

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

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)

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

Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft

betreffend das im Grundbuch von Gebhardshagen Blatt 1061 unter laufender Nummer 3 eingetragene Grundstück

Geschäftsnummer **14 K 30/24**

Schuldner/Beteiligte:

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben

Auftraggeber: **Amtsgericht Salzgitter**

Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft.

Bewertungsobjekt/Bebauung:

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und angebaute Garage.



Straßenansicht Wohngebäude



mit angebaute Garage

Besichtigung: **Nur Außenbesichtigung !**
Wertermittlungsstichtag: **10.04.2025**

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungsstichtag eingeschätzt mit rd. **303.000 Euro (unbelastet) mit Wagnisabschlag!**

Dieses Gutachten wurde fertiggestellt am 03.07.2025
Das Gutachten umfasst gesamt 43 Seiten.

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag

Grundbuch von Blatt	Gebhardshagen 1061
Bestandsverzeichnis	
Laufende Nummer	3
Gemarkung	Gebhardshagen
Flur	7
Flurstück	24/60
Hof- und Gebäudefläche	Kappenhöhe 11
Größe	942 m ²

Tatsächliche Nutzung: Wohnbaufläche, Wohnhausbebauung u.a.

Bebauung

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

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

(Angabe Einliegerwohnung durch die Beteiligten Parteien)

Baujahr um: 1978

Wohnfläche ca.: 163,41/EG+49,84/DG+49,84/KG=213,25 m²

Garage, angebaut

Baujahr um: 1978

Nutzfläche ca.: 14,75 m²

Sonstiges/Besonderheiten

Mieter und Pächter

Das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag durch eine der beteiligten Parteien bewohnt. Der Keller wird laut Angabe in Teilbereichen als Einliegerwohnung genutzt.

Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

Besichtigung

Nur Außenbesichtigung.

Eine Innenbesichtigung der Gebäude wurde nicht ermöglicht. Die Besichtigung wurde in den zugänglichen Grundstücksbereichen, außerhalb der Gebäude durchgeführt.

Somit wird auftragsgemäß eine eingeschränkte Einschätzung und Bewertung nach dem äußeren Eindruck durchgeführt.

Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)

Das Bewertungsgrundstück wird nicht in der Liste als Baudenkmal geführt.

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

Abkürzungsverzeichnis

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

1. Vorbemerkung

Verwendung und Weitergabe des Gutachtens.

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

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

1.1 Allgemeines zur Wertermittlung

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

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

1.2 Wichtige Hinweise

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

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

1.2.2 Besichtigung

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

1.2.3 Angaben zum Baujahr, Umbauten, Modernisierungen.

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

wenn erforderlich berücksichtigt.

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

Für die Richtigkeit dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen.

1.2.4 Baugrunduntersuchungen

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

1.2.5 Spezialuntersuchungen nach Schadstoffbelastungen

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

1.2.6 Altlastenkataster

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

1.2.7 Die Funktionsfähigkeit technischer Anlagen

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

1.2.8 Reparatur- und Instandsetzungskosten

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

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

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

Unterschieden werden folgende Einflüsse:

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

1.2.9 Verdacht auf Hausschwamm

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

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

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 24.03.2025

Erstellen eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert, betreffend das bzw. die eingetragenen Grundstücke, nachfolgend aufgeführt. Jedes unter einer besonderen Nummer im Bestandsverzeichnis eingetragene 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 Gebhardshagen Blatt 1061

Bestandsverzeichnis, Laufende Nr. 3:

Gemarkung Gebhardshagen, Flur 7, Flurstück 24/60, Hof- und Gebäudefläche, Kappenhöhe 11, Größe 942 m²

Geschäftsnummer: **14 K 30/24**

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 Grundstücksmarktdaten u.ä.) sind aus diesem Grund gegebenenfalls nicht im Gutachten enthalten, sondern werden dem Auftraggeber auf Anforderung zur Verfügung gestellt.

Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung des Grundbesitzes zum Zwecke der der Festsetzung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft.

Ortsbesichtigung

10.04.2025 (Nur Außenbesichtigung!)

Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Die Schuldnerin und der Sachverständige.

Wertermittlungsstichtag 10.04.2025, Tag der Ortsbesichtigung.

Qualitätsstichtag 10.04.2025.

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 durch eine der beteiligten Parteien bewohnt. Der Keller wird laut Angabe in Teilbereichen als Einliegerwohnung genutzt.

Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

Gewerbebetrieb

Es liegt eine Wohnnutzung als Ein- oder Zweifamilienhaus vor. Ein Gewerbebetrieb wird nach dem äußeren Eindruck nicht geführt.

Maschinen und Betriebseinrichtungen

Maschinen und Betriebseinrichtung werden nach dem äußeren Eindruck und auf Grundlage der eingeordneten Wohnnutzung nicht angenommen.

Wohnungseinrichtung ist grundsätzlich nicht Bestandteil des Gutachtens.

Sonstiges Zubehör: ist, soweit bekannt, nicht wertrelevant vorhanden.

Verdacht auf Hausschwamm

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

Baubehördliche Beschränkungen:

Auskunft Stadt Salzgitter, Fachdienst Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung und Denkmalschutz:

„Aktuell laufende Verfahren sind hierzu nicht 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.

Bauunterlagen/Genehmigungen, Auskunft zuständiges Bauamt Stadt Salzgitter:

Folgende Unterlagen zu Genehmigungen bzw. Bauanträgen lagen vor bzw. wurden übermittelt zu:

- Eigenheimneubau mit Garage, Bauschein vom 06.03.1977.

Grundsätzliches:

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

Dies ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

Energieausweis

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

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

Es ist nicht bekannt, ob eine Gebäudeversicherung besteht.

3. Grundstück - Lagemerkmale

3.1 Grundstücksdaten

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:

Grundbuch von Gebhardshagen Blatt 1061

Detailliert siehe A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

3.2 Makrolage

Hinweis:

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

Bundesland Niedersachsen

Landkreis Salzgitter

Ort/Einwohnerzahl

Gebhardshagen ist ein Stadtteil von Salzgitter mit ca. 6.900 Einwohnern und liegt zwischen den beiden Stadtteilen Bad und Lebenstedt. Die gesamte Stadt Salzgitter hat rund 105.000 Einwohner.

Verkehrslage

Gebhardshagen liegt verkehrsgünstig. Über Bundes- und Landstraßen gute Fernverbindungen.

Entfernung: zu den nächstgelegenen Städten und Orten:

Salzgitter-Bad	ca. 7 km
Salzgitter-Lebenstedt	ca. 9 km
Goslar	ca. 28 km
Braunschweig	ca. 30 km
Hildesheim	ca. 36 km

Bahnhof: nicht vorhanden, ausweichen nach Bad oder Lebenstedt.

Autobahn: Verbindung zur A39 ca. 12 km entfernt. Sonstige Fernverbindungen durch weitere Straßenverbindungen vorhanden.

Bus: Zufriedenstellende Verbindungen in weitere Stadtteile Salzgitters.

Ärztliche Versorgung

Hausärztliche Versorgung in Gebhardshagen, in den Stadtteilen Bad oder Lebenstedt
Facheinrichtungen und Kliniken vorhanden.

Geschäfte des täglichen Bedarfs

In Gebhardshagen ausreichend für den Grundbedarf vorhanden.

3.3 Mikrolage

Wohn/Geschäftslage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in westlicher Lage in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung im Umgebungsbereich am Ortstrand, angrenzend an den Außenbereich.

Verbindung zum Ortszentrum mit Autostraßen und Gehweg.

Art der Bebauung

In unmittelbarer Umgebung Wohngebäude, teils ähnlicher Bauart.

Erschließung /Höhenlage zur Straße

Es bestehen zwei Grundstückszufahrten im nordöstlichen Grundstücksbereich, in etwa höhengleich zum öffentlichen Straßenbereich, dann stärker im südwestlichen Bereich abfallend.

3.4 Grundstück

lfd. Nr. 3, Hof- und Gebäudefläche Kappenhöhe 11, Flur 7, Flurstück 24/60

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung und einer Garage.

Grundstücksform: flächig, rechteckig.

Größe: 942 m², Flächengröße größer für vergleichbare Nutzungen, im allgemeinen Vergleich. Im nahen Umgebungsbereich größere Flächengröße.

Topografie: Grundstück von Nordost nach Südwest stärker abfallend.

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

4. Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige

4.1 Grundbuch Abteilung II.

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

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

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet worden (14 K 30/24). Eingetragen am 24.10.2014.

4.2 Sonstige Rechte

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

4.3 Altlastenkataster

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

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

Ein entsprechendes Bodengutachten ist nicht Auftragsbestandteil.

4.4 Baulastenverzeichnis

Zu bewertendes Grundstück: Gemarkung Gebhardshagen, Flur 7, Flurstück 24/60

Auskunft Bauamt Stadt Salzgitter:

Auf dem o.g. Flurstück „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:

Bebauungsplan: G-4-5-69, Für SZ-Gebhardshagen, Auf der Kappe.

Festsetzungen WR (Reines Wohngebiet), I 0,4 0,5 o

4.7 Sanierungsverfahren

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

4.8 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Baureifes Land (baulich nutzbar)

4.9 Abgabenrechtlicher Zustand

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

5. Baubeschreibung

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

5.1 Allgemeines

Der Grundbesitz Grundbuch von Gebhardshagen Blatt 1061, Kappenhöhe 11 besteht aus dem Flurstück 24/60, Flur 7, Gemarkung Gebhardshagen und ist bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Garage.

5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

Nur Außenbesichtigung.

Eine Innenbesichtigung der Gebäude wurde nicht ermöglicht. Die Besichtigung wurde in den zugänglichen Grundstücksbereichen, außerhalb der Gebäude durchgeführt.

Somit wird auftragsgemäß eine eingeschränkte Beschreibung, Einschätzung und Bewertung nach dem äußeren Eindruck durchgeführt.

Die Konstruktion wurde nicht geöffnet!

Es wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt!

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

5.3 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Die Wohnfläche des Einfamilienhauses erstreckt sich über das Erd- und das ausgebaute Dachgeschoss. Das Gebäude ist voll unterkellert, wobei die Räumlichkeiten teilweise nach Angabe als Einliegerwohnung genutzt werden.

Besichtigung:	Nur Außenbesichtigung!
Gebäudeart NHK:	Typ 1.01 (voll unterkellert, EG, DG ausgebaut)
Baujahr:	1978
Nutzung:	Wohnen.
Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.	
Geschosse:	
Kellergeschoss	voll unterkellert.
Erdgeschoss	Wohnen
Dachgeschoss	ausgebaut, wohnen
Außenwände	Mauerwerk
Fassade:	Verblendmauerwerk, Gauben mit Plattenverkleidung aus Faserzement, Ursprung, daher Verdacht auf Asbest.
Wärmeschutz	baujahrtypisch, einfach.
Dach	Satteldach mit Betondachsteineindeckung, ursprungsähnlich.
Wärmeschutz	Dämmung: mittel.
Fenster u. Außentüren	Holzelemente.
Haustür:	Einordnung Ausführung ca.: 1978, ursprungsähnlich.
Innentüren	Holzelement, mehrteilig, verglast.
Innenwände	Ausführung: mittel
Oberflächen:	Nicht bekannt.
Deckenkonstruktion	Nicht bekannt
Deckenflächen:	Massiv aus Stahlbeton.
Treppen	Nicht bekannt
Fußböden	Innen nicht bekannt.
Bodenbelag:	Nicht bekannt.
Fliesen:	Nicht bekannt.
Sonstige technische Ausstattung	
Sanitäreinrichtungen	Nicht bekannt.
Heizung	Gasheizung (nach Angabe des Beteiligten).
Elektroinstallation	Nicht bekannt.
Grundrissgestaltung	Nicht bekannt.
Balkon:	vorhanden.
Wärmeschutz, Annahmen	Dach: vor 1980.
	Außenwand: ursprungsähnlich vor 1980
	Fenster: vor 1985.
	Augenscheinlich ohne nachträgliche Verbesserungen, nicht zeitgemäß.



Durchgeführter Umbau / Modernisierung
Angabe der Beteiligten innerhalb der letzten 15 Jahre:

- um 2014:
 - o Elektrik in Teilbereichen
 - o Parkettbelag neu versiegelt
 - o Bäder erneuert
 - o Estrich Teilbereich saniert/erneuert.
 - o Trockenbau, Umbau Wände
 - o Einbau Einliegerwohnung.

Diese Angaben können nicht abschließend bestätigt werden, da eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden konnte.

Instandhaltung
Auffälliger Instandhaltungsstau ist nicht bekannt.

Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Nutzungs- und baujahrtypische mittlere Ausstattung, insbesondere im Bereich der Außenwände mit Dämmungsstandard, Dach.

5.4 Garage, angebaut

Besichtigung:	Nur Außenbesichtigung!
Gebäudeart:	entspricht am ehesten: NHK Typ 14.1 Einzelgarage
Baujahr um:	1978
Nutzung:	Kfz-Stellplatz / Lager
Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.	
Geschosse:	
Erdgeschoss	Kfz-Stellplatz / Lager
Konstruktion	Massiv, Mauerwerk, Stahlbeton o.ä.
Fassade:	Verblendmauerwerk.
Wärmeschutz	kein Wärmeschutz.
Dach	Flachdach, ursprungsähnlich.
Fenster u. Außentüren	Nicht vorhanden.
Tore:	Rolltor.
Bodenbelag:	Nicht bekannt.
Sanitäreinrichtungen	Nicht vorhanden.
Sonstige technische Ausstattung	
Elektroinstallation	nicht bekannt.
Durchgeführte Umbauten/Modernisierung:	Nicht bekannt.
Instandhaltung	Instandhaltungsstau ist nicht auffällig vorhanden. Weiteres siehe Schäden, Modernisierungsgrad u.a.



Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Garage: baujahr- u. nutzungstypische mittlere Ausstattung.

5.6 Allgemeiner Bauzustand

Bauliche Standsicherheit

Augenscheinlich befinden sich die Gebäude in einem baulich standsicheren Zustand.

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

Schäden, Instandhaltung

Auffällige Schäden waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten nicht bedeutsam erkennbar.

(Unter Vorbehalt und Nachprüfung im Rahmen einer Innenbesichtigung!)

Anmerkung des Sachverständigen zu Schäden:

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

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

Ausstattung

(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Wohngebäude: mittlere baujahrtypische Ausstattung (Außenwände, Dach ua.).

Standardstufe im Mittel um 2,5

Garage angebaut: mittel, baujahr- u. nutzungstypische Ausstattung.

Modernisierungsgrad

(Gemäß ImmoWertV2021)

Wohngebäude: teils modernisiert, bis 4 Punkte ModPkt-Modell

Garage angebaut: nicht modernisiert, ursprungsähnlich.

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: einfacher

Keine bedeutsamen nachträgliche Verbesserungen.

5.8 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

lfd. Nr. 3, Hof- und Gebäudefläche Kappenhöhe 11, Flur 7, Flurstück 24/60

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und angebauter Garage.

Gemäß Angaben Eigentümer, zuständige Behörden, Ver- und Entsorgungsunternehmen, o.a. Beteiligter, soweit vorliegend, bzw. Annahmen des Sachverständigen:

Öffentliche Anschlüsse:

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

Gasanschluss ist vorhanden.

Zufahrt	Mit 2 Grundstückzufahrten, nordöstlich direkt vom öffentlichen Bereich.
Höhenlage zur Straße	In etwa höhengleich zum verlaufenden Straßenbereich, dann stärker abfallend
Angrenzender Außenbereich	Südwestlich angrenzend Waldbewuchs, stärker abfallendes Gelände.
Befestigung	Betonverbundsteinpflaster, Betonplatten.
Einstellplätze	grundsätzlich ausreichend möglich.
Einfriedung	Maschendrahtzaun, Holzbrettkonstruktion straßenseitig, verwittert. teils Natursteinmauer, Betonstützwand, kleiner Gabionen Konstruktionen.
Terrasse	vorhanden.
Gartengebäude u.a.	Gartenhaus in Holzkonstruktion.
Garten/Grünfläche	Rasen, Baum- und Buschbewuchs, gepflegt.
Instandhaltung	Die Außenanlage ist durchschnittlich gepflegt.

6. Berechnungen

Unterlagen Bauakte:

Verwertbare vermasste Zeichnungen lagen vor.

Örtliches Aufmaß der Raummittelmaße: wurde nicht durchgeführt.

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

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

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

6.1 BGF - Brutto-Grundfläche nach DIN 277

Geschoss	Länge,m	Länge/m	Breite/m	BGF,m²	BGF,m² Summe
Wohnhaus mit angebauter Garage					
Kellergeschoss (voll unterkelle	11,99	10,99		131,77	
	-5,00	1,63		-8,13	123,65
Erdgeschoss	11,99	10,99		131,77	
	-5,00	1,63		-8,13	123,65
Dachgeschoss	11,99	10,99		131,77	131,77
Summe				BGF =	379,06
Garage					
eingeschossig	5,99	3,00		17,97	17,97
Gesamt					17,97

6.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Grundlage:

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

Die Flächen und Maße wurden aus den (soweit vorliegend) Zeichnungen und der Wohnflächenberechnung aus der Bauakte, nach überschlägiger Prüfung übernommen und in die Berechnungen eingesetzt. Siehe Anlage Berechnung unter Punkt 21. im Gutachten.

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.

Wohnfläche						
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung						
Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m²	Summe m²	abzügl. 3% Putz
1	Erdgeschoss					ohne Abzug da
	Die nachfolgenden Raumflächen wurden der Wohnflächenberechnung auf Aufmaß nach überschlägiger Prüfung übernommen. Siehe detailliert unter 21. Sonstige Anlagen.					
1.01	Wohnen					48,26
1.02	Küche					8,39
1.03	WC					4,08
1.04	Windfang					7,13
1.05	Diele					10,98
1.06	Bad					4,41
1.07	Schlafen					15,54
1.08	Balkon	zu 25% angerechnet				2,46
	Erdgeschoss				Summe	101,25

2	Dachgeschoss					
	Die nachfolgenden Raumflächen wurden der Wohnflächenberechnung auf Aufmaß nach überschlägiger Prüfung übernommen. Siehe detailliert unter 21. Sonstige Anlagen.					
2.01	Zimmer					16,33
2.02	WC					2,39
2.03	Umgang					28,46
2.05	Zimmer					14,98
	Dachgeschoss			Summe		62,16

3	Kellergeschoss					
	Wohnnutzung in Teilbereich möglich, durch Hanglage Südwestseite Gebäude Hobbykeller ebenerdig.					
	Einliegerwohnung	(Angabe der Beteiligten Parteien ungeprüft übernommen, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.)				
301	Hobbykeller	11,26	3,26	36,71		
		3,64	0,88	3,18		
		5,51	1,63	8,95	48,84	47,38
3.01	Terrasse	4,64	2,13	9,85		
	zu 25% angerechnet	9,85	x	0,25	2,46	2,46
	Die übrigen Kellerräume werden nicht als Wohnnutzung eingeschätzt, da aufgrund der Hanglage keine ausreichende natürliche Belichtung gegeben ist. Weiterhin sind die Räume in der genehmigten Grundrißzeichnung als Heizung, Keller o.ä. bezeichnet.					
	Kellergeschoss	Wohnnutzung/Einliegerwohnung			Summe	49,84

Zusammenstellung Wohnflächen

Erdgeschoss				101,25	
Dachgeschoss				62,16	
Zwischensumme	Hauptwohnung		EG + DG		163,41
Kellergeschoss	Einliegerwohnung				49,84
Summe	KG + EG + DG				213,25

Nutzfläche

Garage

G.01	eingeschossig	2,76	5,51	15,21	15,21	14,75
	Summe					14,75

Die anrechenbare Wohnfläche wurde ermittelt mit 213,25 m²

Die Flächenermittlung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Grundrisspläne und Flächenberechnung aus der Bauakte, unter Vorbehalt einer Nachprüfung.

7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen

7.1 Mietertrag

Bewertungsobjekt: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und angebauter Garage.

Die zu bewertende Lage.

Wohnnutzung: Ortsrandlage.

Allgemein gute Wohnlage im Stadtbereich Salzgitter Gebhardshagen.

Die Angabe bzw. Ermittlung des Mietertrags sind für das durchgeführte

Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich, siehe auch Erläuterung unter Punkt 8.

7.2 Restnutzungsdauer (RND)

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

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

Abkürzungen:

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

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

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

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

Abkürzungen:

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

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

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

Ermittlung der Restnutzungsdauer auf Grundlage der ImmoWertV „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer“. Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer: $RND = a \times \text{Alter}^2 : GND - b \times \text{Alter} + c \times GND$
Die Variablen a,b,c sind in der Tabelle 3 aufgeführt. Ermittlung relatives Alter: $\text{Alter} : GND \times 100\%$. Liegt das relative Alter unterhalb des in Tabelle 3 angegeben Wertes, gilt die Formel: $RND = GND - \text{Alter}$.

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Baujahr um 1978, Alter 47 Jahre, modifiziertes Baujahr aufgrund erfolgter Modernisierungen um 1985

DWG 70 Jahre, RND ca. 28 Jahre im Mittel

Garage, angebaut

Baujahr um 1978, Alter 47 Jahre,

DWG 60 Jahre, RND ca. 20 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 mit Einliegerwohnung		
Baujahr:	1978	Alter rd.:	47 Jahre
Mod. Baujahr gewählt rd.:	1985	Mod. Alter	Jahre
(Fiktives Baujahr = Anhebung durch erfolgte Modernisierungen, anteilig Alt und Neu geschätzt)			
Erfolgte Modernisierungen in den Jahren nach Erbauung wurden bei der Einschätzung des Baujahres (geschätzter Anteil Alt und Neu) bereits berücksichtigt.			

Nachfolgend Berücksichtigung von Modernisierungen der letzten 20 Jahre, bzw. umfassende Modernisierung/Sanierung		
Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungswert
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Verbesserung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	2	1
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Summe:	20	4

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

7.3 Liegenschaftszins

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

Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

7.4 Bewirtschaftungskosten

Von dem Mietertrag sind folgende Kosten als Bewirtschaftungskosten abzuziehen:

Unter Berücksichtigung der ImmoWertV 2021:

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

Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

8. Definition des Verkehrswertes und kurze Erläuterung der Verfahren

8.1 Erläuterung des Verkehrswertes und die angewandten Verfahren

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

8.2 Kurzerläuterung zu den Verkehrswertverfahren

8.2.1 Sachwertverfahren

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

Die einzelnen Werte werden ermittelt:

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

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

8.2.2 Ertragswertverfahren

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

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

8.2.3 Vergleichswertverfahren

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

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

Siehe auch ImmoWertV 2021, Vergleichswertverfahren § 24-26.

8.3 Folgende Wertermittlungsverfahren bieten sich zur Durchführung an:

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

Durchzuführendes Wertermittlungsverfahren nach sachverständiger Einschätzung:

Das Vergleichswertverfahren wird maßgeblich durchgeführt,

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

Das Sachwertverfahren wird unterstützend zur Plausibilisierung 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 Nutzungskonzeption.

9. Sachwertermittlung der Gebäude

9.1 Kostenkennwerte auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 - NHK 2010

NHK 2010, Klassifizierung:

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

Gewichtung in % gemäß Anwendungsbeispiel innerhalb der zutreffenden Standardstufen

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

Auszug aus den Normalherstellungskosten NHK 2010

Die nachfolgend aufgeführten Gebäudetypen entsprechen am ehesten dem Bewertungsobjekt

1-3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser ²																		
Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss mit ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder fach geneigtes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 050	1.03	705	785	920	1 080	1 360
Doppel- und Reihenhäuser		615	685	785	945	1 180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1 020	1 275
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	490	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1 195

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss mit ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder fach geneigtes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.11	695	725	835	1 095	1 260	1.12	570	635	730	880	1 100	1.13	665	740	850	1 025	1 285
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180	2.12	535	595	695	825	1 035	2.13	625	695	800	965	1 205
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105	3.12	500	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1 130

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss mit ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder fach geneigtes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.21	790	875	1 095	1 215	1 515	1.22	585	650	745	900	1 125	1.23	820	1 025	1 180	1 420	1 775
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	805	945	1 140	1 425	2.22	505	610	700	845	1 055	2.23	685	765	1 105	1 335	1 670
Reihenmittelhäuser	3.21	695	775	885	1 065	1 335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	610	690	1 035	1 250	1 560

Gebäudestandard/Standardstufen

Typ	1.01 KG,EG,DG ausg.	NHK 2010 Einordnung Standardstufe					Wägungs- anteil
		1	2	3	4	5	
Außenwände			15	8			23
Dächer			10	5			15
Außentüren und Fenster			11				11
Innenwände und -türen			11				11
Deckenkonstrukt., Treppen				11			11
Fußböden				3	2		5
Sanitäreinrichtung				5	4		9
Heizung			4	5			9
Sonstige tech. Ausstattung			3	3			6
Summe:		0	54	40	6	0	100

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

Standardstufe	1	x	0		=	0
Standardstufe	2	x	0,54		=	1,08
Standardstufe	3	x	0,4		=	1,2
Standardstufe	4	x	0,06		=	0,24
Standardstufe	5	x	0		=	0
Standardstufe im mittel:						2,5

Kostenkennwerte

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung					Gemäß NHK 2010
Gebäude:					
Gebäudeart: Einfamilienhaus		Typ: 1.01			
Baujahr: 1978		GND, Jahre: 70			
Standardstufe	modifizierter NHK2000 Grundwert (€/m² BGF)	relativer Gebäudeanteil	Faktor	relativer NHK2010 Anteil (€/m² BGF)	
1	655	0	0	0	
2	725	54	0,54	391,5	
3	835	40	0,4	334	
4	1005	6	0,06	60,3	
5	1260	0	0	0	
Herstellungskosten:		100	1	786	

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung					Gemäß NHK 2010
Gebäude:					
Gebäudeart: Garage		Typ: 14.1		Garage	
Baujahr: 1981		GND, Jahre: 60			
Standardstufe	modifizierter NHK2000 Grundwert (€/m² BGF)	relativer Gebäudeanteil	Faktor	relativer NHK2010 Anteil (€/m² BGF)	
3	245	0	0,00	0	
4	485	100	1,00	485	
Herstellungskosten:				485	

Anmerkung zu den Herstellungskosten:

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

9.2 Sachwertermittlung

Sachwertermittlung der Gebäude		Grundlage ist die NHK 2010		ImmoWertV 2021
Gebäude		Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung		Garage
Geschosse		KG, EG, DG		Eingeschossig
Nutzungsart		w ohnen		Kfz-Stellplatz
Baujahr - Ursprung		1978		1978
Baujahr fiktiv, aufgrund Modernisierungen etc. vgl. Pkt. 6		1978		
Alter Jahre		47		47
Fiktives Alter - u. Berücksichtig. erfolgter Modernisierungen				
GND - wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren		70		60
Restnutzungsdauer / RND vergleiche 5.2		28		20
NHK 2010 - Typ :		1.01		14.1
Entspricht Gebäudetyp:		Einfamilienhaus		Garage
Standardstufe		2,5		4, zusätzl. Abschlag
BGF / m²		379,06		17,97
Kostenkennwert €/m²		786		485
Anpassung:		786		485
Standardstufe überw. 2, teils einfacher				
Baupreisindex 2010 = 100/ 01.2025 =		1,872		1,872
w ohnen				
Summe:		557.604		16.315
Abzüglich Alterswertminderung RND/GND		28/70		20/60
Abschreibung linear, Angabe in %		60		67
entspricht Faktor :		0,40		0,33
BGF/m² x Kostenkennwert €/m² x Index - Alterswertmin		223.042		5.438
Zuzüglich besonderer Bauteile siehe 6. Baubes.		0		0
Summe		223.042		5.438
Vorläufiger Gebäudesachwert		223.042		5.438

9.3 Ergebnis Sachwert

Zusammenstellung des Sachwertes			
		Wohnbauland	
Grundstück:	Grundbuch	Gebhardshagen	
	Blatt	1061	
Nutzung: Wohnbauland	Laufende Nummer	3	
	Flurstück	24/60	
Größe, m²:		942	
Nr.	Art		Sachwert in Euro
1	Bodenwert, Flurstück	24/60	90.130
2	Bauliche Außenanlagen	siehe Pkt. 10	15.000
3	Gebäude		
3.1	Einfamilienhaus, freistehend		223.042
3.2	Garage		5.438
	Vorläufiger Sachwert 1 - 3		333.610
Marktanpassungsfaktor :		1,05	
(siehe detaillierte Erläuterung unter 9. im Gutachten) :			
Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung			349.824
4	Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe 10.2) :		0
4.1	Baumängel und Schäden		0
Sachwert mit Marktanpassung :		rd.	349.824

Wagnisabschlag da ohne Innenbesichtigung!	Abschlag
. Baumängel, Schäden, Ausstattung u.a. können nicht eingeschätzt werden.	fiktiv um -10%
Faktor nach äußerem Eindruck, sachverständig eingeschätzt ca.:	0,90
Sachwert, marktangepasst mit Wagnisabschlag	314.841

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 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser liegen vor.

Vorläufiger Sachwert (siehe Zusammenstellung Sachwert).

Sachwertfaktor mit Korrekturfaktoren (Grundstücksmarktdaten) nachfolgend:

Marktanpassung durch Sachwertfaktor		
Anpassungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten:		
Eine Auswertung für Wohnnutzungen liegt durch den Gutachterausschuss vor.		
. Bodenrichtwert	110	€/m²
. Vorläufiger Sachwert gerundet:	333.610	Euro
Entspricht vorläufigem Sachwertfaktor ca.:		0,90
Umrechnungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten u. zus. Einschätzung SV:		
. Umrechnungskoeffizient Wohnfläche	1,07	
. Umrechnungskoeffizient Restnutzungsdauer:	0,98	
. Umrechnungskoeffizient Standardstufe:	1,00	
Sachwertfaktor (Marktanpassg.) m. Korrekturen	1,05	

10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß ImmoWertV2021 § 8 (Absatz 1-3)

Hier Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden oder sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.

Berücksichtigung durch marktgerechte Zu- und Abschläge nach sachverständiger Einschätzung.

10.1 Schäden

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

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

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

Sonstige Umstände
Bauschäden, erforderliche Reparaturen,

Wertbeeinflussung gesamt
pauschal gerundet in Euro:

Schäden, Instandhaltung

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

Es sind keine signifikanten Baumängel oder Schäden bekannt

Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug gerundet ca.: 0.00 Euro.

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

Unterschieden wurden folgende Einflüsse:

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

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

Anmerkung zu Schäden:

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

Für detaillierte Angaben zu Mängeln, Ursachen, evtl. Reparaturen, Sanierung und Modernisierungen, sind bei Bedarf grundsätzlich nähere Untersuchungen durch weitere Fachleute mit Bauteilöffnungen, evtl. weiterführenden Messungen u.ä. erforderlich.

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

10.2 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baulast, eingetragene Rechte im Grundbuch Abteilung II (Grunddienstbarkeiten: Wegerecht, Leitungsrecht o.ä.), Einrichtungen, o.a. zusätzliche wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale. 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. 3, Hof- und Gebäudefläche Kappenhöhe 11, Flur 7, Flurstück 24/60

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit Einfamilienhaus mit. Einliegerwohnung und angebauter Garage.

Bauliche Außenanlagen, überwiegend mittlere, etwas aufwändigere Anlage aufgrund der Hanglage.

Pauschal rd.: 15.000 Euro.

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

Bauliche Außenanlagen, gemäß ImmoWertV 2021 § 35-39 und weiterer sachverständiger Einschätzung:
Verweis auf detaillierte Beschreibung unter 5.8 Außenanlagen.

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

12.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert beträgt für die allgemeine Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag 01.01.2025 = **mittlere Lage) 110,--€/m² für W**, einschl. Erschließung.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Bebauungsplan: vorhanden
Einordnung Festsetzungen/Einordnung: WR I 0,4 0,5 o

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	10.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgaben-		
rechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	mittel
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	mittel, bzw. Anpassung erfolgt unter 9. Sachwertermittlung
Grundstücksfläche	=	942 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: leicht über dem allgemeinen Mittel.

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

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

B04

Zuschnitt / Nutzung:

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

12.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Bodenwert	Wohnbauland				
Grundbuch:	Gebhardshagen	Blatt:	1061		
Lfd. Nummer	3	Gemarkung:	Gebhardshagen		
Flur	7	Flurstück	24/60		
Nutzung	wohnen	Größe	942 m ²		
B-Plan	vorhanden		Wohnhaus, angebaute Garage		
Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand					Erläut.
Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :			110 W		EUR/m ²
b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert :			= 110		EUR/m ²
Angrenzend an Bodenrichtwert :			=		
Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung			= 110		EUR/m ²
2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläut.
Stichtag	01.01.2025	10.04.2025	x 1,00		B01
Bewertungsgrundstück					
3. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					Erläut.
Lage	mittel	mittel	x 1,00		
GFZ		mittel	x 1,00		B02
Fläche (m ²)		größer	x siehe 4.		B03
Flächenfaktor	Siehe Grundstücksmarktbericht soweit Auswertung vorhanden				
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00		
Art der Nutzung	W	W	x 1,00		
Vollgeschoss		1	x 1,00		
Bauweise	mittel		x 1,00		
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x 1,00		
Anpassungsfaktor gesamt :			x 1,00		
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			Euro/m ² = 110,00		
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			Euro - 0,00		
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			Euro/m ² = 110,00		
Vorderland	Wohnbauland	ohne Einschränkung	= 110,00		
Hinterland	kein Bauland, Einschätzung Garten nicht bebaubar		= 15,00		B04
Nutzbarkeit eingeschränkt, Einordnung als: Gartenland/Hausgarten					
4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					Erläut.
Grundstücksfläche gesamt :			= 942		m ²
Grundstücksfläche unterteilt in :					
Wohnbauland ohne Einschränkung (Breite,m x Tiefe,m)					
Fläche rd.: Mittelwert Grundstücksmarktdaten			= 800		
(Vorderland bis ca. 50 m Grundstückstiefe) Wohnbauland					
Bodenwert €/m ² = 110,00			88.000		Euro
Hinterland Einordnung: Gartenland/Hausgarten			= 142		m ²
(Hinterland über Mittelwert oder Tiefe von ca. 50 m)					
Bodenwert €/m ² = 15,00			2.130		Euro
Bodenwert gesamt :			= 90.130		Euro

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 mit Einliegerwohnung	
Lage:	Gebhardshagen	
Kellergeschoss	voll unterkellert	Modifiziertes Bauj. ca. 1983
Baujahr : Ursprung	1978	Modernisg.-Punkte ca.: 4
Restnutzungsdauer (RND):	28 Jahre	Alter in Jahren: 47
Wohnfläche, m² :	213,25	bei GND, Jahre: 70
Bodenrichtwert, €/m² :	110 W	Standardstufe 2,5
Grundstücksgröße, m² :	942	Garage/Doppelgarage 1

Grundstücksmarktdaten 2025		Stadt	Salzgitter	
Vergleichsfaktoren für		Ein- und Zweifamilienhäuser		
Vorläufiger Mittelwert €/m² rd. :		1.870		
(wird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen gehalten)				
				Faktor
Grundstückslage :	BRW allgem.	110	€/m²	ber. berücksichtigt
Lageklasse	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:			Gebhardshagen
Grundstück :	Fläche, m² =	942	Mittelwert =	800
	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:			
Besonderheiten	keine bekannt.			stärker abfallendes Gelände
Gebäude :	Konstruktion:	Massiv		1,00
Grundriss	Baujahr- und nutzungstypisch			Anpassung fiktiv rd.: 1,00
Standardstufe	2,5	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten: 1,00		
	Keller	voll unterkellert		Einschätzg. SV: 1,00
Baujahr	Bereits berücksichtigt.			
Modernisierung	Punkte Modell ImmoWertV	4		1,00
Schäden,Mängel	siehe nachfolgend obeitktspezifische Grundstücksmkmale			
Wohnfläche, m² :	213,25	über	Mittelwert von :	150
	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:			0,84
Garage	1	Garage	Korrekturfaktor 1,000	
Summe Auf- bzw. Abschläge :		Faktor:		0,84
Vorläufiger Vergleichswert €/m²:				
1.870	x	0,84	=	1.578 €/m²
1.578	x	213,2	=	336.461 Euro
Marktanpassung (sofern noch nicht berücksichtigt) hier bereits berücksichtigt.				
Abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmkmale (siehe detailliert 10.)				
Abzüglich :	0		=	336.461 Euro
Vorläufiger Vergleichswert:				336.461 Euro

Besonderheiten:	. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht!		
Wagnisabschlag:	Mängel, Schäden u.a. können nicht eingeschätzt werden.	(fiktiv um -10%)	
	Faktor nach äußerem Eindruck, sachverständig eingeschätzt ca.:		0,90
Vergleichswert mit Wagnisabschlag	302.815	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.

14.2.1 Mittelwerte Auswertungen der angewendeten Faktoren

Grundlage Mittelwerte der angewendeten Faktoren

Merkmale und Ausprägung mit mittleren Werten		
Auswertung u. Anpassung d.d. Sachverständigen unter 14.1		
Bewertungsobjekt:	Bewertungsobjekt	
Einfamilienhaus mit Einliegerwo	Stichtag:	10.04.25
BRW:	110	€/m²
Baujahr : modifiziert	1978	
Wohnfläche:	213,2	m²
Grundstücksgröße:	942	m²
Standardstufe	2,5	
Garage	1	
Grad der Unterkellerung in%	100	
Lage i.Kreis: Gebhardshagen	ohne Auswertung	

Medianwerte Vergleichsfaktoren Grundstücksmarktdaten:		
Ein- und Zweifamilienhäuser	Median	
BRW:	75	€/m²
Baujahr : modifiziert	1980	
Wohnfläche: mittlerer Wert	150	m²
Grundstücksgröße:	800	m²
Standardstufe	2,3	
Garage	1	
Grad der Unterkellerung in%	100	%
Lageklassenfaktor	2	

15. Verkehrswert der einzelnen Flurstücke

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

Der zu bewertende Grundbesitz ist im Bestandsverzeichnis des 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. 3 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet worden (14 K 30/24). Eingetragen am 24.10.2014.

Einschätzung des Sachverständigen:

Die Eintragungen wirken sich nach sachverständiger Einschätzung nicht zusätzlich bedeutsam wertbeeinflussend aus und sind bereits in den Angaben und Einordnungen zum Bodenrichtwert und anderer pauschal enthalten.

Eine weitere Anpassung wird zum Wertermittlungsstichtag nicht für erforderlich gehalten.

16.2 Baulasteintragung

Zu bewertendes Grundstück: Gemarkung Gebhardshagen, Flur 7, Flurstück 24/60

Auskunft Bauamt Stadt Salzgitter:

Auf dem o.g. Flurstück „**gibt es keine Eintragungen in das Baulastenverzeichnis**“.

17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe des Verkehrswertes

Nur Außenbesichtigung. Die Einschätzung erfolgt auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck.

Eine Innenbesichtigung der Gebäude wurde nicht ermöglicht. Die Besichtigung wurde in den zugänglichen Grundstücksbereichen, außerhalb der Gebäude durchgeführt.

Somit wird auftragsgemäß eine eingeschränkte Einschätzung und Bewertung nach dem äußeren Eindruck durchgeführt.

Weitere wertbeeinflussende Umstände die z.B. Schäden, Instandhaltung,

Ausstattung, Modernisierungen, u.a. betreffen, konnten somit nur sehr eingeschränkt bzw. nicht 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, insbesondere innerhalb der Gebäude sind nicht bekannt und müssten gegebenenfalls zusätzlich berücksichtigt werden.

Der zu bewertende Grundbesitz, Grundbuch von Gebhardshagen Blatt 1061, Kappenhöhe 11 besteht aus dem Flurstück 24/60, Flur 7, Gemarkung Gebhardshagen und ist mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer angebauten Garage bebaut.

Das Grundstück befindet sich in westlicher Lage in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung im Umgebungsbereich am Ortstrand, angrenzend an den Außenbereich.

Die Gebäude und der Grundstücksaußenbereich wurden im Rahmen der Möglichkeiten der Ortsbesichtigung von außen eingeschränkt besichtigt.

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

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

Das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag durch eine der Beteiligten Parteien in dem Verfahren bewohnt. Der Keller wird laut Angabe teils als Einliegerwohnung genutzt. Mieter oder Mietverhältnisse wurden nicht mitgeteilt.

Gesamt wird die Gebäudeausstattung des Wohngebäudes überwiegend baujahrtypisch mittel eingeordnet.

Mit gesamt 213,25 m² (KG,EG,DG) liegt die Wohnfläche gemäß Auswertung der Grundstücksmarktdaten über dem allgemeinen Mittelwert für vergleichbare Nutzungen. Die Wohnfläche des Wohngebäudes erstreckt sich über einen Teilbereich des Kellergeschosses, das Erd- und das ausgebaute Dachgeschoss. Das Gebäude ist voll unterkellert, wobei die Räumlichkeiten teilweise als Einliegerwohnung genutzt werden.

Das Gebäude ist massiver Konstruktion erstellt. Bauunterlagen für das Wohngebäude liegen vor.

Bedeutsame Modernisierungen in den letzten 20 Jahren konnten nach dem äußeren Eindruck nicht beurteilt werden. Siehe hierzu Erläuterungen unter 7.2.

Die angebaute Garage ist in massiver Konstruktion erstellt, mit mittlerer Ausstattung, augenscheinlich nicht signifikant modernisiert.

Die Grundstücksfläche ist rechteckig geschnitten und ist von Nordost nach Südwest stärker abfallend. Die Außenanlage mit südwestlicher Gartenfläche ist in Teilbereichen terrassenartig angelegt, mit durchschnittlich gepflegter Anlage.

Im allgemeinen Vergleich ist die Grundstücksgröße überdurchschnittlich (Mittelwert 800 m²) einzuordnen mit einer Flächengröße von 942 m².

Mit vergleichbaren Nutzungen wird die Lage im Stadtbereich Salzgitter Gebhardshagen als grundsätzlich gute Wohnlage eingeordnet. Diese Einschätzung wird auch durch den Bodenrichtwert mit 110,- €/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 und Wagnisabschlag 314.841 Euro.

Vergleichswert mit Wagnisabschlag ermittelt mit 302.815 Euro.

Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet.

Geschätzter Verkehrswert gerundet: 303.000 Euro.

Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück:

Grundbuch von Blatt	Gebhardshagen 1061
Bestandsverzeichnis	
Laufende Nummer	3
Gemarkung	Gebhardshagen
Flur	7
Flurstück	24/60
Gebäude- und Freifläche	Kappenhöhe 11
Größe	942 m²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche, Wohnhausbebauung u.a.

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungstichtag eingeschätzt mit rd. 303.000 Euro (unbelastet).

Mit Wagnisabschlag, da nur eine Außenbesichtigung ermöglicht wurde!

Belastungen aus dem Grundbuch, Abteilung III wurden nicht berücksichtigt.

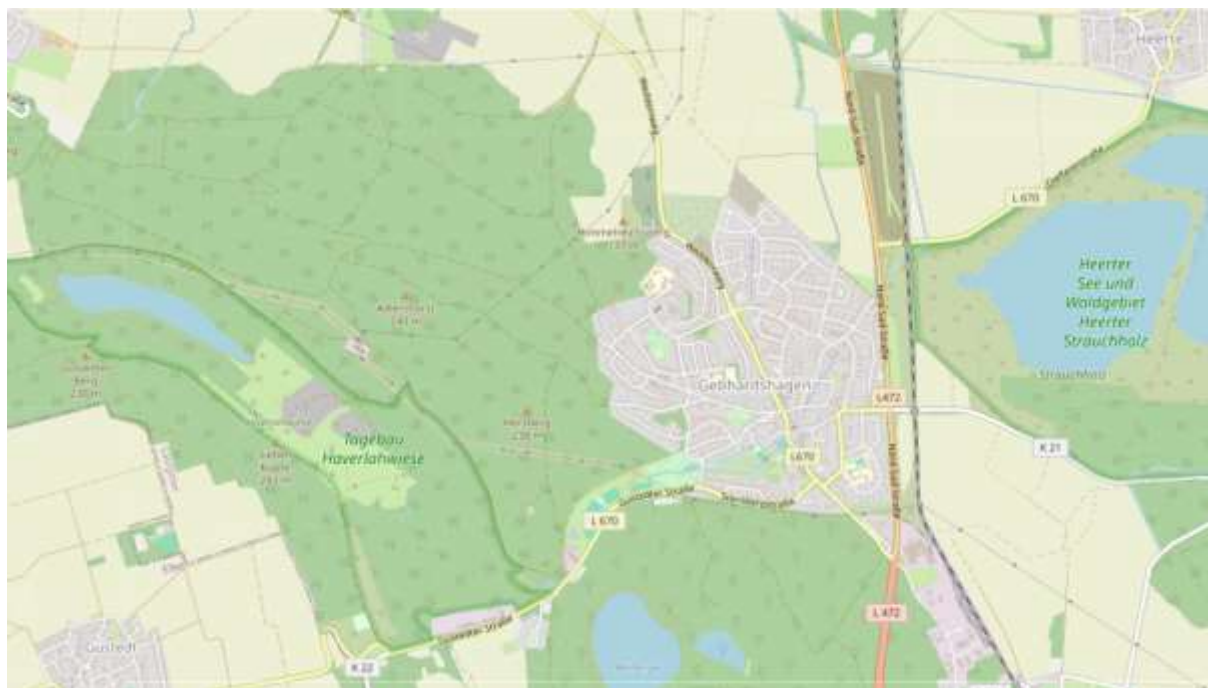
Weiterhin versichere ich, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Goslar, den 03.07.2025

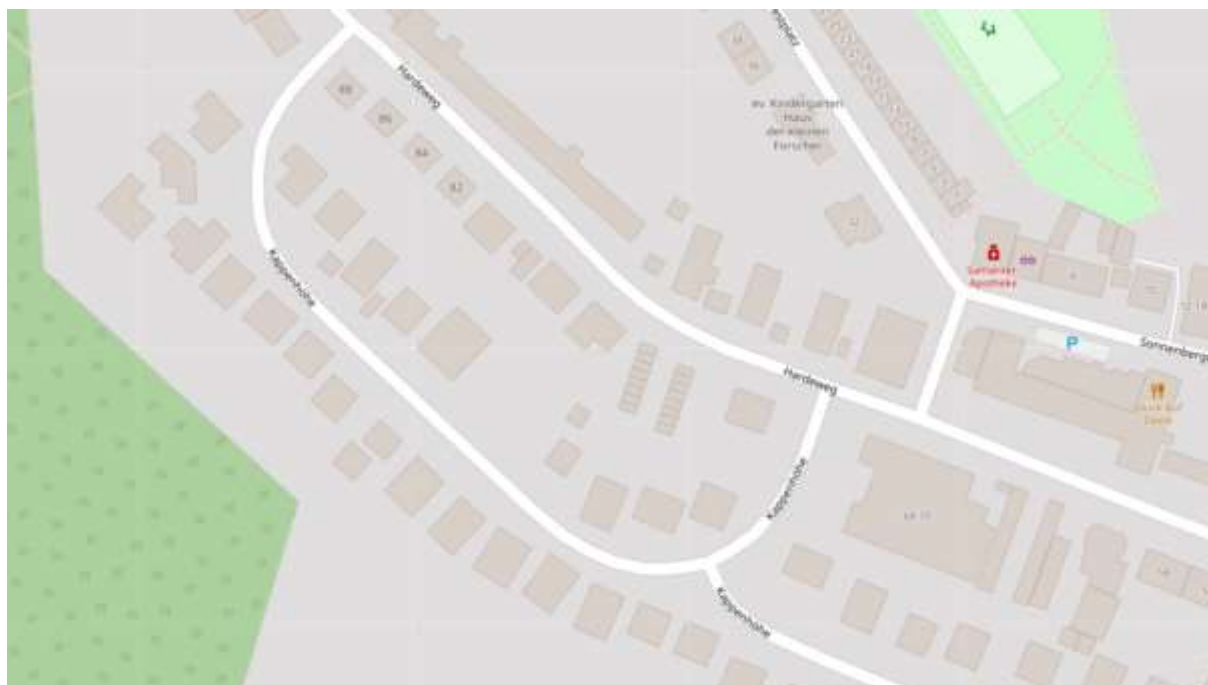
Sachverständiger

18. Stadtkarte

Makrolage - Gebhardshagen



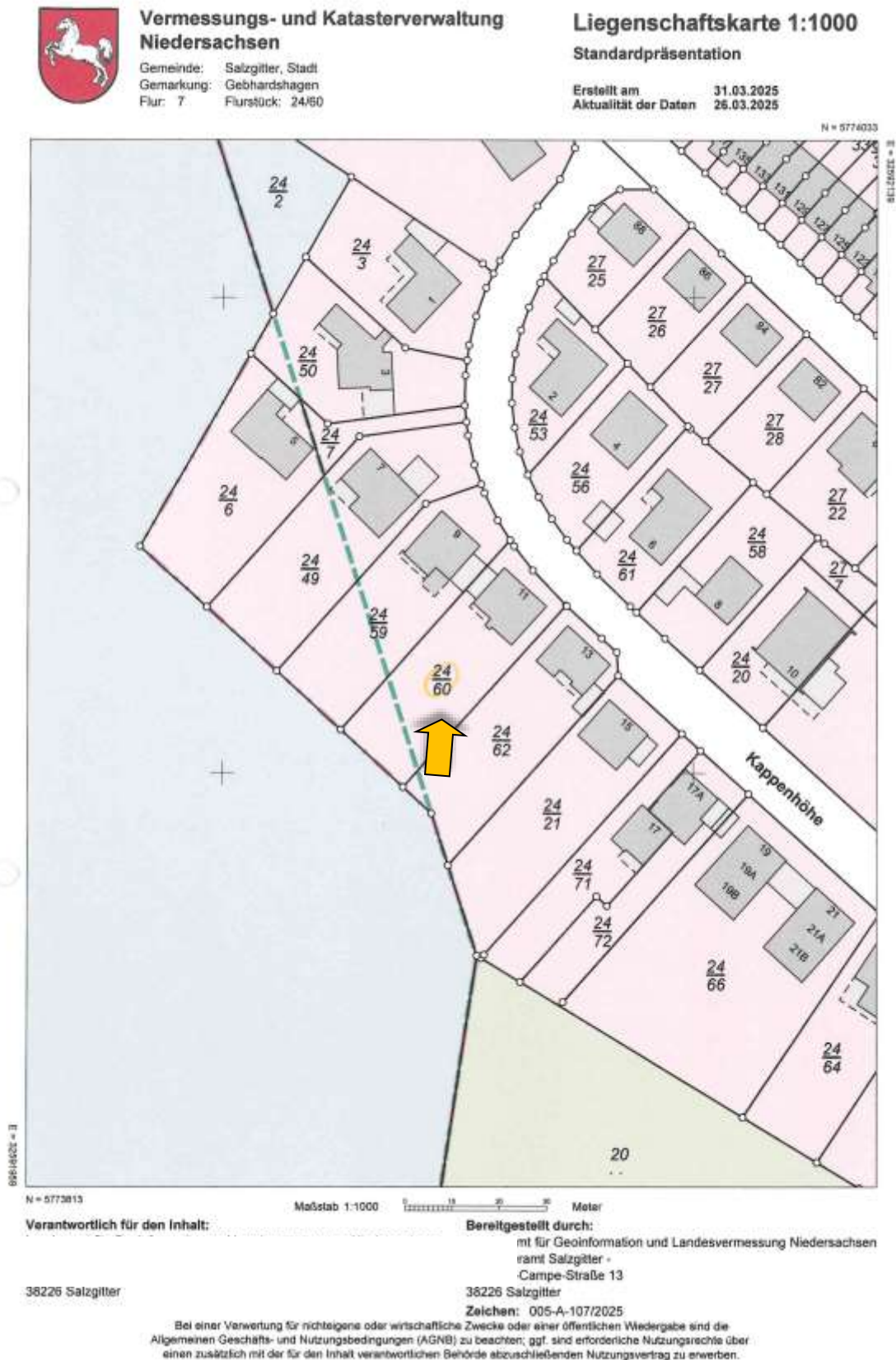
Mikrolage - Kappenhöhe



(Quelle: openstreetmap.org)

19. Liegenschaftskarte

Hinweis: Es erfolgte keine detaillierte Überprüfung, ob jedes Bauteil o. Gebäude in der Liegenschaftskarte verzeichnet ist. Evtl. müssen noch Einmessungen durchgeführt werden. Eine abschließende Beurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Siehe Punkt 1. Vorbemerkungen.



20. Bestandspläne

Bewertungsgrundlagen

Angaben, Unterlagen u.a.

Die Angaben der Unterlagen der Bauakte, Behörden, Eigentümer oder weiterer Personen über das Bewertungsobjekt, sind hier im Rahmen des Gutachtenauftrages nur stichprobenartig bzw. pauschal geprüft oder ungeprüft (z.B. nicht sichtbare Mängel, Konstruktionsangaben etc.) wiedergegeben.

Angaben zu Flächen, Grundriss, Konstruktion, Nutzung

Für unrichtige Angaben der Berechnungen (z.B. Angabe Wohnfläche, BRI etc.), Zeichnungen (z.B. Grundrissanordnung, Lage der Wände, Raumbezeichnungen etc.), Maßangaben (z.B. Geschosshöhen, Raum-/Gebäude-Längen- und Breitenmaße etc.), Baubeschreibungen (z.B. Konstruktionsaufbau, Bauteile etc.) und sonstige Unstimmigkeiten, wird daher auch keine Gewähr übernommen.

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

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

Maßliche und auch räumliche Abweichungen sind möglich.

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

Verwendung ausschließlich für diese Gutachtenerstellung.

Pläne nicht im Originalmaßstab

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

Zeichnungen

Bauakte/Grundbuchakte:

Es lagen Zeichnungen in der Bauakte vor.

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

Es wurde keine detaillierte Aktualisierung der Pläne durchgeführt, z.B. genaue Lage Öffnungen, Wandstärken u.ä. Bauliche Abweichungen des Bestands sind möglich.

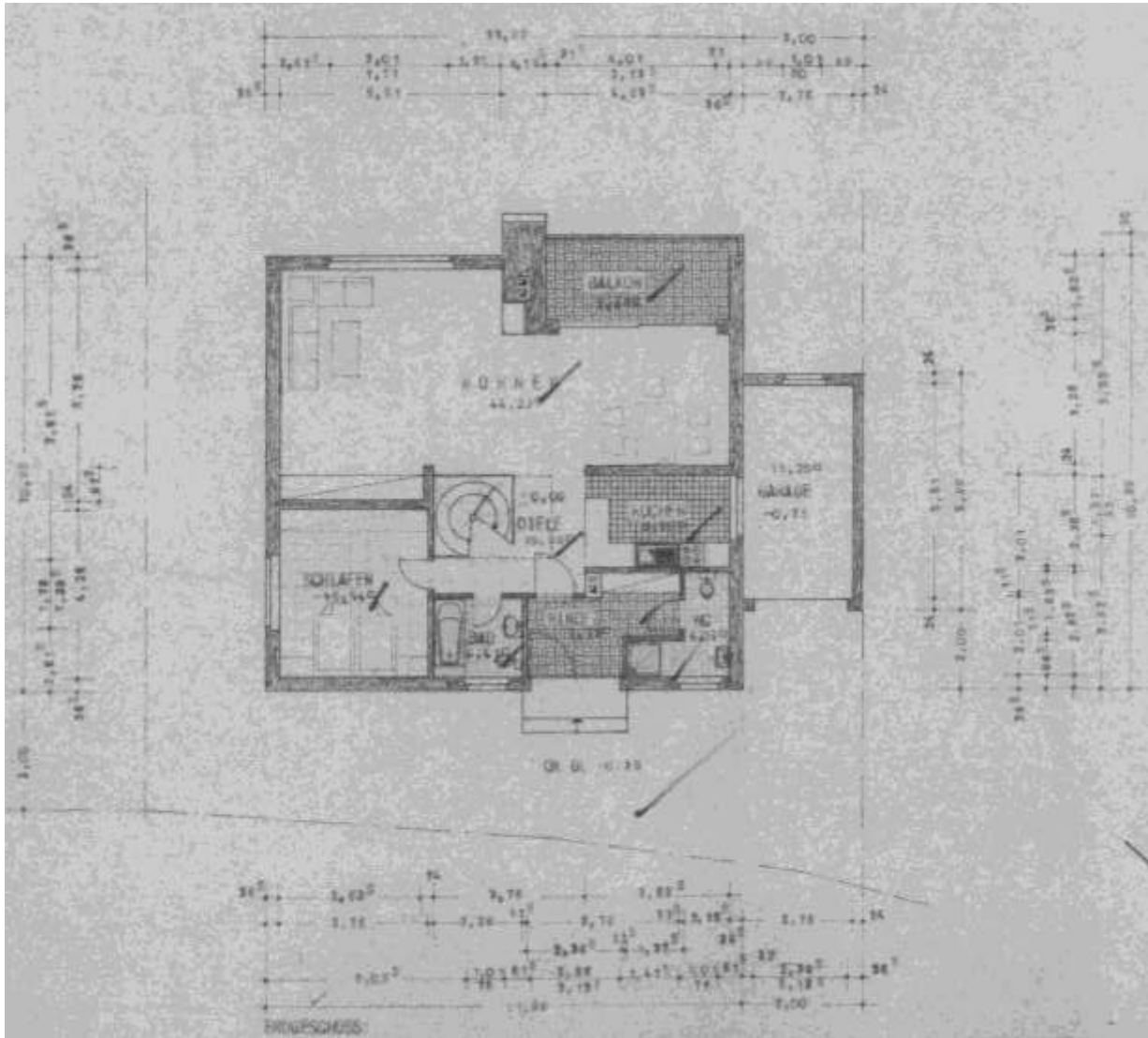
Vergleiche auch unter Punkt 1.2.12 Differenzen der Maße und Massen, 2.2, Behördliche Beschränkungen.

Pläne aus der Bauakte

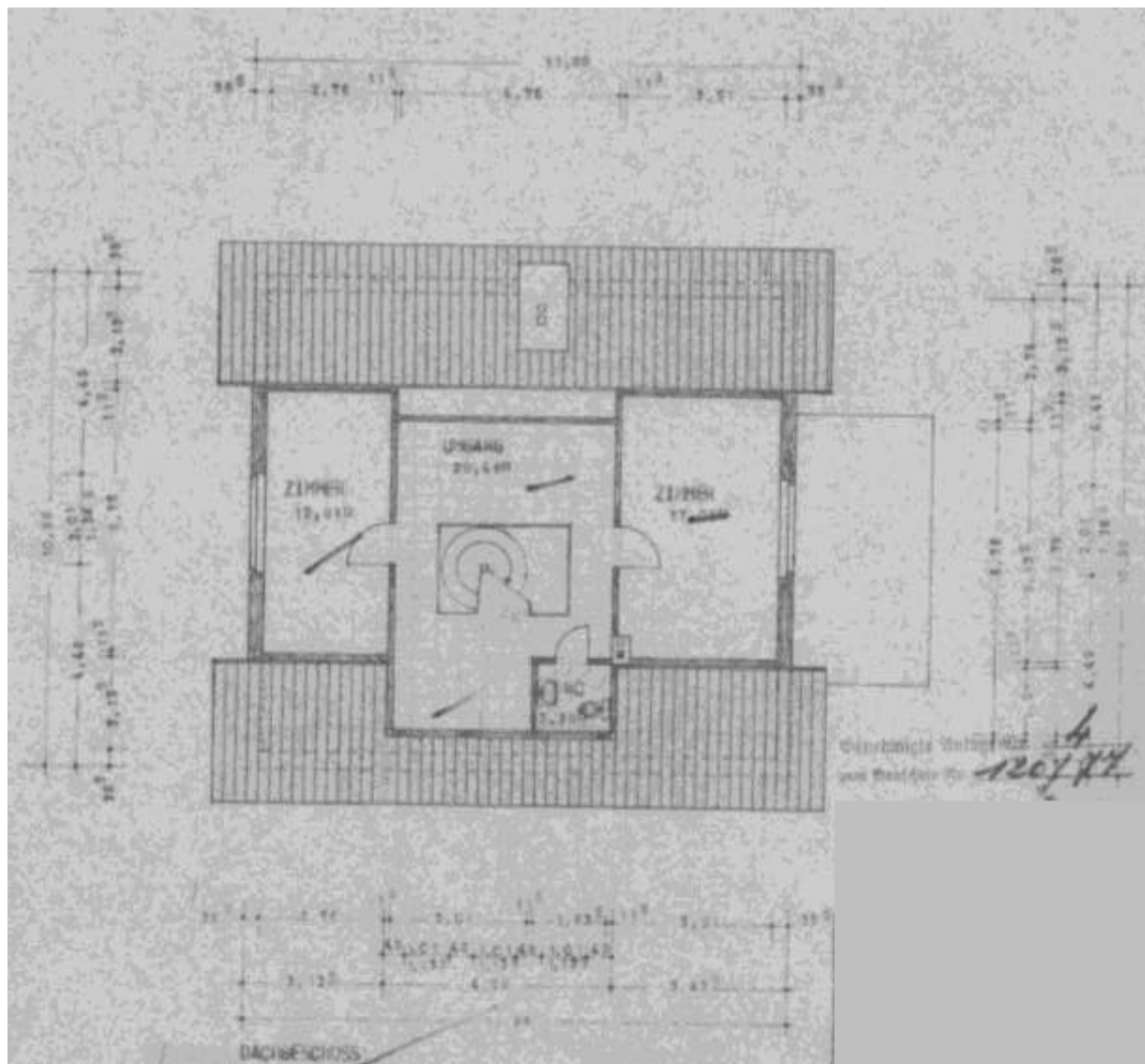
(Vorliegende Pläne werden nachfolgend angefügt. Der Bestand kann abweichen)

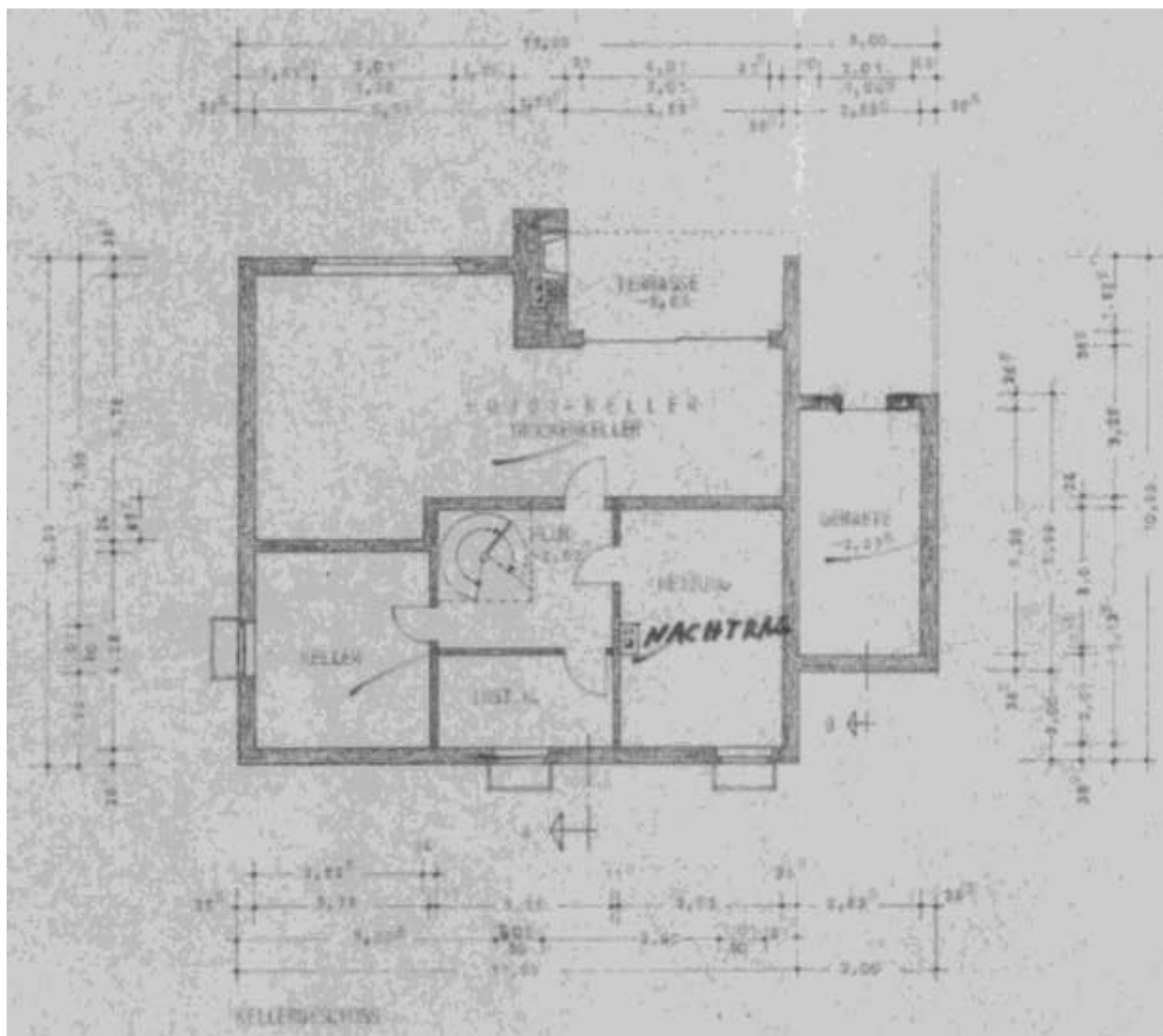
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und angebauter Garage

Erdgeschoss

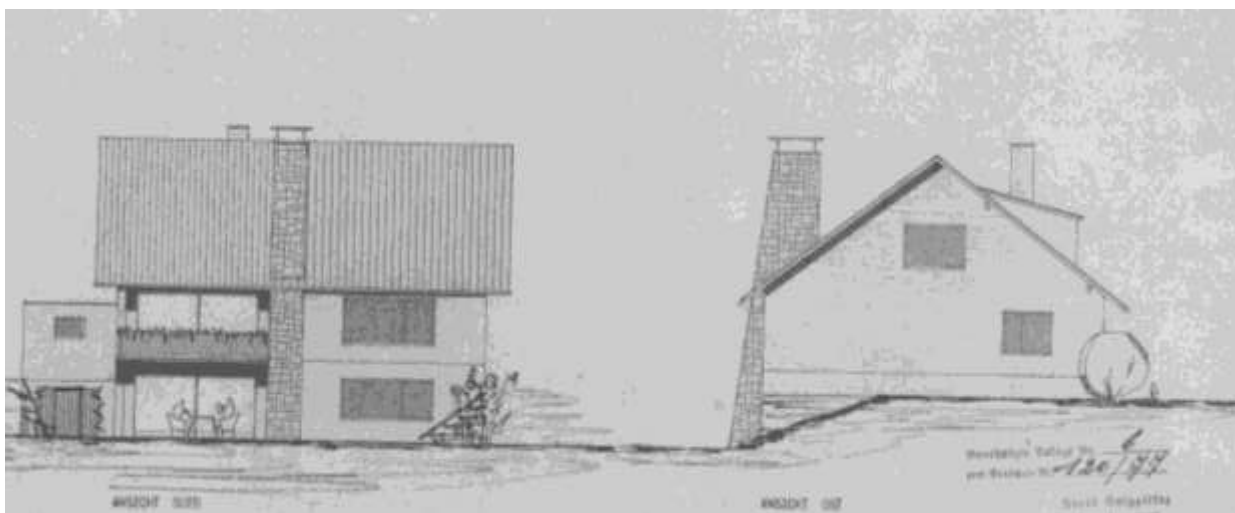


Dachgeschoss

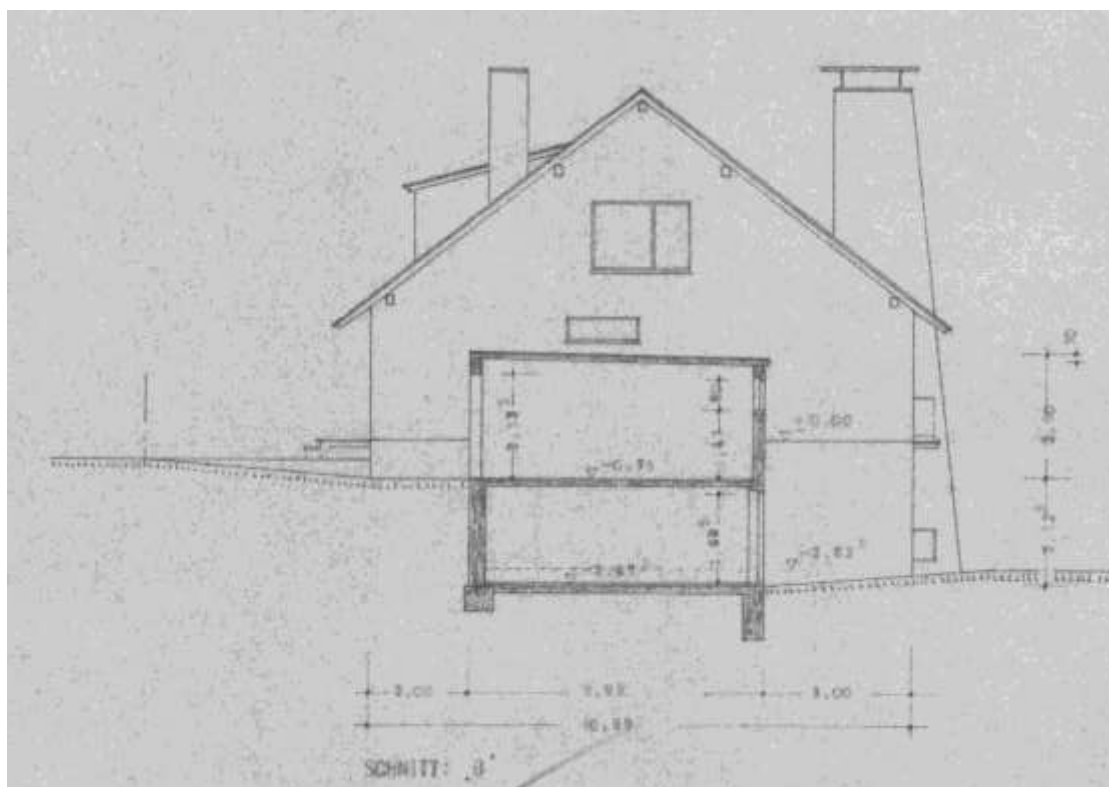
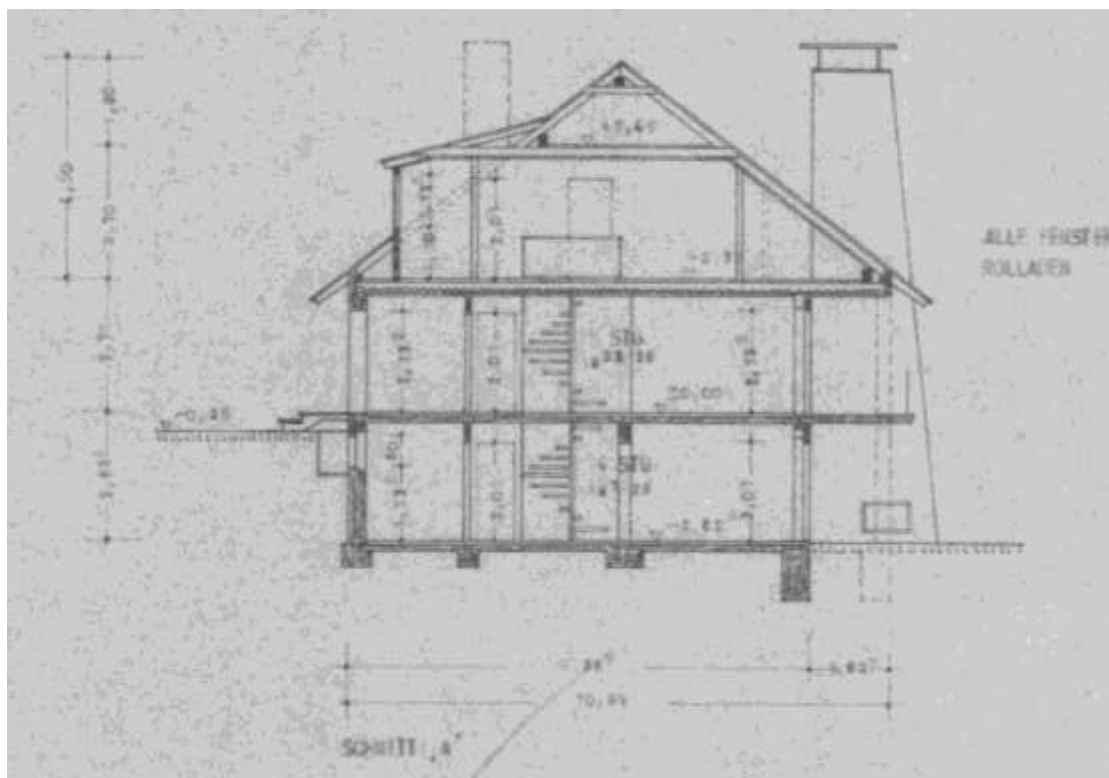




Ansichten



Schnitte



22. Fotodokumentation

Innenaufnahmen: Wurden nicht ermöglicht.



Grundstück:

Grundbuch
von Gebhardshagen
Blatt 1061,
BVZ lfd. Nr.3

Gemarkung
Gebhardshagen
Flur 7
Flurstück 24/60

Kappenhöhe 11,
38229 Salzgitter

Bebauung
Einfamilienhaus mit
Einliegerwohnung
und angebauter
Garage.

Ostansicht. Blick von der Straße auf das Wohngebäude mit Zufahrt



Nordansicht. Angebaute Garage mit Zufahrt



Südwestansicht. Wohnräume im Kellergeschoss (Einliegerwohnung) aufgrund der Hanglage.





Auszug Bauteile, bauliche Ausführung



Außenanlage

