

Das nachfolgende Gutachten wurde erstellt durch den Sachverständigen:  
Diplom Ingenieur **Michael Kämpfert** Architekt und  
Sachverständiger DEKRA zertifiziert für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

## **Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)**

Ermittlung des Verkehrswertes auf Grundlage §194 BauGB, ImmoWertV2021 u.a.

### **Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft**

betreffend das im Grundbuch von Gebhardshagen Blatt 1197 unter laufender Nummer 1  
eingetragene Grundstück

Geschäftsnummer            **14 K 25/23**

**Schuldner/Beteiligte:**

**Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben**

Auftraggeber:                **Amtsgericht Salzgitter**

Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im  
Zwangsversteigerungsverfahren.

Besichtigung:                **Innen- und Außenbesichtigung**

Wertermittlungsstichtag:   **18.11.2025**

Bewertungsobjekt/Bebauung:

Olefeld 16, 38229 Salzgitter-Gebhardshagen  
Einfamilienhaus mit angebaute Garage



Straßenansicht Wohngebäude



Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum  
Wertermittlungsstichtag eingeschätzt mit rd. **342.000** Euro (unbelastet)

Dieses Gutachten wurde fertiggestellt am 04.02.2026  
Das Gutachten umfasst gesamt 43 Seiten.

## A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

### Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag

Grundbuch von Blatt	Gebhardshagen 1197
Bestandsverzeichnis	
Laufende Nummer	1
Gemarkung	Gebhardshagen
Flur	4
Flurstück	184
Hof- und Gebäudefläche	Olefeld 16
Größe	900 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche, Wohnhausbebauung u.a.

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

#### Einfamilienhaus

Baujahr um: 1978  
Wohnfläche ca.: EG 194,53 m<sup>2</sup>

Die ausgebaute anrechenbare Fläche im Dachgeschoss beträgt ca. 86 m<sup>2</sup>, wird jedoch nur anteilig auf die Wohnfläche angerechnet, da aufgrund der geringen Belichtung über vereinzelt Dachflächenfenster die Belichtung eine Wohnnutzung nach geltendem Baurecht, als Aufenthaltsraumnutzung in dem aktuellen baulichen Zustand nicht geeignet erscheint. Weiterhin sind die Fenster nicht als 2. Rettungsweg geeignet. Konstruktiv bedingte Höhenversätze, augenscheinlich durch Einbau eines Überzuges.

Die Fläche im Dachgeschoss ist nicht Bestandteil der Baugenehmigung, ist aber bei einer Einfamilienhausnutzung nicht als Nutzungsänderung zu beantragen, muss aber trotzdem den Forderungen des geltenden Baurechts entsprechen. Bei Umbau zu einer eigenständigen Wohnung im Dachgeschoss ist ein Antrag auf Nutzungsänderung durch die zuständige Baubehörde zu prüfen und zu genehmigen.

Eine abschließende Beurteilung und Entscheidung erteilt die genehmigende Baubehörde.

Die Fläche im Dachgeschoss wird aus den vorgenannten Gründen nur anteilig berücksichtigt, siehe hierzu detailliert unter 10.2.

#### Sonstiges/Besonderheiten

#### Mieter und Pächter

Das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag nicht bewohnt bzw. nach Angabe ca. 4 ½ Jahre leerstehend. Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

#### Besichtigung

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

#### Sonstiges zur Genehmigungslage

In der Bauakte liegen nach Auskunft des Bauamtes keine Unterlagen zum Dachgeschossausbau vor. Siehe Anmerkungen zur Wohnfläche im Dachgeschoss.

#### Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)

Denkmalstatus: Das Bewertungsgrundstück wird nicht in der Liste als Baudenkmal geführt.

## 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 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 Grundes und Bodens
    - 12.1 Bodenrichtwert
    - 12.2 Bodenwert gesamtes Grundstück
  - 13. Wertermittlung nach dem Ertragsverfahren
    - 13.1 Zusammenstellung der Flächen und Ermittlung des monatlichen Mietertrages
    - 13.2 Ermittlung des Ertragswertes
  - 14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert
  - 15. Verkehrswerte der einzelnen Flurstücke
  - 16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u.a.
  - 17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe Verkehrswert
- Anhang
  - 18. Auszug aus dem Stadtplan
  - 19. Auszug aus dem Liegenschaftskataster
  - 20. Bestandspläne
  - 21. Sonstige Anlagen
  - 22. Fotodokumentation

## Abkürzungsverzeichnis

W	Wohnbaufläche
WS	Kleinsiedlungsgebiet
WR	reines Wohngebiet
WA	allgemeines Wohngebiet
WB	besonderes Wohngebiet
M	gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
MD	Dorfgebiet
MDW	Dörfliches Wohngebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
G	gewerbliche Baufläche
GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
EnEV	Energieeinsparverordnung
WoFIV	Wohnflächenverordnung
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
GEG	Gebäudeenergiegesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
LBO	Landesbauordnung
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BPI	Baupreisindex
Ebf	erschließungsbeitragsfrei
Ebp	erschließungsbeitragspflichtig:
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
RND	Restnutzungsdauer
LZ	Liegenschaftszins auch Liegenschaftszinssatz
RE	Rohertrag
NF	Nutzfläche
WF	Wohnfläche
NHK (2010)	Normalherstellungskosten 2010:
WEST	Wertermittlungstichtag
EFH	Einfamilienhaus
ZFH	Zweifamilienhaus
MFH	Mehrfamilienhaus
KG	Kellergeschoss
EG	Erdgeschoss
OG	Obergeschoss
DG	Dachgeschoss
SD	Satteldach
WE	Wohneinheit
BWK	Bewirtschaftungskosten
SW	Sachwert
EW	Ertragswert

## 1. Vorbemerkung

### Verwendung und Weitergabe des Gutachtens.

Das vorliegende Gutachten unterliegt dem Datenschutz. Veröffentlichungen und Verkauf (auch auszugsweise) bedarf der Zustimmung des Verfassers. Ausschließlich unsere Originalunterlagen sind verbindlich. Alle anderen Exemplare unserer Dokumente (Kopie, Datei o.ä.) sind Hilfsmittel, die nach verlassen unseres Verantwortungsbereiches nicht mehr unserer Kontrolle unterliegen, weshalb wir dafür keine Verantwortung übernehmen können.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung des Verfassers oder des Auftraggebers (Gericht oder andere) gestattet.

#### 1.1 Allgemeines zur Wertermittlung

Dieses Gutachten orientiert sich an der allgemeinen Wertermittlungslehre der Bundesrepublik Deutschland. Zur Ermittlung des Sach- und des Ertragswertes werden die Verfahren und anzusetzende Werte aus folgender Rechtsgrundlagen, Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Fachliteratur zu Grunde gelegt:

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

#### 1.2 Wichtige Hinweise

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

über das Bewertungsobjekt, sind hier im Rahmen des Gutachtenauftrages 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 Gutachtauftrag und Auftragsabwicklung**

#### Auftraggeber

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

#### Auftrag

**Beschluss vom 02.09.2024**

Erstellen eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert, betreffend das bzw. die eingetragenen Grundstücke, die nachfolgend aufgeführt werden.

#### Angaben zu dem beauftragten Bewertungsobjekt:

**Grundbuch von Gebhardshagen Blatt 1197**

Lfd.Nr. 1 Gemarkung Gebhardshagen, Flur 4, Flurstück 184, Hof- und Gebäudefläche, Olefeld 16, 900 m<sup>2</sup>

Geschäftsnummer: **14 K 25/23**

#### Schuldner/Beteiligte

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert aufgeführt.

#### 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 Grundstücksmarktdaten u.ä.) sind aus diesem Grund gegebenenfalls 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

18.11.2025

#### Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Der Antragsteller in dem Verfahren und der Sachverständige.

Wertermittlungsstichtag 18.11.2025, Tag der Ortsbesichtigung.

Qualitätsstichtag 18.11.2025.

## 2.2 Angaben gemäß Gutachtauftrag

Die Angaben erfolgen auf Grundlage der Besichtigungsmöglichkeiten, evtl. nach dem äußeren Eindruck, wenn nicht anders beschrieben.

### Mieter und Pächter

Das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag nicht bewohnt bzw. nach Angabe ca. 4 ½ Jahre unbewohnt und leerstehend.

Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

### Verwalterin oder Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Eine Verwaltung ist nach Angabe nicht vorhanden und in diesem Bewertungsfall nicht erforderlich.

### Gewerbebetrieb

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

### Maschinen und Betriebseinrichtungen

Maschinen und Betriebseinrichtung sind nicht vorhanden. Es liegt eine reine Wohnnutzung vor. Wohnungseinrichtung ist grundsätzlich nicht Bestandteil des Gutachtens.

### Sonstiges Zubehör:

ist nicht wertrelevant vorhanden.

### Verdacht auf Hausschwamm

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

### Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:

Auskunft Bauamt Stadt Salzgitter:

Auf Anfrage wurde mitgeteilt, dass „**keine laufenden Verfahren** bekannt sind“.

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.

### Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis eingesehen bzw. wurde nicht vorgelegt. Ansonsten Verweis auf die nachfolgende Baubeschreibung unter 5.

## 2.3 Weitere Angaben

### Bauunterlagen/Genehmigungen,

Auskunft Bauamt Stadt Salzgitter, bzw. übermittelte Unterlagen auf Anfrage:

- Neubau eines Einfamilien-Wohnhauses, Bauschein vom 14.10.1977.

### Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel):

Es sind keine Altlasten auf dem Grundstück bekannt, bzw. es ist nicht bekannt oder offensichtlich, dass es sich um eine altlastenverdächtige Fläche handelt, aufgrund früherer Nutzung mit bodenverunreinigenden Stoffen, wie Nutzung als Tankstelle o.ä.

### Gebäudeversicherung

Es ist nicht bekannt, ob eine Gebäudeversicherung besteht.

Grundsätzliches:

**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.

### **3. Grundstück - Lagemerkmale**

#### **3.1 Grundstücksdaten**

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:  
Grundbuch von **Gebhardshagen Blatt 1197**  
Detailliert siehe A. Kurzzangaben zum Bewertungsobjekt

#### **3.2 Makrolage**

##### Hinweis:

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

Bundesland      Niedersachsen  
Stadt              Salzgitter

##### Ort/Einwohnerzahl

Gebhardshagen ist ein Stadtteil mit gesamt 31 Stadtteilen der Stadt Salzgitter, mit ca. 6.800 Einwohnern. Die gesamte Stadt Salzgitter besitzt ca. 104.000 Einwohner.

##### Verkehrslage

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

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

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

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

Bus:             Zufriedenstellende Verbindungen in alle Richtungen.

##### Ärztliche Versorgung

Ausreichend in verschiedenen Fachrichtungen, mit Krankenhaus Salzgitter Bad vorhanden.

##### Geschäfte des täglichen Bedarfs

Versorgung über den Grundbedarf hinaus vorhanden.

#### **3.3 Mikrolage**

##### Wohn/Geschäftslage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Gebhardshagen in einem ruhigen Wohngebiet mit überwiegender Wohnnutzung im Umgebungsbereich.

Verbindung zum Ortszentrum mit Autostraßen und Gehwegen.

##### Art der Bebauung

In unmittelbarer Umgebung Wohngebäude, teils ähnlicher Bauart.

##### Erschließung /Höhenlage zur Straße

Es besteht eine Grundstückszufahrt mit Verbindung zum öffentlichen Straßenbereich.

#### **3.4 Grundstück**

##### Ifd. Nr. 1, Hof- und Gebäudefläche, Olefeld 16, Flur 4, Flurstück 184

Nutzung, Bebauung:      Wohnbauland, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit angebauter Garage

Grundstücksform:        rechteckig, langgestreckt.

Größe:                      900 m<sup>2</sup>, Flächengröße größer für vergleichbare Nutzungen, im allgemeinen Vergleich. Im nahen Umgebungsbereich mittlere Flächengröße.

Topografie                 Grundstück in etwa eben, ohne bedeutsame Höhenversprünge.

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

#### **4. Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige**

##### 4.1 Grundbuch Abteilung II.

Folgende Einträge sind darin vorhanden (hier nur in gekürzter Form wiedergegeben):  
Lfd. Nr. 1 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet worden.  
(14 K 25/23). Eingetragen am 26.04.2024.

##### 4.2 Sonstige Rechte

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

##### 4.3 Altlastenkataster

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

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

Ein entsprechendes Bodengutachten ist nicht Auftragsbestandteil.

##### 4.4 Baulastenverzeichnis

Zu bewertendes Grundstück:

BVZ Laufende Nr. 1, Gemarkung Gebhardshagen, Flur 4, Flurstück 184

Auskunft Bauamt Stadt Salzgitter, bzw. übermittelte Unterlagen:

Im Baulastenverzeichnis ist eine Baulast eingetragen:

Baulastenblatt Nr. 4310

Art der Baulast: **Grenzbaulast** für Garagenbebauung, begünstigtes Flurstück: 185

##### 4.5 Denkmalschutz

Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)

Denkmalstatus: Das Bewertungsgrundstück wird nicht in der Liste als Baudenkmal geführt.

##### 4.6 Bebauungsplan/Flächennutzungsplan

Onlineportal der Stadt Salzgitter:

Ein Bebauungsplan ist vorhanden: „Unter den Pfählen.“

Art der Festsetzungen: WR I GRZ 0,4 GFZ 0,5, Baugrenzen u.a. sind vorhanden.

##### 4.7 Sanierungsverfahren

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

##### 4.8 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Baureifes Land (baulich nutzbar)

##### 4.9 Abgabenrechtlicher Zustand

Zurzeit sind keine Erschließungsbeiträge und Straßenbaubeiträge ausstehend. Sonstige evtl. aus- oder anstehende Abgaben sind nicht bekannt und wurden von den Beteiligten auf Anfrage nicht mitgeteilt.

## 5. Baubeschreibung

**Als Überblick** zur Bestimmung des Standards (**Baubeschreibung Gebäudestandard gemäß ImmoWertV 2021 NHK 2010**), ohne Anspruch auf Vollständigkeit in allen Bereichen. Siehe auch Punkt 1.2

### 5.1 Allgemeines

Der Grundbesitz Grundbuch von Gebhardshagen Blatt 1197, Olefeld 16 besteht aus dem Flurstück 184, Flur 4, Gemarkung Gebhardshagen und ist bebaut mit einem Einfamilienhaus und angebaute Garage.

### 5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

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

Die Konstruktion wurde nicht geöffnet!

Es wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt!

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

### 5.3 Einfamilienhaus

Die angerechnete Wohnfläche des Wohngebäudes erstreckt sich über das Dachgeschoss. Das ausgebaute Dachgeschoss wird im aktuellen baulichen Zustand nur anteilig auf die Wohnfläche angerechnet.

Besichtigung: Innen- und Außenbesichtigung.  
Gebäudeart NHK Einfamilienhaus Typ 1.01  
(KG,EG,DG mit Ausbau)  
Baujahr: um 1978  
Nutzung: wohnen

Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.

#### Geschosse:

Kellergeschoss	voll unterkellert, teils ausgebaut, Sauna ca. 35 Jahre alt.
Erdgeschoss	Wohnräume
Dachgeschoss	ausgebaut
Außenwände	Massiv, Mauerwerk o.ä.
Fassade:	Verblendmauerwerk
Wärmeschutz	um 1978
Dach	Walmdach mit Ziegeleindeckung
Wärmeschutz	um 1978
Fenster u. Außentüren	Kunststoffelemente, isolierverglast Einordnung Ausführung ca.: um 1978, Terrassenelement 2023
Haustür:	Kunststoffelement, verglast Ausführung: gut, um 2019
Innentüren	Holzkonstruktion, furniert, dunkel Ausführung: einfach bis mittel, baujahrtypisch
Rollläden	vorhanden
Innenwände	Mauerwerk o.ä.
Oberflächen:	Tapete, Raufaser
Deckenkonstruktion	Massivkonstruktion
Deckenflächen:	Verkleidung Holzpaneele u.a., Putz
Treppen	KG bis DG-Metalltragegerüst mit Holzstufen, ohne Setzstufen Ausführung: einfacher, baujahrtypisch
Fußböden	Estrich: nicht bekannt
Bodenbelag:	Fliesen großflächig (beige baujahrtypisch), Laminat, Teppichboden Ausführung: mittel, baujahrtypisch
Fliesen:	Boden: Bad EG, Küche, Flur Wand: Bad EG deckenhoch, WC halbhoch

#### Sonstige technische Ausstattung

##### Sanitäreinrichtungen

Bad EG:	WC-bodenstehend, 2 Waschtische, Badewanne, Dusche (grüne Objekte) Ausstattung: einfach, baujahrtypisch
WC-EG	WC-bodenstehend, Waschtisch (braune Objekte) Ausstattung: einfach
Bad KG:	WC-bodenstehend, Waschtisch, Dusche Ausstattung: einfach

Heizung Gaskessel ca.- 20-25 Jahre alt, Plattenheizkörper  
Ausführung: einfach bis mittel

Elektroinstallation Nutzungstypische Standardinstallationen  
Ausführung: Annahme um 1978

Grundrissgestaltung ohne Besonderheiten, baujahrtypisch, auffallend große Wohnfläche auf einer Ebene.

Balkon: Nicht vorhanden

Wärmeschutz, Annahmen Dach: um 1978  
Außenwand: um 1978  
Fenster: überwiegend um 1978, 1 Element 2023.

##### Durchgeführter Umbau / Modernisierung

Angabe des Beteiligten i.d. Verfahren nachfolgend können nur ungeprüft und nach Plausibilität wiedergegeben werden. Nachweise wie Rechnungen o.ä. wurden nicht vorgelegt:  
Wohngebäude  
2019 – Erneuerung Terrassenfensterelement  
2023 – Erneuerung Haustür  
Garage  
2017 - Abdichtungsarbeiten am Flachdach  
Sonstige Maßnahmen sind nicht bekannt und nicht offensichtlich bedeutsam erkennbar.

Instandhaltung Instandhaltungsstau mit Reparaturen u.umfassendem Modernisierungsbedarf, siehe auch Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.

## 5.4 Garage, angebaut

Besichtigung: Innen- und Außenbesichtigung  
Gebäudeart: Einzelgarage  
Baujahr: um 1978  
Nutzung: 1 Kfz-Stellplatz

Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.

##### Geschosse:

Erdgeschoss	1 Kfz-Stellplatz
Konstruktion	Massiv, Mauerwerk, Stahlbeton o.ä.
Fassade:	Verblendmauerwerk
Wärmeschutz	kein Wärmeschutz.
Dach	Flachdach, Bahnenabdichtung o.ä.
Fenster u. Außentüren	Keine Fenster vorhanden
Tür/Tore:	Metallschwinger, 1 Stahltür
Bodenbelag:	Fliesen
Sanitäreinrichtungen	Wasseranschluss

##### Sonstige technische Ausstattung

Elektroinstallation Licht und Steckdosenanschluss

##### Durchgeführte Umbauten/

Modernisierung: Augenscheinlich nicht signifikant modernisiert

Instandhaltung Instandhaltungsstau  
Weiteres siehe Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.

5.5 Nebengebäude nicht vorhanden,

## 5.6 Allgemeiner Bauzustand

### Bauliche Standsicherheit

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

### Schäden, Instandhaltung

(Augenscheinlicher Eindruck im Rahmen der Ortsbesichtigung, ohne Bauteilöffnung o.ä.)

#### **Wohngebäude**

Dachgeschoss

- o 2 Dachflächenfenster durch Nässe stark geschädigt.
- o Ausbau nicht mehr zeitgemäß, teils Höhenversatz, konstruktiv bedingt. Berücksichtigt durch alterswertgeminderte Restnutzungsdauer in Verbindung mit Ausbaufschlag unter 10.2

Erdgeschoss

- o Innentüren sind teils aufgequollen und altersbedingt geschädigt. Pauschal berücksichtigt, alterswertgemindert in Anlehnung an eingeschätzte RND

Kellergeschoss

- o Stahlzargen der Innentüren teils korrodiert. Berücksichtigt bei Einordnung RND
- o Wände in Teilbereichen mit stärkeren Ausblühungen, bodennah bis ca. 30 cm Höhe. Nach Angabe Ursache durch Strakregen eingedrungenes Wasser über Kellereingang vor mehreren Jahren. Trocknung und Malerarbeiten pauschal

#### **Garage**

- o Feuchtigkeitsschäden an den Wänden, insbesondere im Bereich der Grenzwand
- o stark durchfeuchtet, Farb- und Putzabplatzungen. Ursache bisher nicht festgestellt. Eventuell Undichtigkeit im Dachrand- und/oder Aussenwandbereich. Pauschale Trocknung, Putz- u. Malerarbeiten

#### **Außenanlage**

- o Holzkonstruktion als Unterstand o. Lager ist abbruchreif.

### Anmerkung des Sachverständigen zu Schäden:

Die angegebenen Schäden u.a. können nur im üblichen Rahmen einer Wertermittlung überschlägige Einschätzungen wiedergeben, auf Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung. Für detaillierte Angaben zu Schäden, Ursachen, evtl. Reparaturen, Sanierung und Modernisierungen, sind bei Bedarf grundsätzlich nähere Untersuchungen durch weitere Fachleute mit Bauteilöffnungen, evtl. weiterführenden Messungen u.ä. erforderlich.

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

### Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Wohngebäude:

Nutzungs- und baujahrtypische, überwiegend mittlere, teils einfachere Ausstattung. Standardstufe im Mittel um 2,3

Garage:

Nutzungs- und baujahrtypische, überwiegend mittlere Ausstattung.

### Modernisierungsgrad

(Gemäß ImmoWertV2021)

Wohngebäude:

nicht bedeutsam modernisiert in den letzten 25 Jahren, 1 Punkt im ModPkt-Modell.

## 5.7 Energetische Eigenschaften

Es folgt eine kurze energetische Beschreibung.

Grundlage:

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

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

Wohngebäude - Gebäude-Außenhülle:

Dach:	mittel
Außenwände:	mittel
Sohlplatte geg. Erdreich:	einfach

## 5.8 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

lfd. Nr. 1, Hof- und Gebäudefläche, Olefeld 16, Flur 4, Flurstück 184

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit angebauter Garage  
Gemäß Angaben Eigentümer, zuständige Behörden, Ver- und Entsorgungsunternehmen, o.a. Beteiligter, soweit vorliegend, bzw. Annahmen des Sachverständigen:

Öffentliche Anschlüsse:

Wasserversorgung, Abwasser (unbestätigte Annahme), Elektrizitätsversorgung mit Anschluss an die öffentliche Ver-/Entsorgung.

Ein Gasanschluss ist vorhanden.

Zufahrt	Grundstückzufahrt vom öffentlichen Bereich ist vorhanden
Höhenlage zur Straße	In etwa ebenes Gelände ohne signifikante Höhenversprünge
Befestigung	Zufahrt und Wege mit Betonsteinpflaster
Einstellplätze	ausreichend vorhanden
Einfriedung	Straße Mauerpfeiler, Holzbrettzaun, einfach.
Terrasse	vorhanden, teils überdacht mit Metalltragkonstruktion mit Kunststoff-Doppelstegplatteneindeckung
Gartengebäude u.a.	Abstellschuppen, mittlere Qualität, ca. 3,5x2,5 m, Holzkonstruktion
Garten/Grünfläche	Rasen-, Busch- und Baumbepflanzung
Instandhaltung	Die Außenanlage ausreichend gepflegt, leicht vernachlässigt.

## 6. Berechnungen

Unterlagen Bauakte:

Verwertbare vermasste Zeichnungen lagen vor.

**Örtliches Aufmaß der Raummittelmaße: wurde durchgeführt.**

Die Maße bzw. Flächen wurden nach überschlägiger Prüfung aus der Bauakte übernommen.

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

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

### 6.1 BGF - Brutto-Grundfläche nach DIN 277

Geschoss	Länge,m	Länge/m	Breite/m	BGF,m <sup>2</sup>	BGF,m <sup>2</sup> Summe
<b>Wohnhaus</b>					
Kellergeschoss		10,19	12,99	132,37	
		9,00	9,61	86,49	218,86
Erdgeschoss		10,19	12,99	132,37	
		9,00	9,61	86,49	218,86
Dachgeschoss		10,19	12,99	132,37	
		9,00	9,61	86,49	218,86
DG: Abschlag, da ohne Drepel.			x	0,10	-21,89
Dachboden			ohne Anrechnung		
				<b>BGF =</b>	<b>634,69</b>
<b>Garage</b>					
eingeschossig		5,99	3,00	17,97	
				<b>BGF =</b>	<b>17,97</b>

### 6.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Grundlage:

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

Die nachfolgenden Maße und Flächen werden nur im Rahmen der Wertermittlung erstellt, unter Vorbehalt der Nachprüfung. Diese Angaben sind nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Verkauf o.ä.

Bei Weiterverarbeitung oder/und Weitergabe wird keine Gewähr auf Richtigkeit übernommen.

Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m <sup>2</sup>	Summe m <sup>2</sup>	abzügl. 3% Putz ohne Abzug da Aufmaß
<b>Wohnfläche Einfamilienhaus</b>						
1	Erdgeschoss					
1.01	Diele	2,22	3,26	7,24		
		-1,09	2,00	-2,18		
		6,34	2,37	15,03	20,08	
1.02	Bad	2,91	3,10	9,02	9,02	
1.03	Zimmer 1 (Eltern)	4,61	4,01	18,49	18,49	
1.04	Zimmer 2 (Kind1)	4,12	3,97	16,36	16,36	
1.05	Zimmer 3 (Kind2)	2,77	4,88	13,52	13,52	
1.06	Zimmer 4 (Kind3)	2,74	3,48	9,54	9,54	
1.07	Zimmer 5 (Kind4)	3,04	3,50	10,64	10,64	
1.08	Zimmer 6 (wohnen)	5,13	6,55	33,60	33,60	
1.09	Zimmer 7 (Essen)	5,06	6,57	33,24	33,24	
1.10	Zimmer 8 (Arbeit/Essen)	3,74	2,48	9,28		
		-1,00	0,30	-0,30	8,98	
1.11	Küche	3,87	3,11	12,04	12,04	
1.12	WC	0,92	1,96	1,80	1,80	
1.13	Flur-Zimmer	5,93	1,22	7,23	7,23	
	Erdgeschoss				<b>194,53</b>	<b>194,53</b>

## 2 Dachgeschoss

### Anrechenbare Fläche im Dachgeschoss

Nach DIN und WoFIV wird die Fläche wie folgt angerechnet: unter H. 1,00 m - nicht angerechnet.

Von H. 1,00 bis 2,00 m 50%, ab H. 2,00 m 100% angerechnet.

Aktuell Ausbau ohne Baugenehmigung/Bauakte. Ausbau in Einfamilienhaus Genehmigung nicht zwingend erforderlich.

Allerdings sind zur Belichtung nur vereinzelt kleine Dachflächenfenster eingebaut, die nur geringe Abmessungen aufweisen und nicht als Rettungsweg, min. 0,90x1,20m erforderlich..

Auch ist die erforderliche Mindestgröße von 1/10 der Grundfläche unterschritten.

Die Räume werden aus den vorgenannten Gründen nur anteilig wertmäßig angerechnet, aber entsprechend der Alterswertminderung und baulichen Ausführung mit einem prozentualen Aufschlag unter 10.2 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Vereinfacht ermittelt: bis H 1,50 ohne Anrechnung, ab 1,50m voll angerechnet.

2.01	Flur	2,00	6,62	13,24		
		-0,82	3,49	-2,86	10,38	
2.02	Zimmer 1	5,56	6,61	36,75	36,75	
2.03	Zimmer 2	4,65	6,37	29,62	29,62	
2.04	Zimmer 3	2,78	2,96	8,23	8,23	
		0,60	1,76	1,06	1,06	
	Dachgeschoss	Nutzfläche			86,04	86,04
	Zusammenstellung <b>Wohn-</b> und Nutzflächen		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		
	Erdgeschoss				194,53	
	Dachgeschoss	nur anteilig unter 10.2	86,04			
	Summe:	Wohnfläche			<b>194,53</b>	

## 7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen

### 7.1 Mietertrag

Bewertungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage

Die zu bewertende Lage.

Wohnnutzung: Ortslage.

Allgemein mittlere Wohnlage im Ortsbereich Gebhardshagen

Die Angabe bzw. Ermittlung des Mietertrags sind für das durchgeführte

Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich, siehe auch Erläuterung unter Punkt 8.

### 7.2 Restnutzungsdauer (RND)

Die Angaben wurden nach Aktenlage, Angaben des Eigentümers oder Vertreter und daraus resultierender Tabellenwerte, sowie eigener Einschätzungen eingesetzt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird wie nachfolgend beschrieben, auf Grundlage der ImmoWertV 2021, NHK 2010, unter Berücksichtigung erfolgter oder unterlassener Modernisierungen und Instandhaltung, in Verbindung mit der durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (DWG).

Abkürzungen:

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

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

Die Angaben wurden nach Aktenlage, Angaben des Eigentümers oder Vertreter und daraus resultierender Tabellenwerte, sowie eigener Einschätzungen eingesetzt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird wie nachfolgend beschrieben, auf Grundlage der ImmoWertV 2021, NHK 2010, unter Berücksichtigung erfolgter oder unterlassener Modernisierungen und Instandhaltung, in Verbindung mit der durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (DWG).

Abkürzungen:

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

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

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) **auf Grundlage der seit 01.01.2022 gültigen ImmoWertV 2021, wird zurzeit durch den zuständigen Gutachterausschuss im Bereich Niedersachsen noch nicht angewendet.** Verweis auf aktuelle Veröffentlichung des Gutachterausschuss.

**Ermittlung der Restnutzungsdauer** auf Grundlage der ImmoWertV „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer“. Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer:  $RND = a \times \text{Alter}^2 : GND - b \times \text{Alter} + c \times GND$

Die Variablen a,b,c sind in der Tabelle 3 aufgeführt. Ermittlung relatives Alter:  $\text{Alter} : GND \times 100\%$ . Liegt das relative Alter unterhalb des in Tabelle 3 angegeben Wertes, gilt die Formel:  $RND = GND - \text{Alter}$ .

Einfamilienhaus  
 Baujahr um 1978,  
 DWG 70 Jahre, **RND ca. 25 Jahre im Mittel**

Anbau (ehemals Nebengebäude)  
 Baujahr um 1905,  
 DWG 70 Jahre, **RND ca. 16 Jahre im Mittel**

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

**Erläuterung zur relativen Bestimmung der Alterswertminderung gemäß ImmoWertV2021**  
 Schätzung der Restnutzungsdauer (RND) am Wertermittlungstichtag.

**Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude (auch analog bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro-, Geschäftsgebäuden u.a. anzuwenden).**  
 Das Modell der ImmoWertV 2021 dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

**1. Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades**

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen. Sind entsprechende Punkte zu vergeben.

<b>Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung v. Modernisierungen</b>		
Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.		
Gebäude :	<b>Einfamilienhaus</b>	
Baujahr:	1978	Alter rd.: 47 Jahre
Mod. Baujahr gewählt:	1980	Mod. Alter: 45 Jahre
(Fiktives Baujahr = Anhebung durch erfolgte Modernisierungen, anteilig Alt und Neu geschätzt)		
<b>Erfolgte Modernisierungen in den Jahren nach Erbauung wurden bei der Einschätzung des Baujahres (geschätzter Anteil Alt und Neu) bereits berücksichtigt.</b>		
<b>Nachfolgend Berücksichtigung von Modernisierungen der letzten 20-25 Jahre, bzw. umfassende Modernisierung/Sanierung</b>		
Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsot
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Verbesserung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B Decken und Fußböden	2	0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5
Summe:	20	1

Modernisierungsgrad			
Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl wird der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt :			
≤1	Punkte	=	nicht modernisiert
4	Punkte	=	kleine Modernisierungen i. Rahmen d. Instandhaltung
8	Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13	Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥18	Punkte	=	umfassend modernisiert

### 7.3 Liegenschaftszins

In Anlehnung an veröffentlichten Werten der Grundstücksmarktdaten, soweit diese dort vorliegen, weiterhin Anlehnung an die Werte anerkannter Veröffentlichungen und sonstiger Quellen: IVD- Immobilienverband Deutschland e.V.: Fachreferat Sachverständige u.a.

Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

### 7.4 Bewirtschaftungskosten

Von dem Mietertrag sind folgende Kosten als Bewirtschaftungskosten abzuziehen:

Unter Berücksichtigung der ImmoWertV 2021:

Betriebskosten – Verwaltungskosten – Instandhaltungskosten – Mietausfallwagnis- angesetzt mit rd.:

Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

## 8. Definition des Verkehrswertes und kurze Erläuterung der Verfahren

### 8.1 Erläuterung des Verkehrswertes und die angewandten Verfahren

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

### 8.2 Kurzerläuterung zu den Verkehrswertverfahren

#### 8.2.1 Sachwertverfahren

Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude), die baulichen Außenanlagen und die besondere Betriebseinrichtung getrennt vom Bodenwert ermittelt.

Die Addition der einzelnen Werte ergibt den Sachwert des Grundstückes.

Die einzelnen Werte werden ermittelt:

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

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

#### 8.2.2 Ertragswertverfahren

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

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

#### 8.2.3 Vergleichswertverfahren

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

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

Siehe auch ImmoWertV 2021, Vergleichswertverfahren § 24-26.

### 8.3 Folgende Wertermittlungsverfahren bieten sich zur Durchführung an:

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

**Durchzuführendes Wertermittlungsverfahren nach sachverständiger Einschätzung:**

**Das Vergleichswertverfahren wird maßgeblich durchgeführt,**

aus sachverständiger Sicht als marktgerechteste Methode zur Wertermittlung, weiterhin da Auswertungen ähnlicher in etwa vergleichbarer Kauffälle in ausreichender Zahl vorliegen, individuell nach sachverständiger Einschätzung angepasst. Siehe auch 8.2.3.

**Das Sachwertverfahren wird unterstützend zur Plausibilisierung angewendet,**

da für Ein- u. Zweifamilienhausbebauungen Auswertungen annähernd vergleichbare Kauffälle vorliegen und das Vergleichswertverfahren aus sachverständiger Sicht als marktgerechteste Wertermittlungsmethode vorrangig durchzuführen ist.

Weiterhin handelt es sich nicht um ein typisch sachwertorientiertes Bewertungsobjekt. Weitere Begründungen sind den vorangegangenen Erläuterungen zu entnehmen.

Das Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt.

Grundsätzlich handelt es sich in diesem Bewertungsfall nicht um eine typisch ertragsorientierte Nutzungs-konzeption.

**9. Sachwertermittlung der Gebäude**

**9.1 Kostenkennwerte auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 - NHK 2010**

NHK 2010, Klassifizierung:

Typ: siehe nachfolgende Tabelle, NHK, Anlage 2, Beschreibung der Gebäudestandards

Gewichtung in % gemäß Anwendungsbeispiel innerhalb der zutreffenden Standardstufen

Kostenkennwert im Mittel - Einordnung Standardstufe und Gewichtung siehe jeweils nachfolgend.

Auszug aus den Normalherstellungskosten NHK 2010

Die nachfolgend aufgeführten Gebäudetypen entsprechen am ehesten dem Bewertungsobjekt

1-3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser<sup>2</sup>

Keller, Erdgeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut	Flachdach oder fach geneigtes Dach															
			1	2	3	4	5											
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	1.01	655	725	835	1.005	1.260	1.02	545	605	695	840	1.050	1.03	705	785	900	1.085	1.360
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1.185	2.02	515	575	655	790	985	2.03	605	735	845	1.020	1.275
Reihenhäuser	3.01	575	640	735	865	1.105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1.195

Keller, Erd-, Obergeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut	Flachdach oder fach geneigtes Dach															
			1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	1.11	655	725	835	1.005	1.260	1.12	570	635	730	880	1.100	1.12	665	740	850	1.025	1.285
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1.185	2.12	530	595	695	825	1.035	2.13	625	695	800	965	1.235
Reihenhäuser	3.11	575	640	735	865	1.105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1.130

Erdgeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut	Flachdach oder fach geneigtes Dach															
			1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	1.21	790	875	1.005	1.215	1.515	1.22	585	650	745	890	1.125	1.23	820	1.025	1.180	1.420	1.775
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1.140	1.425	2.22	550	610	705	840	1.055	2.23	665	765	1.105	1.330	1.670
Reihenhäuser	3.21	695	775	885	1.060	1.335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	610	700	1.035	1.250	1.580

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut	Flachdach oder fach geneigtes Dach															
			1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	1.31	720	800	920	1.105	1.385	1.32	620	690	790	935	1.180	1.33	785	870	1.000	1.205	1.510
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675	750	865	1.040	1.300	2.32	580	645	745	895	1.120	2.33	735	825	940	1.135	1.415
Reihenhäuser	3.31	635	705	810	975	1.215	3.32	545	605	695	840	1.050	3.33	690	765	880	1.060	1.325

Gebäudestandard/Standardstufen

Typ	1.01 EG,OG,DG ausg.	NHK 2010 Einordnung Standardstufe					Wägungs- anteil
		1	2	3	4	5	
Außenwände			18		5		23
Dächer			15				15
Außentüren und Fenster			11				11
Innenwände und -türen			11				11
Deckenkonstrukt., Treppen				11			11
Fußböden				5			5
Sanitäreinrichtung			6	3			9
Heizung			9				9
Sonstige tech. Ausstattung			6				6
Summe:		0	76	19	5	0	100

Kostenkennwerte (€/m <sup>2</sup> BGF)	655	725	835	1005	1260
--	-----	-----	-----	------	------

Standardstufe	1	x	0	=	0
Standardstufe	2	x	0,76	=	1,52
Standardstufe	3	x	0,19	=	0,57
Standardstufe	4	x	0,05	=	0,2
Standardstufe	5	x	0	=	0
Standardstufe im mittel				=	<b>2,3</b>

Kostenkennwerte

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung					Gemäß NHK 2010
Gebäude:					
Gebäudeart:	Einfamilienhaus	Typ:	1.01		
Baujahr:	1978	GND, Jahre:	70		
Standardstufe	modifizierter NHK2000 Grundwert (€/m <sup>2</sup> BGF)	relativer Gebäudeanteil	Faktor	relativer NHK2010 Anteil (€/m <sup>2</sup> BGF)	
1	655	0	0	0	
2	725	76	0,76	551	
3	835	19	0,19	158,65	
4	1005	5	0,05	50,25	
5	1260	0	0	0	
Herstellungskosten:		100	1	760	

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung					Gemäß NHK 2010
Gebäude:					
Gebäudeart:	Garage, massiv	Typ:	14.1		
Baujahr:	1978	GND:	60 Jahre		
Standardstufe	modifizierter NHK2000 Grundwert (€/m <sup>2</sup> BGF)	relativer Gebäudeanteil	Faktor	relativer NHK2010 Anteil (€/m <sup>2</sup> BGF)	
3	245	100	1,00	245	
4	485	0	0,00	0	
Herstellungskosten:				245	

Anmerkung zu den Herstellungskosten:

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

## 9.2 Sachwertermittlung

Sachwertermittlung der Gebäude		Grundlage ist die NHK 2010 ImmoWertV 2021	
Gebäude		Einfamilienhaus	Garage
Geschosse		KG,EG,DG	eingeschossig
Nutzungsart		Wohnen	Pkw -Stellplatz
Baujahr -Ursprung		1978	1978
Baujahr fiktiv, aufgrund Modernisierungen etc. vgl. Pkt. 6		1980	1978
Alter	Jahre	47	47
Fiktives Alter - u. Berücksichtig. erfolgter Modernisierungen		45	47
GND - wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren		70	60
Restnutzungsdauer /RND vergleiche 5.2		25	16
NHK 2010 - Typ :		1.01	14.1
Entspricht Gebäudetyp:		Einfamilienhaus	Garage
Standardstufe		2,3	3
BGF / m <sup>2</sup>		634,69	17,97
Kostenkennwert €/m <sup>2</sup>	Faktor:	760	245
Regionalfaktor	1	760	245
Baupreisindex	2010 = 100/ 04.2025 = 1,906	1,906	1,906
	wohnen		
Summe:		919.263	8.391
Abzüglich Alterswertminderung	RND/GND	25/70	16/60
Abschreibung linear, Angabe in %		64	75
entspricht	Faktor :	0,36	0,27
BGF/m <sup>2</sup> x Kostenkennwert €/m <sup>2</sup> x Index - Alterswertmin		328.308	2.238
Zuzüglich besonderer Bauteile	siehe 6. Baubes.	0	0
Summe		328.308	2.238
Vorläufiger Gebäudesachwert		328.308	2.238

## 9.3 Ergebnis Sachwert

Zusammenstellung des Sachwertes			
Grundstück:		Wohnbauland	
		Grundbuch	Gebhardshagen
		Blatt	1197
Nutzung: Wohnbauland		Laufende Nummer	1
		Flurstück	184
		Größe, m <sup>2</sup> :	900
Nr.	Art		Sachwert in Euro
1	Bodenwert BRW:	110	99.000
2	Bauliche Außenanlagen	siehe Pkt. 10	10.000
3	Gebäude		
3.1	Einfamilienhaus		328.308
3.2	Anbau an Wohngebäude, ehemals Nebengebäude		2.238
	Vorläufiger Sachwert 1 - 3		439.546
	Marktanpassungsfaktor :	0,7355	
	(siehe detaillierte Erläuterung unter 9. im Gutachten) :		
	Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung		323.306
4	Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (10.1 u. 10.2) :		
4.1	Abzüglich: Baumängel und Schäden	10.1	-4.400
4.2	Zuzüglich: Ausbau Dachgeschoss	10.2	39.000
	<b>Sachwert mit Marktanpassung :</b>		<b>357.906</b>

Ermittlung Sachwertfaktor siehe nachfolgend unter 9.4.

#### 9.4 Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert

Wird der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet, ist ein Anpassungs-Ab- oder Zuschlag des zu bewertenden Objektes an die allgemeinen Wertverhältnisse erforderlich (§14 Absatz 2 Nummer 1, der ImmoWertV)  
Grundstücksmarktdaten – Sachwertfaktor (Marktanpassung)

##### Stadt Salzgitter:

Auswertung für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen vor.

Vorläufiger Sachwert (siehe Zusammenstellung Sachwert).

Sachwertfaktor mit Korrekturfaktoren (Grundstücksmarktdaten) nachfolgend:

Marktanpassung durch Sachwertfaktor		
Anpassungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten:		
Eine Auswertung für Wohnnutzungen liegt durch den Gutachterausschuss vor.		
. Bodenrichtwert	110	€/m <sup>2</sup>
. Vorläufiger Sachwert gerundet:	439.546	Euro
Entspricht vorläufigem Sachwertfaktor :		0,73
Anpassungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten:		
. Umrechnungskoeffizient Wohnfläche	1,05	<u>Einfluss:</u> 194 m <sup>2</sup>
. Umrechnungskoeffizient Restnutzungsdauer:	0,96	25
. Umrechnungskoeffizient Standardstufe:	0,98	2,3
. Umrechnungskoeffizient abweich. Lage:	1,02	Gebhardshagen
Sachwertfaktor (Marktanpassg.) m. Korrekturen		<b>0,7355</b>

#### 10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

##### **Gemäß ImmoWertV2021 § 8 (Absatz 1-3)**

Hier Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden oder sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.

**Berücksichtigung durch marktgerechte Zu- und Abschläge** nach sachverständiger Einschätzung.

##### 10.1 Schäden

Die nachfolgenden Angaben beruhen grundsätzlich auf Annahmen auf Grundlage der Ortsbesichtigung zur Wertermittlung und können nur einen groben Anhalt darstellen, da Gutachten, Berichte, Angebote o.ä. über vollständig ermittelte Schäden mit Ursachen nicht vorliegen.

Es erfolgt gesamt eine pauschale marktgerechte Anpassung, um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu erreichen:

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

Sonstige Umstände  
Bauschäden, erforderliche Reparaturen,

Wertbeeinflussung gesamt  
pauschal gerundet in Euro:

### Schäden, Instandhaltung

(Erforderliche Mindestmaßnahmen, Modernisierungen u.ä. i.R.d. eingeschätzten RND)

#### **Wohngebäude**

##### Dachgeschoss

- o 2 Dachflächenfenster durch Nässe stark geschädigt. 1000
- o Ausbau nicht mehr zeitgemäß, teils Höhenversatz, konstruktiv bedingt.  
Berücksichtigt durch alterswertgeminderte Restnutzungsdauer in Verbindung mit  
Ausbauaufschlag unter 10.2

##### Erdgeschoss

- o Innentüren sind teils aufgequollen und altersbedingt geschädigt.  
Pauschal berücksichtigt, alterswertgemindert in Anlehnung an eingeschätzte RND
- o Kellergeschoss
- o Stahlzargen der Innentüren teils korrodiert. Berücksichtigt bei Einordnung RND
- o Wände in Teilbereichen mit stärkeren Ausblühungen, bodennah bis ca. 30 cm Höhe.  
Nach Angabe Ursache durch Strakregen eingedrungenes Wasser über Kellereingang  
vor mehreren Jahren. Trocknung und Malerarbeiten pauschal 2.000

#### **Garage**

- o Feuchtigkeitsschäden an den Wänden, insbesondere im Bereich der Grenzwand
- o stark durchfeuchtet, Farb- und Putzabplatzungen. Ursache bisher nicht festgestellt.  
Eventuell Undichtigkeit im Dachrand- und/oder Aussenwandbereich.  
Pauschale Trocknung, Putz- u. Malerarbeiten 1.000

#### **Außenanlage**

- o Holzkonstruktion als Unterstand o. Lager ist abbruchreif. 400

Wertbeeinflussung Summe, marktgerechter Abzug:

4.400

(Alterswertgemindert, auf Grundlage der Standardstufe (NHK2010) u. eingeordneter RND)

### **Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug gerundet ca.: 4.400,- Euro.**

(Die Kostenangaben erfolgen in Anlehnung an Literatur: BKI-Kosten, „Baukosten, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung“ Verlag Wingen u.a. angepasst mit dem aktuellem Preisindex.

#### **Unterschieden wurden folgende Einflüsse:**

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

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

#### Anmerkung zu Schäden:

Die angegebenen 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 objektspezifische Grundstücksmerkmale

In diesem Bewertungsfall liegen weitere wertrelevante besondere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale vor, die durch angemessene marktgerechte Aufschläge berücksichtigt werden: Die ausgebaute anrechenbare Fläche im Dachgeschoss beträgt ca. 86 m<sup>2</sup>, wird jedoch nur anteilig auf die Wohnfläche angerechnet, da aufgrund der geringen Belichtung über vereinzelt Dachflächenfenster die Belichtung eine Wohnnutzung nach geltendem Baurecht, als Aufenthaltsraumnutzung in dem aktuellen baulichen Zustand nicht geeignet erscheint. Weiterhin sind die Fenster nicht als 2. Rettungsweg geeignet. Konstruktiv bedingte Höhenversätze, augenscheinlich durch Einbau eines Überzuges.

Die Fläche im Dachgeschoss ist nicht Bestandteil der Baugenehmigung, ist aber bei einer Einfamilienhausnutzung nicht als Nutzungsänderung zu beantragen, muss aber trotzdem den Forderungen des geltenden Baurechts entsprechen. Bei Umbau zu einer eigenständigen Wohnung im Dachgeschoss ist ein Antrag auf Nutzungsänderung durch die zuständige Baubehörde zu prüfen und zu genehmigen.

Eine abschließende Beurteilung und Entscheidung erteilt die genehmigende Baubehörde.

Bei der pauschalen Einschätzung des Anteils von 25% wird auch die Ausbauqualität (nicht mehr zeitgemäßer Ausbau) konstruktive Eigenheiten Überzug im Bodenbereich), Flächengröße gesamt, dadurch evtl. Planung Ausbau einer weiteren Wohnung. Dies bedarf einer Genehmigung einer Nutzungsänderung mit entsprechenden zeitgemäßen Auflagen wie herstellen ausreichender natürliche Belichtung, Brandschutz, Rettungswege 1 und 2 u.a.. zugrunde gelegt.

Die Fläche im Dachgeschoss wird aus den vorgenannten Gründen nur anteilig wertmäßig berücksichtigt.

Wertermittlung  $86,04 \text{ m}^2 \times 1.800 \text{ €/m}^2 = 154.872 \times 0,25 \text{ (25\%)} = 38.718$ , gerundet 39.000 Euro.

**Der Aufschlag für ausbaufähige Dachgeschossfläche wird eingeschätzt mit rd. 39.000 Euro.**

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

Auf Grundlage der Modellbeschreibung Sachwertfaktoren, veröffentlicht durch den Gutachterausschuss in den Grundstücksmarktdaten.

Größenordnungen: von 5.000 € (sehr einfach/wenig) bis 20.000 € (aufwendig/umfangreich)

Der Wert der baulichen Außenanlagen setzt sich allgemein zusammen aus:

- Ver- und Entsorgung auf dem Grundstück mit Anschlüssen, Leitungen etc.
- Befestigung durch Verbundsteinpflaster, Betonplatten o.ä.
- Keine Einfriedung mit Zaunkonstruktionen o.ä.
- Kein Abstellgebäude, Gartenhaus, Carport o.ä.
- Rasen-, Busch-, und Baumbepflanzung, teils Wiese, leicht verwildert

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

Ifd. Nr. 1, Hof- und Gebäudefläche, Olefeld 16, Flur 4, Flurstück 184

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit angebaute Garage

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

Bewertung entsprechend dem augenblicklichen Zustand und unter **Berücksichtigung der Alterswertminderung und eventueller Schäden.**

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

Verweis auf detaillierte Beschreibung unter 5.8 Außenanlagen.

## 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 01.01.2025 = mittlere **Lage 110,--€/m<sup>2</sup> für W (Ein- und Zweifamilienhäuser)**, einschlich Erschließung.

#### Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	
Bebauungsplan:		ist vorhanden: „Unter den Pfählen“
Einordnung Festsetzungen/Einordnung:		WR

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	18.11.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	mittel
Anzahl der Vollgeschosse	=	1
Bauweise	=	mittel
Grundstücksfläche	=	900 m <sup>2</sup>

### 12.2 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Es sind gemäß ImmoWertV nur signifikante Abweichungen zu berücksichtigen.  
In diesem Fall werden folgende Zu- und Abschläge für angemessen erachtet:

B01

Nach Auskunft des Gutachterausschusses haben sich die Bodenwerte im Zeitraum des Richtwert- und Wertermittlungsstichtags unwesentlich verändert. Eine Anpassung bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse ist daher nicht erforderlich.

B02

Ein Umrechnungskoeffizient der GFZ liegt für den zu bewertenden Bereich bei dem zuständigen Gutachterausschuss nicht vor.

Einschätzung: Mittlere Ausnutzung. Zu- / Aufschlag: ohne.

B03

Die Wertbeeinflussung im Vergleich zu dem Richtwertgrundstück wird mittels Anpassung der Grundstücksfläche im Vergleich mit den ausgewerteten Angaben und Korrekturfaktor der Kaufpreissammlung soweit vorhanden berücksichtigt. Sonst Einschätzung des Sachverständigen. Größe: leicht über dem allgemeinen Mittelwert, im nahen Umgebungsbereich des BRW-Bereichs in etwa mittel.

Einschätzung: Anpassung nicht erforderlich, Sonst siehe unter 12.3 und 14.1.

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

B04

Zuschnitt / Nutzung:

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

### 12.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

<b>Bodenwert</b>					
Grundbuch:	<b>Gebhardshagen</b>	Blatt:	<b>Gebhardshagen</b>		
Lfd. Nummer	1	Gemarkung:	1197		
Flur	4	Flurstück	184		
Nutzung	wohnen	Größe	900 m <sup>2</sup>		
B-Plan	nicht vorhanden	Bebauung	Einfamilienhaus		
<b>Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand</b>					Erläut.
Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :					110 W
b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert : W					= 110 €/m <sup>2</sup>
Angrenzend an Bodenrichtwert :					=
Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung					= 110 €/m <sup>2</sup>
<b>2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts</b>					
	<b>Richtwertgrundstück</b>	<b>Bewertungsgrundstück</b>	<b>Anpassungsfaktor</b>	Erläut.	
Stichtag	01.01.2025	<b>18.11.2025</b>	x	1,00	B01
<b>Bewertungsgrundstück</b>					
<b>3. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					Erläut.
Lage	mittel	mittel	x	1,00	B02
Zuschnitt	lageüblich	mittel	x	1,00	
Nutzbarkeit	mittel	mittel	x	1,00	B02
GFZ		mittel	x	1,00	B02
Fläche (m <sup>2</sup> )		900	x	1,00	B03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	
Vollgeschoss		1	x	1,00	
Bauweise		mittel	x	1,00	
Nutzung :	EFH	W	x	1,00	B04
Anpassungsfaktor gesamt :			x	1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	110,00	EUR/m <sup>2</sup>
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00	EUR
<b>angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			=	110,00	EUR/m <sup>2</sup>
<b>4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>					
angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis				110,00	EUR/m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche :			=	900	m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert :</b>				<b>99.000</b>	EUR

### 13. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt.  
 Siehe Erläuterungen unter Punkt 8. Im Gutachten.

## 14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert

### 14.1 Vergleichswertberechnung

Besichtigung:	<b>Innen und Aussen</b>		
Bebauung	<b>Einfamilienhaus</b>		
Lage:	<b>Gebhardshagen</b>		
Kellergeschoss	unterkellert	Modifiziertes Bauj. ca.	1980
Baujahr : Ursprung	1978	Modernisg.-Punkte ca.:	1
Restnutzungsdauer (RND):	25 Jahre	Alter in Jahren:	47
Wohnfläche, m <sup>2</sup> :	194,53	bei GND, Jahre:	70
Bodenrichtwert, €/m <sup>2</sup> :	110 W	Standardstufe	2,3
Grundstücksgröße, m <sup>2</sup> :	900	Garage/Doppelgarage	1

<b>Grundstücksmarktdaten 2025</b>	Stadt Salzgitter		
Vergleichsfaktoren für	Ein- und Zweifamilienhäuser		
Vorläufiger Mittelwert €/m <sup>2</sup> rd. :	1.800		
(wird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen gehalten)			
			<b>Faktor</b>
Grundstückslage : Lage	BRW €/m <sup>2</sup> 110 Gebhardshagen	bereits berücksichtigt Umrechnungskoeffizient:	1,01
Grundstück :	Fläche, m <sup>2</sup> = 900 Mittelwert = 900	Umrechnungskoeffizient:	1,02
Gebäude : Standardstufe	Konstruktion: Massiv 2,3 Keller unterkellert	Umrechnungskoeffizient: Einschätzg. SV:	1,00 0,98 1,00
Baujahr	modifiziert = 1980 Mittelwert = 1980		1,00
Modernisierungsgrad. Schäden, Mängel	Modernisg.-Punkte ca.: 1 siehe nachfolgend objektspezifische Grundstücksmerkmale		1,00
Wohnfläche, m <sup>2</sup> :	194,53 über Mittelwert von : 150	Umrechnungskoeffizient:	0,87
Garage	1 Garage	Korrekturfaktor SV ca.	1,00
Summe Auf- bzw. Abschläge :	Faktor:		<b>0,8783</b>
<b>Vorläufiger Vergleichswert €/m<sup>2</sup>:</b>			
1.800	x	0,8783	= 1.581 €/m <sup>2</sup>
1.581	x	194,5	= 307.563 Euro
Marktanpassung (sofern noch nicht berücksichtigt) hier bereits berücksichtigt.			
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe detailliert 10.)			
Abzüglich 10.1: Mängel und Schäden = -4.400 Euro			
Zuzüglich 10.2: Ausbaureserve Dachgeschoss = 39.000 Euro			
<b>Vorläufiger Vergleichswert:</b>			<b>342.163 Euro</b>

### 14.2 Grundlage der eingesetzten Werte

Bei den Werten handelt es sich um Mittelwerte, die durch den Sachverständigen an das Bewertungsobjekt unter 14.1 soweit erforderlich angepasst wurden.  
 In diesem Bewertungsfall wurden für die Vergleichswertermittlung die aktuellen Auswertungen der Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, der zuständigen Geschäftsstelle, zu Grunde gelegt.

### 14.2.1 Mittelwerte Auswertungen der angewendeten Faktoren

<b>Merkmale und Ausprägung mit mittleren Werten</b>		
Auswertung u. Anpassung d.d. Sachverständigen u. 14.1		
<b>Bewertungsobjekt:</b>	<u>Bewertungsobjekt</u>	
Einfamilienhaus	Stichtag:	18.11.25
Lage (Bodenrichtwert)	110	€/m <sup>2</sup>
Modifiziertes Baujahr	1980	
Wohnfläche	195	m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	900	m <sup>2</sup>
Standardstufe	2,3	
Lageklassenfaktor	3	

<b>Medianwerte Vergleichsfaktoren Grundstücksmarktdaten</b>		
Ein- und Zweifamilienhäuser		Mittlere Werte
Lage (Bodenrichtwert)	75	€/m <sup>2</sup>
Modifiziertes Baujahr	1980	
Wohnfläche	150	m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	800	m <sup>2</sup>
Standardstufe	2,3	
Lageklassenfaktor	2	

### 15. Verkehrswert der einzelnen Flurstücke

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

Der zu bewertende Grundbesitz ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs **unter einer laufenden Nummer eingetragen** und besteht nur aus einem Flurstück.

Eine separate Bewertung einzelner Flurstücke entfällt somit.

### 16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u. a.

#### 16.1 Eintragung Grundbuch Abteilung II (anonymisiert ohne Angabe evtl. Beteiligter)

Einträge in Abteilung II, siehe dazu detailliert im Gutachten unter 4.1 Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige. Folgende Einträge sind darin vorhanden (hier nur in gekürzter Form wiedergegeben):

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

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet worden. (14 K 25/23). Eingetragen am 26.04.2024.

Einschätzung des Sachverständigen:

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

Eine weitere Anpassung wird zum Wertermittlungsstichtag nicht für erforderlich gehalten.

#### 16.2 Baulasteintragung

Zu bewertendes Grundstück:

BVZ Laufende Nr. 1, Gemarkung Gebhardshagen, Flur 4, Flurstück 184

Auskunft Bauamt Stadt Salzgitter, bzw. übermittelte Unterlagen:

Im Baulastenverzeichnis ist eine Baulast eingetragen:

Baulastenblatt Nr. 4310

Art der Baulast: **Grenzbaulast** für Garagenbebauung, begünstigtes Flurstück: 185

Einschätzung des Sachverständigen:

Bei der vorbeschriebenen Baulast handelt es sich um eine Grenzbebauung mit einer Garage im südlichen Grundstücksbereich. In diesem handelt sich um eine Gartennutzung, fern der Wohnbebauung.

Eine zusätzliche bedeutsame Wertanpassung wird nicht für erforderlich eingeschätzt, bzw. ist bereits in durchgeführten Anpassungen durch Zu- oder Abschläge enthalten.

Eine Wertbeeinflussung scheint gesamt nicht zusätzlich gegeben. Die Eintragungen wirkt sich nach sachverständiger Einschätzung nicht zusätzlich bedeutsam wertbeeinflussend aus.

Eine weitere Anpassung wird zum Wertermittlungsstichtag nicht für erforderlich gehalten.

## 17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe des Verkehrswertes

Der Grundbesitz Grundbuch von Gebhardshagen Blatt 1197, Olefeld 16 besteht aus dem Flurstück 184, Flur 4, Gemarkung Gebhardshagen und ist bebaut mit einem Einfamilienhaus und angebaute Garage.

Das Grundstück befindet sich in östlicher Lage von Gebhardshagen in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung im Umgebungsbereich.

Das Wohngebäude ist zum Wertermittlungsstichtag nicht bewohnt bzw. nach Angabe ca. 4 ½ Jahre leerstehend. Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

Das Gebäude und der Grundstücksaußenbereich wurden im Rahmen der Möglichkeiten der Ortsbesichtigung überwiegend besichtigt.

Augenscheinlich befinden sich die Gebäude in einem ausreichend baulich standsicheren Zustand.

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

Gesamt wird die Gebäudeausstattung als baujahrtypisch mittel und nicht mehr zeitgemäß eingeordnet.

Mit ca. 194 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss liegt die Wohnfläche gemäß Auswertung der Grundstücksmarktdaten über dem allgemeinen Mittelwert für vergleichbare Nutzungen.

Die ausgebaute anrechenbare Fläche im Dachgeschoss beträgt ca. 86 m<sup>2</sup>, wird jedoch nur anteilig auf die Wohnfläche angerechnet (Verweis auf 10.2 im Gutachten), da aufgrund der geringen Belichtung über vereinzelte Dachflächenfenster die Belichtung eine Wohnnutzung nach geltendem Baurecht, als Aufenthaltsraumnutzung in dem aktuellen baulichen Zustand nicht geeignet erscheint. Weiterhin sind die Fenster aufgrund der kleinen Größe nicht als 2. Rettungsweg geeignet. Konstruktiv bedingte Höhenversätze sind vorhanden, augenscheinlich durch Einbau eines Überzuges o.ä.

Die Fläche im Dachgeschoss ist nicht Bestandteil der Baugenehmigung, ist aber bei einer Einfamilienhausnutzung nicht als Nutzungsänderung zu beantragen. Trotzdem muss die Nutzung aber den Forderungen des geltenden Baurechts entsprechen. Bei Umbau zu einer eigenständigen Wohnung im Dachgeschoss ist ein Antrag auf Nutzungsänderung durch die zuständige Baubehörde zu prüfen und zu genehmigen.

Eine abschließende Beurteilung und Entscheidung erteilt die genehmigende Baubehörde.

Die Fläche im Dachgeschoss wird aus den vorgenannten Gründen nur anteilig berücksichtigt, siehe hierzu detailliert unter 10.2.

Das Wohngebäude weist Instandhaltungsstau und umfassenden Modernisierungsbedarf auf.

Nach Angabe wurden nur kleine Modernisierungen durchgeführt, wie detailliert unter 5. beschrieben

Die Grundstücksfläche ist rechteckig langgestreckt geschnitten und zufriedenstellend nutzbar.

Die Außenanlage mit südlicher Gartenfläche, ist ohne besondere Anlage, aufgrund des jahrelangen Leerstands leicht ungepflegt. Es besteht eine direkte Grundstückszufahrt vom öffentlichen Straßenbereich.

Im allgemeinen Vergleich ist die Grundstücksgröße leicht überdurchschnittlich einzuordnen mit einer Flächengröße von 900 m<sup>2</sup>, im nahen Umgebungsbereich allerdings in etwa mittlere Größe.

Mit vergleichbaren Nutzungen wird die Lage in Gebhardshagen in der Stadt Salzgitter als bessere Wohnlage eingeordnet. Diese Einschätzung wird auch durch den Bodenrichtwert mit 110,- €/m<sup>2</sup> bestätigt.

Wie bereits zuvor unter Punkt 8. beschrieben, wird in dem vorliegenden Bewertungsfall der Verkehrswert aus dem Vergleichswert abgeleitet. Das Sachwertverfahren wird nur unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt. Ausführliche Erläuterung unter 8. im Gutachten.

Grundsätzlich handelt es sich bei den eingesetzten Werten und Angaben um Mittelwerte, die soweit erforderlich individuell angepasst wurden, in Bezug auf Art und Nutzung, Lage wert, Baujahr bzw. modifiziertes Baujahr, Konstruktion, Größe, Ausstattung u.a. Siehe dazu u.a. Punkt 14.1. u.a.

Zusammenstellung der ermittelten Werte:

Vergleichswert = 342.163 Euro  
Sachwert mit Marktanpassung = 357.906 Euro  
**Verkehrswert, abgeleitet aus dem Vergleichswert**  
(gerundet) = **342.000 Euro**

**Verkehrswert (Marktwert)** für das bebaute Grundstück:

Grundbuch von Blatt	Gebhardshagen 1197
Bestandsverzeichnis	
Laufende Nummer	1
Gemarkung	Gebhardshagen
Flur	4
Flurstück	184
Hof- und Gebäudefläche	Olefeld 16
Größe	900 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche, Wohnhausbebauung u.a.

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungsstichtag gesamt eingeschätzt mit rd. 342.000 Euro (unbelastet).

Belastungen aus dem Grundbuch, Abteilung III wurden nicht berücksichtigt.

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

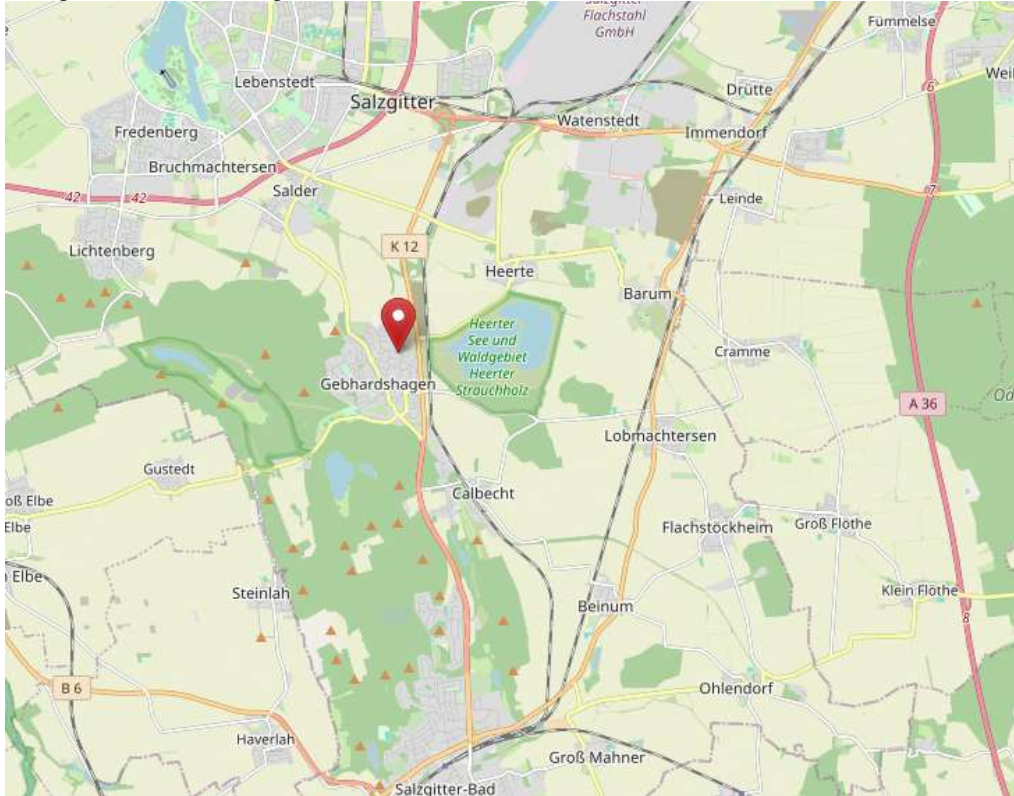
Goslar, den 04.02.2026

Sachverständiger

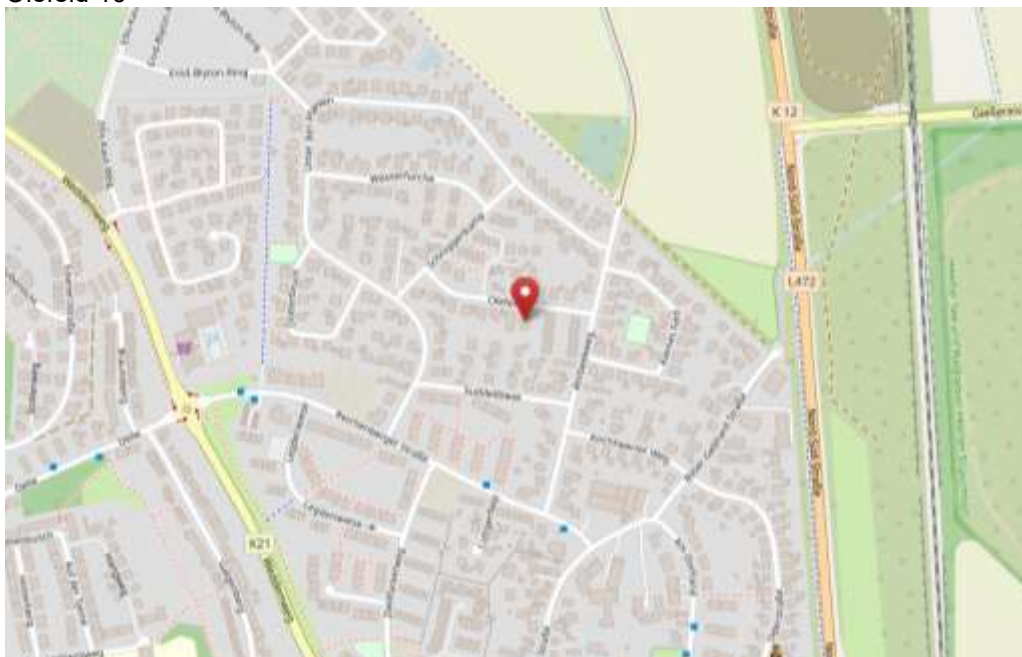
Michael Kämpfert  
Sachverständiger DEKRA zertifiziert

18. **Stadtkarte** ([www.openstreetmaps.org](http://www.openstreetmaps.org))

**Makrolage**  
Salzgitter Gebhardshagen



**Mikrolage**  
Olefeld 16



## 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 Gutachtenauftrages 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 Zeichnungen in der Bauakte vor.**

Sofern keine aussagekräftigen Unterlagen in der Bauakte vorliegen, werden zur Übersicht unter 20. oder 21. gegebenenfalls Grundriss Skizzen des Sachverständigen angefügt, die eine Übersicht über den Bestand geben sollen,

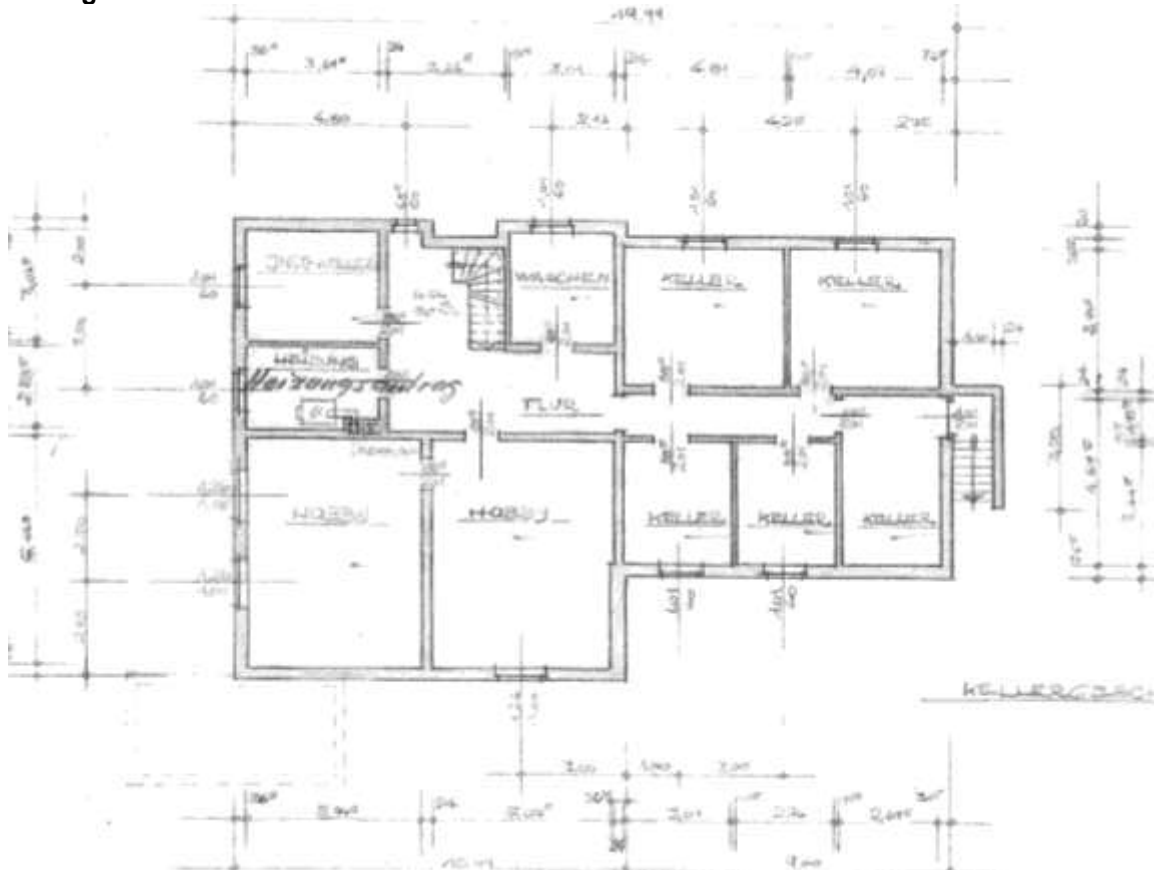
Es wurde keine detaillierte Aktualisierung der Pläne durchgeführt, z.B. genaue Lage Öffnungen, Wandstärken u.ä. Bauliche Abweichungen des Bestands sind möglich.  
Vergleiche auch unter Punkt 1.2.12 Differenzen der Maße und Massen, 2.2, Behördliche Beschränkungen.

## Pläne aus der Bauakte

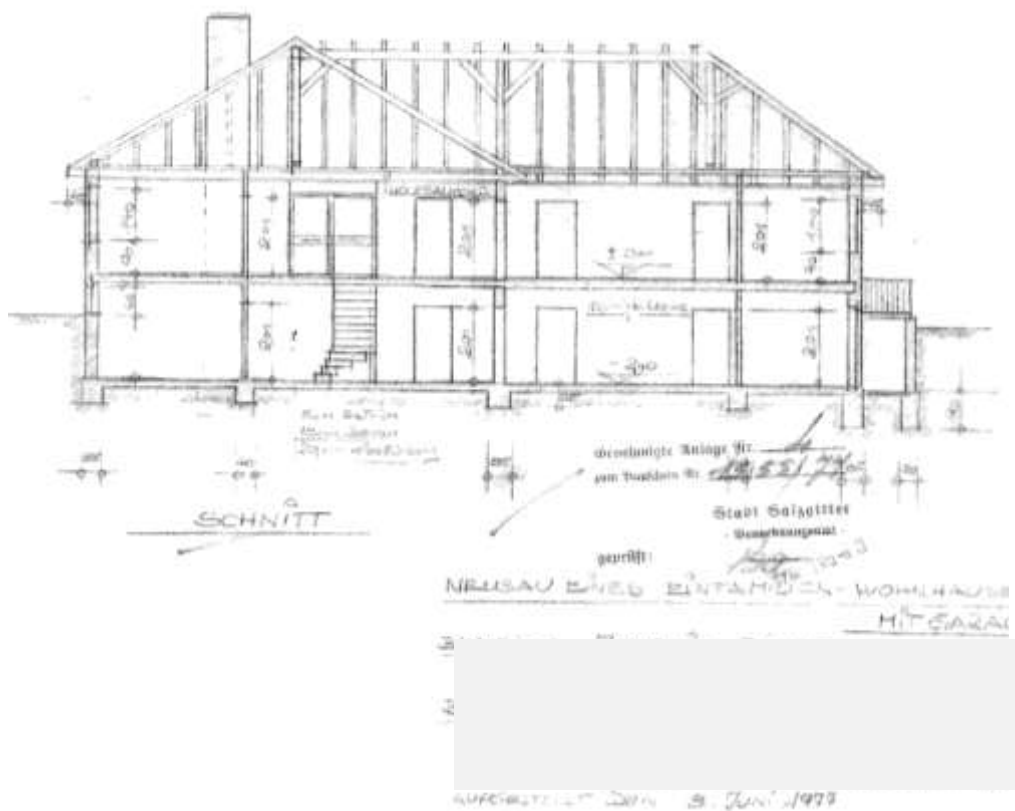
### Erdgeschoss



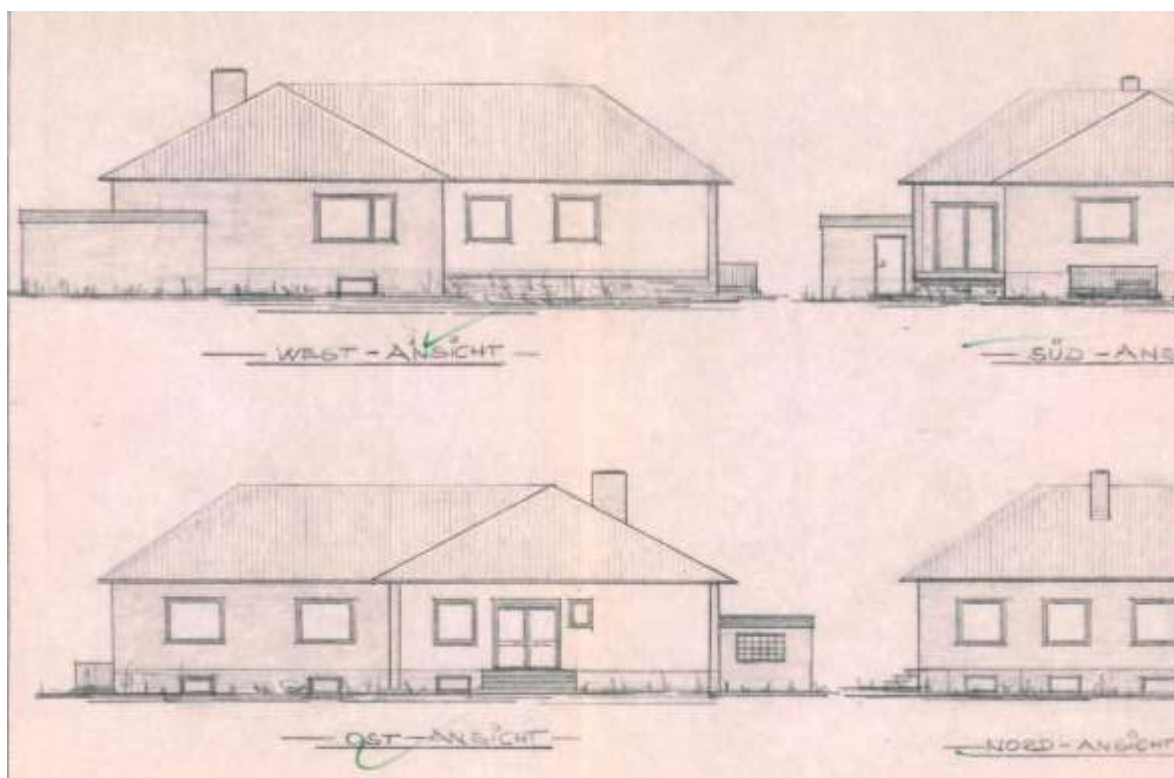
### Kellergeschoss



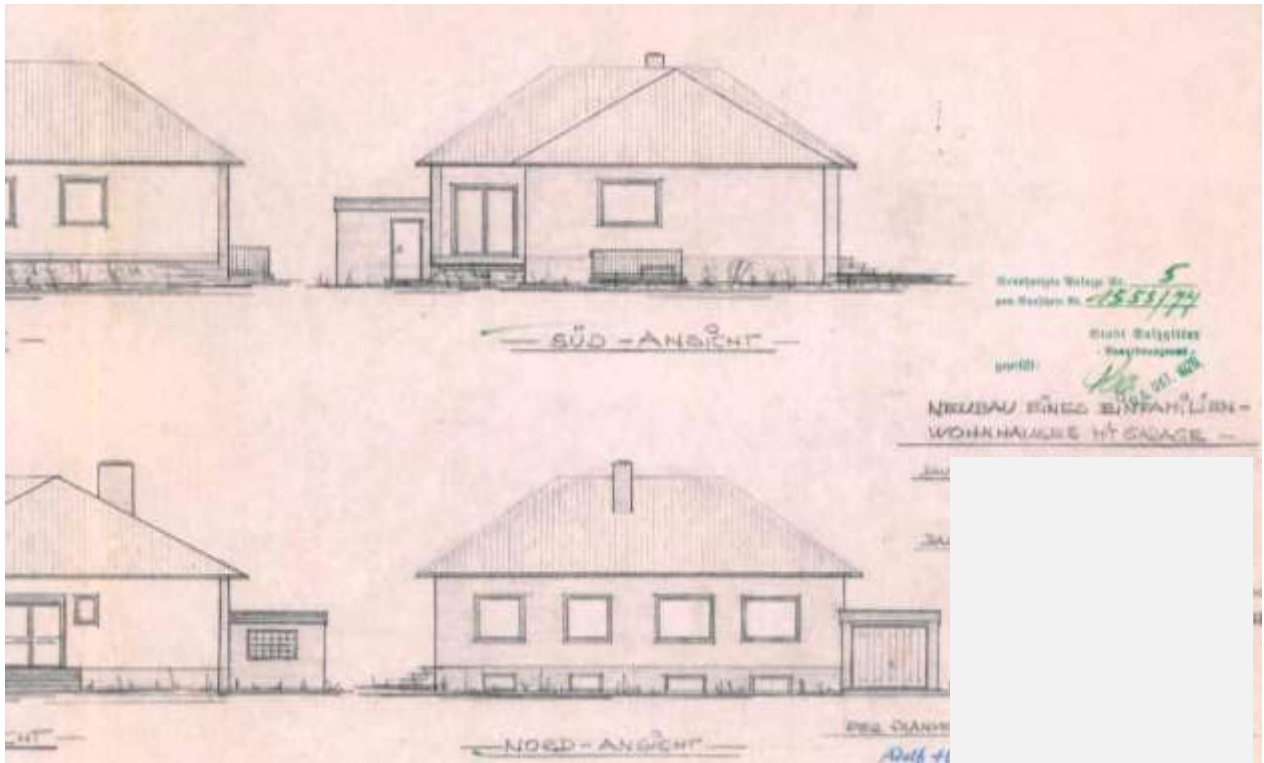
## Gebäudeschnitt



## Ansichten West und Ost



### Ansichten Süd und Nord



## 21. Sonstige Anlagen

21.1 Übersicht des Bestands. Maße sind d. Berechnungen zu entnehmen.  
 Grundrisse unmaßstäblich Bestand, Auszug aus der Liegenschaftskarte als Überblick und Anlage zur Berechnung Wohn-/Nutzfläche, BGF u.a.

Nicht erforderlich, da Zeichnungen in der Bauakte vorhanden sind, siehe 20.

### 21.2 Wohnflächenberechnung aus der Bauakte zur Übersicht

Der Sachverständige erstellte ein örtliches Aufmaß der Raummittelmaße (siehe detailliert unter 6.2)  
 Die durch Aufmaß ermittelten Flächen wurden der Bewertung zugrunde gelegt.

Die nachfolgend angeführte Berechnung dient nur der Übersicht.

0 Berechnung der Wohnfläche nach DIN 010

Erdgeschoss			
Wohnen	5,00 x 6,54		= 32,70 qm
Essen	5,04 x 6,54		= 32,96 qm
Arbeiten	3,76 x 2,51	- 1,00 x 0,30	= 9,08 qm
Küche	3,76 x 3,18		= 11,94 qm
Eltern	4,54 x 4,04		= 18,36 qm
Kind 1	4,135 x 4,04		= 16,70 qm
Kind 2	3,01 x 3,54		= 10,65 qm
Kind 3	2,76 x 3,54		= 9,78 qm
Kind 4	0,76 x 4,895		= 3,71 qm
Bad	3,04 x 3,18		= 9,67 qm
WC	0,865 x 1,51		= 1,30 qm
Flur	6,305 x 0,45	+ 0,30 x 1,670	= 2,85 qm
	+ 1,15	+ 1,30	+ 0,865 x 1,36
			= 28,32 qm
			190,68 qm
		./. 3 3 02- Pkte	5,78 qm
			190,00 qm
		./. 10 1/2	12,00 qm
			178,00 qm

1 Berechnung der bewilligten Nutzung (§ 12 Bau-NVO)

1. Grundstückfläche		200 qm
2. Grundfläche	12,09 x 10,90 + 9,30 x 9,61	221,02 qm
3. Grundflächenzahl (GFZ)	251,02/900	0,28
4. Geschossflächenzahl (GFZ)	251,02/300	0,84

Seller & W., 6. Juli 1977

## 22. Fotodokumentation

Innenaufnahmen: Wurden nicht zur Veröffentlichung freigegeben.



Grundstück:

Grundbuch  
von  
Gebhardshagen  
Blatt 1197,  
BVZ lfd. Nr.1

Gemarkung  
Gebhardshagen  
Flur 4  
Flurstück 184

Olefeld 16,  
38229 Salzgitter

Bebauung  
Einfamilienhaus  
und angebaute  
Garage

Grundstücksübersicht mit Blick von Norden



Südansicht

## Wohngebäude



Nordansicht



### Garage, angebaut an das Wohngebäude



Nordwestansicht



## Außenanlage



