

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

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)

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

Zwangsversteigerungssache

betreffend das im Grundbuch von Salzgitter-Bad Blatt 3562 unter laufender Nummer 1
eingetragene Grundstück u.a.

Geschäftsnummer **14 K 34/24**

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.

Besichtigung: **Innen- und Außenbesichtigung**

Wertermittlungstichtag: **09.04.2025**

Bewertungsobjekt/Bebauung:

Einfamilien-Reihenmittelhaus.



Straßenansicht Wohngebäude



mit angebauter Garage

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum
Wertermittlungstichtag eingeschätzt mit rd. **91.520** Euro (unbelastet).

Einzelwerte der Flurstücke, laufende Nummern des Bestandsverzeichnisses:

Laufende Nummer 1, Verkehrswert Flurstück 17/30 entspricht rd.: 91.000 Euro

Laufende Nummer 2, Verkehrswert Flurstück 17/31 entspricht rd.: 520 Euro

Dieses Gutachten wurde fertiggestellt am 10.07.2025
Das Gutachten umfasst gesamt 40 Seiten.

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag

Grundbuch von Blatt	Salzgitter-Bad 3562
------------------------	--------------------------------

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer	1
Gemarkung	Salzgitter-Bad
Flur	14
Flurstück	17/30
Hof- und Gebäudefläche	Am Hamberg 17
Größe	227 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche , Wohnhausbebauung u.a.
Laufende Nummer	2
Gemarkung	Salzgitter-Bad
Flur	14
Flurstück	17/31
Weg	Am Hamberg
Größe	14 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Wegfläche

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

Einfamilien-Reihenmittelhaus

Baujahr um:	1939
Wohnfläche ca.:	EG+DG = 80,31 m ² , KG 35,14 m ² , zu Wohnzwecken ausgebaut, aber nur geringe lichte Raumhöhen von 1,85 bis 2,05m

Wohnhauserweiterung (Anbau Balkon und Ausbau Dachgeschoss)

Baujahr um:	1982 (nach Aktenlage)
Nutzfläche ca.:	14,75 m ²

Sonstiges/Besonderheiten

Mieter und Pächter

Das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag durch die Schuldner bewohnt.
Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

Besichtigung

Innen- und Außenbesichtigung des Gebäudes und dem Außenbereich, in den zugänglichen Bereichen.

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

Abkürzungsverzeichnis

W	Wohnbaufläche
WS	Kleinsiedlungsgebiet
WR	reines Wohngebiet
WA	allgemeines Wohngebiet
WB	besonderes Wohngebiet
M	gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
MD	Dorfgebiet
MDW	Dörfliches Wohngebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
G	gewerbliche Baufläche
GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
EnEV	Energieeinsparverordnung
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 19.03.2025

Erstellen eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert, betreffend das bzw. die eingetragenen Grundstücke, nachfolgend aufgeführt. Jedes unter einer besonderen Nummer im Bestandsverzeichnis eingetragenen 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 Salzgitter-Bad Blatt 3562

Lfd.Nr. 1 Gemarkung Salzgitter-Bad, Flur 14, Flurstück 17/30, Hof- u. Gebäudefläche, Am Hamberg 17, 227 m²

Lfd.Nr. 2 Gemarkung Salzgitter-Bad, Flur 14, Flurstück 17/31, Weg, Am Hamberg, 14 m²

Geschäftsnummer: **14 K 34/24**

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

09.04.2025

Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Die Schuldnerin und der Sachverständige.

Wertermittlungstichtag 09.04.2025, Tag der Ortsbesichtigung.

Qualitätsstichtag 09.04.2025.

2.2 Angaben gemäß Gutachtenauftrag

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

Mieter und Pächter

Das Gebäude ist zum Wertermittlungstichtag durch die Schuldner bewohnt.

Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

Verwalterin oder Verwalter

Eine Verwaltung ist nicht vorhanden und in diesem Fall auch nicht erforderlich.

Gewerbebetrieb

Es liegt eine Wohnnutzung als Ein- oder Zweifamilienhaus vor. Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.

Maschinen und Betriebseinrichtungen

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

Sonstiges Zubehör:

ist nicht wertrelevant vorhanden.

Verdacht auf Hausschwamm

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

Baubehördliche Beschränkungen:

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

„Aktuell laufende Verfahren liegen nicht vor“.

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.

Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel:

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

Bauunterlagen/Genehmigungen, Auskunft zuständiges Bauamt Stadt Salzgitter:

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

- Wohnhauserweiterung (Dachausbau und Balkon, vom 15.4.1982, genehmigt 9.8.1982.

Für das Ursprungsgebäude lagen keine Bauunterlagen, Genehmigungen o.ä. vor.

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 eingesehen bzw. liegt nicht vor. Ansonsten Verweis auf die nachfolgende Baubeschreibung unter 5.

Gebäudeversicherung

Eine Gebäudeversicherung besteht nach Angabe (unbestätigt, ohne weitere Prüfung unter Vorbehalt übernommen).

3. Grundstück - Lagemerkmale

3.1 Grundstücksdaten

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:

Grundbuch von Salzgitter-Bad Blatt 3562

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

Salzgitter-Bad als zweitgrößter Stadtteil (gesamt 31 Stadtteile) der Stadt Salzgitter, mit ca. 21.200 Einwohnern. Die gesamte Stadt Salzgitter besitzt ca. 104.000 Einwohner.
Gitter ist ein Stadtteil von Salzgitter mit ca. 700 Einwohnern.

Verkehrslage

Salzgitter-Bad liegt verkehrsgünstig an der B248. Über Bundes- und Landstraßen gute Fernverbindungen.

Entfernung: zu den nächstgelegenen Städten und Orten: bis SZ-Lebenstedt ca. 14 km, 22 km bis Wolfenbüttel.

Bahnhof: ist vorhanden.

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

Bus: Zufriedenstellende Verbindungen in alle Richtungen.

Ärztliche Versorgung

Ausreichend in verschiedenen Fachrichtungen, mit Krankenhaus vorhanden.

Geschäfte des täglichen Bedarfs

Versorgung über den Grundbedarf hinaus vorhanden.

3.3 Mikrolage

Wohn/Geschäftslage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in nordwestlicher Lage in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung im Umgebungsbereich, relativ randnah an dem Außenbereich. Zentrumsferne Lage, Verbindung zum Stadtzentrum mit Autostraßen und Gehweg.

Art der Bebauung

In unmittelbarer Umgebung Wohngebäude, teils ähnlicher Bauart.

Erschließung /Höhenlage zur Straße

Es besteht eine Grundstückszufahrt im östlichen Grundstücksbereich, in etwa höhengleich zum öffentlichen Straßenbereich, dann stärker nach Westen ansteigendes Gelände.

3.4 Grundstück

lfd. Nr. 1, Hof- und Gebäudefläche Am Hamberg 17, Flur 14, Flurstück 17/30

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus.

Grundstücksform: schmal, länglich, rechteckig.

Größe: 227 m², Flächengröße klein für vergleichbare Nutzungen, im allgemeinen Vergleich. Im nahen Umgebungsbereich kleinere Flächengröße.

Topografie: Grundstück Ost nach West stärker ansteigend.

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

lfd. Nr. 2, Weg, Am Hamberg, Flur 14, Flurstück 17/31

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, unbebaute Wegfläche.

Grundstücksform: schmal, länglich, rechteckig.

Größe: 14 m², Flächengröße klein für vergleichbare Nutzungen, im allgemeinen Vergleich. Im nahen Umgebungsbereich in etwa mittlere Flächengröße.

Topografie: Grundstück Ost nach West ansteigend.

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

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (14 K 34/24). Eingetragen am 24.01.2015.

4.2 Sonstige Rechte

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

4.3 Altlastenkataster

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

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

Ein entsprechendes Bodengutachten ist nicht Auftragsbestandteil.

4.4 Baulastenverzeichnis

Zu bewertendes Grundstück:

BVZ Laufende Nr. 1, Gemarkung Salzgitter-Bad, Flur 14, Flurstück 17/30

Auskunft Bauamt Stadt Salzgitter:

„Auf dem o.g. Flurstück „gibt es **eine Eintragung in das Baulastenverzeichnis**“.

Baulastenblatt Nr. 1389, Art der Baulast: gemäß § 8 (2) NBauO, Anbaubaulast/Grenzbaulast für

1. Am Hamberg 19 und 2. für Am Hamberg 15

BVZ Laufende Nr. 2, Gemarkung Salzgitter-Bad, Flur 14, Flurstück 17/31

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: Bismarcksiedlung.

Festsetzungen WA (Allgemeines Wohngebiet), R3 (Haustyp Reihenhaushaus)

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 Salzgitter-Bad Blatt 3562, Am Hamberg 17 besteht aus den Flurstücken 17/30 und 17/31, Flur 14, Gemarkung Salzgitter-Bad und ist bebaut mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus.

5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

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

Die Konstruktion wurde nicht geöffnet!

Es wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt!

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

5.3 Einfamilien-Reihenmittelhaus

Die Wohnfläche des Einfamilienhauses erstreckt sich über das Erd- und das ausgebaute Dachgeschoss.

Weiterhin sind die Räume im Kellergeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut zu Wohnzwecken ausgebaut, besitzen aber nur geringe lichte Raumhöhen von 1,85 bis 2,05m, keine ausreichende natürliche Belichtung über Fenster. Somit nicht auf die Wohnfläche nach geltendem Baurecht/NBauO anrechenbar. Berücksichtigt mit entsprechendem Aufschlag als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal.

Besichtigung: Innen- und Außenbesichtigung.
Gebäudeart NHK: Typ 3.01 (KG, EG,DG mit Ausbau)
Baujahr: Ursprung um 1939, Wohnhauserweiterung (Dachausbau und Balkon) 1982 nach Aktenlage.
Nutzung: 1 Wohnung.
Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.

Geschosse:

Kellergeschoss	voll unterkellert, Ausbau Wohnräume Bad, Bar/Hobby
Erdgeschoss	Wohnräume
Dachgeschoss	ausgebaute Wohnräume,
Außenwände	Massiv, Mauerwerk u.ä.
Fassade:	Straßenseite Verblendmauerwerk, Putz.
Wärmeschutz	baujahrtypisch einfacher.
Dach	Satteldach mit Betondachsteindeckung.um 1982
Wärmeschutz	Dämmung: mittel um 1982.
Fenster u. Außentüren	OG Holzelemente, isolierverglast. um 1982, Kunststoffelemente, isolierverglast um 1995
	Einordnung Ausführung ca.: um 1982, 1995
Haustür:	Aluminiumelement, teilverglast.
	Ausführung: mittel.
Innentüren	Holzkonstruktion furniert.
	Ausführung: mittel, um/vor 1982.
Innenwände	Massiv, Mauerwerk o.ä.
Oberflächen:	Tapete, Raufaser-, Mustertapete, Profilholzverkleidung o.ä.
Deckenkonstruktion	Massiv, u. evtl. Holzbalkenkonstruktion in/über oberem Geschoss.
Deckenflächen:	Putz, Profilholz-, Paneele.
Treppen	Holzkonstruktion vom KG-DG.
	Ausführung: einfacher.
Fußböden	Estrich: nicht bekannt.

Bodenbelag:	Laminat, Parkett/wohnen, Fliesen.
Fliesen:	Boden: Bäder, Wintergarten. Wand: Bad, deckenhoch.
Sonstige technische Ausstattung	
Sanitäreinrichtungen	
Bad KG:	WC-bodenstehend Waschtisch, Dusche. Ausstattung: einfacher.
Bad DG	WC-bodenstehend, Waschtisch. Ausstattung: einfach.
Heizung	Gaszentralheizung, Plattenheizkörper, Gliederheizkörper. Ausführung: vor 1985.
Elektroinstallation	Nutzungstypische baujahrgemäße Standardinstallationen, Einfacher, wenige Stromkreise abgesichert, Stand geschätzt vor 1983.
Grundrissgestaltung	Nutzungstypische Gestaltung.
Wintergarten ehemals Balkon:	Massive Stahlbetonplatte, seitliche Mauerwerkswände, Fensterfront, Flachdach.
Wärmeschutz, Annahmen	Dach: um 1982. Außenwand: 1939/1982 Fenster: 1982, 1995 Augenscheinlich und nach Angabe keine nachträglichen Verbesserungen, in den letzten 20 Jahren, nicht zeitgemäß.
Durchgeführter Umbau / Modernisierung	Angabe der Beteiligten werden nachfolgend ungeprüft wiedergegeben: Es sind keine Modernisierungen in den letzten 20 Jahren bekannt. Diese Angabe wird aufgrund des augenscheinlichen Eindrucks als plausibel eingeschätzt.
Instandhaltung	Instandhaltungsstau mit Kleinreparaturen und größerem Modernisierungsbedarf, siehe auch Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.

Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Nutzungs- und baujahrtypische einfachere, teils bessere (Verblendmauerwerk, Parkettbelag), in Teilbereichen einfachere Ausstattung (Bäder u.a.).

5.4 Garage ist nicht vorhanden

5.5 Nebengebäude ist nicht vorhanden

5.6 Allgemeiner Bauzustand

Bauliche Standsicherheit

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

Schäden, Instandhaltung

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

Reihenmittelhaus:

- Wintergarten (ehemals Balkon), Rissbildung an der Kragplatte, Verkleidung Zinkblech versetzt.
- Fliesen der Terrasse, teils Risse und Abplatzungen, Reparaturbedarf.

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)

Reihenmittelhaus: einfache, teils mittlere baujahrtypische Ausstattung (Außenwände, Dach ua.).

Standardstufe im Mittel um 1,9

Modernisierungsgrad

(Gemäß ImmoWertV2021)

Reihenmittelhaus: kleine Modernisierungen, zwischen 1 und 4 Punkten ModPkt-Modell

5.7 Energetische Eigenschaften

Es folgt eine kurze energetische Beschreibung.

Grundlage:

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

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

Wohngebäude - Gebäude-Außenhülle:

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

5.8 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

lfd. Nr. 1, Hof- und Gebäudefläche Am Hamberg 17, Flur 14, Flurstück 17/30

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus.

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 Grundstückzufahrt, östlich direkt vom öffentlichen Bereich.
Höhenlage zur Straße	In etwa höhengleich zum verlaufenden Straßenbereich, dann stärker ansteigend.
Befestigung	Betonverbundsteinpflaster, Betonsteinpflaster. Stützmauer, Treppenanlage Garten
Einstellplätze	grundsätzlich östlich vor dem Gebäude möglich.
Einfriedung	Maschendrahtzaun, Mauer Westseite.
Terrasse	vorhanden, überdacht durch ehemaligen Balkon.
Gartengebäude u.a.	Holzkonstruktion ca. 3x3m, ältere Konstruktion.
Garten/Grünfläche	Rasen, Beete.
Instandhaltung	Die Außenanlage ist durchschnittlich gepflegt.

lfd. Nr. 2, Weg, Am Hamberg, Flur 14, Flurstück 17/31

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, unbebaute Wegfläche.

Öffentliche Anschlüsse: ohne eigene Anschlüsse.

Befestigung	Asphalt, teils überwachsen, überaltert.
Einfriedung	Maschendrahtzaun o.ä. der Nachbargrundstücke.
Garten/Grünfläche	nicht vorhanden, reine Wegnutzung.
Instandhaltung	Die Außenanlage ist vernachlässigt und ungepflegt.

6. Berechnungen

Unterlagen Bauakte:

Verwertbare vermasste Zeichnungen lagen vor.

Örtliches Aufmaß der Raummittelmaße: wurde durchgeführt.

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

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

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

6.1 BGF - Brutto-Grundfläche nach DIN 277

Geschoss	Länge,m	Länge/m	Breite/m	BGF,m²	BGF,m² Summe
Wohnhaus					
Kellergeschoss		6,45	7,50	48,38	48,38
Erdgeschoss		6,45	7,50	48,38	48,38
Dachgeschoss		6,45	10,50	67,73	67,73
DG: Abschlag, da ohne Drempe.			x	0,10	-6,77
Summe				BGF =	157,70

6.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Grundlage:

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

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

Wohnfläche Einfamilienhaus						
Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m²	Summe m²	abzügl. 3% Putz ohne Abzug da Aufmaß
1	Erdgeschoss					
1.01	Flur	2,05	4,29	8,79		
		-1,00	2,34	-2,34	6,45	
1.02	Küche	2,44	2,54	6,20	6,20	
1.03	Zimmer 1 (schlafen)	3,48	3,68	12,81	12,81	
1.04	Zimmer 2 (wohnen)	3,81	3,25	12,38	12,38	
	Erdgeschoss				37,84	37,84
2	Dachgeschoss					
<u>Anrechenbare Fläche im Dachgeschoss</u>						
Nach DIN und WoFIV wird die Fläche wie folgt angerechnet: unter H. 1,00 m - nicht angerechnet. Von H. 1,00 bis 2,00 m 50%, ab H. 2,00 m 100% angerechnet.						
2.01	Flur	1,81	2,16	3,91		
		0,26	1,06	0,28	4,19	
2.02	Bad	1,77	1,66	2,94		
		-0,90	0,21	-0,19	2,75	
2.03	Zimmer 3	4,95	1,50	7,43		
		4,95	1,00x0,5	2,48		
		1,00	0,50	0,50	10,40	
2.04	Zimmer 4	4,13	3,76	15,53		
		-0,59	1,18	-0,70	14,83	
2.05	Wintergarten, unbeheizt	5,85	2,67	15,62		
	angerechnet zu 50%	15,62	x	0,50	7,81	
	Dachgeschoss				39,98	39,98

Zusammenstellung Wohnflächen	m ²
Erdgeschoss	37,84
Dachgeschoss	39,98
Summe:	77,82
gerundet	<u>78,00</u>

Die anrechenbare Wohnfläche wurde ermittelt im EG und DG mit 80,31 m²

Die ausgebauten Flächen im Kellergeschoss:

nur geringe lichte Raumhöhen: 1,85m (Bad), 1,96m (Bar), im Erdreich befindliche Räume, ohne ausreichendes Tageslicht u. Belüftung.

Ohne Anrechnung auf die Wohnfläche gem. geltendem Baurecht/NBauO.

Berücksichtigt als Zuschlag besondere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale.

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 angegebenen Wertes, gilt die Formel: $RND = GND - \text{Alter}$.

Einfamilien-Reihenmittelhaus

Baujahr um 1939, Wohnhauserweiterung (Dachausbau und Balkon, Alter Jahre, modifiziertes Baujahr aufgrund erfolgter Modernisierungen um 1965

DWG 70 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 Wertermittlungstichtag.

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude (auch analog bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro-, Geschäftsgebäuden u.a. anzuwenden).

Das Modell der ImmoWertV 2021 dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

1. Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

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

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

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 :	Reihenmittelhaus			
Baujahr/Ursp.	1939	Alter rd.:	86/43	Jahre
Mod. Baujahr gewählt:	1966	Mod. Alter	59	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.				

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	1 000	1 260	1.02	545	605	695	840	1 060	1.03	705	785	920	1 060	1 360
Doppel- und Reihenhäuser	3.01	615	685	785	945	1 180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	840	1 020	1 275
Reihenmittenhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	2.02	490	535	615	740	925	3.03	620	690	785	955	1 185

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
Reihenmittenhäuser	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	1 005	1 215	1 515	1.22	585	650	745	900	1 125	1.23	620	1 025	1 180	1 420	1 775
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	805	945	1 140	1 425	2.22	550	610	700	845	1 055	2.23	605	905	1 105	1 335	1 670
Reihenmittenhäuser	3.21	695	775	885	1 065	1 335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	610	900	1 095	1 250	1 560

Gebäudestandard/Standardstufen

Typ	3.01 KG,EG,DG ausg.	NHK 2010 Einordnung Standardstufe					Wägungs- anteil
		1	2	3	4	5	
Außenwände		23					23
Dächer			15				15
Außentüren und Fenster			11				11
Innenwände und -türen			11				11
Deckenkonstrukt., Treppen			11				11
Fußböden			3	1	1		5
Sanitäreinrichtung			4	5			9
Heizung			9				9
Sonstige tech. Ausstattung			6				6
Summe:		23	70	6	1	0	100

Kostenkennwerte (€/m ² BGF)	575	640	735	885	1 105
--	-----	-----	-----	-----	-------

Standardstufe	1	x	0,23	=	0,23
Standardstufe	2	x	0,7	=	1,4
Standardstufe	3	x	0,06	=	0,18
Standardstufe	4	x	0,01	=	0,04
Standardstufe	5	x	0	=	0
Standardstufe im mittel:					1,9

Kostenkennwerte

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäude:				
Gebäudeart:	Reihenmittelhaus	Typ:	3.01	
Baujahr:	1939	GND, Jahre:	70	
Standardstufe	modifizierter NHK2000	relativer	Faktor	relativer NHK2010
	Grundwert (€/m² BGF)	Gebäudeanteil		Anteil (€/m² BGF)
1	575	23	0,23	132,25
2	640	70	0,7	448
3	735	6	0,06	44,1
4	885	1	0,01	8,85
5	1105	0	0	0
Herstellungskosten:		100	1	633

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	Reihenmittelhaus		
Geschosse	KG,EG,DG		
Nutzungsart	wohnen		
Baujahr -Ursprung/Erweiterung	1939		
Baujahr fiktiv, aufgrund Modernisierungen etc. vgl. Pkt. 6	1966	1982	
Alter Jahre	86/43		
Fiktives Alter - u. Berücksichtig. erfolgter Modernisierungen	59		
GND - wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	70		
Restnutzungsdauer /RND vergleiche 5.2	20		
NHK 2010 - Typ :	3.01		
Entspricht Gebäudetyp:	Reihenmittelhaus		
Standardstufe	1,9		
BGF / m²	157,70		
Kostenkennwert €/m²	633		
Anpassung:	633		
Standardstufe überw. 2, teils einfacher			
Baupreisindex	2010 = 100/ 01.2025 = 1,847	1,847	
	wohnen		
Summe:	184.433		
Abzüglich Alterswertminderung RND/GND	20/70		
Abschreibung linear, Angabe in %	71		
entspricht Faktor :	0,29		
BGF/m² x Kostenkennwert €/m² x Index - Alterswertmin	52.695		
Zuzüglich besonderer Bauteile siehe 6. Baubes.	0		
Summe	52.695		
Vorläufiger Gebäudesachwert	52.695		

9.3 Ergebnis Sachwert

Zusammenstellung des Sachwertes			
Grundstück:		Grundbuch	Salzgitter-Bad
Nutzung/Bebauung:		Blatt	3562
Wohnbebauung		Laufende Nummer	1
		Flurstück	17/30
		Größe in ² :	227
Nr.	Art		Sachwert in Euro
1	Bodenwert, Flurstück	17/30	9.420
2	Bauliche Außenanlagen	siehe Pkt. 10	6.000
3	Gebäude		
3.1	Wohnhaus	Einfamilien-Reihenhaus	52.695
3.2	Nebengebäude	nicht vorhanden	0
3.3	Garage	nicht vorhanden	0
Vorläufiger Sachwert 1 - 3			68.115
Marktanpassungsfaktor :		1,28	
(siehe detaillierte Erläuterung unter 9. im Gutachten) :			
Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung			87.381
4	Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe 9.2) :		
4.1	Mängel und Schäden		600
Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung :		rd.	87.981
Zuschlag Teilausbau Kellerräume rd. 35m ² :			
Bad, Barraum u.a. mit Fliesen, furnierte Zimmertürelemente, Tapeten, Paneele.			
Nur geringe lichte Raumhöhe: 1,85 u. 2,05 m, somit keine Anrechnung auf Wohnfläche			
Wertbeeinflussung alterswertgemindert pauschal pauschal rd.			7.000
Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung :			87.981
Sachwert gesamt:			94.981

Grundstück:		Grundbuch	Salzgitter-Bad
Nutzung/Bebauung:		Blatt	3562
Private Freifläche/Hausgarten, Wegfläche		Laufende Nummer	2
		Flurstück	17/31
		Größe in ² :	14
Nr.	Art		Sachwert in Euro
1	Bodenwert, Flurstück	17/31	524
2	Bauliche Außenanlagen	siehe Pkt. 10	0
3	Gebäude		
3.1	Unbebaute Fläche		0
Vorläufiger Sachwert 1 - 3			524
Marktanpassungsfaktor :		1,00	
(Anpassungen siehe detaillierte Erläuterung unter 9.+12. im Gutachten) :			
Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung			524
4	Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe 9.2) :		
4.1	Mängel und Schäden		0
Sachwert mit Marktanpassung :		rd.	524

Übersicht der einzelnen Flurstücke unter verschiedenen lfd. Nummern		
Sachwert marktangepasst		
Lfd. Nr.	1	94.981
Lfd. Nr.	2	524
Sachwert, marktangepasst lfd.Nr. 1+2:		95.505

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	Salzgitter-Bad	€/m ²
. Vorläufiger Sachwert gerundet:	68.115	Euro
Entspricht vorläufigem Sachwertfaktor ca.:	1,65	
Umrechnungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten u. zus. Einschätzung SV:		
. Umrechnungskoeffizient Wohnfläche	0,93	
. Umrechnungskoeffizient Restnutzungsdauer:	0,88	
. Umrechnungskoeffizient Standardstufe:	0,95	
Sachwertfaktor (Marktanpassg.) m. Korrekturen	1,28	

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)

Reihenmittelhaus:

- Wintergarten (ehemals Balkon), Rissbildung an der Kragplatte, Verkleidung Zinkblech versetzt.
- Fliesen der Terrasse, teils Risse und Abplatzungen, Reparaturbedarf.

Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug gerundet ca.: 600,- 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.

Ausgebauten Kellerräume:

nur geringe lichte Raumhöhen: 1,85m (Bad), 1,96m (Bar), im Erdreich befindliche Räume, ohne ausreichendes Tageslicht u. Belüftung.

Ohne Anrechnung auf die Wohnfläche gem. geltendem Baurecht/NBauO.

Berücksichtigt als Zuschlag besondere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale:

Pauschale Einschätzung, alterswertgemindert **rd. 7.000 Euro**.

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, Hof- und Gebäudefläche Am Hamberg 17, Flur 14, Flurstück 17/30

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus.

Bauliche Außenanlagen, überwiegend einfache Anlage. **Pauschal rd.: 6.000 Euro.**

lfd. Nr. 2, Weg, Am Hamberg, Flur 14, Flurstück 17/31

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, unbebaute Wegfläche.

Bauliche Außenanlagen, ohne wertbildenden Einbauten. **Pauschal rd.: 0,- 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) 75,-€/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: WA

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungstichtag = 09.04.2025
 Entwicklungsstufe = baureifes Land
 Baufläche/Baugebiet = W
 beitrags- und abgaben-
 rechtlicher Zustand = frei
 Geschossflächenzahl (GFZ) = mittel
 Anzahl der Vollgeschosse = 1
 Bauweise = mittel, bzw. Anpassung erfolgt unter 9. Sachwertermittlung
 Grundstücksfläche = 227+14 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 Wertermittlungstichtags 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:	Salzgitter-Bad	Blatt:	3562		
Lfd. Nummer	2	Gemarkung:	Salzgitter-Bad		
Flur	14	Flurstück	17/30		
Nutzung	Wohnbauland	Größe	227	m²	
B-Plan			unbebaut		
Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand					Erläut.
Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :			75	W	EUR/m²
b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert :		=	75		EUR/m²
Angrenzend an Bodenrichtwert :		=			
Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung		=	75		EUR/m²
2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläut.
Stichtag	01.01.2025	09.04.2025	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			=	75,00	EUR/m²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00	EUR
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	75,00	EUR/m²
4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis				75,00	EUR/m²
Grundstücksfläche :			=	227	m²
Bodenwert :				17.025	EUR

Bodenwert		Wegfläche			
Grundbuch:		Salzgitter-Bad		Blatt: 3562	
Lfd. Nummer		2		Gemarkung: Salzgitter-Bad	
Flur		14		Flurstück 17/31	
Nutzung B-Plan		Weg		Größe 14 m² unbebaut	
Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand					Erläut.
Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :				75 W	EUR/m²
b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert :				= 75	EUR/m²
Angrenzend an Bodenrichtwert :				=	
Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung				= 75	EUR/m²
2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläut.	
Stichtag	01.01.2025	09.04.2025	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	Wegfläche	x	0,50	B04
Anpassungsfaktor gesamt :				x 0,50	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert				= 37,50	EUR/m²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.				- 0,00	EUR
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis				= 37,50	EUR/m²
4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis				37,50	EUR/m²
Grundstücksfläche :				= 14	m²
Bodenwert :				525	EUR

13. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

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

14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert

14.1 Vergleichswertberechnung

Vergleichswertberechnung (Siehe Erläuterung unter Pkt. 8)

Besichtigung:	Innen und Aussen	
Bebauung	Reihenmittelhaus	
Lage:	Salzgitter-Bad	
Kellergeschoss	voll unterkellert	Modifiziertes Bauj. ca. 1966
Baujahr : Ursprung	1939	Modernisg.-Punkte ca.: 0
Restnutzungsdauer (RND):	20 Jahre	Alter in Jahren: 86/43
Wohnfläche, m² :	78,00	bei GND, Jahre: 70
Bodenrichtwert, €/m² :	75 W	Standardstufe 1,9
Grundstücksgröße, m² :	227	Garage/Doppelgarage 0

Grundstücksmarktdaten 2025	Stadt	Salzgitter	
Vergleichsfaktoren für ein	Reihenhaus/Doppelhaushälfte		
Vorläufiger Mittelwert €/m² rd. :	1.050		
(wird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen gehalten)			Faktor
Grundstückslage :	BRW allgem. 75 €/m²	ber. berücksichtigt	
Lageklasse	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:	Salzgitter, Stadt	1,00
Grundstück :	Fläche, m² = 227 Mittelwert = 400		
Besonderheiten	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:		0,94
	keine bekannt.		
Gebäude :	Konstruktion: Massiv		1,00
Grundriss	Baujahr- und nutzungstypisch	Anpassung fiktiv rd.:	1,00
Standardstufe	1,9 Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:		0,90
	Keller voll unterkellert	Einschätzg. SV:	1,00
Baujahr	Bereits berücksichtigt.		
Modernisierung	Punkte Modell ImmoWertV 0		1,00
Schäden,Mängel	siehe nachfolgend objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wohnfläche, m² :	78,00 über Mittelwert von : 110		
	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:		1,22
Garage	0 Garage	Korrekturfaktor	1,000
Summe Auf- bzw. Abschläge :	Faktor:		1,03
Vorläufiger Vergleichswert €/m²:			
1.050	x 1,03	=	1.084
1.084	x 78,0	=	84.531
Marktanpassung (sofern noch nicht berücksichtigt) hier bereits berücksichtigt.			
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe detailliert 10.)			
Abschlag:	Schäden -600	=	83.931
Zuschlag Teilausbau Kellerräume rd. 35m²: Pauschal			
Bad, Barraum u.a. mit fliesen, furnierte Zimmerelemente, Tapeten, Paneele.			
Nur geringe lichte Raumhöhen um 1,85 u. 2,05 m, somit keine Anrechnung auf Wohnfläche			
Wertbeeinflussung alterswertgemindert pauschal ca.			7.000
Vergleichswert Summe:			90.931 Euro

4.2 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

Merkmale und Ausprägung mit mittleren Werten		
Auswertung u. Anpassung d.d. Sachverständigen unter 14.1		
Bewertungsobjekt:	<u>Bewertungsobjekt</u>	
Reihenmittelhaus	Stichtag:	09.04.25
BRW:	75	€/m²
Baujahr : modifiziert	1939	
Wohnfläche:	78,0	m²
Grundstücksgröße:	227	m²
Standardstufe	1,9	
Garage	0	
Grad der Unterkellerung in%	100	
Lage i.Kreis: Salzgitter-Bad		

Medianwerte Vergleichsfaktoren Grundstücksmarktdaten:		
Ein- und Zweifamilienhäuser	Median	
BRW:	75	€/m²
Baujahr : modifiziert	1980	
Wohnfläche: mittlerer Wert	110	m²
Grundstücksgröße:	400	m²
Standardstufe	2,5	
Garage	1	
Grad der Unterkellerung in%	100	%
Lageklassenfaktor	3	

15. Verkehrswert der einzelnen Flurstücke

Auftragsgemäß ist jedes Flurstück mit besonderer Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück des Grundbuchs einzeln geschätzt werden
 Der zu bewertende Grundbesitz ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuches unter mehreren laufenden Nummern eingetragen.

Nachfolgend werden die Flurstücke entsprechend **rechnerisch ermittelt.**
Gemäß dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Laufende Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses

Flurstück 17/30
 Größe 227 m²
 Nutzung/Bebauung Wohnbauland, Wohngebäude.
 Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet.
 Siehe hierzu detaillierte Berechnung und Ermittlung unter 14.1 im Gutachten.
 Vergleichswert = 90.931 Euro
Verkehrswert gerundet = 91.000 Euro

Laufende Nummer 2 des Bestandsverzeichnis

Flurstück 17/31
 Größe 14 m²
 Nutzung / Bebauung unbebauter Weg.
 Der Verkehrswert wird aus dem Bodenwert abgeleitet. Da unbebaut ist kein Sachwert zu berücksichtigen.
 Siehe hierzu detaillierte Berechnung und Ermittlung unter Punkt 9 u.12. im Gutachten.
 Bodenwert = 524 Euro
 Sachwert = 0 Euro
Verkehrswert gerundet = 520 Euro

Verkehrswert rechnerisch wie vorbeschrieben ermittelt gesamt

Laufende Nummer 1, Flurstück 17/30 = 91.000 Euro

Laufende Nummer 2, Flurstück 17/31 = 520 Euro

Verkehrswert gesamt = 91.520 Euro

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. 5 der Eintragungen, lfd. Nr. 1,2 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (14 K 34/24). Eingetragen am 24.01.2015.

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 bewertende Grundstücke, nachfolgend aufgeführt:

Auskunft Bauamt Stadt Salzburg:

BVZ Laufende Nr. 1, Gemarkung Salzburg-Bad, Flur 14, Flurstück 17/30

Auskunft Bauamt Stadt Salzburg:

„Auf dem o.g. Flurstück „gibt es **eine Eintragung in das Baulastenverzeichnis**“.

Baulastenblatt Nr. 1389, Art der Baulast: gemäß § 8 (2) NBauO, Anbaubaulast/Grenzbaulast für
1. Am Hamberg 19 und 2. für Am Hamberg 15

BVZ Laufende Nr. 2, Gemarkung Salzburg-Bad, Flur 14, Flurstück 17/31

Auskunft Bauamt Stadt Salzburg:

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

Einschätzung des Sachverständigen:

Die Eintragung wirkt sich nach sachverständiger Einschätzung nicht zusätzlich bedeutsam
wertbeeinflussend aus und ist bereits in den allgemeinen Angaben und Einordnungen zum
Bodenrichtwert und anderer Angaben, pauschal enthalten.

Eine weitere Anpassung wird zum Wertermittlungsstichtag nicht für erforderlich gehalten.

17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe des Verkehrswertes

Der zu bewertende Grundbesitz Grundbuch von Salzgitter-Bad Blatt 3562, Am Hamberg 17 besteht aus den Flurstücken 17/30 und 17/31, Flur 14, Gemarkung Salzgitter-Bad und ist bebaut mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus.

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich in nordwestlicher Lage in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung im Umgebungsbereich, relativ randnah an dem Außenbereich. Zentrumsferne Lage, Verbindung zum Stadtzentrum mit Autostraßen und Gehweg.

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

Augenscheinlich befindet sich das 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 Einfamilien-Reihenmittelhauses baujahrtypisch mittel, in Teilbereichen einfacher eingeordnet.

Mit ca. 78,00 m² liegt die Wohnfläche gemäß Auswertung der Grundstücksmarktdaten unter dem allgemeinen Mittelwert für vergleichbare Nutzungen. Die Wohnfläche verteilt sich auf das Erd- und das ausgebautе Dachgeschoss.

Die ausgebauten Flächen im Kellergeschoss besitzen nur geringe lichte Raumhöhen: 1,85m (Bad), 1,96m (Bar), ohne ausreichendes Tageslicht u. Belüftung. Somit erfolgt keine Anrechnung auf die Wohnfläche gem. geltendem Baurecht/NBauO.

Berücksichtigt als Zuschlag besondere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale.

Nach Angabe wurden in den letzten Jahren keine Modernisierungen durchgeführt.

Das Wohngebäude weist einen Instandhaltungsstau auf, mit Renovierungs-, Reparaturbedarf und insbesondere Modernisierungsbedarf.

Die Grundstücksfläche ist nutzungstypisch schmal und länglich geschnitten.

Das ansteigende Gelände mit Höhenversatz kann leicht einschränkend in seiner Gartennutzung Nutzung eingeordnet werden.

Die Außenanlage mit kleiner südwestlicher Gartenfläche, ist ausreichend gepflegt, mit einfacher Anlage.

Eine Grundstückszufahrt befindet sich direkt vom öffentlichen Straßenbereich im östlichen Bereich. Im allgemeinen Vergleich ist die Grundstücksgröße unterdurchschnittlich einzuordnen mit einer Flächengröße von 227 m². Zusätzlich bildet das Flurstück 17/31 eine kleine schmale Wegfläche, die westlich direkt an Flurstück 17/30 anschließt.

Mit vergleichbaren Nutzungen wird die Lage im Stadtteil Salzgitter-Bad als grundsätzlich durchschnittliche Wohnlage im Stadtbereich eingeordnet. Diese Einschätzung wird auch durch den Bodenrichtwert mit 75,- €/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:

Verkehrswert rechnerisch wie vorbeschrieben ermittelt gesamt

Laufende Nummer 1, Flurstück 17/30 = 91.000 Euro

Laufende Nummer 2, Flurstück 17/31 = 520 Euro

Verkehrswert gesamt = 91.520 Euro

Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück:

Grundbuch von Blatt	Salzgitter-Bad 3562
Bestandsverzeichnis	
Laufende Nummer	1
Gemarkung	Salzgitter-Bad
Flur	14
Flurstück	17/30
Hof- und Gebäudefläche	Am Hamberg 17
Größe	227 m²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche, Wohnhausbebauung u.a.
Bestandsverzeichnis	
Laufende Nummer	2
Gemarkung	Salzgitter-Bad
Flur	14
Flurstück	17/31
Weg	Am Hamberg
Größe	14 m²
Tatsächliche Nutzung:	Wegfläche

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum
Wertermittlungstichtag gesamt eingeschätzt mit rd. 91.520 Euro (unbelastet).

Einzelwerte der Flurstücke, laufende Nummern des Bestandsverzeichnisses:

Laufende Nummer 1, Verkehrswert Flurstück 17/30 entspricht rd.: 91.000 Euro

Laufende Nummer 2, Verkehrswert Flurstück 17/31 entspricht rd.: 520 Euro

Belastungen aus dem Grundbuch, Abteilung III wurden nicht berücksichtigt.

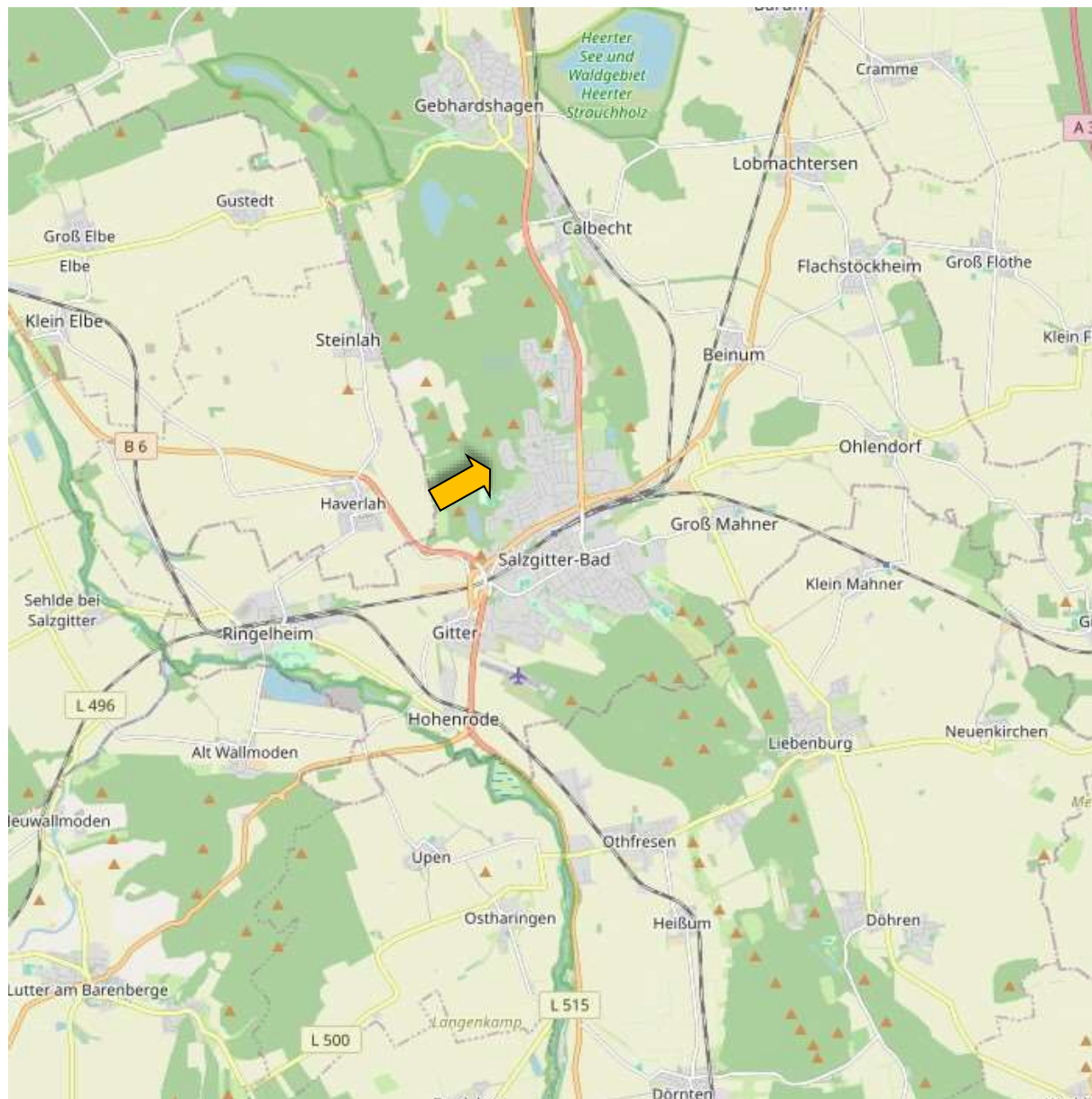
Weiterhin versichere ich, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen
Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem
aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Goslar, den 10.07.2025

Sachverständiger

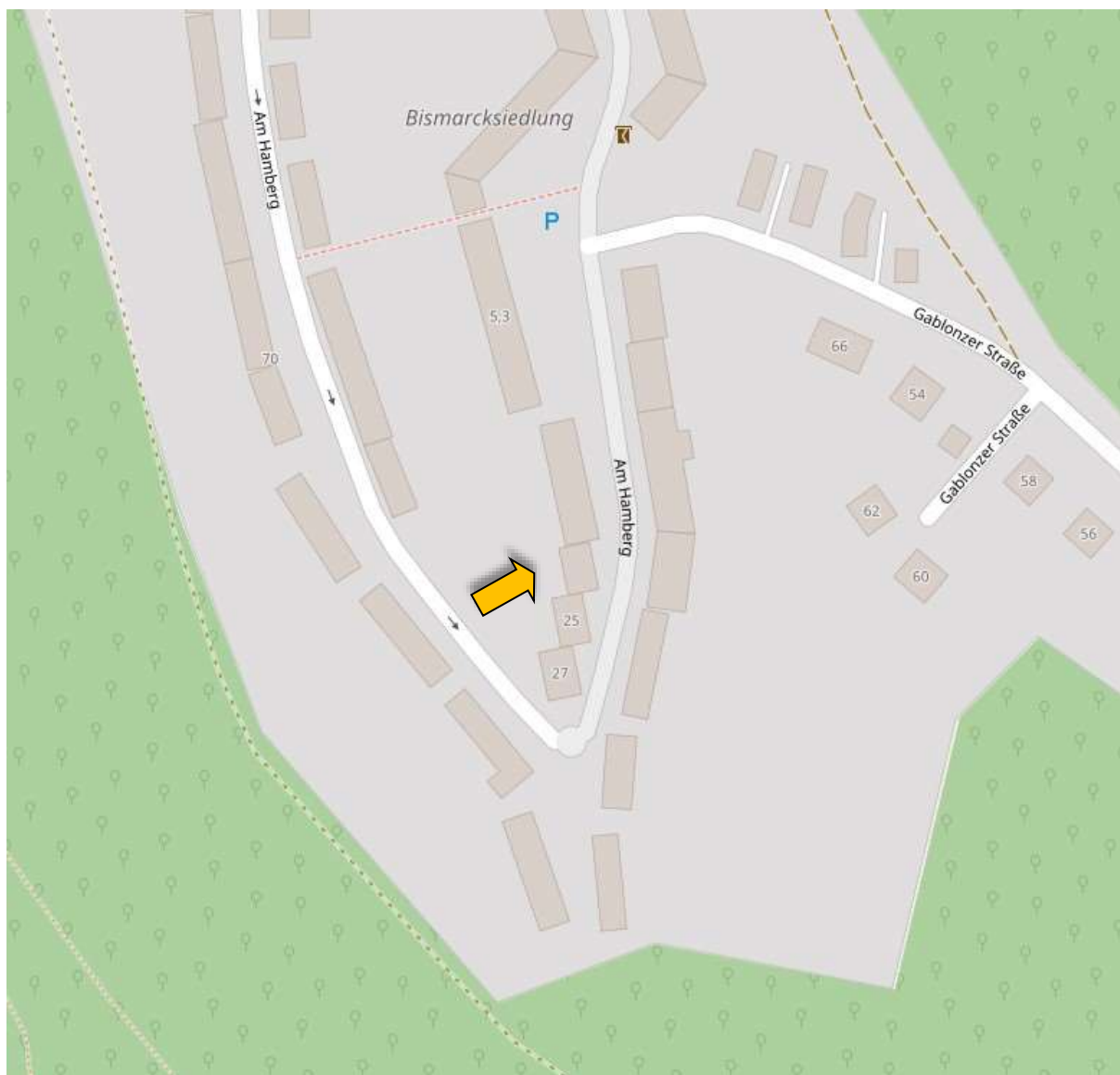
18. Stadtkarte

Makrolage – Salzgitter-Bad



(Quelle: openstreetmap.org)

Mikrolage – Am Hamberg



(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 Gutachterauftrages 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 nur eingeschränkt 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

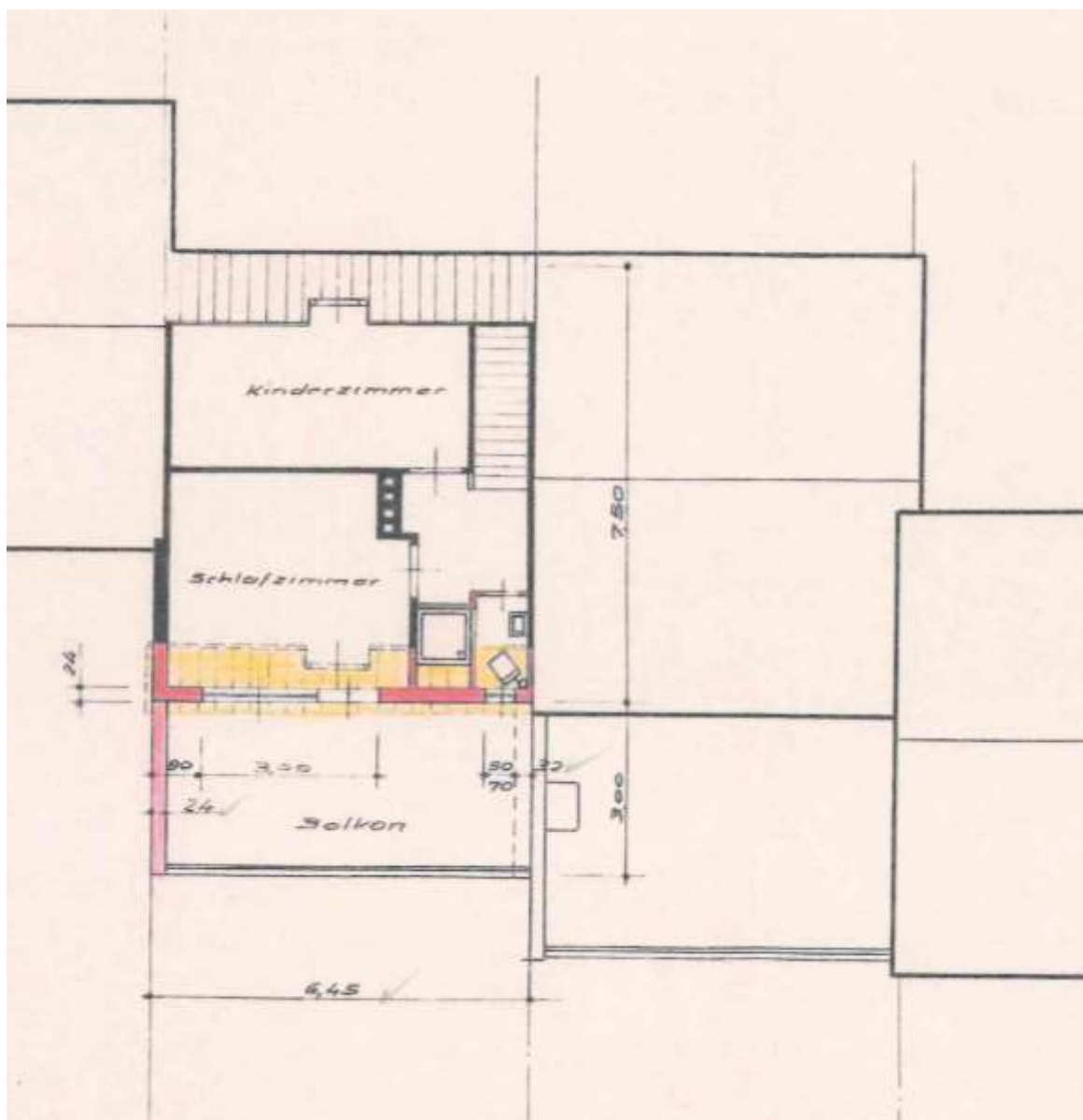
(Vorliegende Pläne werden nachfolgend angefügt. Der Bestand kann abweichen)

Einfamilien-Reihenmittelhaus

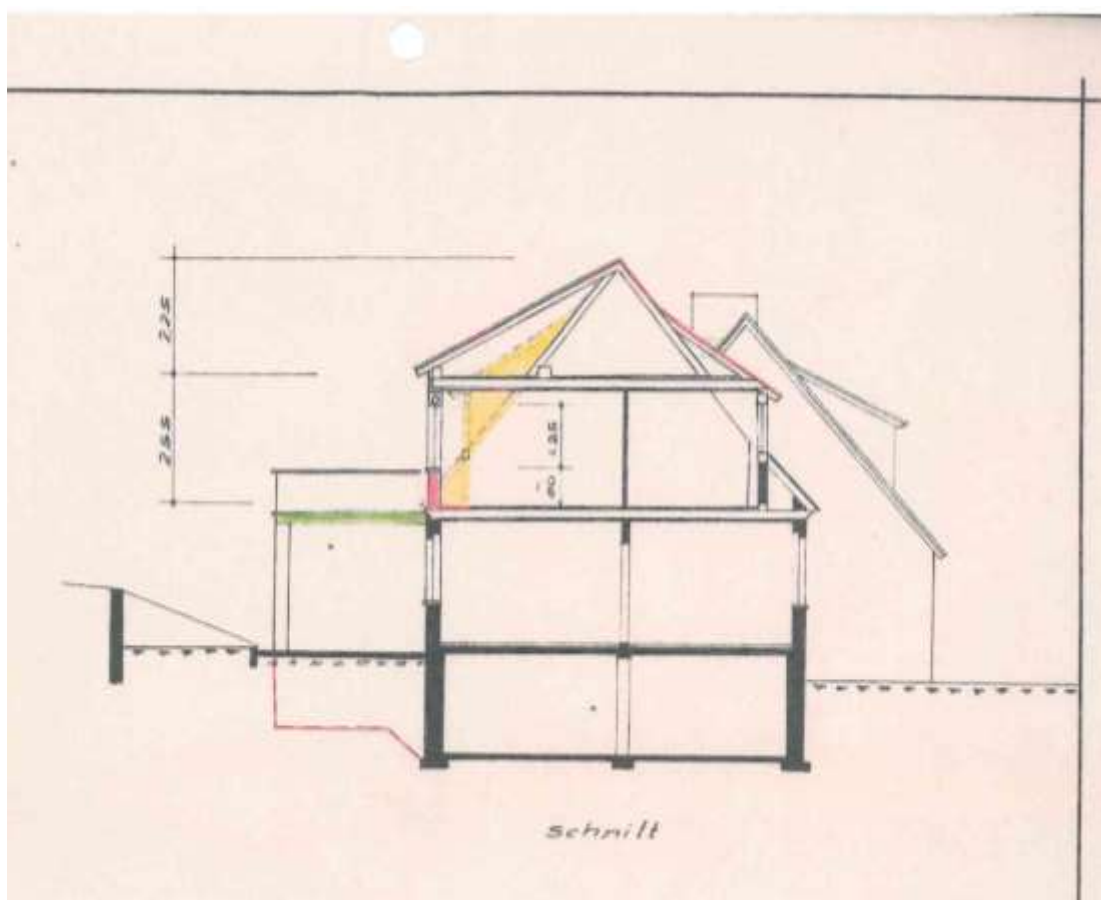
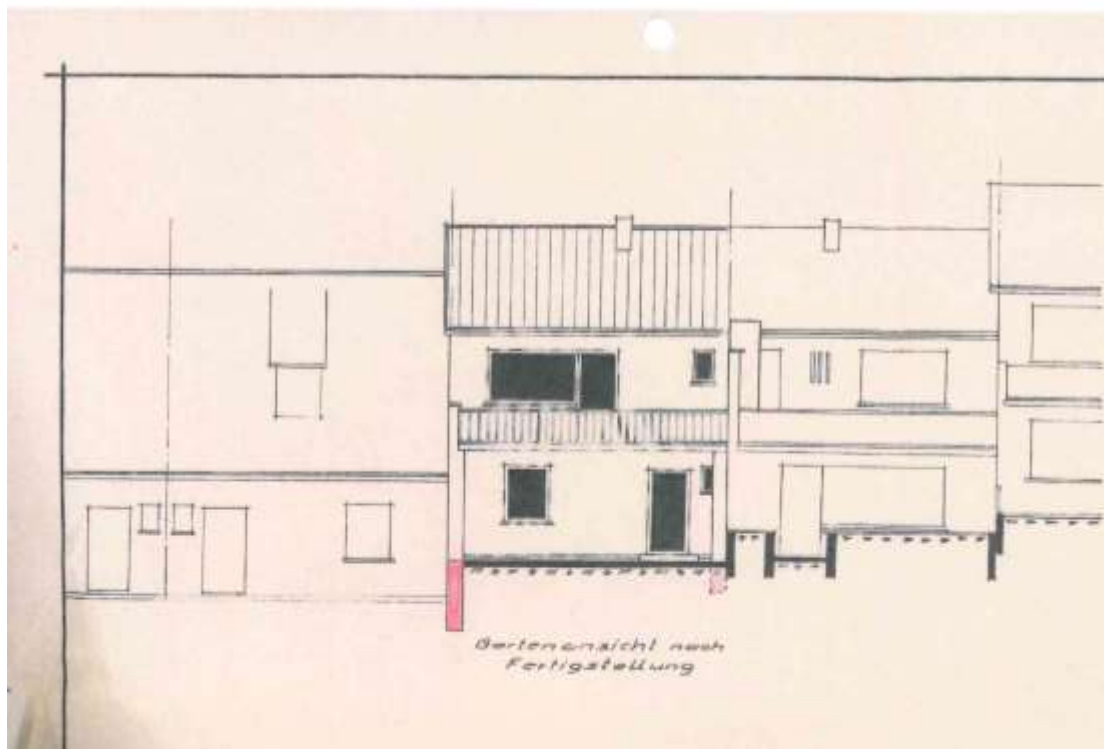
Erd- und Kellergeschoss: Es liegen keine Pläne vor

Genehmigungszeichnung zur Wohnhauserweiterung (Dachausbau und Balkon) 1982

Dachgeschoss

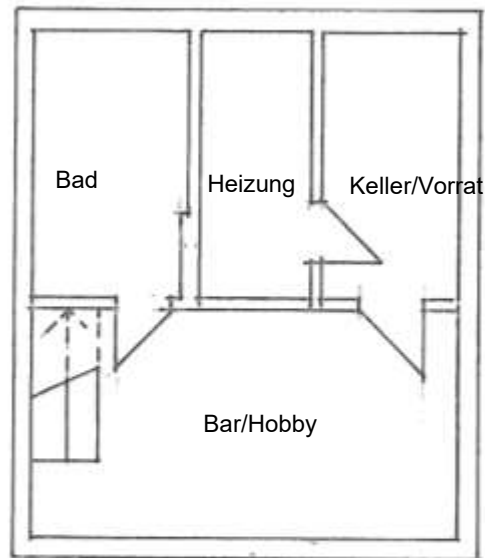


Ansicht und Gebäudeschnitt

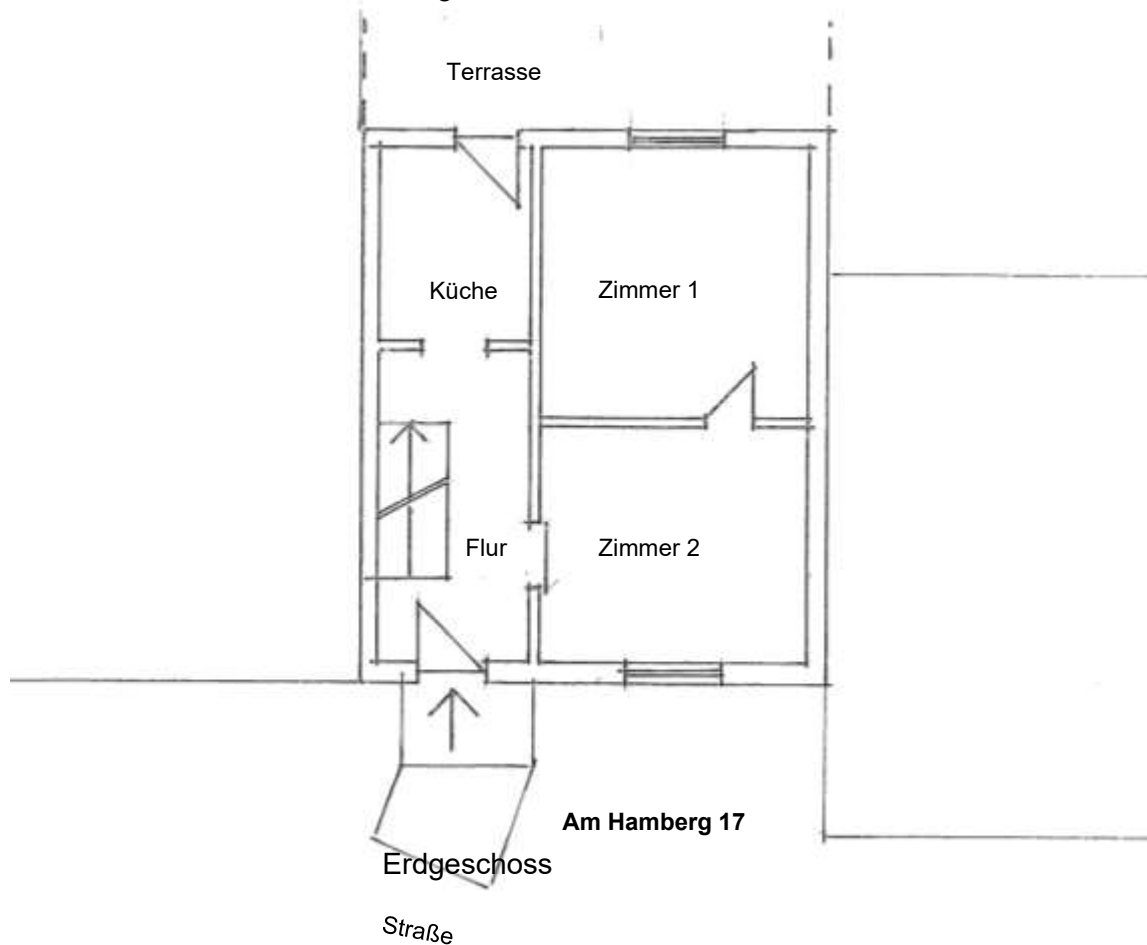


21. Sonstige Anlagen

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



Kellergeschoss



22. Fotodokumentation

Innenaufnahmen: Wurden nicht zur Veröffentlichung freigegeben.

Laufende Nummer 1, Flurstück 17/30 – bebaut mit Einfamilien-Reihenmittelhaus



Ostansicht. Blick von der Straße auf das Wohngebäude



Westansicht, Blick vom Garten

Außenanlage

Garten



Eingang und Zufahrtbereich



Laufende Nummer 2, Flurstück 17/31 – unbebaute Wegfläche

