeitgemäß.
Durchgeführter Umbau / Modernisierung	Angabe des Antragsstellers in dem Verfahren nachfolgend ungeprüft wiedergegeben: Wohnhaus Erneuerungen, Einbauten: Keine Modernisierungen erforderlich aufgrund des Baujahres 2017.
Instandhaltung	Instandhaltungsstau gering, kleine erforderliche Reparaturen u.ä. Weiteres siehe Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.
Ausstattung	(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010) Nutzungs- und baujahrtypische gute, teils gehoben Ausstattung.
5.4 Garage	Nicht vorhanden
5.5 Nebengebäude	Nicht vorhanden

5.6 Allgemeiner Bauzustand

Bauliche Standsicherheit

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

Mängel und Schäden, Instandhaltung

Wohngebäude:

EG:

Vom Wohnzimmerausgang zur Terrasse nur provisorische 2-stufige Treppenanlage, nicht fachgerecht.

Außenanlage:

Nördlicher Bereich ohne Anlage, ungepflegt. Befestigung für den Kfz-Stellplatz wurde nicht fertiggestellt.

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: gute, teils gehobene Ausstattung, Standardstufe im Mittel um 3,5

Nebengebäude: nicht vorhanden.

Garage: nicht vorhanden.

Modernisierungsgrad (Gemäß ImmoWertV2021)

Wohngebäude: nicht modernisiert, aufgrund des Baujahres 2017 nicht erforderlich. 0 Punkte (Baujahr 2017)

Nebengebäude: nicht vorhanden.

Garage: nicht vorhanden.

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, sehr gut/hochwertig.

Wohnhaus - Gebäude-Außenhülle:

Dach: sehr gut

Außenwände: sehr gut

Sohlplatte geg. Erdreich: sehr gut

5.8 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

lfd. Nr. 4, Gebäude- und Freifläche Heinrich-Ahrens-Straße 2B, Flurstück 42/2

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus

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 nördlicher Grundstückzufahrt direkt vom öffentlichen Bereich.

Höhenlage zur Straße im nördlichen Grundstücksbereich, in etwa höhengleich zum öffentlichen Straßenbereich, ohne bedeutsame Höhenversätze.

Befestigung Zufahrtbereich Betonverbundsteinpflaster, Terrasse mit Betonsteinpflaster.

Einstellplätze Garage ist nicht vorhanden. KFZ-Stellplatzfläche begonnene Befestigung, aber nicht fertiggestellt.

Einfriedung Maschendraht- und Metall-Stabmattenzaun, teils Holz-Sichtschutzkonstruktion.

Terrasse Betonsteinpflaster befestigt, ca. 10 x 3,5 m, Pergolakonstruktion.

Gartengebäude u.a. Metallkonstruktion einfacher, abstellen.

Garten/Grünfläche Südlich angelegte Fläche mit Rasen-, Baum- und Buschbewuchs. Der nördliche Grundstücksbereich ist ungepflegt und nicht fertiggestellt.

Instandhaltung Außenanlage teils vernachlässigt.

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 Einschränkungsgrad.

Geschoss	Länge/m	Breite/m	BGF,m ²	BGF,m ²
				Summe
Wohnhaus				
Kellergeschoss	nicht unterkellert			0,00
Erdgeschoss	10,00	8,00	80,00	80,00
Dachgeschoss	10,00	8,00	80,00	80,00
Dachboden	10,00	3,00	30,00	
(zu 50 % angerechnet da nur eingeschränkt nutzbar, Höhe First unter 2,00 m)				
	30,00	x	0,5	15,00
			BGF =	175,00

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		Einfamilienhaus				
Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m ²	Summe m ²	abzügl. 3% Putz ohne Abzug da Aufmaß
1	Erdgeschoss					
1.01	Diele	3,66	1,25	4,58		
		1,74	1,80	3,13	7,71	
1.02	Gäste-WC	1,56	1,63	2,54	2,54	
1.03-04	Wohnen u. Essen u. Küche	9,37	4,15	38,89		
		2,25	3,22	7,25		
		-0,21	3,00	-0,63	45,50	
1.05	Hauswirtschaft Erdgeschoss	3,28	2,89	9,48	9,48	
					65,23	65,23

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	2,26	1,69	3,82	3,82	
2.02	Arbeiten/Eisenbahn	3,46	4,95	17,13		
	(H. 2,00 bis 1,00 zu 50%)	3,46	1,22x0,5	2,11		
	(H. 2,00 bis 1,00 zu 50%)	3,46	1,22x0,5	2,11	21,35	
2.03	Schlafzimmer	5,73	2,39	13,69		
	(H. 2,00 bis 1,00 zu 50%)	5,73	1,22x0,5	3,50	17,19	
2.04	Bad	3,33	2,33	7,76		
	(H. 2,00 bis 1,00 zu 50%)	3,33	0,12x0,5	0,20	7,96	
	Dachgeschoss				50,32	50,32

Zusammenstellung Wohnflächen	m ²
Erdgeschoss	65,23
Dachgeschoss	50,32
Summe:	115,55
gerundet	115,50

Die Wohnfläche wurde ermittelt mit rd. 115,50 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 2017
Alter ca.	75 Jahre
DWG	80 Jahre
RND ca.	73 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 Bewertungstichtag 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 Bewertungstichtag durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.			
Gebäude :	Einfamilienhaus		
Baujahr:	2017	Alter rd.:	7 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)		
Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsb
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Verbesserung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbau, z.B Decken und Fußböden	2	0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe:	20	0

Modernisierungsgrad			
Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl wird der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt :			
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.

Kostenkennwerte

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäude:				
Gebäudeart:	Einfam-hs, freistehend	Typ:	1.21	nicht unterkellert
Baujahr:	2017	GND,Jahre:	80	
Standardstufe	modifizierter NHK2000	relativer Grundwert (€/m² BGF)	Faktor	relativer NHK2010 Anteil (€/m² BGF)
1	790	0	0,00	0
2	875	0	0,00	0
3	1005	39	0,39	392
4	1215	57	0,57	693
5	1515	4	0,04	61
Herstellungskosten:		100	1	1.145

Anmerkung zu den Herstellungskosten:

Die Kosten wurden auf Grundlage der NHK eingesetzt, um die Modellkonformität im Rahmen der ,ImmoWertV 2021 und der NHK 2010 einzuhalten.

9.2 Sachwertermittlung

Sachwertermittlung der Gebäude		Grundlage ist die NHK 2010 u. d. Modell der ImmoWertV	
Gebäude		Einfamilienhaus freistehend	
NHK 2010 - Typ : Entspricht in etwa:		1.21	
Geschosse		Ohne KG,EG,DG ausgebaut	
Gebäudetyp:		freistehendes Einfamilienhaus	
Konstruktion		Holzrahmenkonstruktion	
Nutzungsart		w ohnen	
Baujahr -Ursprung	nach Aktenlage um:	2017	
Baujahr fiktiv, aufgrund Modernisierungen etc. vgl. Pkt. 6			
Alter	Jahre	7	
Fiktives Alter - u. Berücksichtig. erfolgter Modernisierungen			
GND - wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren		80	
Restnutzungsdauer /RND vergleiche 5.2		73	
Standardstufe	im Mittel rd.:	4	
BGF / m²		175	
Kostenkennwert €/m²	Faktor:	1.145	
Anpassung:	1	1.145	
Baupreisindex	2010 = 100 /02-2024 =	1,828	
	w ohnen		
Summe:		366.317	
Abzüglich Alterswertminderung	RND/GND	73/80	
Abschreibung linear, Angabe in %		9,00	
entspricht	Faktor :	0,91	
BGF/m² x Kostenkennwert €/m² x Index - Alterswertmin		333.349	
Zuzüglich besonderer Bauteile		0	
Summe		333.349	
Vorläufiger Gebäudesachwert		333.349	

9.3 Ergebnis Sachwert

Zusammenstellung des Sachwertes		Grundstück	
		Grundbuch Blatt	Salzgitter-Bad 3618
Nutzungsart: Wohnbaufläche		Laufende Nummer	4
		Flurstück	42/2
		Größe, m ²	658
Nr.	Art		Sachwert in Euro
1	Bodenwert, Flurstück	42/2	44.820
1A	Bodenrichtwert, €/m ²	85	
2	Bauliche Außenanlagen	siehe Pkt. 10	10.000
3	Gebäude (Unterteilung bei unterschiedlichen Bautypen in einem Gebäude, wenn erforderlich)		
3.1.1	Einfamilienhaus, freistehend	NHK Typ 1.21	333.349
3.2	Garage	nicht vorhanden	0
3.3	Nebengebäude, Stall, Lager	nicht vorhanden	0
Vorläufiger Sachwert 1 - 3			388.169
Marktanpassungsfaktor :		0,86	
(siehe detaillierte Erläuterung unter 9. im Gutachten) :			
Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung			334.157
4	Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe 9.2) :		
4.1	Mängel und Schäden		-1.250
Sachwert mit Marktanpassung :		rd.	332.907

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	85	€/m ²
. Vorläufiger Sachwert gerundet:	388.169	Euro
Entspricht vorläufigem Sachwertfaktor ca.:	0,80	
Umrechnungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten u. zus. Einschätzung SV:		
. Umrechnungskoeffizient Wohnfläche	0,92	
. Umrechnungskoeffizient Restnutzungsdauer:	1,14	
. Umrechnungskoeffizient Standardstufe:	1,08	
. U-Faktor Grundstück, dreieckiger Zuschnittabfallend	0,95	Einschätzg.SV
Sachwertfaktor (Marktanpassg.) m. Korrekturen	0,86	

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	Wertbeeinflussung gesamt
Mängel und Bauschäden, erforderliche Reparaturen,	pauschal gerundet in Euro :

Mängel und Schäden, Instandhaltung
(Erforderliche Mindestmaßnahmen, Modernisierungen u.ä. i.R.d. eingeschätzten RND)

Wohngebäude:

EG:

Vom Wohnzimmerausgang zur Terrasse nur provisorische 2-stufige Treppenanlage, nicht fachgerecht. 500,- Außenanlage:

Nördlicher Bereich ohne Anlage, ungepflegt. Befestigung für den Kfz-Stellplatz wurde nicht fertiggestellt. 750,-

Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug gerundet ca.: 1.250 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 keine Baulast, eingetragene Rechte im Grundbuch Abteilung II (Grunddienstbarkeiten: Wegerecht, Leitungsrecht o.ä.) o.a. zusätzliche wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale vorhanden. Soweit vorhanden und erforderlich, werden diese unter 16.2 berücksichtigt. Sonstige Berücksichtigung siehe unter 9.3 u. 14.1.

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

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

lfd. Nr. 4, Gebäude- und Freifläche Heinrich-Ahrens-Straße 2B, Flurstück 42/2
Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus

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) 85,- €/m² für MI**, einschl. Erschließung.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	MI
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	
Bebauungsplan:		vorhanden
Einordnung Festsetzungen/Einordnung:		MI

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	20.08.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	mittel
Anzahl der Vollgeschosse	=	1
Bauweise	=	mittel, bzw. Anpassung erfolgt unter 9. Sachwertermittlung
Grundstücksfläche	=	658 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: unter dem allgemeinen Mittel.

Einschätzung: Anpassung erforderlich, Sonst siehe unter 14.1 Vergleichswertermittlung.

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

B04

Zuschnitt / Nutzung:

Einschätzung: Anpassung Zuschnitt erforderlich, Sonst siehe unter 14.1 Vergleichswertermittlung.

12.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Bodenwert	Wohnbauland				
Grundbuch:	Salzgitter--Bad	Blatt:	3618		
Lfd. Nummer	4	Gemarkung:	Salzgitter--Bad		
Flur	18	Flurstück	42/2		
Nutzung	wohnen	Größe	658	m ²	
B-Plan		Wohn-,Nebengebäude,Garage			
Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand					Erläut.
Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :			85	MI	EUR/m ²
b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert :		=	85		EUR/m ²
Angrenzend an Bodenrichtwert :		=			
Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung		=	85		EUR/m ²
2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläut.	
Stichtag	01.01.2024	20.08.2024	x	1,00	B01
Bewertungsgrundstück					
3. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					Erläut.
Lage	mittel	mittel	x	1,00	B02
Zuschnitt	lageüblich	mittel	x	1,00	
Nutzbarkeit	mittel	mittel	x	1,00	B02
GFZ		mittel	x	1,00	B02
Fläche (m ²)		größer	x	1,00	B03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	
Vollgeschosse		1	x	1,00	
Bauweise	mittel	mittel	x	1,00	
Nutzung :	MI	W	x	1,00	B04
Anpassungsfaktor gesamt :			x	1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	85,00	EUR/m ²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00	EUR
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	85,00	EUR/m ²
4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis				85,00	EUR/m ²
Grundstücksfläche :			=	658	m ²
Bodenwert :				55.930	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		
Lage:	Salzgitter-Bad		
Kellergeschoss	nicht unterkellert		Modifiziertes Bauj. ca. 2017
Baujahr : Ursprung	2017		Modernisg.-Punkte ca.: 0
Restnutzungsdauer (RND):	73	Jahre	Modernisierung: keine
Wohnfläche, m² :	115,5		Alter in Jahren: 7
Bodenrichtwert, €/m² :	85	MI	bei GND, Jahre: 80
Grundstücksgröße, m² :	658		Standardstufe 3,5
Grundstücksmarktdaten 2024	Stadt Salzgitter		
Vergleichsfaktoren für	Ein- und Zweifamilienhäuser		
Vorläufiger Mittelwert €/m² rd. :	(modifiziertes Baujahr)		
Angepasster Mittelwert €/m² rd. :	2.550	(einschl. evtl. erf. pauschaler Marktanpassung)	
(wird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen gehalten)			
Grundstückslage	. BRW allgem. 85 €/m²	ber. berücksichtigt	Faktor
Lageklasse	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:	Salzgitter-Bad	1,01
Grundstück :	. Fläche, m² = 658	Mittelwert = 800	
Besonderheiten	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:	nördlich dreieckiger Zuschnitt	0,98
Gebäude :	Konstruktion: Holzrahmen-Fertigteilkonstrukt.	berücks. Standards	1,00
Grundriss	Baujahr- und nutzungstypisch	Anpassung fiktiv rd.:	1,00
Standardstufe	3,5	Korrekturfaktor G.-marktdaten:	1,12
Baujahr	. Keller nicht unterkellert	Einschätzg. SV:	0,90
Modernisierung/	. Wurde bereits berücksichtigt		
Schäden,Mängel	. nicht modernisiert aufgrund des Baujahres nicht erforderlich. berücksichtigt mod. Baujahr u. unter Einordnung Standardstufe siehe nachfolgend objektspezifische Grundstücksmerkmale		1,00
Wohnfläche, m² :	115,5	unter Mittelwert von : 150	
Garage	. Anzahl Garagen: keine	Korrekturfaktor	0,975
Summe Auf- bzw. Abschläge :	Faktor:		1,15
Daraus ergibt sich der Vergleichswert :			
2.550	x	1,15	= 2.927 €/m²
2.927	x	115,5	= 338.078
Abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe detailliert 10.)			
Abzüglich :	1.250	=	336.828 Euro
Vergleichswert: vorläufig	336.828		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

Grundlage Mittelwerte der angewendeten Faktoren

Merkmale und Ausprägung mit mittleren Werten		
Auswertung u. Anpassung d.d. Sachverständigen unter 14.1		
Bewertungsobjekt:	<u>Bewertungsobjekt</u>	
Einfamilienhaus	Stichtag:	20.08.24
BRW:	85	€/m ²
Baujahr : modifiziert	2017	
Wohnfläche:	115,5	m ²
Grundstücksgröße:	658	m ²
Standardstufe	3,5	
Garage	ohne	
Grad der Unterkellerung in%	0	%
Lage i.Kreis: Salzgitter-Bad	3	

Medianwerte Vergleichsfaktoren Grundstücksmarktdaten:		
Ein- und Zweifamilienhäuser	Median	
BRW:	90	€/m ²
Baujahr : modifiziert	1980	
Wohnfläche: mittlerer Wert	150	m ²
Grundstücksgröße:	800	m ²
Standardstufe	2,3	
Garage	1	
Grad der Unterkellerung in%	82	%
Lageklassenfaktor	2	

15. Verkehrswert der einzelnen Flurstücke

Auftragsgemäß ist jedes Flurstück mit separater laufender Nr. im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs separat zu bewerten.

Der zu bewertende Grundbesitz ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter einer laufenden Nummer eingetragen 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.6 der Eintragungen, lfd. Nr.4 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (14 K 19/24).... Eingetragen am 03.07.2024.

Einschätzung des Sachverständigen:

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

Eine weitere Anpassung wird zum Wertermittlungsstichtag nicht für erforderlich gehalten.

16.2 Baulasteintragung

Zu bewertendes Grundstück: Gemarkung Salzgitter-Bad, Flur 18, Flurstück 42/2

Auskunft Bauamt Stadt Salzgitter:

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

17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe des Verkehrswertes

Das Grundstück befindet sich in nördlicher zentrumsfernerer Lage in Salzgitter-Bad, in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung im Umgebungsbereich, unweit der Nord-Süd-Straße.

Verbindung zum Ortszentrum mit Autostraßen und Gehweg.

Der Grundbesitz Grundbuch von Salzgitter-Bad Blatt 3618, Heinrich-Ahrens-Straße 2B besteht aus dem Flurstück 42/2, Flur 18, Gemarkung Salzgitter-Bad und ist bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus.

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 gut, teils gehoben eingeordnet.

Mit rund 115,50 m² liegt die Wohnfläche gemäß Auswertung d. Grundstücksmarktdaten unter dem allgemeinen Mittelwert für vergleichbare Nutzungen. Die Wohnfläche verteilt sich auf das Erd- und das ausgebaute Dachgeschoss.

Das Gebäude ist nicht unterkellert und wurde in Holzständerbauweise erstellt.

Modernisierung wurden nicht bekannt gegeben und sind auch aufgrund des Baujahres 2017 nicht erforderlich.

Die Grundstücksfläche ist langgestreckt, nördlich mit schräg dreieckigem Verlauf geschnitten, was sich entsprechend einschränkend auf die Nutzbarkeit dieses Bereiches auswirkt.

Die Außenanlage mit südlicher Gartenfläche ist in dem Bereich durchschnittlich gepflegt und angelegt.

Der nördliche Bereich ist ungepflegt und nicht fertiggestellt, was Befestigung und Bepflanzung anbetrifft.

Eine Grundstückszufahrt, direkt vom öffentlichen Straßenbereich befindet sich im nördlichen Bereich.

Im allgemeinen Vergleich ist die Grundstücksgröße leicht unterdurchschnittlich, mit einer Flächengröße von 658 m².

Mit vergleichbaren Nutzungen wird die Lage Salzgitter-Bad als leicht über dem Durchschnitt im Bereich der Stadt Salzgitter eingeordnet. Diese Einschätzung wird auch durch den Bodenrichtwert mit 85,- €/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 332.907 Euro.

Vergleichswert ermittelt mit 336.828 Euro.

Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet.

Ermittelter Verkehrswert gerundet: 337.000 Euro.

Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück:

Grundbuch von Blatt	Salzgitter-Bad 3618
------------------------	------------------------

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer	4
Gemarkung	Salzgitter-Bad
Flur	18
Flurstück	42/2
Gebäude- und Freifläche:	Heinrich-Ahrens-Straße 2B
Größe	658 m ²

Tatsächliche Nutzung: Wohnbaufläche, Wohnhausbebauung

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungstichtag eingeschätzt mit rd. 337.000 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 10.10.2024

Sachverständiger

18. Stadtkarte mit nahem Umgebungsbereich und Teilausschnitt

19. Liegenschaftskarte

20. Bestandspläne

Zeichnungen

Es lagen Zeichnungen in der Bauakte vor.

21. Sonstige Anlagen

Es werden keine weiteren Unterlagen angefügt.

22. Fotodokumentation

Innenaufnahmen:

Freigabe zur Veröffentlichung der Innenaufnahmen liegt nicht vor.



Heinrich-Ahrens-Straße 2B
Nordostansicht mit Hauszugang

Grundstück:

Grundbuch
von Salzgitter-Bad
Blatt 3618,
BVZ lfd. Nr.4

Gemarkung
Salzgitter-Bad
Flur 18
Flurstück 42/2

Heinrich-Ahrens-
Straße 2B

Bebauung
Einfamilienhaus,
freistehend.

Grundstücksübersicht