

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, ImmoWertV2021 u.a.

### **Anonymisierte Ausfertigung**

### **Zwangsversteigerungssache**

betreffend den im **Wohnungsgrundbuch von Gebhardshagen 4639**  
unter laufender Nummer 1 eingetragenen Miteigentumsanteil

Geschäftsnummer: **NZS 14 K 25/24**

Schuldner/Beteiligte:

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben

Auftraggeber: **Amtsgericht Salzgitter**

Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im  
Zwangsversteigerungsverfahren.

Zu bewertender Miteigentumsanteil Wohnungsgrundbuch von Gebhardshagen Blatt 4639  
verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan bezeichneten

**Wohnung Nr. 15** im Erdgeschoss, Am Fuchsloch 20.  
und das Sondernutzungsrecht an dem Hausgarten A.

Besichtigung: **Nur Außenbesichtigung**

Wertermittlungstichtag: **26.11.2024**



Übersicht Grundstück Am Fuchsloch 20,



Wohnung Nr.15 im EG rechts

**Der Verkehrswert (Marktwert)**, Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundbesitz wurde  
zum Wertermittlungstichtag eingeschätzt mit **gesamt rd.: 39.300 Euro**

Einzel-Verkehrswerte ermittelt mit:

lfd.Nr..1 Sondereigentum a.d. Wohnung Nr.15 rd. 38.000 Euro (unbelastet)

lfd. Nr.zu1 Sondernutzungsrecht an dem Hausgarten A rd. 1.300 Euro.

## A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

### Zu bewertender Miteigentumsanteil an dem Grundstück

|   |   |
|---|---|
| Wohnungsgrundbuch von Blatt               | Gebhardshagen<br>4639   |
| Bestandsverzeichnis Miteigentumsanteil    | <u>Laufende Nummer 1</u><br>42/894 an dem Grundstück  |
| Gemarkung                                 | Gebhardshagen   |
| Flur                                      | 7   |
| Flurstück                                 | 97/1  |
| Gebäude- und Freifläche, Grundstücksgröße | Am Fuchsloch 14,16,18,20<br>4976 m <sup>2</sup>   |
| 2zu1                                      | Grunddienstbarkeit (Regenwasserleitungsrecht) a.d. Grundstück Nr. 1   |
| <b>Wohnung Nr. 15</b><br>Raumaufteilung:  | <b>Erdgeschoss</b><br>2 Zimmer, Wohnküche, Bad/WC, Flur und Kellerraum Nr.15,<br>gemäß Aufteilungsplan.                               |
| Sondernutzungsrecht                       | gemäß Eintragung im Grundbuch, Bestandsverzeichnis, lfd.Nr.zu1.<br>Das <b>Sondernutzungsrecht an dem Hausgarten A</b> ist zugeordnet. |
| Grundstücksbebauung                       | 4 Mehrfamilienhäuser in Reihenbebauung mit 18 Wohneinheiten<br>(gem.Teilungserklärung)  |
| Baujahr                                   | um 1939.  |
| Wertermittlungsstichtag:                  | <b>26.11.2024</b> , Tag der letzten Ortsbesichtigung.   |

### Sonstiges/Besonderheiten

#### Mieter/Pächter

Der Schuldner und Eigentümer der zu bewertenden Wohnung machte auf Anfrage keine Angaben zu Mietern. Augenscheinlich wirkte die Wohnung zum Wertermittlungsstichtag bewohnt.

(Unbestätigte Annahme)

Mietverträge oder sonstige Anhaben wurden durch die Beteiligten nicht vorgelegt.

#### Besichtigung

##### **Nur Außenbesichtigung.**

Eine Innenbesichtigung der Wohnung und des Gartenbereiches wurde nicht ermöglicht. Die Besichtigung wurde außerhalb des Gebäudes durchgeführt.

Somit sind nur eine eingeschränkte Einschätzung und Bewertung nach dem äußeren Eindruck möglich.

#### Hausverwaltung

Es besteht eine Hausverwaltung

#### Denkmalschutz

Informationen des Denkmalatlas Niedersachsen (Online eingesehen):

Es ist eine Eintragung als Denkmal vorhanden.

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

## **Inhaltsverzeichnis**

### **A. Kurzzangaben zum Bewertungsobjekt**

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

## **1. Vorbemerkung**

### **Verwendung und Weitergabe des Gutachtens.**

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

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

#### 1.1 Allgemeines zur Wertermittlung

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

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

#### 1.2 Wichtige Hinweise

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

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

##### 1.2.2 Besichtigung

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

##### 1.2.3 Angaben zum Baujahr, Umbauten, Modernisierungen.

Angaben zum Baujahr, Umbauten, Modernisierungen u.ä. werden auf Grundlage vorliegender Unterlagen aus der Bauakte oder Grundbuchakte plausibel abgeleitet. Angaben und Unterlagen von Eigentümern u.a. Beteiligter, werden ebenfalls in gleicher Weise geprüft und

wenn erforderlich berücksichtigt.

Auch Angaben zu durchgeführten Modernisierungen werden soweit möglich auf Plausibilität geprüft und ohne detaillierte Prüfung übernommen. Eine weitere detaillierte Recherche wird im Rahmen der Gutachtenerstellung zur Wertermittlung nicht durchgeführt.

Für die Richtigkeit dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen.

##### 1.2.4 Baugrunduntersuchungen

bezüglich Tragfähigkeit, Standsicherheit und sonstiges wurden nicht durchgeführt, sofern diese nicht ausdrücklich beauftragt werden.

#### 1.2.5 Spezialuntersuchungen nach Schadstoffbelastungen

sind nicht durchgeführt worden, da sie über das übliche Maß der Grundstückswertermittlung weit hinausgehen würden. Untersuchungen dieser Art müssten bei Bedarf zusätzlich durchgeführt werden.

#### 1.2.6 Altlastenkataster

Altlasten, Bodenverunreinigungen sonstige Belastungen auf dem Grundstück können grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden, sofern keine gegenteiligen Untersuchungen vorliegen. Diese Untersuchungen o. weitere Recherchen sind nicht Bestandteil dieses Wertgutachtens.

#### 1.2.7 Die Funktionsfähigkeit technischer Anlagen

(wie z.B. Heizung, Sanitär, Elektroinstallation. und Anlagen, sowie der Türen, Tore, Fenster sonstiger Bauteile und Einbauten etc. wurde nicht überprüft.

#### 1.2.8 Reparatur- und Instandsetzungskosten

Bei der Angabe der Reparatur- und Instandsetzungskosten kann es sich nur um Schätzwerte annäherungsweise handeln. In diesem Zusammenhang ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die exakte Schadensbewertung und damit verbundene Abschläge nur durch eine intensive Schadens- und Bausubstanzbegutachtung mit entsprechender Auswertung möglich sind. Hier könnten sich noch Verschiebungen angenommener Werte ergeben.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in der Verkehrswertermittlung allein aufgrund von einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin, ohne jegliche Bestandsaufnahme, Vorplanung und darauf begründete Kostenschätzung angesetzt sind.

In diesem Verkehrswertgutachten können nur pauschale Angaben im Rahmen dieses Gutachtenauftrages, ohne diese eingehenden Untersuchungen, unter Vorbehalt erfolgen.

Unterschieden werden folgende Einflüsse:

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

#### 1.2.9 Verdacht auf Hausschwamm

Hausschwamm ist grundsätzlich nur durch eine intensive Spezialuntersuchung nachzuweisen bzw. auszuschließen. Im Rahmen dieser Gutachtenbearbeitung können nur Hinweise auf eventuellen Hausschwammbefall gegeben werden. Weitere Untersuchungen sind nicht Bestandteil des Wertermittlungsauftrages.

Bei längerem Leerstand von Gebäuden und vernachlässigter Instandhaltung ist gegebenenfalls angeraten eine intensive fachliche Untersuchung (öffnen der Konstruktion o.ä.) schadenbetroffener Bauteile, z.B. Fassaden, Dachtragwerk u.a. durchzuführen, um größere Schädigungen durch Fäulnis, Schädlingbefall o.ä. auszuschließen bzw. einschätzen zu können.

Derart intensiven Bausubstanzuntersuchungen sind im Regelfall nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens, siehe dazu auch die zuvor aufgeführten Hinweise unter 1.2 zu Besichtigung und folgender. Bei Bedarf ist eine zusätzliche Beauftragung erforderlich.

#### 1.2.10 Versteckte Mängel

oder sonstige Sachverhalte im Rahmen der beauftragten Untersuchung, die nicht offensichtlich erkennbar sind können nicht ausgeschlossen werden.

#### 1.2.11 Genehmigung Baubehörde

Es wird davon ausgegangen, dass alle zum Wertermittlungsstichtag fertiggestellten oder begonnenen Baumaßnahmen sowie alle sonstigen genehmigungspflichtigen Maßnahmen von der jeweilig zuständigen Behörde genehmigt waren, sofern im weiteren Verlauf dieses Gutachtens nicht anders beschrieben.

#### 1.2.12 Differenzen der Maße und Massen

Soweit Baumassen und Nutzflächen nicht durch eignes detailliertes Aufmaß ermittelt wurden, liegen mögliche Differenzen zu den tatsächlichen Massen und Flächen außerhalb meiner Verantwortung.

#### 1.2.13 Liegenschaftskarte, Lageplan u.a.

Hinweis: Es erfolgte keine detaillierte Überprüfung ob jedes Bauteil o. Gebäude in der Liegenschaftskarte verzeichnet ist. Evtl. müssen noch Einmessungen durchgeführt werden. Eine abschließende Beurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens und muss bei Bedarf z.B. mit der zuständigen Katasterbehörde abgeklärt werden. Grundstücksgrenzen und deren Verlauf werden maßlich nicht überprüft. Es erfolgt nur eine grobe Einschätzung anhand der Liegenschaftskarte o.ä.

#### 1.2.14 Grundstück, großräumige und kleinräumige Lage

Die Beschreibungen und Angaben unter 3.2 u. 3.3 im Gutachten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dienen nur überschlägig dem allgemeinen Überblick. Angaben zu Einwohnerzahl, Verkehrslage mit Entfernungen, Geschäfte, ärztliche Versorgung u.a. können variieren. Die wertrelevante Lagequalität wird insbesondere durch den Bodenrichtwert wiedergegeben, der auch den regionalen Bereich berücksichtigt.

#### 1.3 Bewertungsgunterlagen und Auskünfte

- Zeichnungen u.a. Unterlagen aus der Bauakte, Liegenschaftskarte, Bodenrichtwertkarte.  
- Grundbuch bzw. Angaben aus d. Grundbuch  
Soweit vorhanden wurden Berechnungen der Bauakte entnommen, vom Eigentümer oder Dritten übergeben, überschlägig überprüft. Lagen keine Berechnungen vor wurden sie durch Aufmaß oder herausmessen aus den Bestandszeichnungen/Lageplan ermittelt.

Auskünfte, Informationen

- Telefonische und schriftliche Auskünfte der zuständigen Behörden und Unternehmen:  
Auskunft zu Festlegungen aus dem Bebauungsplan, Baulastenverzeichnis, Verwaltungen u.a.

#### 1.4 Zubehör, Einbauküchen und Anbauküchen

##### Einbauküchen

sind individuell, meist von einem Handwerker, gefertigte Küchen, die speziell für bestimmte Räume hergestellt werden. Sie werden z. B. in extra dafür vorgesehene Nischen eingebaut und haben deshalb oft gar keine richtigen Seitenwände, weil sie vom Mauerwerk begrenzt werden. Sie sind fest mit dem Gebäude verbunden und können nicht ohne Weiteres, bzw. nicht ohne (erheblichen) Schaden zu nehmen, abgebaut und woanders wieder auf- oder eingebaut werden.

##### Anbauküchen

Unter Anbauküchen versteht man solche Küchen bzw. Küchenzeilen, die meist serienmäßig hergestellt wurden. Sie können auch aus serienmäßig gefertigten Einzelteilen zusammengestellt sein. Verbunden werden diese Einzelteile dann mit einer (individuell hergestellten) Arbeitsplatte. Eine Anbauküche kann problemlos und i. d. R. auch ohne Beschädigung abgebaut werden und in einem anderen Raum oder in einer anderen Wohnung wieder aufgebaut werden. Dabei ist oft nur eine neue Arbeitsplatte anzufertigen. **Anbauküchen sind keine Gebäudebestandteile.**

## **2. Angaben zum Auftrag**

### **2.1 Gutachtenauftrag und Auftragsabwicklung**

Auftraggeber

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

Auftrag

Beschluss vom 02.09.2024.

Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren, betreffend das bzw. die eingetragenen und nachfolgend aufgeführten Grundstücke bzw. Miteigentumsanteile.

Angaben zu dem beauftragten Bewertungsobjekt:

Wohnungsgrundbuch von **Bündheim Blatt 1396**

Bestandsverzeichnis Laufende Nummer 1

42/894 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Gebhardshagen, Flur 7, Flurstück 97/1, Am Fuchsloch 14,16,18,20, 4876 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 15 im Erdgeschoss des Aufteilungsplanes.

Geschäftsnummer **NZS 14 K 25/24**

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 Besichtigung am 13.11. und 26.11.2024. Jeweils nur Außenbesichtigung, ohne eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung.

Weiteres zur Besichtigung

Es bestand kein Zugang zu der zu bewertenden Wohnung. Der rückwärtige westliche Grundstücksbereich mit dem durch Sondernutzungsrecht zugeordneten Hausgarten A konnte nicht eingesehen werden, da ein Zugang durch einen verschlossenen Zaun nicht ermöglicht wurde.

Teilnehmer der

Ortsbesichtigung Nur der Sachverständige. Der Schuldner erschien jeweils nicht zu den angekündigten Besichtigungsterminen und machte auch keinerlei Angaben.

**Wertermittlungsstichtag 26.11.2024**, Tag der letzten Ortsbesichtigung.

Qualitätsstichtag 26.11.2024

### **2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtenauftrag u.a.**

Die Angaben erfolgen auf Grundlage der Möglichkeiten der Ortsbesichtigung, gegebenenfalls nach dem äußeren Eindruck, wenn nicht anders beschrieben.

Mieter/Pächter

Der Schuldner und Eigentümer der zu bewertenden Wohnung machte auf Anfrage keine Angaben zu Mietern. Augenscheinlich wirkte die Wohnung zum Wertermittlungsstichtag bewohnt.

(Unbestätigte Annahme)

Mietverträge oder sonstige Anhaben wurden durch die Beteiligten nicht vorgelegt.

Gewerbebetrieb

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

Maschinen und Betriebseinrichtungen

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

Wohnungseinrichtung ist grundsätzlich nicht Bestandteil des Gutachtens.

Verdacht auf Hausschwamm

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

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.

A n m e r k u n g:

Es lagen genehmigte Bauantragsunterlagen vor, als Bestandteil der Teilungserklärung.

Es wird von einem Bestandschutz der aktuellen Nutzung ausgegangen, als unbestätigte Annahme, sofern nachfolgend nicht anders beschrieben wird.

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

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

Dies ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

Energieausweis

Ein Energieausweis lag nicht vor.

Altlasten

Es sind keine Altlasten auf dem Grundstück bekannt.

Gebäudeversicherung

Es wird unbestätigt davon ausgegangen, dass eine Gebäudeversicherung besteht.

### **3. Grundstück - Lagemerkmale**

#### **3.1 Grundstücksdaten**

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:

Wohnungsgrundbuch von Gebhardshagen Blatt 4639

Detailliert siehe.A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

#### **3.2 Großräumige Lage**

Hinweis:

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

Bundesland      Niedersachsen

Stadt              Salzgitter

Ort/Einwohnerzahl

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

**Verkehrslage**

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

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

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

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

Bus: Zufriedenstellende Verbindungen in alle Richtungen.

**Ärztliche Versorgung**

Ausreichend in verschiedenen Fachrichtungen, mit Krankenhaus Salzgitter Bad vorhanden.

**Geschäfte des täglichen Bedarfs**

Versorgung über den Grundbedarf hinaus vorhanden.

### **3.3 Kleinräumige Lage**

**Wohn/Geschäftslage**

Im westlichen Bereich von Gebhardshagen in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung, an einer öffentlichen Straße gelegen.

**Art der Bebauung**

In unmittelbarer Umgebung Wohnbebauung in ähnlicher Bauart.

**Erschließung /Höhenlage zur Straße**

Ohne Grundstückszufahrt vom öffentlichen Bereich. Im weiteren Grundstücksverlauf von Norden nach Süden ansteigendes Gelände

### **3.4 Grundstück**

**Grundstücksform, Größe und Abmessungen**

Form Flächig, unregelmäßig langgestreckt.

Größe 4876 m<sup>2</sup>.

Größte Abmessungen Länge Straßenfront: ohne Angabe da nicht bedeutsam.

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

Topographie vom nördlichen Straßenbereich ansteigender Geländeverlauf.

Baugrund Offensichtlich tragfähiger Baugrund, keine auffälligen Setzungserscheinungen, soweit im Rahmen der Ortsbesichtigung erkennbar. Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Weiterführende Untersuchungen sind nicht Bestandteil d. Gutachtenauftrages.

## 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.:

Grunddienstbarkeit (Absicherung Fernwärmeleitung). ... Bewilligung vom 23.12.1997 und 27.07.2000

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

Grunddienstbarkeit (Recht zur Mitbenutzung des Regenwasserkanals). ... Bewilligung vom 17.07.2000

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

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasversorgungsleitungsrecht mit Nutzungsbeschränkung im Leitungsschutzbereich) ... Bewilligung vom 16.10.2001

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

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (14 K 25/24). Eingetragen am 23.09.2024

### 4.2 Sonstige Rechte

Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt.

Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden nicht durchgeführt und waren nicht Auftragsbestandteil.

### 4.3 Altlastenkataster

Altlasten, Bodenverunreinigungen sonstige Belastungen auf dem Grundstück konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden und wurden 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 wertbeeinflussenden Baulasteintragungen bekannt.

### 4.5 Denkmalschutz

Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)

Es ist eine Eintragung als Denkmal vorhanden.

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

### 4.6 Bebauungsplan/Flächennutzungsplan

Erschlossenes Bauland. Einordnung als W (Wohnbauland).

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

Einordnung: Allgemeines Wohngebiet.

### 4.7 Sanierungsverfahren

Detaillierte Angaben zu dem Sanierungsverfahren mit evtl. zu erhebenden Ausgleichsbeträgen, die auch zu einem späteren Zeitpunkt anfallen können, liegen zum Zeitpunkt des

Wertermittlungstichtages nicht vor. Diese können aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Hier wird eine weitere Recherche angeraten.

### 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 auf Anfrage des Sachverständigen nicht bekannt gegeben.

## 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

Die Bebauung des Grundstücks Am Fuchsloch 14,16,18,20 in 38229 Gebhardshagen besteht aus 4 Mehrfamilienhäusern in Reihenbebauung mit gesamt 18 Wohneinheiten.  
Die zu bewertende Wohnung Nr.15 befindet sich im Erdgeschoss des Wohnhauses Nr. 20.

### 5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

#### Ohne Wohnungsinnenbesichtigung!

**Eine Innenbesichtigung der Wohnung und des Gebäudes wurde nicht ermöglicht.  
Somit sind nur eine eingeschränkte Beschreibung und Einschätzung möglich.**

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

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

#### Grundlage Beschreibung nachfolgend:

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

### 5.3 Mehrfamilienhaus Wohnanlage

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

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Gebäudeart NHK, Typ:  | Mehrfamilienhaus, Keller, Erd-, Obergeschoss und augenscheinlich nicht ausgebautes Dachgeschoss in Massivkonstruktion.   |
| Baujahr:              | um 1939.   |
| Nutzung:              | 6 Wohnungen (18 Wohnungen gesamt gem. Angabe Teilungserklärung).   |
| Raumaufteilung        | siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.  |
| Geschosse:            |  |
| Kellergeschoss        | Vollkeller, Abstellräume u.ä.  |
| Erdgeschoss           | Wohnungen.   |
| Obergeschoss          | Wohnungen  |
| Dachgeschoss          | Bodenräume, Trockenboden, o.ä., augenscheinlich nicht zu Wohnzwecken ausgebaut   |
| Außenwände            | Mauerwerk o.ä.   |
| Fassade:              | Putzbelag, ursprungsähnlich. Giebeldreieck mit Ziegelbehang (Haus Nr.14), überaltert aber noch grundsätzlich funktional. |
| Wärmeschutz           | ohne nachträgliche zusätzliche Wärmedämmung.   |
| Dach                  | Satteldach, Holzziegeleindeckung, Ausführung: ursprungsähnlich.  |
| Wärmeschutz           | einfache Dachdämmung.  |
| Fenster u. Außentüren | Fenster Kunststoffelemente, isolierverglast.<br>Einordnung Ausführung: Annahme vor 1995.                                 |
| Haustür:              | Holzelement Rahmen-Füllung, einfach, ursprungsähnlich.<br>Einordnung einfache Ausführung.                                |
| Treppen/Treppenhaus   | Treppenkonstruktion aus Holz, 2-läufig mit Podest, einfach.  |
| Aufzug                | Nicht vorhanden.   |

### 5.4 Wohnung Nr.15 – Lage im Erdgeschoss, Am Fuchsloch 20

(Bewertungsobjekt Sondereigentum)

Raumaufteilung: 2 Zimmer, Wohnküche, Bad/WC, Flur, Kellerraum.  
Angabe gemäß Aufteilungsplan der Teilungserklärung.

|  |  |
|--|--|
| Wohnfläche ca.:  | rd. 42,60 m <sup>2</sup> (ermittelt auf Grundlage des Aufteilungsplanes).<br>Ein örtliches Aufmaß wurde nicht ermöglicht.<br>In der Teilungserklärung wurde keine Flächenangabe angegeben. |
| Sondernutzungsrecht  | Gemäß Grundbuch ist hier das Sondernutzungsrecht an dem Hausgarten A zugeordnet. (Verweis auf Erläuterung in der Teilungserklärung)  |
| Rohbau   | Außenwände, Dach, Deckentragwerk u.a. Ziehe Gebäudebeschreibung 5.2.   |
| Innenwände   | Massiv, Mauerwerk o.ä. Konstruktion.   |
| Balkon, Loggia o.ä.  | ist nicht vorhanden.   |
| Treppen  | innerhalb der Wohnung nicht vorhanden.   |
| Fenster  | Kunststoffelemente, isolierverglast.<br>Einordnung Ausführung: vor 1995.   |
| Wärmeschutz.   | Einordnung Ausführung: baujahrtypisch mittel.  |
| Innenwände   | massiv, Mauerwerk o.ä.   |
| Wandflächen  | Nicht bekannt.   |
| Türen  | Wohnungseingang: Nicht bekannt.  |
| Zimmertüren:   | Nicht bekannt.   |
| Deckenkonstruktion   | Massiv- und Holzbalkenkonstruktion o.ä.  |
| Deckenflächen:   | Nicht bekannt.   |
| Fußböden   | Estrich: nicht bekannt,  |
| Bodenbelag:  | Nicht bekannt.   |
| Fliesen:   | Boden: nicht bekannt.<br>Wand: nicht bekannt.  |
| Sonstige technische Ausstattung (ohne Funktionsprüfungen). |  |
| Sanitäreinrichtungen                                       |  |
| Bad  | Nicht bekannt.<br>Ausstattung: nicht bekannt.  |
| Heizung  | Anschluss an Fernwärmesystem. Weiteres ist nicht bekannt,<br>Ausstattung: nicht bekannt.   |
| Elektroinstallation  | Nicht bekannt<br>Ausführung nicht bekannt.   |
| Grundrissgestaltung  | Nutzungstypische einfache u. geschlossene Gestaltung<br>(gem. Aufteilungsplan).  |
| Wärmeschutz,<br>Annahmen                                   | Dach: vor 1980<br>Außenwand: vor 1980, ursprungsähnlich.<br>Fenster: vor 1995  |
| Durchgeführter Umbau<br>/ Modernisierung                   | Wohnung:<br>Nicht bekannt.   |
| Bauliche Veränderung<br>im Bestand                         | Nicht bekannt.   |

## **5.5 Allgemeiner Bauzustand**

### **5.5.1 Bauliche Standsicherheit**

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

### **5.5.2 Instandhaltung/Mängel u. Schäden**

#### Gebäude:

Augenscheinlich vernachlässigt mit Instandhaltungsstau.

Die Dacheindeckung und Giebelbehang wirken überaltert aber noch funktional.  
Putzfassade ohne nachträgliche Wärmedämmung, nicht zeitgemäß.  
Sonstige bedeutsame Schäden o. ä. waren im Rahmen der Besichtigung nicht auffällig erkennbar.

Wohnung Nr.15:

Nicht bekannt, da eine Innenbesichtigung nicht möglich war.  
Bedeutsame Schäden o. ä. waren im Rahmen der Besichtigung von außen nicht auffällig erkennbar.  
Instandhaltungsstau Modernisierungen und Renovierungen betreffend, berücksichtigt unter 14.1 im Gutachten soweit zutreffend.

#### 5.4.4 Modernisierungsgrad (Gemäß ImmoWertV 2021)

(Gemäß ImmoWertV 2021, Anlage zur RND)

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

Wohnung Nr.15

Annahme: kleine Modernisierungen wird. Instandhaltung bis 4 Punkte

#### 5.5.4 Ausstattung

(Einordnung der Standardstufe gemäß NHK 2010)

Standardstufe: einfacher

Gebäude: überwiegend nicht zeitgemäß.

Wohnung: nicht bekannt.

#### 5.5.6 Größe, Grundrissgestaltung

Wohnung Nr.15:

Wohnfläche mit ca.42,60 m<sup>2</sup> unter dem allgemeinen Mittelwert.

Übliche einfache Gestaltung ohne Besonderheiten, gemäß Aufteilungsplan.

### 5.6 Energetische Eigenschaften

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

Grundlage:

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

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

Gebäude - Außenhülle:

Dach : einfach

Außenwände : einfach

Sohle gegen Erdreich: einfach.

Gesamt überwiegend einfacher, nicht zeitgemäß.

### 5.7 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

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

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Wasserversorgung        | Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung.              |
| Elektrizitätsversorgung | Anschluss an die öffentliche Elektrizitätsversorgung.       |
| Gasversorgung           | Anschluss an die öffentliche Versorgung ist nicht bekannt.  |
| Fernwärme               | Versorgungsanschluss ist vorhanden (Angabe Hausverwaltung). |

|                      |   |
|----------------------|---|
| Zufahrt              | Ohne Grundstückszufahrt vom öffentlichen Bereich.               |
| Höhenlage zur Straße | von Süden nach Norden ansteigend, in der Fläche in etwa eben.   |
| Befestigung          | Wege mit Betonverbundsteinpflaster, teils asphaltierte Flächen. |

|                |  |
|----------------|--|
| Einstellplätze | nicht vorhanden.   |
| Einfriedung    | Straßenseitig ohne Zaunkonstruktion, kleine Stützmauer aus Natursteinmauerwerk. Absperrung zum Gartenbereich durch solide Metallkonstruktion mit Pforte. |

Garten/Grünfläche      Straßenseitig Rasen-, Baum- u. Buschbewuchs. Die westlichen rückwärtigen Gartenflächen können nicht eingesehen werden. Hier Teilbereiche mit Sondernutzungsrechten zugeordnet.  
 Instandhaltung      Augenscheinlich durchschnittlich.

## 6. Berechnungen

Grundlagen der Bewertung  
 Grundbuchakte

Aufteilungspläne der Teilungserklärung lagen in der Grundbuchakte vor. Ohne weitere Angaben zur Wohnfläche.

Ausgehändigte Unterlagen durch Eigentümer/in o.a.  
 Örtliches Aufmaß

Es wurden keine Unterlagen ausgehändigt.

**Ein Aufmaß der Raummittelmaße konnte nicht durchgeführt werden.**

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

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

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

Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum im Aufteilungsplan mit **Nr.15 gekennzeichneten Wohnung.**

| Position | Geschoss / Raum    | Länge/m     | Breite/m | Fläche/m <sup>2</sup>      | Summe m <sup>2</sup> | Abzug 3% Put         |
|----------|--------------------|-------------|----------|----------------------------|----------------------|----------------------|
|          | <b>Wohnung Nr.</b> | <b>15</b>   |          |                            |                      | ohne Abzug,          |
|          | Erdgeschoss        | Haus Nr. 20 |          |                            |                      | Annahme Bestandsmaße |
| 1.01     | Flur               | 2,50        | 1,10     | 2,75                       | 2,75                 |                      |
| 1.02     | Zimmer 1           | 3,25        | 4,05     | 13,16                      | 13,16                |                      |
| 1.03     | Zimmer 2           | 2,05        | 4,05     | 8,30                       | 8,30                 |                      |
| 1.04     | Wohnküche          | 3,90        | 4,05     | 15,80                      |                      |                      |
|          |                    | -0,20       | 1,10     | -0,22                      |                      |                      |
|          |                    | -0,80       | 1,15     | -0,92                      | 14,66                |                      |
| 1.05     | Bad/WC             | 1,35        | 2,90     | 3,92                       |                      |                      |
|          |                    | -0,15       | 1,10     | -0,17                      | <u>3,75</u>          |                      |
|          |                    |             |          |                            | 42,62                | 42,62                |
|          | Wohnung Nr.        | 15          |          | gerundet in m <sup>2</sup> |                      | <b>42,60</b>         |

(Flächenangaben aus der Teilungserklärung liegen nicht vor).

## **7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen**

### 7.1 Mietertrag

#### Mietspiegel

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

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

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

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

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

### 7.2 Hausverwaltung und Instandhaltungsrücklage

Hausverwaltung: Es besteht eine Hausverwaltung.

Sonstige Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht bekanntgegeben.

#### Instandhaltungsrücklage:

Nach Angabe Hausverwaltung v. 11.11.2024.2024, Stand 11.11.2024: 97.885 Euro,

### 7.3 Restnutzungsdauer (RND)

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

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird wie nachfolgend beschrieben, auf Grundlage der ImmoWertV 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)

#### Mehrfamilienhaus mit Wohnung

Baujahr um 1939

Alter Ursprung: älter 80 Jahre

DWG 80 Jahre,

RND: 20 Jahre im Mittel

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

### 7.4 Liegenschaftszins

Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

### 7.5 Bewirtschaftungskosten

Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

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

### 8.1 Erläuterung des Verkehrswertes und die angewandten Verfahren

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

### 8.2 Kurzerläuterung zu den Verkehrswertverfahren

#### 8.2.1 Sachwertverfahren

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

Die einzelnen Werte werden ermittelt:

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

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 durchgeführt.

Anerkanntermaßen wird das Vergleichswertverfahren bei Wohnungseigentum vorrangig angewendet, sofern entsprechende Auswertungen vorliegen. In diesem Fall liegen Auswertungen ähnlicher vergleichbarer Kauffälle bzw. Vergleichsfaktoren 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.

## 9. Sachwertermittlung der Gebäude

Das **Sachwertverfahren wird nicht durchgeführt**, da es sich nicht um ein typisch sachwertorientiertes Bewertungsobjekt handelt. siehe Punkt 8.3.

## 10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

**Gemäß ImmoWertV2021 § 8 (Absatz 1-3)** Hier Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden oder sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.

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

### 10.1 Mängel und Schäden

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

#### Sonstige Umstände

Wertbeeinflussung gesamt

**Mängel und Bauschäden, erforderliche Reparaturen,** **pauschal gerundet in Euro:**

Die nachfolgenden Angaben und Einschätzungen beruhen grundsätzlich auf Annahmen auf Grundlage der Ortsbesichtigung:

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

#### Wohnung Nr.15:

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

Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug rd.: 0.00 Euro

Unter Vorbehalt, da Grundlage nur Außenbesichtigung ohne Innenbesichtigung!

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

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

#### **Unterschieden 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 des Sachverständigen zu Mängeln u. Schäden:

Die angegebenen Mängel, Schäden u.a. können nur im üblichen Rahmen einer Wertermittlung überschlägige Einschätzungen wiedergeben, auf Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung.

Weiterhin wurden die Angaben aus den vorgelegten Gutachten zu Schäden an der Wohnung und an dem gesamten Gebäude mit Kostenangaben, sowie die Angaben des Schuldners zugrunde gelegt.

Für detaillierte Beschreibungen und Dokumentationen der Mängel und Schäden wird auf das angesprochene Schadengutachten verwiesen.

### 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 ImmoWertV 2021 § 35-39

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

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

**Angabe bzw. Wertermittlung** ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren **nicht erforderlich**.

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

### 12.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert beträgt für die allgemeine Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag **01.01.2024** = **(mittlere Lage) 75,- €/m<sup>2</sup> für W (Mehrfamilienhäuser)** einschl. Erschließung.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|   |   |                |
|---|---|----------------|
| Entwicklungsstufe                             | = | baureifes Land |
| Baufläche/Baugebiet                           | = | W              |
| beitrags- und abgaben-<br>rechtlicher Zustand | = | frei           |
| Anzahl der Vollgeschosse                      | = |                |

Bebauungsplan Erschlossenes Bauland. Einordnung als Wohnbauland.  
Aufgrund des zu bewertenden Wohnungseigentums wird weitere Ausarbeitung nicht erforderlich erachtet.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

|   |   |                       |
|---|---|-----------------------|
| <b>Wertermittlungsstichtag</b>                | = | <b>26.11.2024</b>     |
| Entwicklungsstufe                             | = | baureifes Land        |
| Baufläche/Baugebiet                           | = | W                     |
| beitrags- und abgaben-<br>rechtlicher Zustand | = | frei                  |
| Geschossflächenzahl (GFZ)                     | = | mittel                |
| Anzahl der Vollgeschosse                      | = | 2                     |
| Bauweise                                      | = | mittel in dem Bereich |
| Grundstücksfläche                             | = | 4876 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:

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 **Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt**, siehe Erläuterungen unter 8. Im Gutachten.

## 14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert

### 14.1 Vergleichswertermittlung Wohnung

| Wertermittlung nach dem Vergleichswert (Siehe Erläuterung unter Pkt. 8)                           |  |
|---|--|
| Grundlage:<br>Marktinformationen ähnlicher Verkaufsfälle, Auswertungen Grundstücksmarktdaten u.a. |  |
| Bewertungsobjekt, Lage:   | Gebhardshagen                                |
| <b>Wohnung Nr.</b>  | <b>15</b>                                    |
| Lage im Gebäude   | Erdgeschoss                                  |
| Baujahr : um  | 1939 Modifiz. Baujahr ca. 1960 Punkte:       |
| Modernisiert um:  | Modernisierungsgrad: kleine Modernisg. bis 4 |
| Wohnung-Wohnfläche, m <sup>2</sup> ca. :  | 42,6 RND in Jahren : 20                      |
| Miteigentumsanteil  | 42/894 GND in Jahren: 80                     |
| Bodenrichtwert, €/m <sup>2</sup> :  | 75 W Mehrfamilienhäuser                      |
| Sondernutzungsrecht:  | Hausgarten A (wird separat bewertet)         |

| Grundstücksmarktdaten 2024 Stadt Salzgitter  |   |
|--|---|
| Ermittelt und veröffentlicht durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte.    |   |
| <b>Vergleichsfaktoren</b> für Eigentumswohnungen   |   |
| Vorläufiger Mittelwert rd.:  | Euro/m <sup>2</sup>   |
| Anpassungen durch den SV enthalten,  | 1.120 Anpassungen: Index, mod. Baujahr ua. enthalten.   |
| Auf- bzw. Abschläge : (wird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen erachtet) Faktor |   |
| 1. Lage  | . Allgemein, BRW €/m <sup>2</sup> : 75 berücksichtigt. 1,00   |
| Individuelle Lage  | bedeutsame Einschränkungen sind nicht bekannt. 1,00   |
| 2. Gebäude : Lage im Gebäude ua.   | . Massiv, Mauerwerk, sonstige Ausstattung Erdgeschoss Korrektur 1,00  |
| 3. Baujahr um: Restnutzungsdauer   | 1939 Ursprung berücksichtigt. s. Modernisierung<br>. Einschätzung in Jahren rd.: 20   |
| 4. Wohnung   | . Modernisierungsgrad kleine Modernisg. siehe mod. Baujahr<br>. Instandhaltung leicht vernachlässigt siehe Mängel und Schäden siehe objektspezifische Grundstücksmerkmale |
| 5. Wohnfläche :  | 42,6 in etwa Mittelwert von m <sup>2</sup> : 66<br>Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten : 0,86   |
| 6. Grundriss, sonstige: Balkon:  | nicht vorhanden Abschlag nur wenn oh<br>Korrektur SV 1,00<br>Korrektur SV 0,98  |
| 7. Garage, Carport :   | Garage siehe Sondernutzungsrecht.   |
| 8. Miteigentumsanteil  | 42/894 Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten : 1,00   |
| 9. Sondernutzungsrecht   | Hausgarten A (wird separat bewertet)  |
| 10. Besonderheiten   | . <b>Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.</b>   |
| Summe Auf- bzw. Abschläge :  | Entspricht Faktor : 0,84  |
| Marktanpassung (sofern noch nicht berücksichtigt)  | bereits berücksichtigt.   |
| Daraus ergibt sich marktangepasster vorläufiger Vergleichswert:                                |   |
| 1.120 x 0,84 =   | 939   |
| 939 x 42,6 =   | 40.007  |
| Abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe detailliert 10.)              |   |
| Abzüglich :  | 0 = 40.007 Euro   |
| Vorläufiger Vergleichswert Wohnung   | 40.007 Euro   |

|  |                               |   |      |
|--|-------------------------------|---|------|
| zu 10                                    | Besonderheiten : Besichtigung | <b>Keine Innenbesichtigung, Wagnisabschlag.</b><br>Mängel, Schäden o.ä. konnten nicht eingeschätzt werden.<br>Korrekturfaktor nach sachverständiger Einschätzung ca.: | 0,95 |
| <b>Vergleichswert mit Wagnisabschlag</b> |                               | <b>38.006</b>   | Euro |

## 14.2 Vergleichswert Sondernutzungsrecht an einem Teil des Gartens

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

Bei unbebauten Grundstücken wird stets das Vergleichsverfahren 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. zu 1, gemäß Bewilligung vom 23.09.2010.)

### 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 Gartenflächen ist durch einen Lageplan in der Teilungserklärung festgelegt

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

### Es werden folgende Annahmen getroffen:

Besonderheit: Der Gartenbereich war zum Besichtigungszeitpunkt nicht einsehbar. Es folgen Annahmen des Sachverständigen.

- Gartenfläche im hinteren westlichen Grundstücksbereich
- Lage: siehe Lageplan Anlage Teilungserklärung, Plan.
- Einordnung: Hausgartenfläche.
- Bepflanzung: Annahme Rasenbewuchs, evtl. Busch u. Baum. üblich.
- Bebauung/Zaun: Wertrelevante Bebauung u.ä. sind nicht bekannt. Annahme im üblichen Umfang.

Größe:

Die Flächengröße wird in der Teilungserklärung nicht angegeben. Es liegt ein Lageplan mit einem eingezeichneten Bereich vor. Übermittelt durch die zuständige Hausverwaltung.

Hieraus ergeben sich ungefähre Abmessungen und daraus resultierende Fläche.

Fiktive Flächenermittlung ca.:

Hausgarten A

Fläche ca.: 7,50 x 24,0 entspricht 180 m<sup>2</sup>

Gartenfläche wird angenommen mit rd. 180 m<sup>2</sup> (Die Größe kann abweichen)

### Wertermittlung

Angabe der aktuellen Grundstücksmarktdaten, Mittlere Kaufpreise für

Private Grünanlagen, Hausgarten, Kleingarten in €/m<sup>2</sup>

Stadt: Salzgitter

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

Kaufpreis Min./Max: 1,0,-27,8 EUR/m<sup>2</sup> Faktor zu BRW = 0,1

Der **Medianwert** wird angegeben mit: **7,90 EUR/m<sup>2</sup>**

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/m<sup>2</sup> in die Berechnung eingesetzt.

| Gartenanteil.   | Größe, m <sup>2</sup>   | Medianwert pro m <sup>2</sup> Gartenfläche |              |
|---|---|--|--------------|
| Hausgarten A  | rd. 180   | 7,90                                       |              |
| Anpassung des Mittelwertes nach sachverständiger Einschätzung |   |  | Zu-/Abschlag |
| 1.  | Allgemeine Lage im Stadtbereich:                                      |  | in %         |
|   | Mittlere Lage in einem allgemeinen Wohngebiet in Stadtlage,           |  |              |
|   | Aufschlag pauschal, da keine ländliche Lage. BRW 75,-€/m <sup>2</sup> |  | + 20         |
| 2.  | Grundstückszuschnitt, Ausrichtung, Himmelsrichtung, Nutzbarkeit:      |  |              |
|   | Flächig, durchschnittlich nutzbar                                     |  | + - 0        |
| 3.  | Größe: 180 m <sup>2</sup> , mittlere Fläche ähnlicher Nutzung         |  | + - 0        |
| 4.  | Geländebeurteilung:   |  |              |
|   | Ohne augenscheinlich erkennbare größere einschränkende                |  |              |
|   | Höhenversprünge   |  | + - 0        |
| 5.  | Abschlag für eingeschränkte Verkäuflichkeit:                          |  |              |

|   |       |
|---|-------|
| Kein eigenständiges Grundstückseigentum, sondern                        |       |
| Zuordnung zu einem Miteigentumsanteil, Interessentenkreis eingeschränkt |       |
| aufgrund der Lage auf dem Grundstück                                    | - 20  |
| Gesamt Zu- und Abschläge ca.  | + -0% |

Berechnung Mittelwert = 7,90 +- 0% als Summe Zu- und Abschläge = 7,90 €/m<sup>2</sup>

Prüfung auf Plausibilität auf Grundlage des angegebenen Faktors zu BRW:  
 $0,1 \times 75 = 7,50 \text{ €/m}^2$  (Abzug Miteigentumsanteil, höherer BRW bereits berücksichtigt) = 7,50 €/m<sup>2</sup>  
Die ermittelte Größenordnung des Wertes €/m<sup>2</sup> wird als plausibel eingeordnet.

**Daraus ergibt sich der Vergleichswert für den Gartenanteil:**

$180 \times 7,50 \text{ €/m}^2 = 1350$  gerundet **1.300 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 Wertschätzung für Einbauten)

Ein zusätzlicher Wert ist somit nicht vorhanden.

Der Vergleichswert wird ermittelt mit:

**Vergleichswert Sondernutzungsrecht Hausgarten A rd. 1.300,- Euro.**

(Es wird darauf hingewiesen, dass der Lageplan mit dem eingezeichneten Hausgarten A durch die Hausverwaltung übermittelt wurde und als Grundlage der Bewertung übernommen wird. Der vorliegende Plan der Teilungserklärung weist einen gesamten Bereich der Hausgärten aus).

### 14.3 Grundlage der eingesetzten Werte

In diesem Bewertungsfall wurde für die Vergleichswernermittlung 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 €/m<sup>2</sup>

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 anteilig 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.

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

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

Grunddienstbarkeit (Absicherung Fernwärmeleitung). ... Bewilligung vom 23.12.1997 und 27.07.2000

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

Grunddienstbarkeit (Recht zur Mitbenutzung des Regenwasserkanals). ... Bewilligung vom 17.07.2000

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

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasversorgungsleitungsrecht mit Nutzungsbeschränkung im Leitungsschutzbereich) ... Bewilligung vom 16.10.2001

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

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (14 K 25/24). Eingetragen am 23.09.2024

### Einschätzung des Sachverständigen

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

Grundsätzliches: Auftragsgemäß werden eventuell vorhandene Belastungen in Abteilung II im Gutachten separat ermittelt und vorerst nicht auf den Verkehrswert angerechnet. Bei Bedarf müssen diese zusätzlich angerechnet werden, soweit diese weiterhin Bestand haben.

### **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 nicht zusätzlich signifikant wertbeeinflussend aus. Ansonsten sind diese gegebenenfalls in den eingesetzten Werten und der Beurteilung bereits pauschal enthalten.

## **17. Endergebnis mit Erläuterung**

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

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

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

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

Der zu bewertende Miteigentumsanteil an dem Grundbesitz befindet sich im westlichen Bereich von Gebhardshagen in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung, an einer öffentlichen Straße gelegen.

Die Bebauung des Grundstücks Am Fuchsloch 14,16,18,20 in 38229 Gebhardshagen besteht aus 4 Mehrfamilienhäusern in Reihenbebauung mit gesamt 18 Wohneinheiten.

Die zu bewertende Wohnung Nr.15 befindet sich im Erdgeschoss des Wohnhauses Nr. 20.

Das Grundstück ist denkmalgeschützt, eingeordnet als Gruppe baulicher Anlagen.

Schäden an der Wohnung sind signifikant nicht bekannt, bzw. können bezüglich evtl.

Modernisierungs-, Reparatur- und Renovierungsbedarf u.a. nicht gesichert angegeben werden.

Die Gebäude weisen größeren Instandhaltungsstau auf und befinden sich in einem nicht zeitgemäßen Zustand, mit Modernisierungsbedarf wie zuvor beschrieben wurde.

Die Wohnungsgröße liegt mit rd. 42,60 m<sup>2</sup> unter dem allgemeinen Mittelwert und ist entsprechend der Größe zufriedenstellend zu nutzen.

Das Grundstück ist augenscheinlich in einem einfach gepflegten Zustand mit Instandhaltungsstau, es besitzt eine größere Flächengröße ohne Zufahrt und Stellplätzen. Die Grünflächen sind teils in Garten-Sondernutzungsrechten verschiedenen Wohnungen zugeordnet.

Mit vergleichbaren Nutzungen wird die Lage in Salzgitter-Gebhardshagen als in etwa mittlere Lage eingeschätzt. Diese Einschätzung wird auch durch den mittleren Bodenrichtwert mit 75-100,- €/m<sup>2</sup> 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 der zuständigen Geschäftsstelle für Grundstückswerte, als Bewertungsgrundlage in das Vergleichsverfahren in die Bewertung eingesetzt, sowie eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

#### Ermittelte Werte

Vergleichswert Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr.15** wurde ermittelt mit 38.006 Euro. Das unter lfd.Nr.zu1 im BVZ zugeordnete Sondernutzungsrecht an dem Hausgarten A wurde ermittelt mit 1.300 Euro.

Der Verkehrswert wird abgeleitet aus dem Vergleichswert und eingeschätzt mit gesamt rund 39.300 Euro.

#### Der Verkehrswert (Marktwert) für den Miteigentumsanteil an dem Grundstück

|  |  |
|--|--|
| Wohnungsgrundbuch von Blatt                  | Gebhardshagen<br>4639  |
| Bestandsverzeichnis                          | <u>Laufende Nummer 1</u>   |
| Miteigentumsanteil                           | 42/894 an dem Grundstück   |
| Gemarkung                                    | Gebhardshagen  |
| Flur   | 7  |
| Flurstück                                    | 97/1   |
| Gebäude- und Freifläche,<br>Grundstücksgröße | Am Fuchsloch 14,16,18,20<br>4976 m <sup>2</sup>  |
| <u>Sondereigentum</u>                        | <b><u>Wohnung Nr.15, Erdgeschoss, Am Fuchsloch 20</u></b><br>(Gem. Aufteilungsplan der Teilungserklärung)                              |
| Sondernutzungsrecht                          | gemäß Eintragung im Grundbuch, Bestandsverzeichnis, lfd.Nr.zu1.:<br>Das <u>Sondernutzungsrecht an dem Hausgarten A</u> ist zugeordnet. |

**Der Verkehrswert (Marktwert)**, Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundbesitz wurde zum Wertermittlungsstichtag eingeschätzt **gesamt rd.: 39.300 Euro**

Einzel-Verkehrswerte ermittelt mit:

lfd.Nr.1. Sondereigentum an der **Wohnung Nr.15** rd. **38.000 Euro** (unbelastet)

lfd. Nr. zu1 Sondernutzungsrecht an dem **Hausgarten A** rd. **1.300 Euro**.

Sonstige Belastungen soweit vorhanden (z.B. Grunddienstbarkeiten u.a.), werden zusätzlich, außerhalb dieses Gutachtens ermittelt und bekannt gegeben.

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 27.01.2025

Sachverständiger

## 18. Stadtplan

## 19. Liegenschaftskarte

## 20. Bestandspläne

Bauakte/Grundbuchakte

Es lagen Aufteilungspläne in der Grundbuchakte vor.

## 21. Sonstige Anlagen

Auszug aus der Teilungserklärung – Lageplan mit Hausgarten

## 22. Fotodokumentation



Übersicht Grundstück Am Fuchsloch 14,16,18,20. Wohnung Nr.15 im Erdgeschoss, Am Fuchsloch 20