

Das 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 2010 u.a.

Zwangsversteigerungssache

betreffend den im Wohnungsgrundbuch von Salzgitter-Bad Blatt 8775, laufende Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragene Miteigentumsanteil an dem Grundstück Salzgitter Bad, Flur 17, Flurstück 25/3, Hagenstraße 2,4,6,8,10,12,14,16,18,20,22,24,26,28.

Geschäftsnummer: NZS 14 K 20/23

Schuldner/Beteiligte:

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben

Auftraggeber: **Amtsgericht Salzgitter**

Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren.

Zu bewertender Miteigentumsanteil Wohnungsgrundbuch von Salzgitter-Bad Blatt 8775 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan bezeichneten Wohnung Nr. 39 im Obergeschoss, Hagenstraße 14.

Besichtigung:

Nur Außenbesichtigung!

Wertermittlungstichtag:

29.05.2024



Wohnung Nr.39 im OG, Hagenstraße 14 – Ostansicht



Nordostansicht

Der **Verkehrswert** (Marktwert), Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundstück, verbunden m d. Sondereigentum an der Wohnung Nr.39 wurde ermittelt mit rd.: 36.500 Euro

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

Zu bewertender Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Wohnungsgrundbuch Blatt	von	Salzgitter-Bad 8775
Bestandsverzeichnis Miteigentumsanteil		Laufende Nummer 1 42/3562-stel an dem Grundstück
Gemarkung		Salzgitter-Bad
Flur		17
Flurstück		25/3
Gebäude- und Freifläche, Grundstücksgröße		Hagenstraße 2,4,6,8,10,12,14,16,18,20,22,24,26,28 11.748 m ²
<u>Sondereigentum</u>		<u>Wohnung Nr.39</u> Obergeschoss, Hagenstraße 14 (Gem. Aufteilungsplan der Teilungserklärung)
Sondernutzungsrecht		Gemäß Teilungserklärung ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.
Wohnung Raumaufteilung:		2 Zimmer, Wohnküche, Bad/WC, Flur, Kellerraum. (Gemäß Aufteilungsplan der Teilungserklärung)
Wohnfläche ca.:		41,80 m ² Ermittelt aus vorliegendem Aufteilungsplan ohne örtliches Aufmaß. Eine Flächenangabe in der Teilungserklärung liegt nicht vor.
Grundstücksbebauung		14 Mehrfamilienhäuser, meist paarweise aneinandergebaut mit gesamt 82 Wohneinheiten. 6 Wohnungen in Haus Nr.14.
Baujahr		um 1939
Wertermittlungsstichtag:		29.05.2024, Tag der letzten Ortsbesichtigung.
Qualitätsstichtag:		29.05.2024.

Sonstiges/Besonderheiten

Mieter/Pächter

Es liegt keine Angabe des Schuldners o.a. Beteiligte in dem Verfahren vor, mit Angabe ob die Wohnung bewohnt und vermietet ist. Nach dem äußeren Anschein wirkt die Wohnung unbewohnt. Es wurde kein Mietvertrag vorgelegt.

Besichtigung

Nur Außenbesichtigung.

Eine Innenbesichtigung der Wohnung und des umfassenden Gebäudes wurde nicht ermöglicht. Die Besichtigung wurde im EG Treppenflur, sonst außerhalb des Gebäudes durchgeführt.
Somit sind nur eine eingeschränkte Einschätzung und Bewertung nach dem äußeren Eindruck möglich.

Denkmalschutz

Es ist eine Eintragung als Denkmal vorhanden.

Denkmalstatus: Teil einer Gruppe baulicher Anlagen (gemäß § 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG)

Inhaltsverzeichnis

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

1. Vorbemerkung
 - 1.1 Allgemeines zur Wertermittlung
 - 1.2 Weitere Hinweise
2. Angaben zum Auftrag
 - 2.1 Gutachtauftrag
 - 2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtauftrag
3. Grundstück - Lagemerkmale
 - 3.1 Grundstücksdaten
 - 3.2 Großräumige Lage
 - 3.3 Kleinräumige Lage
 - 3.4 Grundstück
4. Rechtliche Gegebenheiten - Sonstige
5. Baubeschreibung
 - 5.1 Allgemeines
 - 5.2. Gebäude, Wohnungseinheit, Nebengebäude, Außenanlagen
6. Berechnungen
 - 6.1 BGF, Brutto-Grundfläche
 - 6.2 Wohn- und Nutzfläche
7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlage
8. Definition des Verkehrswertes und Kurzerläuterung der Verfahren
 - 8.1 Erläuterung des Verkehrswertes und die angewandten Verfahren
 - 8.2 Kurzerläuterung zu den Verkehrswertverfahren
9. Sachwertermittlung des Gebäudes
10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
11. Wert der baulichen Außenanlagen
12. Wert des Grund und Bodens
 - 12.1 Bodenrichtwert
 - 12.2 Bodenwert gesamtes Grundstück
13. Wertermittlung nach dem Ertragsverfahren
 - 13.1 Zusammenstellung der Flächen und Ermittlung des monatlichen Mietertrages
 - 13.2 Ermittlung des Ertragswertes
14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert
15. Verkehrswerte der einzelnen Flurstücke
16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u.a.
17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe Verkehrswert
- Anhang
 18. Auszug aus dem Stadtplan
 19. Auszug aus dem Liegenschaftskataster
 20. Bestandspläne
 21. Sonstige Anlagen
 22. Fotodokumentation

1. Vorbemerkung

Verwendung und Weitergabe des Gutachtens.

Das vorliegende Gutachten unterliegt dem Datenschutz. Veröffentlichungen und Verkauf (auch auszugsweise) 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 22.04.2024. Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren, betreffend das bzw. die eingetragenen und nachfolgend aufgeführten Grundstücke bzw. Miteigentumsanteile.
Angaben zu dem beauftragten Bewertungsobjekt	betreffend den im <u>Wohnungsgrundbuch von Salzgitter-Bad Blatt 8775</u> , laufende Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Miteigentumsanteil an dem Grundstück: 42/3562 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Salzgitter-Bad, Flur 17, Flurstück 25/3 Gebäude- und Freifläche, Hagenstraße 2.4.6.8.10.12.14.16.18.20.22.24.26.28 Grundstücksgröße 11748 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.39 des Aufteilungsplanes. Es bestehen Sondernutzungsrechte. Hier sind keine Sondernutzungsrechte zugeordnet.
Geschäftsnummer	NZS 14 K 20/23
Schuldner/Beteiligte	Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekannt gegeben.
Hinweis zu personenbezogenen Daten	Personenbezogene Daten (z.B. Eigentümer, Mieter, Teilnehmer im Ortstermin u.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.ä.) sind aus diesem Grund nicht im Gutachten enthalten, sondern werden dem Auftraggeber auf Anforderung zur Verfügung gestellt.
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertermittlung des Grundbesitzes zum Zwecke der der Festsetzung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.
Ortsbesichtigung	15.05.2024 und 29.05.2024.
Teilnehmer der Besichtigung	Nur der Sachverständige. Der Schuldner o.a. erschien nicht zu den angekündigten Terminen. Ein Zugang zur Wohnung wurde nicht gewährt.
Wertermittlungsstichtag	29.05.2024, Tag der Ortsbesichtigung.
Qualitätsstichtag	29.05.2024
Besichtigung	Nur Außenbesichtigung. Eine Innenbesichtigung der Wohnung und des umfassenden Gebäudes wurde nicht ermöglicht. Die Besichtigung wurde im EG Treppenflur, sonst außerhalb des Gebäudes durchgeführt. <u>Somit sind nur eine eingeschränkte Einschätzung und Bewertung nach dem äußeren Eindruck möglich.</u>

2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtauftrag u.a.

Mieter/Pächter

Es liegt keine Angabe des Schuldners o.a. Beteiligte in dem Verfahren vor, mit Angabe ob die Wohnung bewohnt und vermietet ist. Nach dem äußeren Anschein wirkt die Wohnung unbewohnt. Es wurde kein Mietvertrag vorgelegt.

Gewerbebetrieb

Ein Gewerbebetrieb ist augenscheinlich nicht vorhanden ist. Es handelt sich um eine typische Wohnnutzung.

Maschinen und Betriebseinrichtungen

Annahme: Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden. Es handelt sich um eine typische Wohnnutzung.

Zubehör (gemäß §97 BGB)

(Im Sinne des § 97 BGB als bewegliche Sachen, die eine Hauptsache in ihrem wirtschaftlichen und funktionellen Zweck unterstützen, aber nicht Bestandteil dieser Sache sind).

Zubehör ist nicht vorhanden bzw. nicht Bestandteil der Bewertung.

Wohnungseinrichtung: ist grundsätzlich nicht Bestandteil des Gutachtens.

An-/Einbauküchen: werden im Regelfall nicht mitbewertet, es sei denn sie sind speziell angefertigt und fest mit dem Gebäude verbunden. Siehe auch detaillierte Erläuterungen unter Vorbemerkungen 1.4

Sonstiges Zubehör: Soweit vorhanden siehe zuvor unter Maschinen und Betriebseinrichtung.

Verdacht auf Hausschwamm

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

Baubehördliche Beschränkungen:

Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt. Eine weitere Prüfung wurde nicht durchgeführt.

Die Wertermittlung basiert auf dem realisierten Vorhaben. Es wird deshalb die Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Offensichtlich erkennbare Widersprüche werden beschrieben und entsprechend berücksichtigt.

Die Bauakte wurde nicht eingesehen, da die vorbeschriebenen Unterlagen vorlagen.

Eine abschließende Beurteilung und Festlegung über evtl. ungenehmigte bauliche Veränderungen, Nutzungen o.a. **kann nur** über eine separate Anfrage, z.B. Bauvoranfrage, Bauantrag o.ä. **durch das zuständige Bauamt erfolgen**. Dies ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

Energieausweis

Ein Energieausweis lag nicht vor.

Altlasten

Es sind keine Altlasten auf dem Grundstück bekannt.

Gebäudeversicherung

Es wird unbestätigt davon ausgegangen, dass eine Gebäudeversicherung besteht.

3. Grundstück - Lagemerkmale

3.1 Grundstücksdaten

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:

Wohnungsgrundbuch von Salzgitter-Bad **Blatt 8775**.

Detailliert siehe A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

3.2 Großräumige Lage

Hinweis:

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

Bundesland Niedersachsen
Stadt/Ort Salzgitter

Ort/Einwohnerzahl

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

Verkehrslage

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

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

Bahnhof: ist vorhanden.

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

Bus: Zufriedenstellende Verbindungen in alle Richtungen.

Ärztliche Versorgung

Ausreichend in verschiedenen Fachrichtungen, mit Krankenhaus vorhanden.

Geschäfte des täglichen Bedarfs

Versorgung über den Grundbedarf hinaus vorhanden.

3.3 Kleinräumige Lage

Wohn/Geschäftslage

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

Art der Bebauung

In unmittelbarer Umgebung Wohnbebauung in ähnlicher Bauart.

Erschließung /Höhenlage zur Straße

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

3.4 Grundstück

Bebauung/Nutzung: Wohnanlage mit 14 Mehrfamilienhäusern, gesamt 82 Wohnungen.

Grundstücksform: Flächig, unregelmäßig.

Größe: gesamt 11748 m², große Flächengröße für vergleichbare Nutzungen.

Größte Abmessungen Durchschnittlich, ohne weitere Ausarbeitung.

Ver-/Entsorgung Wasser, Abwasser, Strom mit öffentlichen Anschlüssen.
Fernwärmeanschluss ist vorhanden.

Topographie

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

Baugrund

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

4. Rechtliche Gegebenheiten - Sonstige

4.1 Grundbuch Abteilung II wurde eingesehen.

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

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

Fernwärmeleitungsrecht mit Bauverbot ... Bewilligung vom 08.05.1996

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

Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt ... Eingetragen am 04.07.2005

Lfd. Nr. 4 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (14 K 20/23). Eingetragen am 19.01.2024

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 Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Es sind keine, das Bewertungsobjekt betreffende wertbeeinflussenden Baulasteintragungen bekannt.

4.5 Sanierungsverfahren

Ein Sanierungsverfahren wird aktuell durchgeführt und ist im Grundbuch in Abteilung II eingetragen.

Nach Auskunft der Sachbearbeiterin des zuständigen Gutachterausschusses ist das

Sanierungsverfahren noch nicht abgeschlossen und abgerechnet.

Somit sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Ausgleichsbeiträge festgesetzt, sind aber grundsätzlich in Zukunft noch möglich zu erwarten.

4.6 Denkmalschutz

Informationen des Denkmalatlas Niedersachsen (Online eingesehen):

Es ist eine Eintragung als Denkmal vorhanden. Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Denkmal, gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

Denkmalstatus

Teil einer Gruppe baulicher Anlagen (gemäß § 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG)

4.7 Bebauungsplan/Flächennutzungsplan

Erschlossenes Bauland. Einordnung als W (Wohnbauland).

Aufgrund des zu bewertenden Wohnungseigentums wird hier eine weitere Ausarbeitung nicht für erforderlich erachtet.

Einordnung: W (Wohngebiet, Mehrfamilienhäuser).

4.8 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Baureifes Land (baulich nutzbar)

4.9 Abgabenrechtlicher Zustand

Es wird grundsätzlich von einem voll erschlossenen Grundstück ausgegangen, sofern dies im Gutachten nicht anders beschrieben wird oder bekannt gegeben wurde. Gegenteiliges wurde nicht bekannt gegeben.

5. Baubeschreibung

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

5.1 Allgemeines

Der zu bewertende Miteigentumsanteil an dem Grundstück Salzgitter-Bad, Hagenstraße 2,4,6,8,10,12,14,16,18,20,22,24,26,28 besteht aus dem Flurstück 25/3, Flur 17, mit einer Grundstücksgröße von 11748 m².

Das Grundstück ist mit einer Wohnanlage mit gesamt 82 Wohneinheiten (Angabe Hausverwaltung) bebaut.

Die zu bewertende Wohnung Nr.39 (Sondereigentum als Anteil an dem vorbezeichneten Grundbesitz) befindet sich im Obergeschoss in dem Gebäude Hagenstraße 14.

5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

Ohne Wohnungsinnenbesichtigung!

Eine Innenbesichtigung der Wohnung und des Gebäudes wurde nicht ermöglicht.

Somit sind nur eine eingeschränkte Beschreibung und Einschätzung möglich.

Die Konstruktion wurde nicht geöffnet!
Es wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt!

Es wird zunächst das Gebäude beschrieben, da der Miteigentumsanteil der Wohnung untrennbar mit dem gesamten Gebäude und Grundstück entsprechend der Festlegungen der Teilungserklärung verbunden ist.

Grundlage nachfolgender Beschreibung:

nach örtlicher Besichtigung im Rahmen der Möglichkeiten, Aktenlage u. Angaben der Beteiligten soweit vorliegend.

5.3 Mehrfamilienhaus Wohnanlage, Hagenstraße 14

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

Gebäudeart NHK, Typ:	Mehrfamilienhaus, Keller, Erd-, Obergeschoss und augenscheinlich nicht ausgebauten Dachgeschoss in Massivkonstruktion.
Baujahr:	um 1939.
Nutzung:	6 Wohnungen (82 Wohnungen gesamt gem. Angabe Teilungserklärung).
Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.	
Geschosse:	
Kellergeschoss	Vollkeller, Abstellräume u.ä.
Erdgeschoss	Wohnungen.
Obergeschoss	Wohnungen
Dachgeschoss	Bodenräume, Trockenboden, o.ä., nicht zu Wohnzwecken ausgebaut
Außenwände	Mauerwerk o.ä.
Fassade:	Putzbelag, ursprungsähnlich. Giebeldreieck mit Ziegelbehang, überaltert.
Wärmeschutz	ohne nachträgliche zusätzliche Wärmedämmung.
Dach	Satteldach, Ziegeleindeckung, Ausführung geschätzt um 20 Jahre.
Wärmeschutz	einfache Dachdämmung.
Fenster u. Außentüren	Fenster Kunststoffelemente, isolierverglast. Einordnung Ausführung: Annahme vor 1900.
Haustür:	Holzelement Rahmen-Füllung, einfach, ursprungsähnlich. Einordnung einfache Ausführung.
Treppen/Treppenhaus	Treppenkonstruktion aus Holz, 2-läufig mit Podest, einfach.
Aufzug	Nicht vorhanden.

5.4 Wohnung Nr.39 – Lage im Obergeschoss, Hagenstraße 14 (Bewertungsobjekt Sondereigentum)

Raumaufteilung:	2 Zimmer, Wohnküche, Bad/WC, Flur, Kellerraum. Angabe gemäß Aufteilungsplan der Teilungserklärung.	
Wohnfläche ca.:	rd. 41,80 m ² (ermittelt auf Grundlage des Aufteilungsplanes). Ein örtliches Aufmaß wurde nicht ermöglicht. In der Teilungserklärung wurde keine Flächenangabe angegeben.	
Sondernutzungsrecht	Gemäß Grundbuch sind hier keine Sondernutzungsrechte zugeordnet.	
Rohbau	Außenwände, Dach, Deckentragwerk u.a. Ziehe Gebäudebeschreibung 5.2.	
Innenwände	Massiv, Mauerwerk o.ä Konstruktion.	
Balkon, Loggia o.ä.	ist nicht vorhanden.	
Treppen	innerhalb der Wohnung nicht vorhanden.	
Fenster	Kunststoffelemente, isolierverglast. Einordnung Ausführung: vor 1900.	
Wärmeschutz.	Einordnung Ausführung: baujahrtypisch mittel.	
Innenwände	massiv, Mauerwerk o.ä.	
Wandflächen	Nicht bekannt.	
Türen	Wohnungseingang: Nicht bekannt.	
Zimmertüren:	Nicht bekannt.	
Deckenkonstruktion	Massivkonstruktion o.ä.	
Deckenflächen:	Nicht bekannt.	
Fußböden	Estrich: nicht bekannt,	
Bodenbelag:	Nicht bekannt.	
Fliesen:	Boden: nicht bekannt. Wand: nicht bekannt.	
Sonstige technische Ausstattung (ohne Funktionsprüfungen).		
Sanitäreinrichtungen		
Bad	Nicht bekannt. Ausstattung: nicht bekannt.	
Heizung	Nicht bekannt, Annahme: Gastherme, Plattenheizkörper. Ausstattung: nicht bekannt.	
Elektroinstallation	Nicht bekannt Ausführung nicht bekannt.	
Grundrissgestaltung	Nutzungstypische einfache u. geschlossene Gestaltung (gem. Aufteilungsplan).	
Wärmeschutz, Annahmen	Dach: um 2000 Außenwand: vor 1980, ursprungsähnlich. Fenster: vor 1900	
Durchgeführter Umbau / Modernisierung	Wohnung: Nicht bekannt.	
Bauliche Veränderung im Bestand	Nicht bekannt.	

5.5 Allgemeiner Bauzustand

5.5.1 Bauliche Standsicherheit

Augenscheinlich befindet sich das Gebäude und somit die Wohnung in einem baulich standsicheren Zustand. Eine eingehende technische Überprüfung wurde im Rahmen des Gutachtenauftrages und der gegebenen Möglichkeiten nicht durchgeführt.

5.5.2 Instandhaltung/Mängel u. Schäden

Gebäude:

Augenscheinlich vernachlässigt mit umfassendem Instandhaltungsstau.

Die Dacheindeckung wirkt überaltert aber noch funktional.

Putzfassade mit Rissbildungen in Teilbereichen.

Gauben Holzverkleidung verwittert.

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

Wohnung Nr.39:

Nicht bekannt, da eine Innenbesichtigung nicht möglich war.

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

Instandhaltungsstau Modernisierungen und Renovierungen betreffend, berücksichtigt unter 14.1 im Gutachten soweit zutreffend.

5.5.3 Modernisierungsgrad

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

Gebäude: nicht modernisiert im Rahmen der erforderlichen Instandhaltung, bis 1 Punkt

Wohnung Nr.39

Annahme: kleine Modernisierungen wird. Instandhaltung bis 4 Punkte

5.5.4 Ausstattung

(Einordnung der Standardstufe gemäß NHK 2010)

Standardstufe: einfacher

Gebäude: überwiegend nicht zeitgemäß.

Wohnung: nicht bekannt.

5.5.6 Größe, Grundrissgestaltung

Wohnung Nr.39:

Wohnfläche mit ca.41,80 m² unter dem allgemeinen Mittelwert.

Übliche einfache Gestaltung ohne Besonderheiten, gemäß Aufteilungsplan.

5.6 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis lag nicht vor. Es folgt eine kurze energetische Beschreibung.

Grundlage:

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

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

Gebäude - Außenhülle:

Dach : einfach

Außenwände : einfach

Sohle gegen Erdreich: einfach.

Gesamt überwiegend einfacher, nicht zeitgemäß.

5.7 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

Gemäß Angaben der zuständigen Behörden, Ver- und Entsorgungsunternehmen, Eigentümer o.a. Beteiligter:

Wasserversorgung Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung.

Elektrizitätsversorgung Anschluss an die öffentliche Elektrizitätsversorgung.

Gasversorgung Anschluss an die öffentliche Versorgung ist nicht bekannt.

Fernwärme Versorgungsanschluss ist vorhanden.

Zufahrt	Ohne Grundstückszufahrt vom öffentlichen Bereich.
Höhenlage zur Straße	von Süden nach Norden leicht ansteigend, in der Fläche in etwa eben.
Befestigung	Wege mit überalterten Asphaltflächen.
Einstellplätze	nicht vorhanden.
Einfriedung	Bepflanzung, sonst ohne bedeutsame Zaunkonstruktion.
Garten/Grünfläche	Rasen-, Baum- u. Buschbewuchs. Gartenflächen sind aufgeteilt und Sondernutzungsrechten zugeordnet.
Instandhaltung	Augenscheinlich vernachlässigt.

6. Berechnungen

Grundlagen der Bewertung

Grundbuchakte

Aufteilungspläne der Teilungserklärung lagen i.d. Grundbuchakte vor.

Ausgehändigte Unterlagen durch Eigentümer/in o.ä.

Es wurden keine Unterlagen ausgehändigt.

Örtliches Aufmaß

Ein Aufmaß der Raummittelmaße konnte nicht durchgeführt werden.

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

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

6.1 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)

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.

Die nachfolgenden Maße wurden dem Aufteilungsplan der Teilungserklärung entnommen und daraus die Raumflächen ermittelt.

Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m²	Summe m²	Abzug 3% Put
	Wohnung Nr. 39					ohne Abzug, da
	Obergeschoss	Hagenstraße 14				Annahme Bestandsmaße
1.01	Flur	2,25	1,15	2,59	2,59	
1.02	Zimmer 1	2,05	4,05	8,30	8,30	
1.03	Wohnküche	3,87	4,05	15,67		
		-0,80	1,60	-1,28	14,39	
1.04	Bad/WC	1,40	2,80	3,92	3,92	
1.05	Zimmer 2	3,12	4,05	12,64	12,64	
					<u>41,84</u>	41,84
	Wohnung Nr. 39		gerundet in m²			41,80

7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen

7.1 Mietertrag

Mietspiegel

Ein Mietspiegel liegt für die zu bewertende Lage und Nutzung nicht vor.

Aktuell veröffentlichte ermittelte Grundstücksmarktdaten die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen: Mieten und Pachten.

Weiterhin Grundlage der Immobilien-Preisspiegel des Immobilienverband Deutschland IVD Nord-West Aktuelle Nettokaltmiete

Es liegen keine Angaben aus Mietverträgen o.ä. über längerfristig zu erzielenden Erträgen vor.

Eine weitere Ausarbeitung des Mietertrags ist für das durchgeführte Vergleichswertverfahren nicht erforderlich.

7.2 Hausverwaltung und Instandhaltungsrücklage

Hausverwaltung:

Wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht bekanntgegeben.

Es besteht eine Hausverwaltung.

Instandhaltungsrücklage (Angaben durch die Hausverwaltung ungeprüft wiedergegeben)

Stand 30.05.2024: 261.261 Euro.

7.3 Restnutzungsdauer (RND)

Die Angaben wurden nach Aktenlage, Angaben des Eigentümers oder Vertreter und daraus resultierender Tabellenwerte, sowie eigener Einschätzungen eingesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird wie nachfolgend beschrieben, auf Grundlage der ImmoWertV, Wertermittlungsrichtlinien 2012, NHK 2010, unter Berücksichtigung erfolgter oder unterlassener Modernisierungen und Instandhaltung, in Verbindung mit der durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (DWG).

Abkürzungen: DWG = Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

gemäß Sachwertrichtlinien 2012, Ergänzende Richtlinien, Anlage 3

RND = Restnutzungsdauer RND (SW-RL 2012, Anlage 4)

Wohnung in Mehrfamilienhaus:

Baujahr um 1939 Alter Ursprung 85 Jahre

DWG 70 Jahre, RND: 15-20 Jahre im Mittel

(Einschätzung RND: Grundlage §23 ImmoWertV, relative Bestimmung Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen u. Mindestreparaturen siehe 10.1.)

7.4 Liegenschaftszins

Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

7.5 Bewirtschaftungskosten

Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

8. Definition des Verkehrswertes und kurze Erläuterung der Verfahren

8.1 Erläuterung des Verkehrswertes und die angewandten Verfahren

Gemäß § 194 des Baugesetzbuches wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt der Wertermittlung, nach den rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften, sonstiger Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

8.2 Kurzerläuterung zu den Verkehrswertverfahren

8.2.1 Sachwertverfahren

Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude), die baulichen Außenanlagen und die besondere Betriebseinrichtung getrennt vom Bodenwert ermittelt. Die Addition der einzelnen Werte ergibt den Sachwert des Grundstückes.

Die einzelnen Werte werden ermittelt:

- Bodenwert
- Gebäudewert
- Bauliche Außenanlagen
- Besondere Betriebseinrichtungen (Ermittlung oftmals durch spezialisierten Gutachter)

8.2.2 Ertragswertverfahren

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

8.2.3 Vergleichswertverfahren

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

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

8.3 Folgende Wertermittlungsverfahren bieten sich zur Durchführung an:

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

Durchzuführendes Wertermittlungsverfahren nach sachverständiger Einschätzung:

Das Vergleichswertverfahren wird durchgeführt.

Anerkanntermaßen wird das Vergleichswertverfahren bei Wohnungseigentum vorrangig angewendet, sofern entsprechende Auswertungen vorliegen. In diesem Fall liegen Auswertungen ähnlicher vergleichbarer Kauffälle vor, die individuell nach sachverständiger Einschätzung angepasst werden. Siehe auch 8.2.3.

Das Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt, weil Auswertungen vergleichbarer Kauffälle vorlagen und somit das Vergleichswertverfahren vorrangig angewendet wird.

Das Sachwertverfahren wird nicht durchgeführt, da es sich nicht um ein typisch sachwertorientiertes Bewertungsobjekt handelt und insbesondere Auswertungen vergleichbarer Kauffälle vorlagen.

9. Sachwertermittlung der Gebäude

Das Sachwertverfahren wird aus den vorgenannten Gründen nicht durchgeführt, siehe Punkt 8.3

10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Berücksichtigung durch marktgerechte Zu- und Abschläge nach sachverständiger Einschätzung.

10.1 Mängel und Schäden

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

Sonstige Umstände

Mängel und Bauschäden, erforderliche Reparaturen,

Wertbeeinflussung gesamt

pauschal gerundet in Euro:

Es waren folgende Mängel oder Schäden erkennbar bzw. bekannt gegeben:

Wohnung Nr.39:

Schäden innerhalb der Wohnung konnten auf Grundlage einer Außenbesichtigung nicht sicher eingeschätzt werden.

Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug rd.: 0.00 Euro

Unter Vorbehalt, da Grundlage nur Außenbesichtigung ohne Innenbesichtigung!

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

Instandhaltungsstau Modernisierungen und Renovierungen betreffend, werden wertmäßig zusätzlich berücksichtigt unter 14.1 im Gutachten, soweit zutreffend

Unterschieden werden folgende Einflüsse:

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

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

10.2 Sonstige besondere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale

Besondere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale wurden soweit erforderlich bereits bei der Bewertung unter 14.1 berücksichtigt.

11. Wert der baulichen Außenanlagen Gemäß 5. Baubeschreibung- Außenanlagen.

Bauliche Außenanlagen, gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV:

Ver- und Entsorgung mit Anschlüssen, Leitungen etc., Befestigung, Einfriedung mit Zaunkonstruktionen, Nebengebäude alterswertgemindert

Eine Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

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

12.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert beträgt für die allgemeine Lage des Bewertungsgrundstücks
zum Stichtag 01.01.2024 = **(mittlere Lage) 75-95,- €/m² für MI bzw. W** einschl. Erschließung.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	ohne Angabe
Bebauungsplan		

Erschlossenes Bauland. Einordnung als Wohnbauland.

Aufgrund des zu bewertenden Wohnungseigentums wird eine weitere Ausarbeitung nicht für erforderlich erachtet.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	29.05.2024
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	=	11748 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:

Weitere Ausarbeitungen, soweit erforderlich, werden in dem angewandten Vergleichswertverfahren berücksichtigt.

12.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Eine weitere Ausarbeitung des Bodenwertes ist für das durchgeführte Vergleichswertverfahren nicht erforderlich.

13. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

Das Verfahren wird nicht durchgeführt. (Vgl. Erläuterung unter Punkt 8.)

14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert

Wertermittlung nach dem Vergleichswert (Siehe Erläuterung unter Pkt. 8)	
Grundlage: Marktinformationen ähnlicher Verkaufsfälle, Auswertungen Grundstücksmarktdaten u.a.	
Bewertungsobjekt, Lage:	Salzgitter-Bad, Hagenstraße
Wohnung Nr.	39
Besichtigung	Nur Außenbesichtigung siehe Wagnisabschlag
Lage im Gebäude	Obergeschoss Punkte:
Baujahr : um	1939 Modernisierungsgrad: kleine Mod. 1bis4
Modifiziertes Baujahr	RND in Jahren : 15-20
Wohnung-Wohnfläche, m² ca. :	41,8 GND in Jahren: 70
Miteigentumsanteil	42/3562 Standardstufe 1,4
Bodenrichtwert, €/m² :	95 PKW-Stellplatz nicht vorhanden
Sondernutzungsrecht o.ä.:	Hier ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Auskunft aus der Kaufpreissammlung durch den zuständigen Gutachterausschuss. Auswertung u. Anpassung erfolgt nachfolgend durch den Sachverständigen.		
Vorläufiger Mittelwert rd.:	967	Euro/m²
Angepasster Mittelwert €/m² rd.:	971	
Auf- bzw. Abschläge : (wird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen erachtet) Faktor		
Grundstück	BRW allgemein 95	
	Mittelwert Kaufpreissamlg. 95	Korrektur SV fiktiv 1,00
Gebäude	Konstruktion/Art Massiv	1,00
Baujahr	1939 Mittelwert Auswertg. 1938	1,00
Wohnung Lage im Gebäude	Mittelwert Kaufpreissamlg. Geschoss 0-2	
Standardstufe	1,4 Mittelwert Kaufpreissamlg. 1,4	1,00
Miteigentumsanteil 1/10000	42/3562 Mittelwert Kaufpreissamlg. 217	1,00
Wohnfläche, m²	41,8 Mittelwert Kaufpreissamlg. 41	1,00
Instandhaltung	Mängel, Schäden u.a. siehe nachfolgend 10.1 obejetspez. Merkmale	
Stellplatz	nicht vorhanden	
Sondernutzungsrecht sonstige	Hier ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.	
Besonderheiten		
Besichtigung	Nur Außenbesichtigung Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Berücksichtigung siehe nachfolgend, zu 10.	
Summe Auf- bzw. Abschläge :	Entspricht Faktor :	1,00
Daraus ergibt sich der Vergleichswert :		
971	x 1,00	= 971
971	x 41,8	= 40.588
Abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe detailliert 10.)		
Abzüglich :	0	= 40.588 Euro
Vergleichswert, vorläufig :	40.588	Euro

zu 10	Besonderheiten :	Keine Innenbesichtigung, Wagnisabschlag.	
	Besichtigung	Mängel, Schäden o.ä. konnten nicht eingeschätzt werden. Korrekturfaktor nach sachverständiger Einschätzung ca.:	0,90
Vergleichswert	mit Wagnisabschlag	36.529	Euro

14.2 Vergleichswertberechnung Sondernutzungsrecht

Gemäß Eintragung im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs und der Teilungserklärung ist hier kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

14.3 Grundlage der eingesetzten Werte

In diesem Bewertungsfall wurde für die Vergleichswertermittlung eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der zuständigen Geschäftsstelle eingeholt und zu Grunde gelegt.
Bei den Werten handelt es sich um Mittelwerte, die durch den Sachverständigen an das Bewertungsobjekt unter 14.1 u.a. soweit erforderlich angepasst wurden.

14.4 Auskunft aus der Kaufpreissammlung



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Braunschweig-Wolfsburg - Geschäftsstelle -

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Geschäftszeichen: R2-313/2024

Auftragsdatum: 30.07.2024

Ihr Zeichen:

Auftragsart: Eigentumswohnungen

Auftragsnummer: ei.0068

Lfd. Nr.	Datum (Jahr)	Ver- äußerer	Er- werber	Ge- meinde	Grund- stücks- art	Ge- bäude- art	Fläche [m²]	Miteigen- tumsanteil 1/10.000	Boden- richtwert [€/m²]	Baujahr (Jahr)	Modifiz. Baujahr (Jahr)	Standard- stufe	Garage im Geb.	Garage Neben- geb.	Stell- platz	Anz. Ein- heiten	Lage im Geb.	Wohn- fläche [m²]	Kauf- preis [€]	Kauf- preis [€/m²]
1	01.2023	9	9	102000	114	107	11.750	115	95	1938			0	0		12	1	41	45.000	1098
2	01.2023	9	9	102000	114	107	11.750	118	95	1938			0	0		12	1	42	39.600	943
3	01.2023	9	9	102000	114	107	11.750	118	95	1938		1,0	0	0	0	12	1	41	45.000	1098
4	01.2023	9	9	102000	114	107	11.750	115	95	1938		1,0	0	0	0	12	1	41	36.000	878
5	01.2023	9	9	102000	114	107	11.750	115	95	1938		1,0	0	0	0	12	1	41	44.300	1079
6	01.2023	9	9	102000	114	107	11.750	115	95	1938		1,0	0	0	0	12	1	41	43.100	1050
7	01.2023	9	9	102000	114	107	11.750	118	95	1938			0	0		12	0	42	43.300	1032
8	01.2023	9	9	102000	114	107	4.410	357	95	1938			0	0		4	1	41	44.300	1079
9	01.2023	9	9	102000	114	107	4.410	357	95	1938			0	0		4	0	41	45.000	1098
10	01.2023	9	9	102000	114	107	4.410	357	95	1938			0	0		4	0	41	43.100	1050
11	01.2023	9	9	102000	114	107	4.410	357	95	1938			0	0		4	1	41	45.000	1098
12	01.2023	9	9	102000	114	107	4.410	357	95	1938			0	0		4	1	41	43.100	1050
13	01.2023	9	9	102000	114	107	9.460	187	95	1938			0	0		22	0	43	45.000	1047
14	06.2023	1	1	102000	114	107	11.750	115	95	1938		1,0	0	0	0	12		41	37.500	918
15	06.2023	1	1	102000	114	107	9.020	131	95	1938			0	0		6	1	34	33.000	971
16	06.2023	1	1	102000	114	107	9.020	160	95	1938			0	0		6	1	42	27.000	643
17	11.2023	1	1	102000	114	107	9.460	187	95	1938		1,0	0	0		48	1	43	37.000	860
18	02.2024	1	9	102000	114	107	11.750	115	95	1938	1973	2,0	0	0		12	1	41	35.000	854
19	02.2024	1	9	102000	114	107	11.750	115	95	1938	1963	2,0	0	0		12	2	41	35.000	854
20	02.2024	1	9	102000	114	107	11.750	115	95	1938	1963	2,0	0	0		12	1	41	35.000	854
21	03.2024	1	1	102000	114	107	870	840	95	1940		1,5	0	0		7	1	40	30.000	750
Mittel:							9.000	217	95	1938		1,4						41	39.600	967

14.5 Auswertung Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Auskunft aus der Kaufpreissammlung durch den Gutachterausschuss			
Auswertung und weitere Anpassung durch den Sachverständigen			
Bewertungsobjekt:	Angaben zur Anfrage:		
Bebauung:	Stichtag:	29.05.2024	
Wohnung	Baujahr : um	1939	
Lage:	Wohnfläche, m²	41,8-41,3	
SZ-Bad, Hagenstraße	Grundstücksgröße, m²	11748	
	BRW, €/m²:	95	
			Mittel:
Auswertung	Baujahr :	1938-40	1938
Gutachterausschuss	Modifiziertes Baujahr	ohne Angabe	
	Wohnfläche, m²:	34-43	41
	Miteigentumsanteil 1/10000	115-840	217
	BRW, €/m²	95	95
Absolute Spitzen (Ober- und Unterwert) werden als nicht repräsentativ herausgenommen.			
Die Kauffälle werden wie folgt farbig kenntlich gemacht:			

Nr. Kauffälle	Jahr	Wohnfläche m²	Ausreisser m²	Vergleichswert €/m²	Ausreisser €/m²		Vergleichswert €/m²
1			41		1.098	1.00	
2		42		943			943
3		41		1.098			1.098
4		41		878			878
5		41		1.079			1.079
6		41		1.050			1.050
7		42		1.032			1.032
8		41		1.079			1.079
9		41		1.098			1.098
10		41		1.050			1.050
11		41		1.098			1.098
12		41		1.050			1.050
13		43		1.047			1.047
14		34		915			915
15		42		971			971
16		43		643			643
17		41		860			860
18		41		854			854
19		41		854			854
20		40		854			854
21			41		750	1.00	
Mittelwert		41					971
ohne Ausreisser			41	967			967
Mittelwert mit Ausreisser			41	971			

15. Verkehrswert der einzelnen Flurstücke

Auftragsgemäß ist jedes Flurstück, das mit separater lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis des Grundbuches eingetragen ist, einzeln zu bewerten.
 Es handelt es sich gemäß Grundbucheintragung nur um einen Miteigentumsanteil an dem Grundbesitz der nach sachverständiger Einschätzung unter normalen Umständen getrennt nach Flurstücken nicht sinnvoll veräußert werden könnte.
Eine getrennte Ermittlung entfällt somit.

16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II, Baulast u.a.

16.1 Eintragung Grundbuch Abteilung II

Abteilung II wurde eingesehen. Darin sind Einträge vorhanden, siehe hierzu Punkt 4, Grundbuch.

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

Fernwärmeleitungsrecht mit Bauverbot ... Bewilligung vom 08.05.1996

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

Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt ... Eingetragen am 04.07.2005

Lfd. Nr. 4 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (14 K 20/23). Eingetragen am 19.01.2024

Einschätzung des Sachverständigen

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

16.2 Baulasteintragung:

Siehe Punkt 4.4 im Gutachten für evtl. Eintragungen.

Einschätzung des Sachverständigen:

Wertrelevante Baulasten sind nicht bekannt.

Aufgrund der Bewertung nur eines Miteigentumsanteils wirken sich nach sachverständiger

Einschätzung evtl. vorhandene Baulasten das gesamte Grundstück betreffend nicht zusätzlich signifikant wertbeeinflussend aus. Ansonsten sind diese gegebenenfalls in den eingesetzten Werten und der Beurteilung bereits pauschal enthalten.

17. Endergebnis mit Erläuterung

Nur Außenbesichtigung. Die Einschätzung erfolgt auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck. Eine Innenbesichtigung der Wohnung und des kompletten Gebäudes wurde nicht ermöglicht.

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

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

Eventuelle signifikante Mängel, Schäden o.a. Besonderheiten innerhalb der Gebäude können nur unbestätigt angenommen werden und müssten gegebenenfalls zusätzlich berücksichtigt werden.

Der zu bewertende Miteigentumsanteil an dem Grundstück Salzgitter-Bad, Hagenstraße 2,4,6,8,10,12,14,16,18,20,22,24,26,28 besteht aus dem Flurstück 25/3, Flur 17, mit einer Grundstücksgröße von 11748 m².

Das Grundstück ist mit einer Wohnanlage mit gesamt 82 Wohneinheiten (Angabe Hausverwaltung) bebaut.

Die zu bewertende Wohnung Nr.39 (Sondereigentum als Anteil an dem vorbezeichneten Grundbesitz) befindet sich im Obergeschoss in dem Gebäude Hagenstraße 14.

Das Grundstück ist denkmalgeschützt als Gruppe baulicher Anlagen und befindet sich im nordwestlichen Bereich von Salzgitter-Bad in einem Gebiet mit gemischter Nutzung, überwiegend aber Wohnnutzung, an einer öffentlichen Wohnstraße, zentrumferner gelegen.

Schäden an der Wohnung sind signifikant nicht bekannt, bzw. können bezüglich evtl. Modernisierungs-, Reparatur- und Renovierungsbedarf u.a. nicht gesichert angegeben werden. Die Gebäude weisen größeren Instandhaltungsstau auf und befinden sich in einem vernachlässigten nicht zeitgemäßen Zustand, mit Modernisierungsbedarf wie zuvor beschrieben wurde. Die Wohnungsgröße liegt mit rd. 41,80 m² unter dem allgemeinen Mittelwert und ist entsprechend der Größe zufriedenstellend zu nutzen.

Das Grundstück ist augenscheinlich in einem teils ungepflegten Zustand mit Instandhaltungsstau z.B. der Asphaltbefestigung u.a. und besitzt eine ausreichende Flächengröße ohne Zufahrt und Stellplätzen. Die Grünflächen sind überwiegend in Garten-Sondernutzungsrechten verschiedenen Wohnungen zugeordnet. Die befestigten Wege sind überaltert und erneuerungsbedürftig. Mit vergleichbaren Nutzungen wird die Lage in Salzgitter-Bad als in etwa mittlere Lage eingeschätzt. Diese Einschätzung wird auch durch den mittleren Bodenrichtwert mit ca. 75-95,- €/m² bestätigt.

In dem vorliegenden Bewertungsfall wird maßgeblich das Vergleichswertverfahren zur Verkehrswertermittlung durchgeführt, unter Berücksichtigung der baulichen Situation, Lage u.a., soweit bekannt, wie unter Punkt 8 näher erklärt und begründet.

Hierzu wurden veröffentlichte Grundstücksmarktdaten vergleichbarer Kauffälle Geschäftsstelle für Grundstückswerte Braunschweig als Bewertungsgrundlage in das Vergleichswertverfahren in die Bewertung eingesetzt, sowie eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

Ermittelte Werte:

Vergleichswert Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.39 ermittelt mit 36.529 Euro.

Verkehrswert abgeleitet aus dem Vergleichswert wird ermittelt mit gerundet 36.500 Euro.

(Auf Grundlage einer Außenbesichtigung)

Sondernutzungsrechte sind hier nicht zugeordnet

Der Verkehrswert (Marktwert) für den Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Wohnungsgrundbuch Blatt	von	Salzgitter-Bad 8775
Bestandsverzeichnis Miteigentumsanteil		Laufende Nummer 1 42/3562-stel an dem Grundstück
Gemarkung		Salzgitter-Bad
Flur		17
Flurstück		25/3
Gebäude- und Freifläche, Grundstücksgröße		Hagenstraße 2,4,6,8,10,12,14,16,18,20,22,24,26,28 11.748 m ²
<u>Sondereigentum</u>		<u>Wohnung Nr.39</u> Obergeschoss, Hagenstraße 14 (Gem. Aufteilungsplan der Teilungserklärung)
Sondernutzungsrecht		Gemäß Eintragung im Grundbuch und Teilungserklärung ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Der Verkehrswert (Marktwert), Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundstück wurde
zum Wertermittlungsstichtag ermittelt mit **gesamt rd.: 36.500 Euro**

Sonstige Belastungen, soweit vorhanden (z.B. Grunddienstbarkeiten u.a.), werden wenn nicht anders
im Gutachten beschrieben wurde, zusätzlich separat ermittelt und angegeben und nicht direkt auf den
Verkehrswert angerechnet.

Belastungen aus dem Grundbuch, Abteilung III wurden nicht berücksichtigt.

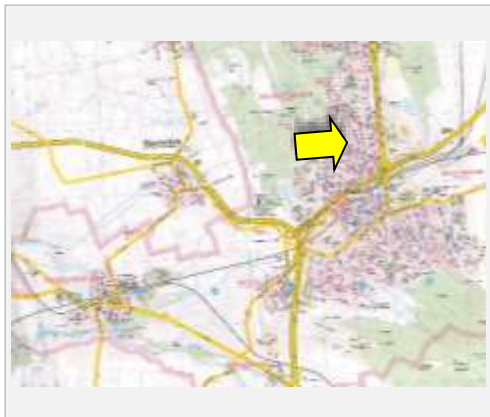
Weiterhin versichere ich, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen
Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem
aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Goslar, den 31.07.2024

Sachverständiger

18. Stadtplan

Regionale Umgebungsübersicht

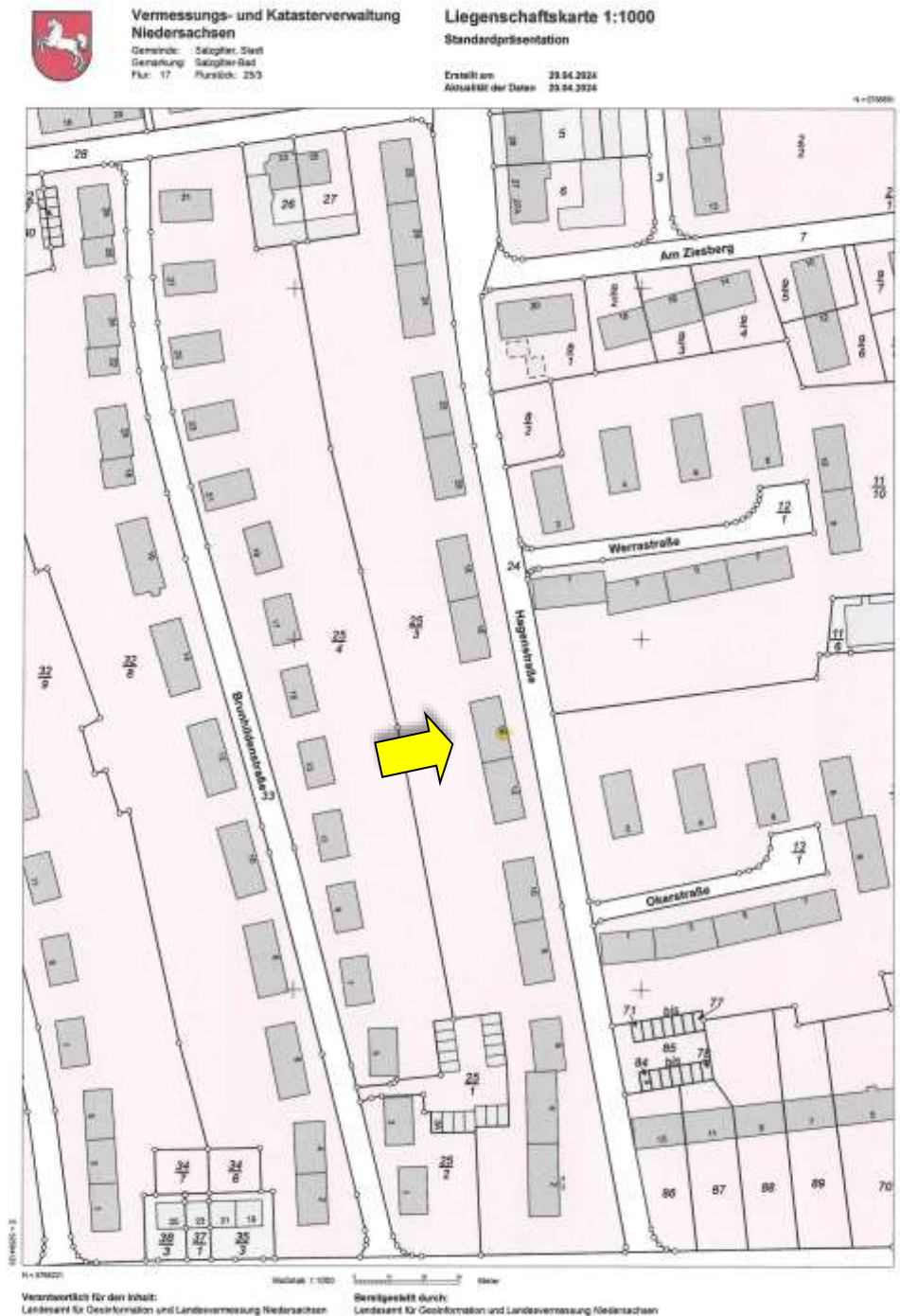


Auszug aus der Liegenschaftskarte



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

Bewertungsgrundlagen

Angaben, Unterlagen u.a.

Die 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.

Angaben zu Flächen, Grundriss, Konstruktion, Nutzung

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.

Lage, Anzahl und Größe von Öffnungen, Fenster, Türen, o.ä.

wurden nicht überprüft und haben somit keinen Anspruch auf Richtigkeit oder Vollständigkeit. Die Raumaufteilung mit Wandanordnung wurde soweit möglich grob geprüft, auch hier kann die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben in den Zeichnungen nicht gewährleistet werden.

Maßliche und auch räumliche Abweichungen sind möglich.

Die angegebenen Maße, Flächen und Kubatur sind ohne exaktere Prüfung und Überarbeitung nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Bauplanung und Ausführung oder sonstiges zu dienen.

Verwendung ausschließlich für diese Gutachtenerstellung.

Pläne nicht im Originalmaßstab

Aus technischen Gründen (Scanvorgang) sind die beigelegten Zeichnungskopien, Auszug aus Liegenschaftskarte u.a. **nicht im Originalmaßstab wiedergegeben.**

Zeichnungen

Bauakte/Grundbuchakte

Es lagen Aufteilungspläne in der Grundbuchakte vor.

Anmerkung

Grundsätzlich werden keine Aktualisierungen der Pläne gemäß dem aktuellen Bestand durchgeführt.

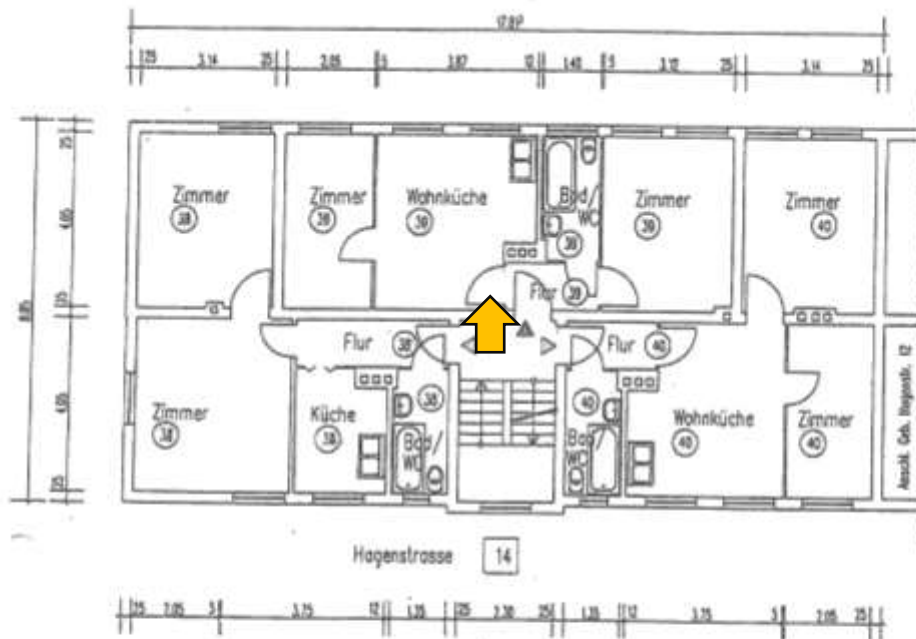
Gegebenenfalls werden sonstige Anlagen zum Bestand, Skizzen o.ä. unter 21. angefügt.

Bauliche Abweichungen des Bestands sind möglich.

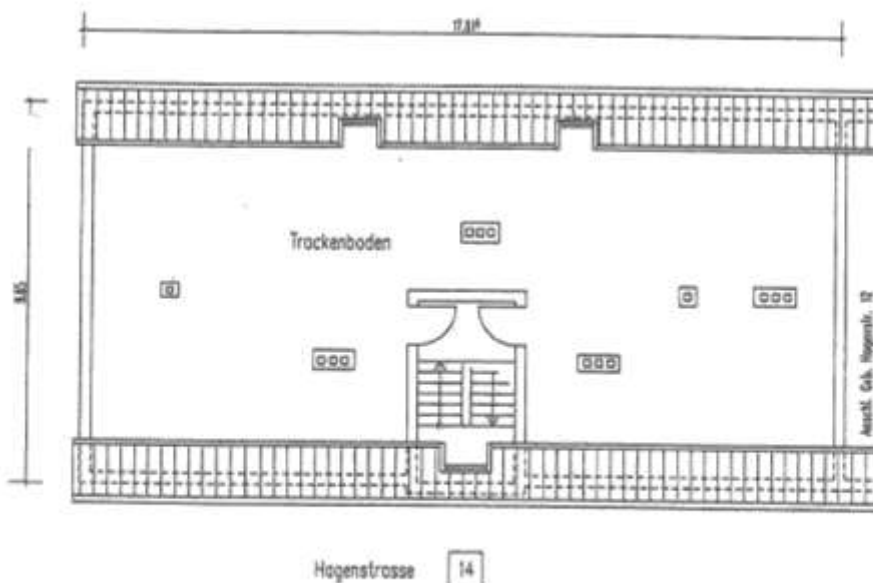
Vergleiche auch unter Punkt 2.2, Behördliche Beschränkungen.

Aufteilungspläne aus der Teilungserklärung

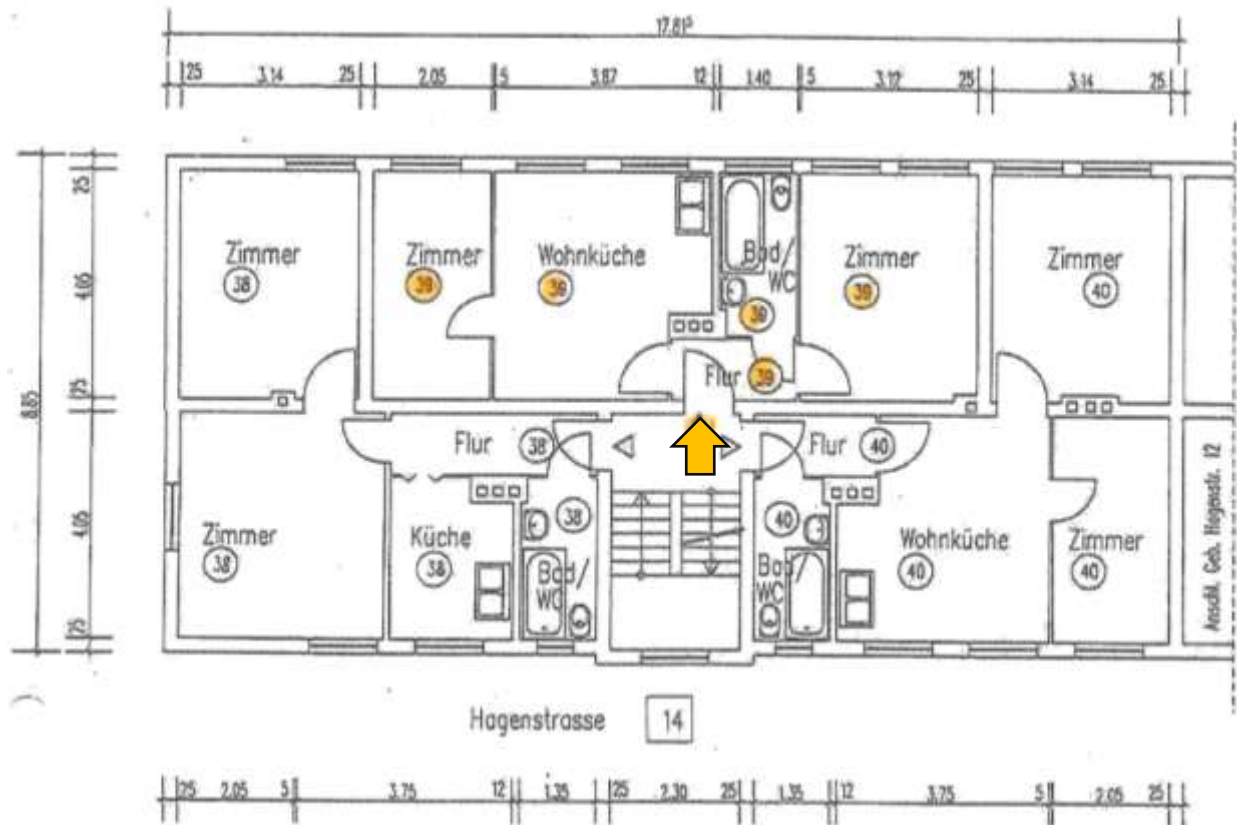
Übersicht Ober- und Dachgeschoss mit Wohnung Nr.39



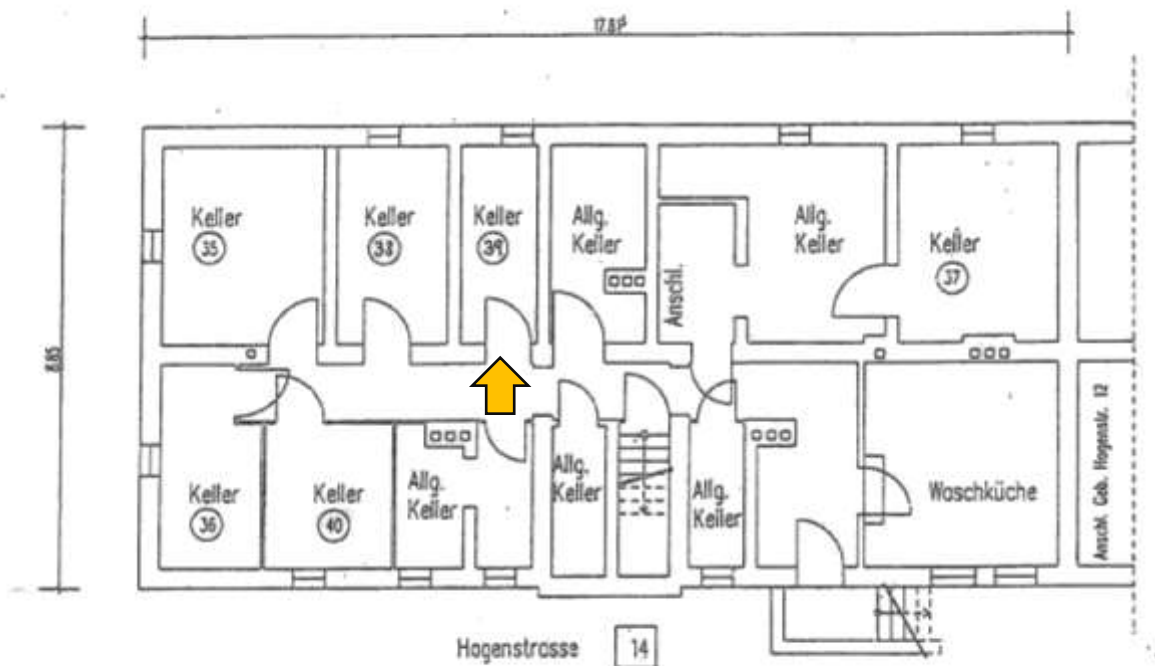
AUFTEILUNGSPLAN	20.09.1995	M 1:100
GEBAUDE:	HAGENSTR. 2/4/8, 8/10, 12/14, 16/18, 20/22, 24/26/28 VERBODEN FÜR VERLEIH	



Ausschnitt Grundriss Wohnung Nr.39 – Hagenstraße 14
 Obergeschoss



Kellergeschoss mit Keller 39



Ansichten, Schnitt



21. Sonstige Anlagen

Es werden keine weiteren Unterlagen angefügt.

22. Fotodokumentation

Innenaufnahmen: Ein Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.



Grundstück

Wohnungsgrundbuch
von Salzgitter-Bad
Blatt 8775

Gemarkung Bad
Flur 7, Flurstück 25/3
Hagenstraße
2,4,6,8,10,12,14,16,18,
20,22,24,26,28
Bebauung:
Wohnanlage
Mehrfamilienhäuser

Bewertungsobjekt:

Miteigentumsanteil a.d.
Grundstück verb. m.d.
Sondereigentum an der
Wohnung Nr.39
OG,
Hagenstraße 14

Teilübersicht Grundstück Hagenstraße 14
Die zu bewertende Wohnung Nr.39 befindet sich im OG, Hagenstraße 14



Ostansicht Hagenstraße 14



Nordostansicht



Nordwestansicht mit Hauszugang zum Gebäude Nr.14