

Das 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 2010 u.a.

Anonymisierte Ausfertigung

Zwangsversteigerungssache

betreffend den im **Wohnungserbbaugrundbuch von Salzgitter-Bad Blatt 11165** unter laufender Nummer 1 eingetragenen Miteigentumsanteil

Geschäftsnummer: **NZS 14 K 18/23**

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 an dem Erbbaurecht

Wohnungserbbaugrundbuch von Salzgitter-Bad Blatt 11165

verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan bezeichneten

Wohnung Nr. 3 und das **Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche SNG 3.**

Besichtigung:

Innen- und Außenbesichtigung

Wertermittlungsstichtag:

20.12.2023



Wohnung Nr.3 im OG, Helenenstraße 17



Der Verkehrswert (Marktwert), Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Erbbaurecht wurde zum Wertermittlungsstichtag ermittelt mit **lfd.Nr.1** **gesamt rd.: 56.000 Euro**

Einzel-Verkehrswerte ermittelt mit:

Lfd.Nr..1 Sondereigentum a.d. **Wohnung Nr.3** rd. **55.000 Euro** (unbelastet)

Sondernutzungsrecht an der **Gartenfläche SNG 3** rd. **1.000 Euro**.

Dieses Gutachten wurde fertiggestellt am 12.03.2024

Das Gutachten umfasst 25 Seiten

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

Zu bewertender Miteigentumsanteil an dem Erbbaurecht

Wohnungserbbaugrundbuch v. Blatt	Salzgitter-Bad 11165
Bestandsverzeichnis Anteil	Laufende Nummer 1 17,59/100-stel an dem Erbbaurecht
Gemarkung	Bad
Flur	13
Flurstück	230
Gebäude- und Freifläche, Grundstücksgröße	Helenenstraße 17 1.206 m ²
Sondereigentum	Wohnung Nr. 3 Obergeschoss, Helenenstraße 17
Sondernutzungsrecht	Das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche SNG 3 ist zugeordnet, gemäß Teilungserklärung.
Wohnung Raumaufteilung:	3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Kellerraum. (Gemäß Aufteilungsplan der Teilungserklärung und Grundbucheintragung)
Wohnfläche ca.:	rd.58,50 m ² , ermittelt auf Grundlage des Aufteilungsplan, mit örtlichem Aufmaß) (Angabe in der Teilungserklärung 59,185 m ² .)
Grundstücksbebauung	1 Mehrfamilienhaus mit gesamt 5 Wohneinheiten.
Baujahr	um 1939
Wertermittlungstichtag: Qualitätstichtag:	11.01.2024, Tag der letzten Ortsbesichtigung. 11.01.2024.

Sonstiges/Besonderheiten

Bewohnung / Vermietung

Die Wohnung ist zum Wertermittlungstichtag leerstehend.
Nach Angabe des Hausmeisters Leerstand seit ca. 5 Jahre.
Es wurde kein Mietvertrag vorgelegt.

Besichtigung

03.01.2024 (ohne Innenbesichtigung), 2. Besichtigungstermin am 11.01.2024 mit Innen- und Außenbesichtigung.

Denkmalschutz

Informationen des Denkmalatlas Niedersachsen (Online eingesehen):
Teil einer Gruppe baulicher Anlagen (gemäß §3 Abs. 3 S.1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (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) bedürfen 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. Beteiligten, 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 ist. 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, Schädlingsbefall 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 Wertermittlungstichtag fertiggestellten oder begonnenen Baumaßnahmen sowie alle sonstige 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.

2. Angaben zum Auftrag

2.1 Gutachtenauftrag und Auftragsabwicklung

Auftraggeber	Amtsgericht Salzgitter , Joachim-Campe-Straße 15, 38226 Salzgitter
Auftrag	Beschluss vom 11.12.2023. 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	Wohnungserbbaugrundbuch von Salzgitter-Bad Blatt 11165 <u>Bestandsverzeichnis Laufende Nummer 1</u> 17,59/100 Miteigentumsanteil an dem Erbbaurecht, Gemarkung Bad, Flur 13, Flurstück 230, Gebäude- und Freifläche Helenenstraße 17 Grundstücksgröße 1206 m ² verbunden mit d. Sondereigentum an der Wohnung Nr.3 des Aufteilungsplanes. Es bestehen Sondernutzungsrechte. Hier ist das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche SNG 3 zugeordnet
Geschäftsnummer	NZS 14 K 18/23
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	03.01.2024 (ohne Innenbesichtigung) und 11.01.2024 (Innen- und Außenbesichtigung).
Teilnehmer der Besichtigung	Nur am 11.01.2024 der Hausmeister und der Sachverständige.
Wertermittlungsstichtag	11.01.2024, Tag der 2. Ortsbesichtigung.
Qualitätsstichtag	11.01.2024

2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtenauftrag u.a.

Bewohnung / Vermietung
Die Wohnung ist zum Wertermittlungsstichtag leerstehend.
Nach Angabe des Hausmeisters Leerstand seit ca. 5 Jahre.
Es wurde kein Mietvertrag vorgelegt.

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

Maschinen und Betriebseinrichtungen

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

Wohnungseinrichtung ist grundsätzlich nicht Bestandteil des Gutachtens.

Verdacht auf Hausschwamm

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.ä. **kann nur** über eine separate Anfrage, z.B. Bauvoranfrage, Bauantrag o.ä. **durch das zuständige Bauamt erfolgen**. Dies ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

Energieausweis

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 11165

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 westlichen Bereich von Salzgitter-Bad in einem Gebiet mit überwiegender 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, ohne Grundstückszufahrt vom öffentlichen Bereich. Ansonsten im weiteren Grundstücksverlauf gering ansteigend, sonst keine bedeutsamen Höhenversätze, größtenteils in etwa eben.

3.4 Grundstück

Bebauung/Nutzung: 1 Mehrfamilienhaus.

Grundstücksform: Flächig, nahezu rechteckig, im südöstlichen Verlauf leicht schräg verlaufend.

Größe: 1.206 m², große Flächengröße für vergleichbare Nutzungen.

Größte Abmessungen: Durchschnittlich, ohne weitere Ausarbeitung.

Ver-/Entsorgung: Wasser, Abwasser, Strom mit öffentlichen Anschlüssen.

Fernwärmeanschluss nach Angabe.

Gasanschluss ist nicht bekannt.

Topographie

In der Fläche in etwa ebenes Gelände ohne bedeutsame Höhenversätze.

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.:

Erbbauzins monatlich mit Wertsicherungsklausel... Eingetragen am 27.02.2009 u. am 04.03.2009.

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

Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt.... Eingetragen am 08.05.2009.

Lfd. Nr. 6 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Über den Nachlass des verstorbenen Wohnungserbbauberechtigten ist das Insolvenzverfahren eröffnet..... Eingetragen am 02.03.2016.

Lfd. Nr.7 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (14 K 18/23). Eingetragen am 20.10.2023

4.2 Sonstige Rechte

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

4.3 Altlastenkataster

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

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

Ein entsprechendes Bodengutachten ist nicht Auftragsbestandteil.

4.4 Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Es sind keine, das Bewertungsobjekt betreffende wertbeeinflussenden Baulasteintragungen bekannt.

4.5 Sanierungsverfahren

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

Nach Auskunft des zuständigen Sachbearbeiters der Stadt Salzgitter ist das Sanierungsverfahren noch nicht abgeschlossen.

Somit sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Ausgleichsbeiträge festgesetzt, können aber zu einem späteren Zeitpunkt anfallen.

4.6 Denkmalschutz

Informationen des Denkmaltatlas Niedersachsen (Online eingesehen):

Teil einer Gruppe baulicher Anlagen (gemäß §3 Abs. 3 S.1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (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 Anteil an dem Erbbaurecht, Grundbuch von Salzgitter-Bad Blatt 11165
Helenenstraße 17 in Salzgitter-Bad, besteht aus dem Flurstück 230, Flur 13, mit einer
Grundstücksgröße von 1206 m².

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen bebaut.

Der zu bewertende Anteil an dem vorbezeichneten Erbbaurecht, verbunden mit dem Sondereigentum
an Wohnung Nr.3 befindet sich im Obergeschoss. Das zugeordnete Sondernutzungsrecht an der
Gartenfläche SNG 3 befindet sich im hinteren südlichen Grundstücksbereich.

5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

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, Aktenlage u. Angaben der Beteiligten soweit vorliegend.

5.3 Mehrfamilienhaus Helenenstraße 17

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

Denkmalschutz

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

Gebäudeart NHK, Typ: Mehrfamilienhaus, Keller, Erd- und Obergeschoss und teils ausgebautes
Dachgeschoss in Massivkonstruktion.

Baujahr: 1939.

Nutzung: 5 Wohnungen.

Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.

Geschosse:

Kellergeschoss Vollkeller, Abstellräume u.ä.

Erdgeschoss Wohnungen.

Obergeschoss Wohnungen

Dachgeschoss Wohnung und Bodenraum nicht zu Wohnzwecken ausgebaut (gem.
Teilungserklärung)

Außenwände Massiv, Mauerwerk o.ä.

Fassade: Putzbelag.

Wärmeschutz ohne bedeutsame zusätzliche Wärmedämmung.

Dach Satteldach, Ziegeleindeckung, Ausführung fiktiv um 2008.

Wärmeschutz mittlere Dachdämmung.

Fenster u. Außentüren Holzelemente, isolierverglast, Klappläden.

Einordnung Ausführung: Annahme um 2008.

Haustür: Holzelement, verglast.

Einordnung gute neuere Ausführung, fiktiv um 2008.

Treppen/Treppenhaus Holzkonstruktion, ursprungsähnlich, einfache Ausführung.

Aufzug Nicht vorhanden.

5.3 Wohnung Nr.3 – Lage im Obergeschoss

(Bewertungsobjekt)

Raumaufteilung: 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Kellerraum.

Angabe gemäß Aufteilungsplan der Teilungserklärung u. Grundbucheintragung.

Wohnfläche ca.:	rd. 58,50 m² (ermittelt durch örtliches Aufmaß der Raummittelmäße).	
Sondernutzungsrecht	Gemäß Grundbuch und Teilungserklärung zugeordnet: Gartenfläche SNG 3.	
Rohbau	Außenwände, Dach, Deckentragwerk u.a. Siehe Gebäudebeschreibung 5.2.	
Innenwände	Massiv, Mauerwerk o.ä. Konstruktion.	
Balkon, Loggia o.ä.	Balkon ist nicht vorhanden.	
Treppen	innerhalb der Wohnung nicht vorhanden.	
Fenster	Holzelemente, isoliertverglast, Klappläden.	
Wärmeschutz	baujahrtypisch mittel, Einordnung Ausführung: um 2008.	
Innenwände	massiv, Mauerwerk o.ä.	
Wandflächen	Raufasertapete.	
Türen	Wohnungseingang: Holzelement, furniert, mittlere Ausführung.	
Zimmertüren:	Holzelemente, furniert, mittlere Ausführung.	
Deckenkonstruktion	Holzbalkenkonstruktion i.d. Geschossen, massiv ü.KG.	
Deckenflächen:	Raufasertapete.	
Fußböden	Estrich: nicht bekannt, Annahme: Trockenestrich.	
Bodenbelag:	Laminat.	
Fliesen:	Boden: Bad, Kochecke.	
	Wand: Bad überw.halbhoch.	
Sonstige technische Ausstattung (ohne Funktionsprüfungen).		
Sanitäreinrichtungen		
Bad	Waschtisch, WC-wandhängend, Badewanne.	
	Ausstattung: mittel, fiktiv um 2008.	
Heizung	Plattenheizkörper. Nach Angabe Anschluss an Fernwärmeversorgung.	
	Ausstattung: mittel.	
Elektroinstallation	Nutzungstypische Standartinstallationen	
	Ausführung fiktiv um 2008.	
Grundrissgestaltung	Nutzungstypische einfache u. geschlossene Gestaltung.	
Wärmeschutz,		
Annahmen	Dach:	um 2008
	Außenwand:	vor 2008.
	Fenster:	um 2008
Durchgeführter Umbau	Wohnung:	
/ Modernisierung	Nach Angabe des Vertreters des Beteiligten in dem Verfahren:	
	2008 – Modernisierung des Gebäudes in den überwiegenden	
	Ausbaubereichen u.a.. Weitere Angaben liegen nicht vor.	
Bauliche Veränderung		
im Bestand	Küche und Bad im Grundriss getauscht, offene Kochecke, siehe Grundriss..	

5.4 Allgemeiner Bauzustand

5.4.1 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.

5.4.2 Instandhaltung/Mängel u. Schäden

Gebäude:

Bedeutsame Schäden o. ä. waren im Rahmen der Besichtigung nicht auffällig erkennbar. Durchschnittlich gepflegt. Baujahrtypische Feuchtigkeit im Kellerbereich, aufsteigend o.ä.

Wohnung Nr.3:

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

Wohnung Nr. 3:

Obergeschoss

- o Wandtapeten lösen sich in Teilbereichen in den Räumen ab.

- o Bodenbeläge, Fußleisten teils beschädigt.

Ursache Einschätzung des Sachverständigen: Einwirkung durch hohe Luftfeuchtigkeit aufgrund jahrelangen Leerstands der Wohnung, evtl. Feuchtigkeit auch unter den Bodenbelägen.

Es liegt der Hinweis vor, dass die Modernisierungsarbeiten nicht fachgerecht ausgeführt wurden.

Diese Angabe kann im Rahmen der Möglichkeiten der Besichtigung (ohne Bauteilöffnung, u.a. weiterführende Untersuchungen) augenscheinlich nicht uneingeschränkt bestätigt werden, Eine Einschätzung erfolgt üblicherweise durch eingehende Inaugenscheinnahme und weiterer Prüfungen (z.B. Feuchtigkeitsmessung wenn erforderlich o.ä.), i.R. der üblichen Möglichkeiten.

Weitere Einschätzung des Sachverständigen:

Eine Erneuerung der Oberbeläge, zumindest in Teilbereichen wird aufgrund des langen Leerstands angeraten, Funktionsprüfungen Türen, Installationen mit erf. Reparaturen.

Angaben zur Wertbeeinflussung und evtl. Kostenabschläge siehe nachfolgend.

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

Es besteht Instandhaltungsstau Modernisierungen und Renovierungen betreffend, berücksichtigt unter 14.1 im Gutachten.

Grundsätzliches zur Mängel- und Schadenbewertung:

Die hier angegebenen Mängel und Schäden können nur im Rahmen der Wertermittlung und damit verbundener Ortsbesichtigung nach Inaugenscheinnahme überschlägig wiedergegeben werden.

Für detaillierte Angaben zur Mängelbehebung und weiteren Reparaturre bzw. Sanierung und Modernisierung, als Grundlage der Wertbeeinflussung, sind grundsätzlich mind. Bauuntersuchungen mit Bauteilöffnungen u. gegebenenfalls weiteren Untersuchungen erforderlich.

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

5.4.3 Modernisierungsgrad

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

Gebäude:

überwiegend modernisiert, Stand 2008, aktuell bewertet um 10 Punkte

Wohnung Nr.3

überwiegend modernisiert, Stand 2008, aktuell bewertet um 10 Punkte

5.4.4 Ausstattung

(Einordnung der Standardstufe gemäß NHK 2010)

Standardstufe: einfacher

Gebäude: überwiegend nicht zeitgemäß.

Wohnung: überwiegend nicht zeitgemäß.

5.4.6 Größe, Grundrissgestaltung

Wohnung Nr.88:

Wohnfläche mit ca.64,50 m² leicht unter dem allgemeinen Mittelwert.

5.5 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 : mittel

Außenwände : einfach

Sohle gegen Erdreich: einfach.

Gesamt überwiegend einfach bis mittel, min. in Teilbereichen nicht zeitgemäß.

5.6 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

Flurstück 230

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 nach Angabe.
Zufahrt	Mit Grundstückszufahrt vom öffentlichen Bereich.
Höhenlage zur Straße	In der Fläche in etwa eben, ohne bedutsame Höhenversprünge.
Befestigung	Wege mit Betonverbundsteinpflaster, teils Asphaltdecke.
Einstellplätze	nicht vorhanden.
Einfriedung	ohne Zaunkonstruktion, sonst siehe Gartenflächen.
Garten/Grünfläche	Rasenbewuchs.
Instandhaltung	Augenscheinlich durchschnittlich gepflegt.

Gartenflächen (SNG 1-5, Sondernutzungsrechte)

Gartenfläche SNG 3

Einfriedung	einfacher Holzzaun/Sichtschutz, nach Angabe nicht Eigentum der zugeordneten Fläche, da zwischenzeitlich nach Angabe genutzt von Dritten/Mieter aus dem Hause.
Gartenhaus	nicht vorhanden
Befestigung	unbefestigt.
Garten/Grünfläche	Rasen-, Baum- u. Buschbewuchs.
Instandhaltung	vernachlässigt, ungepflegt.

6. Berechnungen

Grundlagen der Bewertung

Grundbuchakte

Aufteilungspläne der Teilungserklärung lagen i.d. Grundbuchakte nicht vor.

Ausgehändigte Unterlagen durch Eigentümer/in o.a.

Es wurden keine Unterlagen ausgehändigt.

Örtliches Aufmaß

Ein Aufmaß der Raummittelmaße konnte 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)

Grundlagen:

. Örtliches Aufmaß durch d. Sachverständigen:

wurde durchgeführt.

. Aufteilungsplan d Teilungserklärung mit Aufteilung u. evtl. Maßangaben:

Pläne liegen vor und werden zugrunde gelegt

Die nachfolgenden Maße und Flächen werden nur im Rahmen der Wertermittlung erstellt, unter Vorbehalt der Nachprüfung. Nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Verkauf o.ä.
Bei Weiterverarbeitung oder Weitergabe wird keine Gewähr übernommen.

Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m ²	Summe m ²	Abzug 3% Putz
	Wohnung Nr. 3					
	Obergeschoss					
1.01	Flur	3,22	1,17	3,77	3,77	ohne Abzug
1.02	Bad	2,90	2,98	8,64		da Aufmaß
		-1,04	0,20	-0,21	8,43	
	Kochecke u.					
1.03	Zimmer	3,75	4,26	15,98	15,98	
1.04	Zimmer 2	3,99	3,78	15,08	15,08	
1.05	Zimmer 3	3,98	3,78	15,04	15,04	
					<u>58,30</u>	<u>58,30</u>
	Wohnung Nr. 3		gerundet in m ²			58,50

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 Mietverträge o.ä. über längerfristig zu erzielende Erträge 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.

Durch den Beteiligten wurde die letzte Hausverwaltung bekanntgegeben.

Allerdings wurde eine schriftliche Anfrage zurückgeschickt, so dass Angaben zu Instandhaltungsrücklage u.a. nicht gemacht werden können.

Instandhaltungsrücklage:

Es konnte nicht ermittelt werden, ob eine Instandhaltungsrücklage besteht.

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 84 Jahre

Modernisiert um 2008

DWG 70 Jahre, RND: 35 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:

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

Wohnung Nr. 3:

Obergeschoss

- o Wandtapeten lösen sich in Teilbereichen in den Räumen ab.
- o Bodenbeläge, Fußleisten teils beschädigt.

Ursache Einschätzung des Sachverständigen: Einwirkung durch hohe Luftfeuchtigkeit aufgrund jahrelangen Leerstands der Wohnung, evtl. Feuchtigkeit auch unter den Bodenbelägen.

Es liegt der Hinweis vor, dass die Modernisierungsarbeiten nicht fachgerecht ausgeführt wurden.

Diese Angabe kann im Rahmen der Möglichkeiten der Besichtigung (ohne Bauteilöffnung, u.a. weiterführende Untersuchungen) augenscheinlich nicht uneingeschränkt bestätigt werden, Eine Einschätzung erfolgt üblicherweise durch eingehende Inaugenscheinnahme und weiterer Prüfungen (z.B. Feuchtigkeitsmessung wenn erforderlich o.ä.), i.R. der üblichen Möglichkeiten.

Weitere Einschätzung des Sachverständigen:

Eine Erneuerung der Oberbeläge, zumindest in Teilbereichen wird aufgrund des langen Leerstands angeraten, Funktionsprüfungen Türen, Installationen mit erf. Reparaturen.

Angaben zur Wertbeeinflussung und evtl. Kostenabschläge siehe nachfolgend.

Pauschale zur Wertbeeinflussung: Renovierung und evtl. Kleinreparaturen, zur Erlangung der eingeschätzten RND (Unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, pauschaler Abzug).

Ausbau: Oberbeläge, Türen, u. sonstige wie vor beschrieben.

Wohnfläche rd.	Kosten	Summe	Alterswertmindg.	Faktor	
	(Anlehnung an lineare Minderung, RND/GND, siehe Sachwert)				
m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	pauschal in %		
58,50	350,00	20.475	50	0,50	= 10.238
<u>Summe</u>	(€/m ² abgestimmt auf vorbeschriebene betroffene Bauteile)				<u>10.238</u>

Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug rd.: 10.500 Euro

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

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.

Grundsätzliche 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

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 01.01.2023 = **(mittlere Lage) 75,- €/m² für MI, 95,- €/m² für W**, einschl. Erschließung.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Erschlossenes Bauland. Einordnung als Wohnbauland.

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungstichtag	=	11.01.2024
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	=	1206 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

14.1 Vergleichswertermittlung Wohnung

Wertermittlung nach dem Vergleichswert (Siehe Erläuterung unter Pkt. 8)	
Grundlage: Marktinformationen ähnlicher Verkaufsfälle, Auswertungen Grundstücksmarktdaten u.a.	
Bewertungsobjekt, Lage:	Salzgitter-Bad
Wohnung Nr.	3
Lage im Gebäude	Obergeschoss
Baujahr : um	1939 Modifiz.Baujahr ca. 1980 Punkte:
Modernisiert um:	2008 Modernisierungsgrad: 2008 überwiegt. 10
Wohnung-Wohnfläche, m² ca. :	58,5 RND in Jahren : 35
Miteigentumsanteil	17,59/100 GND in Jahren: 70
Bodenrichtwert, €/m² :	75-95 MI-W
Sondernutzungsrecht:	Gartenfläche wird separat zusätzlich bewertet.

Grundstücksmarktdaten 2024 Stadt Salzgitter	
Ermittelt und veröffentlicht durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte.	
Vergleichsfaktoren für	Eigentumswohnungen
Vorläufiger Mittelwert rd.:	1.050 Euro/m²
(Indexanpassung fiktiv enthalten.)	1.050 Euro/m²
Auf- bzw. Abschläge :	(wird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen erachtet) Faktor
1. Lage	. Allgemein, BRW €/m²: 75-95 berücksichtigt. 1,00
Lageklasse	Einschätzung SV: Sz-Bad berücksichtigt. 1,00
2 Gebäude :	. Massiv, Mauerwerk, sonstige Ausstattung
	. Lage im Gebäude OG Korrektur 1,00
3 Baujahr um:	1939 Ursprung berücksichtigt.
Restnutzungsdauer	. Einschätzung i. Jahren rd: 35 s. Modernisierung
4 Wohnung	. Modernisierungsgrad 2008 überwiegt. Anpassg. fiktiv 1,25
Ausstattungsstand.	. Mittel
	Mängel und Schäden siehe objektspezifische Grundstücksmerkmale
5 Wohnfläche :	58,5 unter Mittelwert von m²: 70
	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten : 0,95
6 Grundriss:	. Ohne Besonderheiten (art- u. baujahrstypisch) Korrektur SV 1,00
	. Balkon : ohne (Abzug wenn nicht vorh.) Korrektur SV 0,95
7 Garage, Carport :	EP Gartenfläche
8 Miteigentumsanteil	17,59/100
	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten : 1,04
9 Sondernutzungsrecht	separate Bewertung Kfz-Stellplatz wird zusätzlich bewertet
10 Besonderheiten	. Erbbaurecht a.d. Grundstück mit zus. Erbbauzinszahlung
	Einschätzung SV rd. (Auswertungen nicht veröffentlicht) 0,95
Summe Auf- bzw. Abschläge :	Entspricht Faktor : 1,11
Daraus ergibt sich der Vergleichswert :	
1.050 x 1,11 =	1.170
1.170 x 58,5 =	68.464
Abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe detailliert 10.)	
Abzüglich : 10.500 =	57.964 Euro
Vergleichswert vorläufig :	57.964 Euro

Zwischensumme Vergleichswert	=	57.964	Euro
Zusatzabschlag zu 10.2 - besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Wagnisabschlag da die Hausverwaltung auf Anfrage nicht ermittelt werden konnte und Angaben zu vorhandener Instandhaltungsrücklage nicht vorliegen.			
Gewählter Abschlag:	-5%	=	Faktor 0,95
57.964	0,95	=	55.065 Euro
Vergleichswert		55.065	Euro

14.2 Vergleichswertberechnung Sondernutzungsrecht an Gartenfläche SNG 3

Gemäß Eintragung im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs wurde das Sondernutzungsrecht an dem Kraftfahrzeugstellplatz SNS 39 eingetragen.

Ermittelt auf Grundlage der Angabe der aktuellen Grundstücksmarktdaten, Private Grünfläche, Hausgarten, Kleingärten.

Bei unbebauten Grundstücken wird stets das Vergleichswertverfahren angewandt.
Die angegebenen Bodenwerte des zuständigen Gutachterausschusses beruhen auf Vergleichswerten bekannter Verkaufsfälle.

Der ausgewertete Bodenwert des Flurstücks bzw. Miteigentumsanteil an dem Grundstück werden als Vergleichswert eingesetzt, unter Einbeziehung von zusätzlichen Auf- oder Abschlägen, soweit erforderlich.

Dem vorbezeichneten Miteigentumsanteil ist das Sondernutzungsrecht mit einem Teil des Gartens verbunden. (Angabe im Grundbuch, Bestandsverzeichnis, lfd. Nr.1 und Teilungserklärung v. 23.10.2008)

Kurzbeschreibung der Gartenfläche

Anmerkung des Sachverständigen:

Das im Grundbuch eingetragene Sondernutzungsrecht an einem Teil des Gartens ist in den Abmessungen nicht detailliert beschrieben.

Die Lage der Gartenfläche ist durch einen Lageplan in der Teilungserklärung (Anlage zur Urkunde) festgelegt
Zur Gartengröße wurde ein Vermessungsplan vorgelegt, der aber nicht Bestandteil der Teilungserklärung ist.

Es werden folgende Annahmen getroffen:

- Gartenfläche im hinteren südwestlichen Grundstücksbereich
- Lage: siehe Lageplan Anlage Teilungserklärung.
- Einordnung: Hausgartenfläche.
- Bepflanzung: Rasenbewuchs. Üblich.
- Bebauung/Zaun: nur einfacher Holzzaun vorhanden. Nach Angabe nicht zur Gartenfläche zugehörend, da zwischenzeitlich durch Dritte genutzt.

Größe:

Die Flächengröße wird in der Teilungserklärung nicht angegeben. Es liegt ein Lageplan mit eingezeichneten Gartenbereichen vor.

Weiterhin wurde ein Vermessungsplan vorgelegt, der aber nicht Bestandteil der Teilungserklärung ist.

Fiktive Flächenermittlung ca.:

Hausgarten

Fläche ca.: 127 m²

Gartenfläche angenommen mit rd. 127 m²

Wertermittlung

Angabe der aktuellen Grundstücksmarktdaten 2024, Mittlere Kaufpreise von Gartenland für Private Grünanlagen, Hausgarten, Kleingarten in €/m²

Stadt: Salzgitter

Je nach Lage im einfachen Randbereich oder innerhalb der Stadtteile schwanken die Kaufpreise.

Kaufpreis Min./Max: 1,0,-27,8 EUR/m² Faktor zu BRW = 0,1

Faktor zu BRW: 0,1

Der **Medianwert** wird angegeben mit: 7,90 EUR/m²

Es liegen keine direkt vergleichbaren Auswertungen in ausreichender Anzahl, für die zu bewertenden Gartenanteile vor. Es folgt eine Einordnung nach sachverständiger Einschätzung.

Einordnung: Privater Hausgarten.

Berechnung des Vergleichswertes auf Grundlage der Werte aus den veröffentlichten Grundstücksmarktdaten:

Es wird der Medianwert von 7,90 EUR/m² in die Berechnung eingesetzt.

Gartenanteil.	Größe m ²	Medianwert pro m ² Gartenfläche m ²
SNG 3	rd. 127	7,90

Weitere Individuelle Anpassung des Mittelwertes nach sachverständiger Einschätzung:

	Zu-/Abschlag in %
1. Allgemeine Lage im Stadtbereich: Mittlere Lage in einem allgemeinen Wohngebiet in Stadtlage, Aufschlag pauschal, da keine ländliche Lage. Höherer BRW 75-95,-€/m ² + 25	
2. Grundstückszuschnitt, Ausrichtung, Himmelsrichtung, Nutzbarkeit: Flächig, durchschnittlich nutzbar	+ - 0
3. Größe: 127 m ² , mittlere Fläche ähnlicher Nutzung	+ - 0
4. Geländebeurteilung: Ohne augenscheinlich erkennbare größere einschränkende Höhenversprünge	+ - 0
5. Abschlag für eingeschränkte Veräußerlichkeit: Kein eigenständiges Grundstückseigentum, sondern Zuordnung zu einem Miteigentumsanteil, Interessentenkreis eingeschränkt aufgrund der Lage auf dem Grundstück	- 25
Gesamt Zu- und Abschläge ca.	+ - 0%

Berechnung Mittelwert = 7,90 -+ 0% als Summe Zu- und Abschläge = 7,90 €/m²

Prüfung auf Plausibilität auf Grundlage des angegebenen Faktors zu BRW:

$0,1 \times 95 = 9,50 \text{ €/m}^2$ -25% (Abzug Miteigentumsanteil, höherer BRW bereits berücksichtigt) = 7,13 €/m²

Die ermittelte Größenordnung des Wertes €/m² wird als plausibel eingeordnet.

Daraus ergibt sich der Vergleichswert für den Gartenanteil:

$127 \times 7,90 \text{ €/m}^2 = 1.003,30$, gerundet **1.000 Euro**.

Zusätzlich wertbildende Einbauten: sind nicht bekannt: Zaun ist nach Angabe nicht zum Garten zugehörig.

Instandhaltung: gesamt vernachlässigt

Einfache Konstruktion. teils überaltert, ohne signifikanten zusätzlichen Wert, pauschal in der Bewertung zuvor enthalten. (Alterswertgeminderte überschlägige Werteinschätzung für Einbauten)

Ein zusätzlicher Wert ist somit nicht vorhanden.

Der Vergleichswert wird ermittelt mit:

Vergleichswert Sondernutzungsrecht Garten SNG 3 rd. 1.000,- Euro.

14.3 Grundlage der eingesetzten Werte

In diesem Bewertungsfall wurde für die Vergleichswertermittlung die aktuellen Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der zuständigen Geschäftsstelle, zu Grunde gelegt.

Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum.

Weiterhin Grundstücksmarktdaten 2024, Mittlere Kaufpreise von Gartenland für Private Grünanlagen, Hausgarten, Kleingarten in €/m²

Bei den Werten handelt es sich um Mittelwerte, die durch den Sachverständigen an das Bewertungsobjekt unter 14.1 und 14.2 soweit erforderlich angepasst wurden.

Zum Bewertungszeitpunkt waren Daten aus dem Jahr 2024 veröffentlicht und wurden als Bewertungsgrundlage hinzugezogen.

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.:
Erbbauzins monatlich mit Wertsicherungsklausel... Eingetragen am 27.02.2009 u. am 04.03.2009.
Lfd. Nr. 3 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt.... Eingetragen am 08.05.2009.
Lfd. Nr. 6 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Über den Nachlass des verstorbenen Wohnungserbbauberechtigten ist das Insolvenzverfahren eröffnet.....
Eingetragen am 02.03.2016.
Lfd. Nr.7 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (14 K 18/23). Eingetragen am 20.10.2023

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

Der zu bewertende Anteil an dem Erbbaurecht, Grundbuch von Salzgitter-Bad Blatt 11165
Helenenstraße 17 in Salzgitter-Bad, besteht aus dem Flurstück 230, Flur 13, mit einer
Grundstücksgröße von 1206 m².

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen bebaut.

Der zu bewertende Anteil an dem vorbezeichneten Erbbaurecht, verbunden mit dem Sondereigentum
an Wohnung Nr.3 befindet sich im Obergeschoss. Das zugeordnete Sondernutzungsrecht an der
Gartenfläche SNG 3 befindet sich im hinteren südlichen Grundstücksbereich.

Das Grundstück befindet sich im westlichen Bereich von Salzgitter-Bad in einem Gebiet mit
überwiegender Wohnnutzung, an einer öffentlichen Wohnstraße gelegen.

Es besteht Denkmalschutz als Teil einer Gruppe baulicher Anlagen (gemäß §3 Abs. 3 S.1
Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

Signifikante Schäden des Gebäudes waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten nicht auffällig
erkennbar. Die Wohnung ist aufgrund des, nach Angabe, ca. 5-jährigen Leerstands umfassend
renovierungsbedürftig, mit Teilreparaturen, wie unter 5.4 detailliert beschrieben.

Die Wohnungsgröße liegt mit rd. 58,50 m² unter dem allgemeinen Mittelwert und ist entsprechend der
Größe zufriedenstellend zu nutzen.

Das Grundstück ist augenscheinlich in einem teils ungepflegten Zustand, besitzt eine ausreichende
Flächengröße, ohne Zufahrt oder Kfz-Stellplatzflächen und durch Sondernutzungsrecht zugeordnete
Gartenflächen im südlichen Grundstücksbereich.

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,- bis 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.

Ermittelte Werte:

Vergleichswert Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Erbbaurecht, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.3 ermittelt mit 55.065 Euro.

Verkehrswert abgeleitet aus dem Vergleichswert wird ermittelt mit gerundet 55.000 Euro.

Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche SNG 3, abgeleitet aus dem Vergleichswert mit rd. 1.000 Euro.

Vergleichswert gesamt eingeschätzt mit 56.000 Euro.

Der Verkehrswert (Marktwert) für den Miteigentumsanteil an dem Erbbaurecht)

Zu bewertender Miteigentumsanteil an dem Erbbaurecht

Wohnungserbbaugrundbuch v. Salzgitter-Bad
Blatt 11165

Bestandsverzeichnis	Laufende Nummer 1
Anteil	17,59/100-stel an dem Erbbaurecht
Gemarkung	Bad
Flur	13
Flurstück	230
Gebäude- und Freifläche,	Helenenstraße 17
Grundstücksgröße	1.206 m ²

Sondereigentum	Wohnung Nr. 3 Obergeschoss, Helenenstraße 17
----------------	--

Sondernutzungsrecht	Das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche SNG 3 ist zugeordnet, gemäß Grundbuch und Teilungserklärung.
---------------------	--

Der Verkehrswert (Marktwert), Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Erbbaurecht wurde zum Wertermittlungstichtag ermittelt mit **lfd.Nr.1 gesamt rd.: 56.000 Euro**

Einzel-Verkehrswerte ermittelt mit:

Lfd.Nr..1 Sondereigentum a.d. **Wohnung Nr.3 rd. 55.000 Euro** (unbelastet)

Sondernutzungsrecht an der **Gartenfläche SNG 3 rd. 1.000 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 12.03.2024

Sachverständiger

18. Stadtplan

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

Bauakte/Grundbuchakte

Es lagen Aufteilungspläne in der Grundbuchakte vor.

21. Sonstige Anlagen

Lageplan Gartenfläche SNG (Auszug aus der Teilungserklärung)

Gartenfläche SNG 3 ist als Sondernutzungsrecht Wohnung Nr. 3 zugeordnet.

22. Fotodokumentation



Grundstück

Wohnungsgrundbuch
von Salzgitter-Bad
Blatt 11165

Gemarkung Bad
Flur 13,
Flurstück 230
Helenenstraße 17

Bebauung:
1 Mehrfamilienhaus

Bewertungsobjekt:
Miteigentumsanteil a.d.
Erbbaurecht verb. m.d.
Sondereigentum an der
Wohnung Nr.3
OG,
Sondernutzungsrecht an
Gartenfläche SNG 3

Straßenansicht Grundstück Helenenstraße 17 mit Mehrfamilienhaus