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

Anonymisierte Ausfertigung

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 Lichtenberg Blatt 1703 unter laufender Nummer 1 eingetragene Grundstück

Geschäftsnummer NZS **14 K 26/24**

Schuldner/Beteiligte:
Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben

Auftraggeber: **Amtsgericht Salzgitter**
Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren.

Besichtigung: **Innen- und Außenbesichtigung**
Wertermittlungsstichtag: **19.02.2025**

Bewertungsobjekt/Bebauung:
Wohnbauland bebaut mit Einfamilienhaus und Garage.

Südostansicht mit Grundstückszufahrt

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungsstichtag eingeschätzt mit rd. **288.000** Euro (unbelastet)

Dieses Gutachten wurde fertiggestellt am 18.03.2025
Das Gutachten umfasst gesamt 30 Seiten.

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag

Grundbuch von	**Lichtenberg**
Blatt	**1703**

Bestandsverzeichnis	
Laufende Nummer	**1**
Gemarkung	Lichtenberg
Flur	13
Flurstück	213/15
Gebäude- und Freifläche	Kalkrosenweg 7
Größe	656 m²

Tatsächliche Nutzung: Wohnbaufläche, Wohnhausbebauung u.a.

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

Einfamilienhaus	
Baujahr um:	1977 (nach Aktenlage)
Wohnfläche ca.:	201 m²

Garage	
Baujahr um:	1983 (nach Aktenlage)
Nutzfläche ca.:	22 m²

Nebengebäude u. sonstige nicht vorhanden

Sonstiges/Besonderheiten

Mieter und Pächter
Das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag nach Angabe und augenscheinlich durch einen der Beteiligten Parteien bewohnt und nicht vermietet.
Es wurden keine Mietverträge vorgelegt.

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

Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)
Das Bewertungsgrundstück wird nicht in der Liste als Baudenkmal geführt.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Inhaltsverzeichnis

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

1. Vorbemerkung
1.1 Allgemeines zur Wertermittlung
1.2 Weitere Hinweise

2. Angaben zum Auftrag
2.1 Gutachtenauftrag
2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtenauftrag

3. Grundstück - Lagemerkmale
3.1 Grundstücksdaten
3.2 Großräumige Lage
3.3 Kleinräumige Lage
3.4 Grundstück

4. Rechtliche Gegebenheiten - Sonstige

5. Baubeschreibung
5.1 Allgemeines
5.2 Gebäude, Wohnungseinheit, Nebengebäude, Außenanlagen

6. Berechnungen
6.1 BGF, Brutto-Grundfläche
6.2 Wohn- und Nutzfläche

7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlage
8. Definition des Verkehrswertes und Kurzerläuterung der Verfahren
8.1 Erläuterung des Verkehrswertes und die angewandten Verfahren
8.2 Kurzerläuterung zu den Verkehrswertverfahren

9. Sachwertermittlung des Gebäudes
10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
11. Wert der baulichen Außenanlagen

12. Wert des Grundes und Bodens
12.1 Bodenrichtwert
12.2 Bodenwert gesamtes Grundstück

13. Wertermittlung nach dem Ertragsverfahren
13.1 Zusammenstellung der Flächen und Ermittlung des monatlichen Mietertrages
13.2 Ermittlung des Ertragswertes

14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert
15. Verkehrswerte der einzelnen Flurstücke
16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u.a.
17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe Verkehrswert

Anhang
18. Auszug aus dem Stadtplan
19. Auszug aus dem Liegenschaftskataster
20. Bestandspläne
21. Sonstige Anlagen
22. Fotodokumentation

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

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
- WoFlV – 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.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

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, Schädlingsbefall o.ä. auszuschließen bzw. einschätzen zu können.

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

1.2.10 Versteckte Mängel

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

1.2.11 Genehmigung Baubehörde

Es wird davon ausgegangen, dass alle zum 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.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

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**.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

2. Angaben zum Auftrag

2.1 Gutachtenauftrag und Auftragsabwicklung

Auftraggeber
Amtsgericht Salzgitter, Joachim-Campe-Straße 15,38226 Salzgitter.

Auftrag
Beschluss vom 14.01.2025
Erstellen eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert, betreffend das bzw. die eingetragenen Grundstücke, nachfolgend aufgeführt. Jedes unter einer besonderen Nummer im Bestandsverzeichnis eingetragen Grundstück soll auch einzeln geschätzt werden.
Das Gutachten soll den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mit zu versteigerndem Zubehör angeben.

Angaben zu dem beauftragten Bewertungsobjekt:
Grundbuch von Lichtenberg Blatt 1703
Bestandsverzeichnis lfd. Nr.1:
Gemarkung Lichtenberg, Flur 13, Flurstück 213/15, Gebäude- und Freifläche, Kalkrosenweg 7, Größe 656 m²

Geschäftsnummer	NZS **14 K 26/24**
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 Grundstücksmarktberichten 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	19.02.2025 (Innen- und Außenbesichtigung)
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	Ein Beteiligter in dem Verfahren und der Sachverständige.
Wertermittlungsstichtag	19.02.2025, Tag der Ortsbesichtigung.
Qualitätsstichtag	19.02.2025.

2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtenauftrag u.a.

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

Mieter und Pächter
Das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag nach Angabe und augenscheinlich durch einen der Beteiligten Parteien bewohnt und nicht vermietet.
Es wurden keine Mietverträge vorgelegt.

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

Maschinen und Betriebseinrichtungen
Maschinen und Betriebseinrichtung sind nicht vorhanden. Wohnungseinrichtung ist grundsätzlich nicht Bestandteil des Gutachtens.
Sonstiges Zubehör ist nicht wertrelevant vorhanden.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

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

Baubehördliche Beschränkungen:
Auskunft Stadt Salzgitter, Bauamt:
„Es gibt zurzeit keine ausstehenden Verfahren für das angefragte Grundstück".
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 Wiedersprüche werden beschrieben und entsprechend berücksichtigt.

Bauunterlagen/Genehmigungen, Auskunft zuständiges Bauamt Stadt Wolfsburg:
Folgende Unterlagen zu Genehmigungen bzw. Bauanträgen lagen vor bzw. wurden übermittelt zu:
- Bauvorhaben: Einfamilien-Wohnhaus, Bauschein vom 2.2.1976.
- Neubau einer Garage mit Carport vom 25.05.1983, genehmigt 1983.

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.

Energieausweis
Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

Altlasten
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
Nach Angabe besteht eine Gebäudeversicherung.

3. Grundstück - Lagemerkmale

3.1 Grundstücksdaten

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:
Grundbuch von Lichtenberg Blatt 1703
Detailliert siehe A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

3.2 Großräumige Lage

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

Bundesland	Niedersachsen
Stadt/Ort	Salzgitter, Stadtteil Lichtenberg

Ort/Einwohnerzahl
Lichtenberg ist mit rd. 3300 Einwohnern ein Stadtteil der Stadt Salzgitterin Niedersachsen mit gesamt ca. 105.000 Einwohnern.

Verkehrslage
Lichtenberg liegt relativ verkehrsgünstig an der A39. Über Bundes- und Landstraßen gute Fernverbindungen.
Entfernung: zu den nächstgelegenen Städten und Orten: bis Salzgitter Lebenstedt ca. 4 km, 25 km bis Braunschweig.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Bahnhof:	ist in Lebenstedt vorhanden.
Autobahn:	Gute Verbindung zur A39 ca. 2 km entfernt. Sonstige Fernverbindungen durch weitere Straßenverbindungen zufriedenstellend.
Bus:	Ausreichende Verbindungen in unterschiedliche Richtungen.

Ärztliche Versorgung
Umfangreich in verschiedenen Fachrichtungen, mit Krankenhaus in Lebenstedt vorhanden.

Geschäfte des täglichen Bedarfs
Versorgung über den Grundbedarf hinaus in Lebenstedt vorhanden.

3.3 Kleinräumige Lage

Wohn/Geschäftslage
Das zu bewertende Grundstück befindet sich in südlicher Lage des Stadtteils Lichtenberg, in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung im Umgebungsbereich, relativ randnah zum Ortsrandbereich. Verbindung zum Ortszentrum mit Autostraßen und Gehweg.

Art der Bebauung
In unmittelbarer Umgebung Wohngebäude, teils ähnlicher Bauart.

Erschließung /Höhenlage zur Straße
Es besteht eine Grundstückszufahrt im südöstlichen Grundstücksbereich, in etwa höhengleich zum öffentlichen Straßenbereich, ohne bedeutsame Höhenversätze. Lage an einem Wendehammer.

3.4 Grundstück

lfd. Nr. 1, Gebäude- und Freifläche Kalkrosenweg 7, Flur 13, Flurstück 213/15

Nutzung, Bebauung:	Wohnbauland, bebaut mit Einfamilienhaus und Garage.
Grundstücksform:	flächig, unregelmäßig.
Größe:	656 m², Flächengröße kleiner für vergleichbare Nutzungen, im allgemeinen Vergleich. Im nahen Umgebungsbereich annähernd mittlere Flächengröße.
Topographie	In etwa höhengleich zum verlaufenden Straßenbereich, nach Norden stark abfallendes Gelände, Höhenunterschied um etwa ein Geschoß.
Baugrund	Augenscheinich tragfähiger Baugrund, o. auffällige Setzungserscheinungen. Ein Bodengutachten liegt nicht vor und ist nicht Auftragsbestandteil.

4. Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige

4.1 Grundbuch Abteilung II.
Abteilung II wurde eingesehen.
Folgende Einträge sind darin vorhanden (hier nur in gekürzter Form wiedergegeben):
Lfd. Nr.2 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (14 K 26/24). Eingetragen am 19.08.2024.

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.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

4.4 Baulastenverzeichnis
Zu bewertendes Grundstück: Gemarkung Lichtenberg, Flur 13, Flurstück 213/15
Auskunft Bauamt Stadt Salzgitter:
„bzgl. des o.g. Grundstücks gibt es **keine Eintragungen in das Baulastenverzeichnis**".

4.5 Denkmalschutz
Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)
Das Bewertungsgrundstück wird nicht in der Liste als Baudenkmal geführt.

4.6 Bebauungsplan/Flächennutzungsplan
Stadt Salzgitter, veröffentlicht im Internet:
Bebauungsplan: ist nicht vorhanden.
Beurteilung gemäß §34 BauGB: Einordnung Art der Nutzung: W

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 Lichtenberg Blatt 1703, Kalkrosenweg 7 besteht aus dem Flurstück 213/15, Flur 13, Gemarkung Lichtenberg und ist bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer Garage.

5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

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

Die Konstruktion wurde nicht geöffnet!
Es wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt!
Beschreibung nach örtlicher Besichtigung, Aktenlage und Angaben der Beteiligten soweit vorliegend.

5.3 Einfamilienhaus

Es ist eine abgeschlossene Wohnung im Gebäude angelegt, als typischer Einfamilienhausentwurf. Die Erschließung erfolgt über das Erdgeschoss, unweit des öffentlichen Straßenbereichs.
Das Gebäude ist unterkellert und kann grundsätzlich in Teilbereichen zu Wohnzwecken genutzt werden. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Besichtigung:	Innen- und Außenbesichtigung.
Gebäudeart NHK:	Typ 1.02 (unterkellert ohne Ausbau,EG,DG ohne Ausbau) und
Gebäudeart NHK:	Typ 1.32 (unterkellert mit Ausbau,EG,DG ohne Ausbau) und
Baujahr:	um 1977, nach Aktenlage.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Nutzung:	1 Wohnung.
Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.	
Geschosse:	
Kellergeschoss	voll unterkellert, Teilbereich Wohnräume
Erdgeschoss	Wohnräume
Obergeschoss	Wohnräume
Dachgeschoss	nicht ausgebaut, nahezu Rohbauzustand
Außenwände	Massiv, Mauerwerk u.ä.
Fassade:	Verblendmauerwerk.
Wärmeschutz	baujahrtypisch mittel.
Dach	Satteldach mit Betondachsteineindeckung, um 1977.
Wärmeschutz	Dämmung: mittel.
Fenster u. Außentüren	Holzelemente, isolierverglast. Einordnung Ausführung ca.: um 1977
Haustür:	Holzelement, mehrteilig, teilverglast. Ausführung: mittel, um 1977.
Innentüren	Holzkonstruktion furniert. Ausführung: mittel, um 1977.
Innenwände	Massiv, Mauerwerk o.ä.
Oberflächen:	Tapete, Raufaser-, Mustertapete o.ä.
Deckenkonstruktion	Massiv, u. evtl. Holzbalkenkonstruktion in/über oberem Geschoss.
Deckenflächen:	Putz, Raufasertapete.
Treppen	Metalltraggerüst mit holzstufen vom KG-DG. Ausführung: einfacher.
Fußböden	Estrich: nicht bekannt.
Bodenbelag:	Fliesen, Teppichboden, Vinylbelag, Mosaikparkett.
Fliesen:	Boden: Bad, WC, Küche, Flur. Wand: Bad, WC deckenhoch, teils halbhoch.
Sonstige technische Ausstattung	
Sanitäreinrichtungen	
Bad EG:	WC-bodenstehend 2 Waschtische, Badewanne, Dusche. Ausstattung: einfacher vor 2004.
WC EG	WC-bodenstehend, Waschtisch. Ausstattung: einfacher vor 2004.
Heizung	Gaszentralheizung, Gliederheizkörper. Ausführung: mittel 1977, Brenner 2004 erneuert.
Elektroinstallation	Nutzungstypische baujahrgemäße Standardinstallationen, Stand 1977.
Grundrissgestaltung	Nutzungstypische Gestaltung.
Balkon:	EG: Massive Kragplatte mit einfacher Holzbrettbrüstung
Wärmeschutz, Annahmen	Dach: um 1977. Außenwand: 1977 Fenster: 1977 Augenscheinlich und nach Angabe keine nachträglichen Verbesserungen, gesamt nicht zeitgemäß.
Durchgeführter Umbau / Modernisierung	Angabe des Beteiligten werden nachfolgend ungeprüft wiedergegeben:
2004	Erneuerung in den Bereichen: - Brenner des Heizkessels erneuert - 2 Kelleraußenwände freigelegt und gegen Feuchtigkeit abgedichtet. Sonst sind keine Modernisierungen erkennbar, insbesondere die letzten 15 Jahre betreffend.
Instandhaltung	Instandhaltungsstau mit Reparaturen und umfassendem Modernisierungsbedarf, siehe auch Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)
Nutzungs- und baujahrtypische mittlere, teils bessere (Verblendmauerwerk, Parkettbelag), in Teilbereichen einfachere Ausstattung (WC u.a.).

5.4 Einzelgarage

Besichtigung:	Innen- und Außenbesichtigung.
Gebäudeart:	NHK Typ 14.1 Einzelgarage, massiv
Baujahr um:	1983.
Nutzung:	Kfz-Stellplatz

Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.

Geschosse:	
Erdgeschoss	Kfz-Stellplatz.
Konstruktion	Massiv, Mauerwerk, Stahlbeton o.ä., Holzbalkendecke
Fassade:	Putz und Verblendmauerwerk.
Wärmeschutz	kein Wärmeschutz.
Dach	Flachdach.
Fenster u. Außentüren	Fenster: 1 einfaches Element. Tür: Stahlelement.
Tore:	Metallschwingtor.
Bodenbelag:	Beton.
Sanitäreinrichtungen	Wasseranschluss ist nicht vorhanden.
Sonstige technische Ausstattung	
Elektroinstallation	Licht und Steckdosenanschluss.
Durchgeführte Umbauten/ Modernisierung:	Augenscheinlich nicht modernisiert.
Instandhaltung	Instandhaltungsstau vorhanden. Weiteres siehe Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.

Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)
Garage: baujahr- u. nutzungstypische Ausstattung.

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 Gutachtenauftrages und der gegebenen Möglichkeiten nicht durchgeführt, siehe dazu auch die Vorbemerkungen.

Mängel und Schäden, Instandhaltung

Wohnhaus

Kellergeschoss:

- 2 Kellerräume zu Wohnzwecken nutzbar (angerechnet auf Wohnfläche mit Abschlag 25%). Allerdings fehlen überweigend die Oberbeläge: Boden, Wand u. Decke
  Ausbau vollständig herstellen 53,47 + 12,92 = 66,39 m² Pauschale Ausbau rd.
- 2 Bereiche Außenwand, auffällige Feuchtigkeit, Trocknung u. Malerarbeiten erforderlich
  Mindestreparatur zur Erlangung der RND.

Erdgeschoss

- Wohnzimmer, Parkettbelag bewegt sich Teilbereichen. Querverlaufender größerer Riss Estrich mit Belag bewegt sich in Bereichen sicht- und hörbar. Direkt darunter befindlich in der Decke Stahlträger eingebaut, vermutlich ursächlich, da unterschiedliche Materialien. Ursache nicht abschließend geklärt. Mindestreparatur mit Bauteilöffnung, Estrich verdübeln über die gesamte Rissbreite, wieder verschließen Oberbelag. Danach gesamte Fläche schleifen und versiegeln erforderlich, da Teilreparatur nicht möglich.
- Treppen: Holzstufen gelockert (bei Belastung spürbar). Reparatur, Oberflächenschutz nicht mehr ausreichend, neu versiegeln.
  Mindestreparatur zur Erlangung RND

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

- Fenster: mindestens 6 Fensterlemente Verglasung innen Kondensat und dadurch "blind". Erneuerung der Verglasung erforderlich.
  Außen verwittert, ohne asureichenden Witterungsschutz, Anstrich erforderlich
  Mindestreparatur zur Erlangung RND
- Balkon: Holzbrüstung 2 fehlende Elemente, waagerechte Brettverkleidung nicht zulässig
  Garage:
- Bodenanschlagschiene Tor korrodiert u. aufgelöst.
  angefüllt werden.
  Außenanlage:
- Nördliche Stürzmauer teils nicht verfülltes Erdreich. Muss aus Sicherheitsgründen Holzbrettverkleidungen verwittert.
- Stützmauer ohne Absturzsicherung zum Nachbargrundstück. Muss unbedingt erstellt werden, da großer Höhenunterschied, Absturzgefahr auf der gesamten Länge ca.25m.

Anmerkung des Sachverständigen zu Mängeln u. Schäden:
Die angegebenen Mängel, Schäden u.a. können nur im üblichen Rahmen einer Wertermittlung überschlägige Einschätzungen wiedergeben, auf Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung. Für detaillierte Angaben zu Mängeln, Ursachen, evtl. Reparaturen, Sanierung und Modernisierungen, sind bei Bedarf grundsätzlich nähere Untersuchungen durch weitere Fachleute mit Bauteilöffnungen, evtl. weiterführenden Messungen u.ä. erforderlich.
Diese Untersuchungen sind üblicherweise nicht Bestandteil eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes, sondern im Rahmen eines Schadengutachtens bei Bedarf gesondert zu beauftragen.

Ausstattung
(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)
Wohngebäude: mittlere, teils bessere Ausstattung (Verblendmauerwerk u.ä.), Teilbereiche einfacher Standardstufe im Mittel um 2,4
Garage: einfach bis mittel, baujahr- u. nutzungstypische Ausstattung.

Modernisierungsgrad
(Gemäß ImmoWertV2021
Wohngebäude: nicht modernisiert, um 0 Punkte ModPkt-Modell
Garage: nicht modernisiert, Ursprung.

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, Gebäude- und Freifläche Kalkrosenweg 7, Flur 13, Flurstück 213/15
Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit Einfamilienhaus und 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.
Gasanschluss ist nach Angabe vorhanden.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Zufahrt	Mit Grundstückzufahrt direkt vom öffentlichen Bereich, Lage an Wendehammer.
Höhenlage zur Straße	In etwa höhengleich zum verlaufenden Straßenbereich, nach Norden stark abfallendes Gelände, Höhenunterschied um etwa ein Geschoß.
Befestigung	Zufahrt u.a. Bereiche Kiesauflage.
Einstellplätze	vorhanden.
Einfriedung	Nördliche Stützmauer ohne Absturzsicherung, Geländer o.ä.
Terrasse	ca. 60 cm erhöhter südwestlicher Bereich mit Treppenzugang, einfache Konstruktion, teilüberdacht durch Dachüberstand.
Gartengebäude u.a.	nicht vorhanden.
Garten/Grünfläche	Südwestlich und nördlich gelegene Grünflächen, ohne besondere und ungepflegte Anlage mit Rasen, Baum- und Buschbewuchs.
Instandhaltung	Die Außenanlage ist 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

Wohnhaus
Aufteilung in unterkellerten Bereich , ohne Ausbau, entspricht Typ: 1.02
Aufteilung in unterkellerten Bereich mit Ausbau, entspricht Typ: 1.32

Anteilug Typ 1.02, unterkellert ohne Ausbau:				
Kellergeschoss	9,21	9,02	83,07	83,07
Erdgeschoss	9,21	9,02	83,07	83,07
Dachgeschoss	9,21	9,02	83,07	83,07
DG: Abschlag, da ohne Drempel.	83,07	x	0,10	-8,31
Dachboden	ohne Anrechnung			0,00
			BGF =	240,92
Anteilig Typ 1.32, unterkellert mit Ausbau:				
Kellergeschoss	6,58	14,26	93,83	93,83
Erdgeschoss	6,63	14,31	94,88	94,88
Dachgeschoss	6,63	14,31	94,88	94,88
DG: Abschlag, da ohne Drempel.	94,88	x	0,10	-9,49
Dachboden	ohne Anrechnung			0,00
			BGF =	274,09
Garage				
eingeschossig	7,00	3,51	24,57	
			BGF =	24,57

6.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Grundlage:
. Örtliches Aufmaß <u>der Raummittelmaße (kein verformungsgerechtes Aufmaß)</u>: wurde durchgeführt.
. Die Maße bzw. Flächen wurden aus den (soweit vorliegend) Zeichnungen nach überschlägiger Prüfung ermittelt und in die Berechnungen eingesetzt, Bauakte o.a.

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

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Position	Wohnfläche Einfamilienhaus Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m²	Summe m²	abzügl. 3% Putz	
1	**Erdgeschoss**					ohne Abzug da	
1.01	Diele	2,17	3,97	8,61		Aufmaß	
		1,12	1,28	1,43	10,05		
1.02	Flur	5,33	1,24	6,61	6,61		
1.03	WC	1,06	1,58	1,67	1,67		
1.04	Bad	3,00	2,60	7,80			
		1,21	0,91	1,10	8,90		
1.05	Zimmer 1	3,85	4,00	15,40			
		-1,05	1,38	-1,45	13,95		
1.06	Zimmer 2	4,75	3,96	18,81	18,81		
1.07	Küche	4,18	3,99	16,68	16,68		
1.08	Zimmer 3 wohnen	5,79	9,23	53,44			
		-0,37	1,98	-0,73	52,71		
1.09	Balkon	1,00	3,40	3,40			
	zu 1/2 angerechnet	3,40	x	0,50	1,70		
1.10	Zimmer 4	3,18	3,97	12,62	12,62		
	Erdgeschoss				143,71		143,71
2	**Keller-/Hanggeschoss**						
	Teilbereich nördlich gelegen Räume, grundsätzlich zu Wohnzwecken nutzbar.						
	gemäß geltendem Baurecht, NBauO §43 Aufenthaltsräume						
	Durch Hanglage, Nordseite u.angrenzende Teilbereiche Osten u. Westen ebenerdig.						
	Anrechnung der Wohnräume im Kellergeschoß mit Abschlag aufgrund der						
	Lage im Kellergeschoss da nur in Teilbereichen ebenerding, angrenzend						
	an Bereiche, die voll durch Erdreich umschlossen sind (typische Kellerräume)						
	Abschlag f. Einschränkung der Nutzbarkeit gewählt mir rd.:				25	%	
	(Teilausbau: Fenster, Türen. Ohne bzw. erneuerungsbedürftige Oberbeläge)						
2.01	Flur	2,19	4,00	8,76			
		1,00	1,36	1,36	10,12		
2.02	Zimmer 5	5,86	9,25	54,21			
		-0,37	1,98	-0,73	53,47		
2.03	Zimmer 6	3,23	4,00	12,92	12,92		
	Zwischensumme				76,51		
	Abschlag f. Einschränkung der Nutzbarkeit wie vor beschrieben.						
	Abschlag in % rd.:	25	entspricht Faktor:		0,75		
		76,51	x	0,75	57,38		
	Keller-/Hanggeschoss			angerechnete Wohnfläche			57,38
2	Dachgeschoss						
	ohne Ausbau	0,00	0,00	0,00	0,00		
	Dachgeschoss				0,00		0,00

Zusammenstellung Wohnflächen	m²
Erdgeschoss	143,71
Keller-Hanggeschoss	57,38
Dachgeschoss	0,00
Summe:	201,09
gerundet	201,00

Die Wohnfläche wurde ermittelt mit rd. 201,00 m²

Die Flächenermittlung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Grundrisspläne und örtlichem Aufmaß der mittleren Raummaße, unter Vorbehalt einer Nachprüfung.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen

7.1 Mietertrag

Bewertungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage.
Die zu bewertende Lage.
Wohnnutzung: durchschnittliche Ortslage.
Allgemein gute Wohnlage im Stadtbereich.
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)

Ermittlung der Restnutzungsdauer auf Grundlage der ImmoWertV2021, „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer". Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer: RND=a x Alter²:GND -b x Alter + c x GND Die Variablen a,b,c sind in der Tabelle 3 aufgeführt. Ermittlung relatives Alter: Alter:GND x100%. Liegt das relative Alter unterhalb des in Tabelle 3 angegeben Wertes, gilt die Formel: RND= GND–Alter.

Einfamilienhaus	Baujahr um 1977	
	Alter ca.	48 Jahre
	DWG	80 Jahre
	RND ca.	32 Jahre im Mittel
Garage	Baujahr 1983	
	Alter ca.	42 Jahre
	DWG	60 Jahre
	RND ca.	18 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 Wertermittlungsstichtag.

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.

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung v. Modernisierungen				
Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.				
Gebäude :	**Einfamilienhaus**			
Baujahr:	1977	Alter rd.:	48	Jahre
Mod. Bauahr gewählt:	1977	Mod. Alter		Jahre
(Fiktives Baujahr = Anhebung durch erfolgte Modernisierungen, anteilig Alt und Neu geschätzt)				
Erfolgte Modernsierungen in den Jahren nach Erbauung wurden bei der Einschätzug des Baujahres (geschätzter Anteil Alt und Neu) berücksichtigt.				

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Nachfolgend Berücksichtigung von Modernisierungen der letzten Jahre (min. 15 Jahre), bzw. umfassend. Modernisierung/Sanierung. (Wertung geschätzt anteilig wenn länger zurückliegend)			Bauteile gesamt o. nur teilw eise
Modernisierungselemente	max. Punkte	Bew ertungsobj.	Ausführg. ca.
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0	
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	0	
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0	
Verbesserung der Heizungsanlage	2	0	2004 Brenner
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	
Summe:	20	0	

Modernisierungsgrad

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl wird der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt :			
0-1	Punkte	=	nicht modernisiert
2-5	Punkte	=	kleine Modernisierungen i. Rahmen d. Instandhaltung
6-10	Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
11-17	Punkte	=	überwiegend modernisiert
18-20	Punkte	=	umfassend modernisiert

7.3 Liegenschaftszins

In Anlehnung an veröffentlichten Werten des Grundstücksmarktdaten soweit diese dort vorliegen, weiterhin Anlehnung an die Werte anerkannter Veröffentlichungen und sonstiger Quellen: IVD- Immobilienverband Deutschland e.V.: Fachreferat Sachverständige u.a.
Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

7.4 Bewirtschaftungskosten

Von dem Mietertrag sind folgende Kosten als Bewirtschaftungskosten abzuziehen:
Unter Berücksichtigung der ImmoWertV 2021:
Betriebskosten – Verwaltungskosten – Instandhaltungskosten – Mietausfallwagnis- angesetzt mit rd.:
Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

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 wird 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 durchgeführt,
da für Ein- u. Zweifamilienhausbebauungen Auswertungen annähernd vergleichbare Kauffälle vorliegen und das Vergleichswertverfahren aus sachverständiger Sicht als marktgerechteste Wertermittlungsmethode vorrangig durchzuführen ist.
Weiterhin handelt es sich nicht um ein typisch sachwertorientiertes Bewertungsobjekt. Weitere Begründungen sind den vorangegangenen Erläuterungen zu entnehmen.

Das Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt,
Grundsätzlich handelt es sich in diesem Bewertungsfall nicht um eine typisch ertragsorientierte Konzeption.

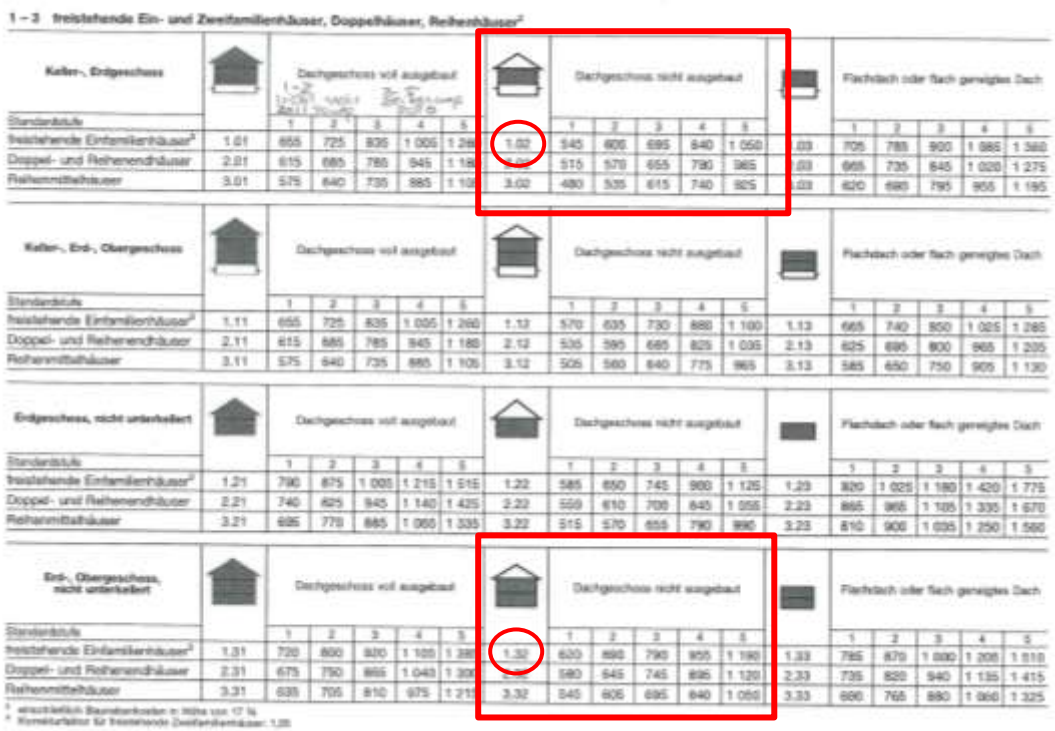
Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

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.

<u>Auszug aus den Normalherstellungskosten NHK 2010</u>
Die nachfolgend aufgeführten Gebäudetypen entsprechen am ehesten dem Bewertungsobjekt



Gebäudestandard/Standardstufen

Typ 1.02 KG, EG, DG ohne Ausbau	NHK 2010 Einordnung Standardstufe 1	2	3	4	5	Wägungs-anteil
Außenwände	5	13		5		23
Dächer		15				15
Außentüren und Fenster		11				11
Innenwände und -türen		11				11
Deckenkonstrukt., Treppen		5	6			11
Fußböden		2		3		5
Sanitäreinrichtung		4	5			9
Heizung		9				9
Sonstige tech. Ausstattung		6				6
Summe:	5	76	11	8	0	100

Kostenkennwerte (€/m² BGF	545	605	695	840	1050

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Typ 1.32	NHK 2010 Einordnung Standardstufe					Wägungs-
KG ausgeb., EG, DG o.Ausbau	1	2	3	4	5	anteil
Außenwände	5	13		5		23
Dächer		15				15
Außentüren und Fenster		11				11
Innenwände und -türen		11				11
Deckenkonstrukt., Treppen		5	6			11
Fußböden		2		3		5
Sanitäreinrichtung		4	5			9
Heizung		9				9
Sonstige tech. Ausstattung		6				6
Summe:	5	76	11	8	0	100

Kostenkennwerte (€/m² BGF	620	690	790	955	1190

Standardstufe im Mittel rd.: 2,4

Kostenkennwerte

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäudeart:	Einfamilienhaus	Typ:	1.02	
Baujahr:	1977	GND,Jahre:	80	
Standardstufe	modifizierter NHK2000 Grundwert (€/m² BGF	relativer Gebäudeanteil	Faktor	relativer NHK2010 Anteil (€/m² BGF)
1	545	5	0,05	27
2	605	76	0,76	460
3	695	11	0,11	76
4	840	8	0,08	67
5	1050	0	0,00	0
Herstellungskosten:		100	1	631

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäudeart:	Einfamilienhaus	Typ:	1.32	
Baujahr:	1977	GND,Jahre:	80	
Standardstufe	modifizierter NHK2000 Grundwert (€/m² BGF	relativer Gebäudeanteil	Faktor	relativer NHK2010 Anteil (€/m² BGF)
1	620	5	0,05	31
2	690	76	0,76	524
3	790	11	0,11	87
4	955	8	0,08	76
5	1190	0	0,00	0
Herstellungskosten:		100	1	719

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäudeart:	Garage, massiv	Typ:	14.1	
Baujahr:	1983	GND:	60 Jahre	
Standardstufe	modifizierter NHK2000 Grundwert (€/m² BGF	relativer Gebäudeanteil	Faktor	relativer NHK2010 Anteil (€/m² 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.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

9.2 Sachwertermittlung

Sachwertermittlung der Gebäude			Grundlage: NHK 2010 , Modell ImmoWertV 2021	
Gebäude			Einfamilienhaus	Einfamilienhaus
Konstruktion			Massiv	Massiv
Geschosse			KG,EG,DG o.Ausbau	KG ausgeb.EG,DG o.Ausb
Nutzungsart			1 Wohnung	1 Wohnung
Baujahr -Ursprung	n.Aktenlage o. Annahme um:		1977	1977
Alter		Jahre	48	48
GND - wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren			80	80
Restnutzungsdauer /RND vergleiche 5.2		im Mittel:	32	32
NHK 2010 - Typ :	Entspricht in etwa:		1.02	1.32
Standardstufe		im Mittel ca.:	2,4	2,4
BGF / m²			240,92	274,09
Kostenkennwert	€/m²	Faktor:	631	719
Anpassung:		1	631	719
Standardstufe überw . 2, teils einfacher				
Baupreisindex	2010 = 100 /4.2024 =	1,847	1,847	1,847
		wohnen		
Summe:			280.648	363.990
Abzüglich Altersw ertminderung		RND/GND	32/80	32/80
Abschreibung linear, Angabe in %			60,00	60,00
entspricht		Faktor :	0,40	0,40
BGF/m² x Kostenkennwert €/m² x Index - Altersw ertmin			112.259	145.596
Zuzüglich besonderer Bauteile		Pauschal	0	0
Summe			112.259	145.596
Vorläufiger Gebäudesachwert			112.259	145.596

Sachwertermittlung der Gebäude			Grundlage: NHK 2010 , Modell ImmoWertV 2021	
Gebäude				Garage
Konstruktion				Eingeschossig
Geschosse				Massiv
Nutzungsart				Kfz-Stellplatz
Baujahr -Ursprung	n.Aktenlage o. Annahme um:			1983
Alter		Jahre		42
GND - wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren				60
Restnutzungsdauer /RND vergleiche 5.2		im Mittel:		18
NHK 2010 - Typ :	Entspricht in etwa:			14.1 Einzelgarage
Standardstufe		im Mittel ca.:		3, zusätzl. Abschlag
BGF / m²				24,57
Kostenkennwert	€/m²	Faktor:		245
Anpassung:		1		245
Standardstufe überw . 2, teils einfacher				
Baupreisindex	2010 = 100 /4.2024 =	1,847		1,847
		wohnen		
Summe:				11.118
Abzüglich Altersw ertminderung		RND/GND		18/60
Abschreibung linear, Angabe in %				70,00
entspricht		Faktor :		0,30
BGF/m² x Kostenkennwert €/m² x Index - Altersw ertmin =				3.335
Zuzüglich besonderer Bauteile		Pauschal		0
Summe				3.335
Vorläufiger Gebäudesachwert				3.335

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

9.3 Ergebnis Sachwert

	Zusammenstellung des Sachwertes		
		Grundbuch Blatt	**Lichtenberg 1703**
		Laufende Nummer	1
	Nutzungsart: Wohnbaufläche	Flurstück	213/15
		Größe, m²	656
Nr.	Art		Sachwert in Euro
1	Bodenwert, Flurstück	213/15	124.640
1A	Bodenrichtwert, €/m²	190 W	
2	Bauliche Außenanlagen	siehe Pkt. 10	12.000
3	Gebäude (Unterteilung bei unterschiedlichen Bautypen in einem Gebäude, w enn erforderlich)		
3.1.1	Einfamilienhaus, KG o.Ausbau,EG,DG o.Ausba	NHK Typ 1.02	112.259
3.1.2	Einfamilienhaus, KG ausgebaut,EG,DG o.Ausb	NHK Typ 1.32	145.596
3.2	Garage	NHK Typ 14.1	3.335
3.3	Nebengebäude	nicht vorhanden	
	Vorläufiger Sachwert 1 - 3		397.830

	Marktanpassungsfaktor :	0,81	
	(siehe detailierte Erläuterungunter 9. im Gutachten) : Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung		323.515
4	Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe 9.2) :		
4.1	Mängel und Schäden		-25.250
	Sachwert mit Marktanpassung :	rd.	298.265

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	190 W	€/m²
	. Vorläufiger Sachwert gerundet:	397.830	Euro
	Entspricht vorläufigem Sachwertfaktor ca.:	0,80	
	Umrechnungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten u. zus. Einschätzung SV:		
	. Umrechnungskoeffizient Wohnfläche	1,07	
	. Umrechnungskoeffizient Restnutzungsdauer:	1,00	
	. Umrechnungskoeffizient Standardstufe:	1,00	
	. U-Faktor Grundstück, stärker abfallend, eingeschrä	0,95	Einschätzg. SV
	Sachwertfaktor (Marktanpassg.) m. Korrekturen	**0,81**	

10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß ImmoWertV2021 § 8 (Absatz 1-3)
Hier Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden oder sonstigen wertebeeinflussenden Umständen.
Berücksichtigung durch marktgerechte Zu- und Abschläge nach sachverständiger Einschätzung.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

10.1 Mängel und Schäden

Die nachfolgenden Angaben beruhen grundsätzlich auf Annahmen auf Grundlage der Ortsbesichtigung zur Wertermittlung und können nur einen groben Anhalt darstellen, da Gutachten, Berichte, Angebote o.ä. über vollständig ermittelte Schäden mit Ursachen nicht vorliegen.
Es erfolgt gesamt eine pauschale marktgerechte Anpassung um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu erreichen:
Die angegebenen Kosten geben Anhaltspunkte der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden u.a. Besonderheiten und dürfen nicht mit den direkten Schadenbeseitigungskosten gleichgesetzt werden!

Sonstige Umstände Mängel und Bauschäden, erforderliche Reparaturen,	Wertbeeinflussung gesamt pauschal gerundet in Euro:
Mängel und Schäden, Instandhaltung	
(Erforderliche Mindestmaßnahmen, Modernisierungen u.ä. i.R.d. eingeschätzten RND)	
Wohnhaus	
Kellergeschoss:	
o 2 Kellerräume zu Wohnzwecken nutzbar (angerechnet auf Wohnfläche mit Abschlag 25%). Allerdings fehlen überwiegend die Oberbeläge: Boden, Wand u. Decke Ausbau vollständig herstellen 53,47 + 12,92 = 66,39 m² Pauschale Ausbau rd.	12.000
o 2 Bereiche Außenwand, auffällige Feuchtigkeit, Trocknung u. Malerarbeiten erforderlich Mindestreparatur zur Erlangung der RND.	500
Erdgeschoss	
o Wohnzimmer, Parkettbelag bewegt sich Teilbereichen. Querverlaufender größerer Riss Estrich mit Belag bewegt sich in Bereichen sicht- und hörbar. Direkt darunter befindlich in der Decke Stahlträger eingebaut, vermutlich ursächlich, da unterschiedliche Materialien. Ursache nicht abschließend geklärt. Mindestreparatur mit Bauteilöffnung, Estrich verdübeln über die gesamte Rissbreite, wieder verschließen Oberbelag. Danach gesamte Fläche schleifen und versiegeln erforderlich, da Teilreparatur nicht möglich.	5.000
o Treppen: Holzstufen gelockert (bei Belastung spürbar). Reparatur, Oberflächenschutz nicht mehr ausreichend, neu versiegeln. Mindestreparatur zur Erlangung RND	1.000
o Fenster: mindestens 6 Fensterlemente Verglasung innen Kondensat und dadurch "blind". Erneuerung der Verglasung erforderlich. Außen verwittert, ohne asureichenden Witterungsschutz, Anstrich erforderlich Mindestreparatur zur Erlangung RND	3.000
o Balkon: Holzbrüstung 2 fehlende Elemente, waagerechte Brettverkleidung nicht zulässig	750
Außenanlage:	
o Nördliche Stürzmauer teils nicht verfülltes Erdreich. Muss aus Sicherheitsgründen angefüllt werden.	1.000
o Stützmauer ohne Absturzsicherung zum Nachbargrundstück. Muss unbedingt erstellt werden, da großer Höhenunterschied, Absturzgefahr auf der gesamten Länge ca.25m.	2.000
Garage:	
o Bodenanschlagschiene Tor korrodiert u. aufgelöst. Holzbrettverkleidungen verwittert.	300
Wertbeeinflussung Summe, Abzug:	25.250
(Alterswertgemindert, auf Grundlage der Standardstufe (NHK2010) u. eingeordneter RND)	

Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug gerundet ca.: 25.250 Euro.

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

Unterschieden wurden folgende Einflüsse:
Schäden, die ohne Behebung eine Nutzung nicht möglich machen und z.B. Modernisierungsbedarf und/oder Anpassung an heutige Standards, die zwar in absehbarer Zeit erforderlich sind aber eine Nutzung grundsätzlich noch ermöglichen, hier ist eine alterswertgeminderte Anpassung anzusetzen.
Aufgeführte Mängel und Schäden, die **noch nicht bei der Restnutzungsdauer** auf Grundlage des

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Bauzustandes, **berücksichtig**t wurden. Siehe Vorbemerkungen, Punkt 1.1 Weitere Anpassungen z.B. Modernisierungsbedarf o.ä. werden bei Bedarf unter Pkt. 14 im Gutachten berücksichtigt.

Anmerkung zu Mängeln u. Schäden:
Die angegebenen Mängel, Schäden u.a. können nur im üblichen Rahmen einer Wertermittlung überschlägige Einschätzungen wiedergeben, auf Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung.
Für detaillierte Angaben zu Mängeln, Ursachen, evtl. Reparaturen, Sanierung und Modernisierungen, sind bei Bedarf grundsätzlich nähere Untersuchungen durch weitere Fachleute mit Bauteilöffnungen, evtl. weiterführenden Messungen u.ä. erforderlich.
Diese Untersuchungen sind üblicherweise nicht Bestandteil eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes, sondern im Rahmen eines Schadengutachtens bei Bedarf gesondert zu beauftragen.

10.2 Sonstige besondere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale

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

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

Der Wert der baulichen Außenanlagen setzt sich allgemein zusammen aus:
- Ver- und Entsorgung auf dem Grundstück mit Anschlüssen, Leitungen etc.
- Befestigung durch Verbundsteinpflaster, Betonplatten o.ä.
- Einfriedung mit Zaunkonstruktionen.
- Abstellgebäude, Gartenhaus, Carport o.ä.

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

lfd. Nr. 1, Gebäude- und Freifläche Kalkrosenweg 7, Flur 13, Flurstück 213/15
Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit Einfamilienhaus und Garage.

Bauliche Außenanlagen, überwiegend einfache Anlage. **Pauschal rd.: 12.000 Euro.**
Bewertung entsprechend des augenblicklichen Zustandes und unter **Berücksichtigung der Alterswert-minderung** 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) 190,--€/m² für W, e**inschl. Erschließung.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	
Bebauungsplan:		nicht vorhanden
Einordnung Festsetzungen/Einordnung:		W

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	19.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	mittel

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet.

Anzahl der Vollgeschosse	=	1
Bauweise	=	mittel, bzw. Anpassung erfolgt unter 9. Sachwertermittlung
Grundstücksfläche	=	656 m²

12.2 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

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

B01
Nach Auskunft des Gutachterausschusses haben sich die Bodenwerte im Zeitraum des Richtwert- und Wertermittlungsstichtags unwesentlich verändert. Eine Anpassung bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse ist daher nicht erforderlich.
B02
Ein Umrechnungskoeffizient der GFZ liegt für den zu bewertenden Bereich bei dem zuständigen Gutachterausschuss nicht vor.
Einschätzung: Mittlere Ausnutzung. Zu- / Aufschlag: ohne.
B03
Die Wertbeeinflussung im Vergleich zu dem Richtwertgrundstück wird mittels Anpassung der Grundstücksfläche im Vergleich mit den ausgewerteten Angaben und Korrekturfaktor der Kaufpreissammlung soweit vorhanden berücksichtigt. Sonst Einschätzung des Sachverständigen.
Größe: unter dem allgemeinen Mittel.
Einschätzung: Anpassung erforderlich, Sonst siehe unter 14.1 Vergleichswertermittlung.
(Gemäß Auswertung des Grundstücksmarktdaten bzw. Mittelwert Auskunft Kaufpreissammlung soweit vorliegt.)
B04
Zuschnitt / Nutzung:
Einschätzung: Anpassung Zuschnitt, wenn erforderlich, siehe unter 14.1 Vergleichswertermittlung.

12.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Bodenwert	Wohnbauland			
Grundbuch:	**Lichtenberg**	Blatt:	**1703**	
Lfd. Nummer	**1**	Gemarkung:	Lichtenberg	
Flur	13	Flurstück	**213/15**	
Nutzung	wohnen	Größe	656	m²
B-Plan	Kein B-Plan vorh. §34BauGB		Wohngebäude,Garage	

Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläut.
Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :		190 W	EUR/m²
b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert :	=	190	EUR/m²
Angrenzend an Bodenrichtwert :	=		
Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung	=	190	EUR/m²

2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläut.
Stichtag	01.01.2025	**19.02.2025**	x	1,00	B01

Bewertungsgrundstück

3. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					Erläut.
Lage	mittel	mittel	x	1,00	B02
Zuschnitt	lageüblich	mittel	x	1,00	
Nutzbarkeit	mittel	mittel	x	1,00	B02
GFZ		mittel	x	1,00	B02
Fläche (m²)		mittel	x	1,00	B03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	
Vollgeschosse		1	x	1,00	
Bauweise	mittel	mittel	x	1,00	
Nutzung :	W	W	x	1,00	B04
Anpassungsfaktor gesamt :			x	1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	190,00	EUR/m²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00	EUR
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	190,00	EUR/m²

4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		190,00	EUR/m²
Grundstücksfläche :	=	656	m²
Bodenwert :		**124.640**	EUR

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

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

Vergleichswertberechnung (Siehe Erläuterung unter Pkt. 8)					
	Besichtigung:	Innen und Aussen			
	Bebauung	**Einfamilienhaus**			
	Lage:	**Salzgitter Lichtenberg**			
Kellergeschoss		überw.unterkellert		Modifiziertes Bauj. ca.	1977
Baujahr :	Ursprung	1977		Modernisg.-Punkte ca.:	0
Restnutzungsdauer (RND):		32	Jahre	Alter in Jahren:	48
Wohnfläche, m² :		201,0		bei GND, Jahre:	80
Bodenrichtwert, €/m² :		190	W	Standardstufe	2,4
Grundstücksgröße, m² :		656		Garage	1
Grundstücksmarktdaten 2025		Stadt	Salzgitter		
Vergleichsfaktoren für		Ein- und Zweifamilienhäuser			
Vorläufiger Mittelwert €/m² rd. :		2.050	(einschl. evtl. erf. pauschaler Marktanpassung)		
(wird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen gehalten)					Faktor
Grundstückslage :	BRW allgem.	190	€/m²	ber. berücksichtigt	
Lageklasse	Korrektufaktor Grundstücksmarktdaten:			ohne Auswertung,siehe BRW	1,00
Grundstück :	Fläche, m² =	656	Mittelwert =	800	
	Korrektufaktor Grundstücksmarktdaten:				0,98
Besonderheiten	einschränkend: stärker abfallendes Grundstück, um ein Geschoss versetzt				0,90
Gebäude :	Konstruktion:	Massiv			1,00
Grundriss	Baujahr- und nutzungstypisch			Anpassung fiktiv rd.:	1,00
Standardstufe	2,4	Korrektufaktor Grundstücksmarktdaten:			1,00
	Keller	überw.unterkellert		Einschätzg. SV:	1,00
Baujahr	Bereits berücksichtigt.				
Modernisiergrad.	nicht modernisiert				1,00
Schäden,Mängel	siehe nachfolgend obejektspezifische Grundstücksmerkmale				
Wohnfläche, m² :	201,0	über	Mittelwert von :	150	
	Korrektufaktor Grundstücksmarktdaten:				0,86
Garage	1			Korrekturfaktor	1,000
Summe Auf- bzw. Abschläge :			Faktor:		0,76
Vorläufiger Vergleichswert €/m²:					
2.050	x	0,76	=	1.555	€/m²
1.555	x	201,0	=	312.548	Euro
Marktanpassung (sofern noch nicht berücksichtigt)				hier bereits berücksichtigt.	
Abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe detailliert 10.)					
Abzüglich :		25.250	=	287.298	Euro
Vergleichswert:				**287.298**	Euro

14.2 Grundlage der eingesetzten Werte

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

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

14.2.1 Mittelwerte Auswertungen der angewendeten Faktoren

Merkmale und Ausprägung mit mittleren Werten Auswertung u. Anpassung d.d. Sachverständigen unter 14.1			
Bewertungsobjekt:			Bewertungsobjekt
Einfamilienhaus		Stichtag:	19.02.25
BRW:		190	€/m²
Baujahr :	modifiziert	1977	
Wohnfläche:		201,0	m²
Grundstücksgröße:		656	m²
Standardstufe		2,4	
Garage		1	
Grad der Unterkellerung in%		um 100	
Lage i.Kreis:	Salzgitter Licht	2	

Medianwerte Vergleichsfaktoren Grundstücksmartkdaten:			
Ein- und Zweifamilienhäuser		Median	
BRW:		90	€/m²
Baujahr :	modifiziert	1980	
Wohnfläche:	mittlerer Wert	150	m²
Grundstücksgröße:		800	m²
Standardstufe		2,4	
Garage		1	
Grad der Unterkellerung in%		82	%
Lageklassefaktor		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 Grundbuches ist 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.3 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Vorkaufsrecht für die Stadt Wolfsburg. Bewilligung vom 14.12.1982.
Lfd. Nr.4 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (19 K 18/24). Eingetragen am 03.09.2024.

Einschätzung des Sachverständigen:
Die Eintragung wirkt sich nach sachverständiger Einschätzung nicht zusätzlich bedeutsam wertbeeinflussend aus.
Eine weitere Anpassung wird zum Wertermittlungsstichtag nicht für erforderlich gehalten.

16.2 Baulasteintragung

Zu bewertendes Grundstück: Gemarkung Lichtenberg, Flur 13, Flurstück 213/15
Auskunft Bauamt Stadt Salzgitter:
„bzgl. des o.g. Grundstücks gibt es **keine Eintragungen in das Baulastenverzeichnis**“.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe des Verkehrswertes

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in südlicher Lage des Stadtteils Lichtenberg, in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung im Umgebungsbereich, relativ randnah zum Ortsrandbereich. Der Grundbesitz Grundbuch von Lichtenberg Blatt 1703, Kalkrosenweg 7 besteht aus dem Flurstück 213/15, Flur 13, Gemarkung Lichtenberg und ist bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer Garage.

Die 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 Gutachtenauftrages und der gegebenen Möglichkeiten nicht durchgeführt, siehe dazu auch die Vorbemerkungen.

Gesamt wird die Gebäudeausstattung des Wohngebäudes baujahrtypisch mittel, in Teilbereichen besser und teils einfacher eingeordnet.
Mit ca. 201 m² liegt die Wohnfläche gemäß Auswertung der Grundstücksmarktdaten über dem allgemeinen Mittelwert für vergleichbare Nutzungen. Die Wohnfläche verteilt sich auf einen Teilbereich im Kellergeschoss, der aufgrund der abschüssigen Lage in dem nördlichen Teilbereich aus dem Erdreich ragt. Weiterhin das Erdgeschoss. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und befindet sich in einem rohbauähnlichen Zustand.
Das Gebäude ist unterkellert, in massiver Konstruktion nach Aktenlage um 1977 erstellt.
Nach Angabe wurden Modernisierungen bis auf kleine Reparaturen und Anpassungen nicht bedeutsam durchgeführt, so dass sich die Gebäude in ihrem Ursprungszustand befinden. Der augenscheinliche Eindruck bestätigt diese Angabe.
Das Wohngebäude weist einen größeren Instandhaltungsstau auf, mit Renovierungs-, Reparatur- und Sanierungsbedarf in Teilbereichen wie detailliert beschrieben.
Die Grundstücksfläche ist flächig und im Bereich der Grundstückszufahrt unregelmäßig geschnitten. Auffällig ist das abfallende Gelände mit einem Höhenversatz um rd. ein Geschoss, was leicht einschränkend in seiner Nutzung eingeordnet wird.
Die Außenanlage mit kleiner südwestlicher Gartenfläche, ist vernachlässigt, mit einfacher Anlage.
Die Grundstückszufahrt, direkt vom öffentlichen Straßenbereich befindet sich im südöstlichen Bereich, mit Lage an einem Wendehammer.
Im allgemeinen Vergleich ist die Grundstücksgröße leicht unterdurchschnittlich einzuordnen mit einer Flächengröße von 656 m².
Mit vergleichbaren Nutzungen wird die Lage Stadtteil Lichtenberg der Stadt Salzgitter als grundsätzlich gute Wohnlage eingeordnet. Diese Einschätzung wird auch durch den Bodenrichtwert mit 190,- €/m² bestätigt.
Wie bereits zuvor unter Punkt 8. beschrieben, wird in dem vorliegenden Bewertungsfall der Verkehrswert aus dem Vergleichswert abgeleitet. Das Sachwertverfahren wird nur unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt. Ausführliche Erläuterung unter 8. im Gutachten.
Grundsätzlich handelt es sich bei den eingesetzten Werten und Angaben um Mittelwerte die soweit erforderlich individuell angepasst wurden, in Bezug auf Art und Nutzung, Lage wert, Baujahr bzw. modifiziertes Baujahr, Konstruktion, Größe, Ausstattung u.a. Siehe dazu u.a. Punkt 14.1. u.a.

Ermittelte Werte:
Sachwert mit Marktanpassung 298265 Euro.
Vergleichswert ermittelt mit 287.548 Euro.
Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet.
Ermittelter Verkehrswert gerundet: 288.000 Euro.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück:

Grundbuch von	**Lichtenberg**
Blatt	**1703**
Bestandsverzeichnis	
Laufende Nummer	**1**
Gemarkung	Lichtenberg
Flur	13
Flurstück	213/15
Gebäude- und Freifläche	Kalkrosenweg 7
Größe	656 m²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche, Wohnhausbebauung u.a.

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungsstichtag eingeschätzt mit rd**. 288.000** 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 18.03.2025 Sachverständiger

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

18. Stadtkarte mit nahem Umgebungsbereich und Teilausschnitt

19. Liegenschaftskarte

20. Bestandspläne

Es lagen Zeichnungen in der Bauakte vor.

21. Sonstige Anlagen

Skizzen des aktuellen Bestands. Grundrisse unmaßstäblich, Bestand skizziert als Überblick u. Anlage zur Berechnung Wohnfläche. Öffnungen Türen, Fenster u.ä. entsprechen nicht dem Bestand,
sind nicht erforderlich zur weiteren Erläuterung.

22. Fotodokumentation

Innenaufnahmen:
Es liegt keine Freigabe zur Veröffentlichung von Innenaufnahmen vor.

Grundstück:

Grundbuch
von Lichtgenberg
Blatt 1703,
BVZ lfd. Nr.1

Gemarkung
Lichtenberg
Flur 13
Flurstück 213/15

Kalkrosenweg 7

Bebauung
Einfamilienhaus
und Garage.

Südostansicht mit Grundstückszufahrt

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet.