

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

Anonymisiertes Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)

Ermittlung des Verkehrswertes auf Grundlage §194 BauGB, ImmoWertV 2010 u.a.

| | |
|--------------------------|-------------------------------------|
| Besichtigung: | <u>Nur Außenbesichtigung</u> |
| Wertermittlungsstichtag: | 05.04.2022 |

Zwangsversteigerungssache

betreffend das im Grundbuch von Salzgitter-Bad Blatt 4858 unter laufender Nummer 1 eingetragene Grundstück u.a.

Schuldner:
Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben

Geschäftsnummer **NZS 14 K 35/21**

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

Bebauung: Einfamilien-Doppelhaushälfte, Einzelgarage freistehend.



Westansicht Hermann-Löns-Weg 37



Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungsstichtag ermittelt mit **lfd.Nr.1, 2zu1, 3zu1 gesamt rd.: 196.265 Euro.**

Einzelwerte der Flurstücke, laufende Nummern des Bestandsverzeichnisses:

Laufende Nummer 1, Verkehrswert Flurstück 119 entspricht rd.: **196.000 Euro**

Laufende Nummer 2zu1, Verkehrswert 1/28 Miteigentumsanteil a.d. Flurstück 115/2 entspricht rd.: **90 Euro**

Laufende Nummer 3zu1, Verkehrswert 1/28 Miteigentumsanteil a.d. Flurstück 126 entspricht rd.: **175 Euro**

(Auf Grundlage einer Außenbesichtigung ist nur eine eingeschränkte Einschätzung möglich).

Dieses Gutachten wurde fertiggestellt am 01.06.2022
Das Gutachten umfasst gesamt 33 Seiten.

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag

Grundbuch von Salzgitter-Bad
Blatt 4858

Bestandsverzeichnis Laufende Nummer 1

Gemarkung Salzgitter-Bad
Flur 15
Flurstück 119
Hof- und Gebäudefläche: Hermann-Löns-Weg 37
Größe 1041 m²
Tatsächliche Nutzung: Wohnbaufläche

Bestandsverzeichnis Laufende Nummer 2zu1

1/28 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Salzgitter-Bad
Flur 15
Flurstück 115/2
Straße Hermann-Löns-Weg
Größe 224 m²
Tatsächliche Nutzung: Private Weg-/Grünfläche

Bestandsverzeichnis Laufende Nummer 3zu1

1/28 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Salzgitter-Bad
Flur 15
Flurstück 126
Straße Wilhelm-Busch-Weg
Größe 429 m²
Tatsächliche Nutzung: Private Weg-/Grünfläche

Bebauung:
Flurstück 119 - Einfamilien-Doppelhaushälfte, Einzelgarage freistehend.

Baujahr: um 1939
Wohnfläche: ca. 123,00 m²

Wertermittlungsstichtag: 05.04.2022

Sonstiges/Besonderheiten

Bewohnung / Vermietung

Nach Angaben des Schuldners ist das Grundstück vermietet. Der Mieter ermöglichte allerdings keinen Zutritt und machte auch keine Angaben.

Es wird somit zum Wertermittlungsstichtag von eine, Mietverhältnis ausgegangen. Nach dem äußeren Anschein wirkt das Gebäude bewohnt.

Besichtigung

Nur Außenbesichtigung.

Eine Innenbesichtigung wurde durch den Mieter nicht ermöglicht. Somit ist nur eine eingeschränkte Einschätzung und Bewertung nach dem äußeren Eindruck möglich.

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

1. Vorbemerkung

Verwendung und Weitergabe des Gutachtens.

Das vorliegende Gutachten unterliegt dem Datenschutz. Veröffentlichungen und Verkauf (auch auszugsweise) bedürfen 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
- WertR - Wertermittlungsrichtlinien
- Ertragswertrichtlinie – EW-RL (2015)
- Vergleichswertrichtlinie – VW-RL (2014)
- Sachwertrichtlinie – SW-RL (2012) mit NHK 2010
- Bodenrichtwertlinie – BRW-RL (2011)
- BGB – Bürgerliches Gesetzbuch
- WoFIV – Wohnflächenverordnung
- WMR – Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie
- WEG – Wohnungseigentumsgesetz
- NBauO – Niedersächsische Bauordnung

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte,
Aktueller Grundstücksmarktbericht für den Landkreis/Stadt.

1.2 Wichtige Hinweise

- 1.2.1 Angaben der Unterlagen der Bauakte, Behörden, Eigentümer oder weiterer Personen über das Bewertungsobjekt, sind hier im Rahmen des Gutachtenauftrages nur stichprobenartig bzw. pauschal geprüft oder ungeprüft (z.B. nicht sichtbare Mängel, Konstruktionsangaben etc.) wiedergegeben.
Für unrichtige Angaben der Berechnungen (z.B. Angabe Wohnfläche, BRI etc.), Zeichnungen (z.B. Grundrissanordnung, Lage der Wände, Raumbezeichnungen etc.), Maßangaben (z.B. Geschosshöhen, Raum-/Gebäude-Längen- und Breitenmaße etc.), Baubeschreibungen (z.B. Konstruktionsaufbau, Bauteile etc.) und sonstige Unstimmigkeiten, wird daher auch keine Gewähr übernommen.
- 1.2.2 Besichtigung
Es wurde eine zerstörungsfreie Besichtigung durchgeführt. Verkleidungen, Abdeckungen, Tapete oder sonstige Beläge etc. wurden nicht entfernt. Untersuchungen der Konstruktion, Mauerwerk, Dachtragkonstruktion etc. auf Befall durch tierische, pflanzliche Schädlinge wurden nicht durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Vermutungen, Bauunterlagen oder sonstigen Auskünften.
- 1.2.3 Angaben zum Baujahr, Umbauten, Modernisierungen.
Angaben zum Baujahr, Umbauten, Modernisierungen u.ä. werden auf Grundlage vorliegender Unterlagen aus der Bauakte oder Grundbuchakte plausibel abgeleitet. Angaben und Unterlagen von Eigentümern u.a. Beteiligten, 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 u. Gebäudeinneren 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 sonstige 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 ist. 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 sonstige 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.

2. Angaben zum Auftrag

2.1 Gutachtauftrag und Auftragsabwicklung

| | |
|---------------------------------|--|
| Auftraggeber | Amtsgericht Salzgitter, Joachim-Campe-Straße 15, 38226 Salzgitter |
| Auftrag | Beschluss vom 17.02.2022 Erstellen eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert, betreffend das bzw. die eingetragenen Grundstücke, nachfolgend aufgeführt. |
| Angaben zu dem beauftragten | |
| Bewertungsobjekt | Grundbuch von Salzgitter-Bad Blatt 4858 |
| lfd. Nr. 1 | Gemarkung Salzgitter-Bad Flur 15, Flurstück 119, Hof- u. Gebäudefläche Hermann-Löns-Weg 37, Größe, m ² : 1041 |
| lfd. Nr. 2zu1 | 1/28 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Salzgitter-Bad Flur 15, Flurstück 115/2, Straße, Hermann-Löns-Weg, Größe, m ² : 224 |
| lfd. Nr. 3zu1 | 1/28 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Salzgitter-Bad Flur 15, Flurstück 126, Straße, Wilhelm-Busch-Weg, Größe, m ² : 429 |
| Geschäftsnummer | NZS 14 K 35/21 |
| Schuldner/Beteiligte | Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekannt gegeben. |
| Hinweis zu personenbezogenen | |
| Daten | Personenbezogene Daten (z.B. Eigentümer, Mieter, Teilnehmer im Ortstermin, Schuldner u.a.) werden dem Auftraggeber aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert mitgeteilt. |
| Unterlagen, Fotos u.ä. | Unterlagen die nicht zur Veröffentlichung geeignet sind (Innenfotos, Auszüge aus Grundstücksmarktberichten u.ä.) sind aus diesem Grund nicht im Gutachten enthalten, sondern werden dem Auftraggeber auf Anforderung zur Verfügung gestellt. |
| Zweck des Gutachtens | Verkehrswertermittlung des Grundbesitzes zum Zwecke der Festsetzung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren. |
| Ortsbesichtigung | 22.03. und 05.04.2022. |
| Teilnehmer der Ortsbesichtigung | Nur der Sachverständige. |
| Wertermittlungsstichtag | 05.04.2022, Tag der letzten Ortsbesichtigung. |
| Qualitätsstichtag | 05.04.2022. |

2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtauftrag u.a.

| | |
|-------------------------------------|---|
| Mieter und Pächter | Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag nach Angabe vermietet und bewohnt. |
| Gewerbebetrieb | Nach dem äußeren Anschein und nach Aktenlage wird davon ausgegangen, dass eine reine Wohnnutzung vorliegt. Ein Gewerbebetrieb wird als nicht wahrscheinlich angesehen. |
| Maschinen und Betriebseinrichtungen | Es wird von einer reinen Wohnnutzung ausgegangen, somit gehe ich davon aus, dass keine Maschinen o.ä. vorhanden sind. |

| | |
|----------------------------------|--|
| | Wohnungseinrichtung ist grundsätzlich nicht Bestandteil des Gutachtens. |
| Verdacht auf Hausschwamm | Augenscheinlich wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt und wurde auch nicht bekannt gegeben. Siehe auch 1.2. |
| Baubehördliche Beschränkungen: | Auskunft Stadt Salzgitter, Bauamt: Ausstehende baurechtliche Verfahren wurden auf Anfrage nicht mitgeteilt. 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. |
| Auskunft Bauamt Stadt Salzgitter | Folgende Unterlagen zu Genehmigungen bzw. Bauanträgen lagen vor: Zu dem Objekt liegen in der Bauakte keine Unterlagen vor. |

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

| | |
|---------------------|---|
| Energieausweis | Ein Energieausweis lag nicht vor. |
| Altlasten | Es sind keine Altlasten auf dem Grundstück bekannt. |
| Gebäudeversicherung | Angaben und/oder Unterlagen über eine Gebäudeversicherung wurden nicht vorgelegt. |

3. Grundstück - Lagemerkmale

3.1 Grundstücksdaten

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:
Grundbuch von Salzgitter-Bad Blatt 4858

Detailliert siehe A. Kurzzangaben zum Bewertungsobjekt

3.2 Großräumige Lage

Hinweis:

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

| | |
|------------|---------------|
| Bundesland | Niedersachsen |
| Stadt | Salzgitter |

Ort/Einwohnerzahl

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 Kleinräumige Lage

Wohn/Geschäftslage
Nördliche Lage in Salzgitter-Bad, in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung, randnah gelegen.
Verbindung zum Ortszentrum mit größerer Entfernung mit Autostraßen und Gehweg.

Art der Bebauung
In unmittelbarer Umgebung überwiegend Wohngebäude ähnlicher Bauart.

Erschließung /Höhenlage zur Straße
In etwa höhengleich zur Straße, mit direkter Grundstückszufahrt vom öffentlichen Bereich. Hinter dem Eingangsbereich stärker abfallendes Gelände

3.4 Grundstück

lfd. Nr. 1, Flurstück 119, Nutzung Wohnbauland

Bebauung: Einfamilien-Doppelhaushälfte, Einzelgarage freistehend.
Grundstücksform: Nahezu rechteckig, östlich leicht schräg verlaufend.
Größe: 1041 m², überdurchschnittlich große Flächengröße für Wohnnutzungen, im allgemeinen Vergleich.

Ver-/Entsorgung Strom, Wasser, Abwasser mit öffentlichen Anschlüssen. Gasanschluss wird angenommen.

Topographie von Westen nach Osten hinter dem Hauseingangsbereich stärker abfallend. Keine bedeutsame Geländeversprünge mit auffälligem Höhenversatz in der Fläche.

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

lfd. Nr. 2zu1, Flurstück 115/2 und lfd.Nr. 3zu1, Flurstück 126. Nutzung jeweils private Wegfläche

Bebauung: unbebaute Wegfläche.
Grundstücksform: Rechteckig, ca. 2,0 m schmal, sehr langgestreckt.
Größe: Flurstück 115/2: 224 m², Flurstück 126: 429 m².

Ver-/Entsorgung Eigene Anschlüsse sind nicht bekannt.
Topographie von Westen nach Osten abfallend.
Baugrund Augenscheinlich tragfähiger Baugrund, ohne auffällige Setzungserscheinungen.
Ein Bodengutachten liegt nicht vor und ist nicht Auftragsbestandteil.

4. Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige

4.1 Grundbuch Abteilung II.

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

Lfd. Nr.1 der Eintragungen, lfd. Nr.1,2,3 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Die Nachlassverwaltung ist angeordnet worden...

Lfd. Nr.3 der Eintragungen, lfd. Nr.1,2,3 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Über das Vermögen der ehemaligen Eigentümerin ist das Nachlassinsolvenzverfahren angeordnet worden....

Nr.4 der Eintragungen, lfd. Nr.1,2,3 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (14 K 35/21)...

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

Auskunft Bauamt:

Baulastennummer 2727:

Vereinigungsbaulast und Anbaubaulast

4.5 Denkmalschutz

Auskunft Bauamt:

Das Gebäude Hermann-Löns-Weg 37 ist Teil des Denkmalensembles „Beamtiensiedlung“

4.6 Bebauungsplan/Flächennutzungsplan

Auskunft aus der Veröffentlichung des Geoportals der Stadt Salzgitter

Bebauungsplan: Es ist kein Bebauungsplan vorhanden

Festlegungen: Beurteilung nach §34 BauGB.

4.7 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Baureifes Land (baulich nutzbar)

4.8 Abgabenrechtlicher Zustand

Es wird unbestätigt davon ausgegangen, dass zurzeit keine Erschließungsbeiträge und Straßenbaubeiträge ausstehen.

Sonstige evtl. aus- oder anstehende Abgaben sind nicht bekannt und wurden vom Eigentümer auf Anfrage nicht mitgeteilt.

5. Baubeschreibung

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

5.1 Allgemeines

Der Grundbesitz Grundbuch von Salzgitter-Bad Blatt 4858, Hermann-Löns-Weg 37 in 38259 Salzgitter-Bad, besteht aus dem Flurstück 119 und je einen 1/28 Miteigentumsanteil an den Flurstücken 115/2 und 126, Flur 15, Gemarkung Salzgitter-Bad.
Die Bebauung besteht aus einer Einfamilien-Doppelhaushälfte und einer freistehenden Einzelgarage.

5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

Nur Außenbesichtigung mit Ausnahme des Hauszugangsbereichs und der Wegfläche, außerhalb der Grundstücksgrenzen. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Somit ist nur eine eingeschränkte Beschreibung und Einschätzung möglich.

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

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

5.3 Einfamilien-Doppelhaushälfte

Besichtigung: **Nur Außenbesichtigung.**
Gebäudeart: Einfamilien-Doppelhaushälfte. Keller, Erd- und Dachgeschoss mit Ausbau, massive Konstruktion.
Baujahr: um 1939 nach Aktenlage bzw. Angabe Denkmalamt.
Nutzung: 1 Wohnung

Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.

Geschosse:

| | |
|----------------|-------------|
| Kellergeschoss | Vollkeller. |
| Erdgeschoss | wohnen. |
| Dachgeschoss | wohnen |

| | |
|-------------|--|
| Außenwände | Mauerwerkkonstruktion o.ä. massiv. |
| Fassade: | Putzbelag, Ursprung. |
| Wärmeschutz | deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz vor 1980. |

| | |
|-------------|--|
| Dach | Satteldach, Falzziegeleindeckung, neuer. Gauben: kleine Gauben. |
| Wärmeschutz | geringe Dachdämmung. |

| | |
|-----------------------|---|
| Fenster u. Außentüren | Kunststoffelemente, isolierverglast. Einordnung Ausführung: vor 1995. |
| Rollläden: | vorhanden |
| Haustür: | Holzelement, einteilig, einfacher Wärmeschutz. Einordnung Ausführung: ursprungsähnlich mittel. |

| | |
|------------|---|
| Innenwände | Mauerwerk o.ä. Oberflächen: nicht bekannt. |
|------------|---|

| | |
|--|--|
| Innentüren | nicht bekannt. Einordnung Ausführung: fiktiv einfacher. |
| Deckenkonstruktion | Massiv oder Holzbalkendecken in den Geschossen. Deckenflächen: nicht bekannt. |
| Treppen | nicht bekannt. |
| Fußböden | Estrich: nicht bekannt. Bodenbelag: nicht bekannt. Fliesen: Boden: nicht bekannt. Wand: nicht bekannt. |
| Sanitäreinrichtungen | Bad EG o. DG: nicht bekannt. WC EG: nicht bekannt. |
| Heizung | Gas-Zentralheizung gemäß Angabe Schuldner. |
| Sonstige technische Ausstattung | |
| Elektroinstallation | nicht bekannt. Fiktiv nutzungstypische Standartinstrumentationen, mittel. Ausführung: in Teilbereichen nicht zeitgemäß. |
| Grundrissgestaltung | Nutzungstypische Gestaltung ohne Besonderheiten. Balkon: vorhanden. |
| Wärmeschutz, Annahmen | Dach: vor 1995 Außenwand: überwiegend ursprungsähnlich Fenster: vor 1995 Gesamt einfache, teils mittlere Ausstattung ohne von außen erkennbare signifikante Verbesserungen, insbesondere in den 10-15 letzten. |
| Durchgeführter Umbau / Modernisierung | Angabe Beteiligten: Es wurden keine Angaben gemacht. Augenscheinlich überwiegend nicht modernisiert. |

5.4 Einzelgarage, freistehend

| | |
|--|------------------------------------|
| Besichtigung: | Nur Außenbesichtigung. |
| Gebäudeart: | Einzelgarage |
| Baujahr: | Annahme: um 1939. |
| Nutzung: | 1 Kfz-Stellplatz |
| Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden. | |
| Geschosse: | |
| Erdgeschoss | Garage |
| Dachgeschoss | Abstellen |
| Konstruktion | Massiv, Mauerwerkkonstruktion. |
| Fassade: | Putz |
| Wärmeschutz | kein Wärmeschutz. |
| Dach | Satteldach, Holzziegeleindeckung. |
| Fenster u. Außentüren | |
| Tür/Tore: | Schwinger mit Holzoberfläche. |
| Bodenbelag: | nicht bekannt. |
| Sanitäreinrichtungen | Wasseranschluss ist nicht bekannt. |

Sonstige technische Ausstattung

Elektroinstallation Licht und Steckdosenanschluss ist nicht bekannt.

Durchgeführte Umbauten/
Modernisierung: Augenscheinlich nicht modernisiert.

5.5 Allgemeiner Bauzustand

Bauliche Standsicherheit

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

Mängel und Schäden, Instandhaltung

Wohnhaus:
- Fassade im unteren Bereich mit Putzschäden.

Instandhaltungsstau

Modernisierungsgrad

Wohnhaus: kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung, überwiegend nicht modernisiert.
Garage: nicht modernisiert.

Ausstattung

(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Wohnhaus: Einfache, teils mittlere Ausstattung, überwiegend nicht zeitgemäß.
Standardstufe 1-3, im Mittel 2,0.

5.6 Energetische Eigenschaften

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

Grundlage:

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

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

Wohnhaus - Gebäude-Außenhülle:

Dach: mittel
Außenwände: einfach, teils mittel
Sohlplatte geg. Erdreich: einfach
Gesamt: bedeutsame nachträgliche Verbesserungen sind nicht erkennbar.

5.7 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

lfd. Nr. 1, Flurstück 119, Nutzung Wohnbauland

Bebauung/Nutzung: Einfamilien-Doppelhaushälfte, Einzelgarage freistehend.

Gemäß Angaben der zuständigen Behörden, Ver- und Versorgungsunternehmen, Eigentümer o.a. Beteiligter, soweit vorliegend, bzw. Annahmen des Sachverständigen:

Wasserversorgung Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung.

| | |
|-------------------------|--|
| Abwasserversorgung | Anschluss an die öffentliche Kanalisation, bzw. Vorfluter. |
| Elektrizitätsversorgung | Anschluss an die öffentliche Elektroversorgung. |
| Gasversorgung | Anschluss an die öffentliche Versorgung wird unbestätigt angenommen, nach Angabe des Schuldners vorhanden. |
| Zufahrt | Mit Grundstückzufahrt vom öffentlichen Bereich. |
| Höhenlage zur Straße | In etwa höhengleich anschließend hinter dem Hauseingangsbereich stärker abfallendes Gelände. |
| Befestigung | Zufahrt mit Betonsteinpflaster, Weg mit Betonplatten. |
| Einstellplätze | 1 Garagenplatz. |
| Einfriedung | Straße ohne Zaunkonstruktion, teils Maschendraht in einfacher Ausführung. |
| Terrasse | nicht bekannt. |
| Gartengebäude u.a. | nicht bekannt. |
| Garten/Grünfläche | Rasen, Baum, Buschbewuchs. |
| Instandhaltung | leicht vernachlässigt. |

lfd. Nr. 2zu1, Flurstück 115/2 und

lfd. Nr. 3zu1, Flurstück 126.

Nutzung jeweils private Wegfläche

| | |
|------------------------|--|
| Öffentliche Anschlüsse | Wasser-, Abwasser-, Elektrizität- und Gasversorgung Eigene Anschlüsse sind nicht bekannt. |
| Zufahrt | Ohne Grundstückzufahrt vom öffentlichen Bereich. |
| Höhenlage zur Straße | von Westen nach Osten abfallend. |
| Befestigung | unbefestigtes Erdreich. |
| Einstellplätze | nicht vorhanden. |
| Einfriedung | Eigene Zaunkonstruktion sind nicht bekannt, umgeben von Zaunkonstruktion der angrenzenden Grundstücke. |
| Gartengebäude u.a. | nicht bekannt. |
| Garten/Grünfläche | Erdreich ohne signifikanten Bewuchs. |
| Instandhaltung | ohne besondere Pflege. |

6. Berechnungen

Unterlagen Bauakte:

Verwertbare vermaßte Zeichnungen lagen eingeschränkt vor.

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

Flächen im Dachgeschoss n. DIN 277:

Anrechnung ab einer Höhe von mindestens 1,25m, wenn Einschränkung mit Abschlag um 50%, je nach Einschränkungsgrad.

Doppelhaushälfte

| Geschoss | Länge/m | Breite/m | BGF,m ² | BGF,m ² |
|---|---------|----------|--------------------|--------------------|
| Kellergeschoss | 9,94 | 8,18 | 81,31 | 81,31 |
| Erdgeschoss | 9,94 | 8,18 | 81,31 | 81,31 |
| Dachgeschoss | 9,94 | 8,18 | 81,31 | 81,31 |
| Dachboden | 9,94 | 4,80 | 47,71 | |
| (zu 50 % angerechnet da nur eingeschränkt nutzbar, Höhe im First unter 2,00 m) | | x 1/2 = | | 23,86 |
| BGF = | | | | <u>267,78</u> |

Garage, freistehend

| | | | | |
|--------------|------|------|-------|--------------|
| Erdgeschoss | 6,00 | 3,75 | 22,50 | 22,50 |
| Dachgeschoss | 6,00 | 3,75 | 22,50 | <u>22,50</u> |
| BGF = | | | | 45,00 |

6.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Grundlage

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

. Die Maße bzw. Flächen wurden aus vorliegenden Zeichnungen nach überschlägiger Prüfung übernommen und in die Berechnungen eingesetzt.

. Zeichnungen aus der Bauakte

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

Wohnfläche

Einfamilien-Doppelhaushälfte

| Position | Geschoss / Raum | Länge/m | Breite/m | Fläche/m ² | Summe m ² | abzügl. 3% Putz |
|----------|---|---------|----------|-----------------------|----------------------|-----------------|
| 1 | Erdgeschoss | | | | | ohne Abzug |
| | Es werden die Flächenangaben aus dem Erdgeschossgrundriss nach überschlägiger Prüfung übernommen. | | | | | |
| 1.01 | Eingangsflur | | | 1,62 | 1,62 | |
| 1.02 | Diele | | | 12,69 | 12,69 | |
| 1.03 | WC | | | 1,46 | 1,46 | |
| 1.04 | Wohnen | | | 19,68 | | |
| 1.05 | Essen | | | 17,46 | 37,14 | |
| 1.06 | Küche | | | 14,31 | 14,31 | |
| 1.07 | Balkon | | | 16,36 | | |
| 1.08 | zu 1/4 angerechnet | 16,36 | x | 0,25 | <u>4,09</u> | |
| | Erdgeschoss | | | | 71,31 | 71,31 |

2 Dachgeschoss

Die Flächen werden aus dem vorliegenden Grundrissplan ermittelt.

DN um 45 Grad.

Anrechenbare Fläche im Dachgeschoss

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

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

| | | | | | | |
|------|------------------------------|----------------|----------|-------|-------|-------|
| 2.01 | Flur | 2,00 | 1,42 | 2,84 | | |
| | | 2,00 | 1,10 | 2,20 | 5,04 | |
| 2.02 | Bad | 1,90 | 1,49 | 2,83 | | |
| | | 1,90 | 0,81x0,5 | 0,61 | | |
| | | 0,90 | 0,90 | 0,81 | 4,25 | |
| 2.03 | Kammer 1 | 2,30 | 2,20 | 5,05 | | |
| | | 2,30 | 0,81x0,5 | 0,93 | | |
| | | 0,90 | 0,90 | 0,81 | 6,79 | |
| 2.04 | Zimmer 2 | 4,30 | 2,50 | 10,74 | | |
| | | 4,30 | 0,81x0,5 | 1,74 | | |
| | | 0,90 | 0,90 | 0,81 | 13,29 | |
| 2.05 | Zimmer 2 | 5,00 | 2,50 | 12,50 | | |
| | | 5,00 | 0,81x0,5 | 2,03 | | |
| | | 0,90 | 0,90 | 0,81 | 15,34 | |
| 2.06 | Kammer 2 | 2,97 | 2,20 | 6,53 | 6,53 | |
| | | 2,97 | 0,81x0,5 | 1,20 | | |
| | Dachgeschoss | | | | 51,24 | 51,24 |
| | Zusammenstellung Wohnflächen | m ² | | | | |
| | Erdgeschoss | 71,31 | | | | |
| | Dachgeschoss | 51,24 | | | | |
| | Summe: | 122,55 | | | | |
| | gerundet | 123,00 | | | | |

Die Wohnfläche wurde mit rd. 123,00 m² ermittelt.

Die Flächenermittlung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Grundrisspläne, unter Vorbehalt einer Nachprüfung durch ein örtliches Aufmaß..

7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen

7.1 Mietertrag

Bewertungsobjekt: Einfamilienhaus mit Nebengebäude und Garage

Die zu bewertende Lage in Süplingen.

Wohnnutzung: mittlere Stadtlage. Allgemein einfachere Lage im Landkreis.

Die Angabe bzw. Ermittlung des Mietertrags ist 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, Wertermittlungsrichtlinien 2012, NHK 2010, unter Berücksichtigung erfolgter oder unterlassener Modernisierungen und Instandhaltung, in Verbindung mit der durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (DWG).

Abkürzungen: DWG = Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer
gemäß Sachwertrichtlinien 2012, Ergänzende Richtlinien, Anlage 3

RND = Restnutzungsdauer RND (SW-RL 2012, Anlage 4)
Ermittlung RND Siehe nachfolgend unter 7.3

Einfamilien-Doppelhaushälfte

Baujahr um 1939
 Alter ca. 83 Jahre
 DWG 70 Jahre
 RND 20 Jahre im Mittel

(Unter Berücksichtigung erfolgter Modernisierungen. Weiterhin bei Durchführung von Mindestreparaturen u.a. soweit erforderlich, siehe nachfolgend)

Garage, freistehend

Baujahr um 1939
 Alter ca. 83 Jahre
 DWG 60 Jahre
 RND 10 Jahre im Mittel

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

Das Modell 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.

| 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 |

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung v. Modernisierungen

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

| | | | | |
|---|-------------|----------------|----|-------|
| Gebäude : Einfamilienhaus | | | | |
| Baujahr: | um 1939 | Alter rd.: | 83 | Jahre |
| Mod. Baujahr gewählt: 1972 Mod. Alter 50 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 Jahre (min. 15 Jahre), bzw. umfassende Modernisierung/Sanierung | | | | |
| Modernisierungselemente | max. Punkte | Bewertungswert | | |
| Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung | 4 | 2 | | |
| Verbesserung der Fenster und Außentüren | 2 | 0,5 | | |
| Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2 | 0,5 | | |
| Verbesserung der Heizungsanlage | 2 | 0,5 | | |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4 | 0 | | |
| Modernisierung von Bädern | 2 | 0,5 | | |
| Modernisierung des Innenausbau, z.B Decken und Fußböden | 2 | 0 | | |
| Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung | 2 | 0 | | |
| Summe: | 20 | 4 | | |

In den nachfolgenden Tabellen sind in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad für Gesamtnutzungsdauern von 70 Jahre modifizierte Restnutzungsdauern angegeben. Um kontinuierliche Übergänge sowohl zwischen den Tabellen als auch innerhalb der Tabellen zu erreichen, sind die Tabellenwerte nicht gerundet worden.

Die Rundung erfolgt gegebenenfalls auf 5 Jahre nach sachverständigem Ermessen.

| Übliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren | | | | | |
|--|-----------------------------------|----------|----------|-----------|------------|
| Gebäude: Wohnhaus | Modernisierungsgrad | | | | |
| | ≤1 Punkt | 4 Punkte | 8 Punkte | 13 Punkte | ≥18 Punkte |
| Gebäudealter | modifizierte Restnutzungsdauer *) | | | | |
| 0 Jahre | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 |
| 5 Jahre | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 |
| 10 Jahre | 60 | 60 | 60 | 60 | 62 |
| 15 Jahre | 55 | 55 | 55 | 57 | 60 |
| 20 Jahre | 50 | 50 | 51 | 54 | 58 |
| 25 Jahre | 45 | 45 | 47 | 51 | 57 |
| 30 Jahre | 40 | 40 | 43 | 49 | 55 |
| 35 Jahre | 35 | 36 | 40 | 47 | 54 |
| 40 Jahre | 30 | 32 | 37 | 45 | 53 |
| 45 Jahre | 25 | 28 | 35 | 43 | 52 |
| 50 Jahre | 20 | 25 | 33 | 42 | 51 |
| 55 Jahre | 16 | 23 | 31 | 41 | 50 |
| 60 Jahre | 14 | 21 | 30 | 40 | 50 |
| 65 Jahre | 12 | 19 | 29 | 39 | 49 |
| ≥70 Jahre | 11 | 19 | 28 | 38 | 49 |
| Bewertungsobjekt | | | | | |
| Modernisierungsgrad | kleine Modernisierungen | | | | |
| Alter: | 83 | Jahre | | | |
| Modifizierte Restnutzungsdauer gewählt: | 20 | | Jahre | | |

7.3 Liegenschaftszins

In Anlehnung an veröffentlichten Werte des Grundstücksmarktberichts 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 WertR 06, sowie der II. BV:
 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)

8.2.2 Ertragswertverfahren

Dieses Verfahren ist bei solchen bebauten Grundstücken anzuwenden, die zur Ertragerzielung 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.

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.

8.3 Folgende Wertermittlungsverfahren bieten sich zur Durchführung an:

Gemäß ImmoWertV2010, §8 Ermittlung des Verkehrswertes, sind **ein oder mehrere** Verfahren zur Wertermittlung heranzuziehen.

Durchzuführendes Wertermittlungsverfahren nach sachverständiger Einschätzung:

Das Vergleichswertverfahren wird maßgeblich durchgeführt,

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 nur 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 um in diesem Bewertungsfall um eine ertragsorientierte aber nicht typische Konzeption.

9. Sachwertermittlung der Gebäude

9.1 Kostenkennwerte auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 - NHK 2010

NHK 2010, Klassifizierung:

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

Gewichtung in % gemäß Anwendungsbeispiel innerhalb der zutreffenden Standardstufen

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

Auszug aus den Normalherstellungskosten NHK 2010

| 1 - 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser | | | | | | | | | | | | |
|--|---|-----------------------------|-----|-----|-------|-------|---|------------------------------|-----|-----|-----|-------|
| Keller-, Erdgeschoss |  | Dachgeschoss voll ausgebaut | | | | |  | Dachgeschoss nicht ausgebaut | | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Standardstufe | | | | | | | | | | | | |
| freistehende Einfamilienhäuser ³ | 2.01 | 655 | 725 | 835 | 1 005 | 1 260 | 1.02 | 545 | 605 | 695 | 840 | 1 050 |
| Doppel- und Reihenhäuser | 2.01 | 615 | 685 | 785 | 945 | 1 180 | 2.02 | 515 | 570 | 655 | 790 | 985 |
| Reihenmittelhäuser | 3.01 | 575 | 640 | 735 | 885 | 1 105 | 3.02 | 480 | 535 | 615 | 740 | 925 |

| Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung | | | | | Gemäß NHK 2010 | |
|---|-----------------------|---------------|-------------|------|-------------------|--|
| Gebäude: | | | | | | |
| Gebäudeart: | Doppelhaushälfte | | Typ: | 2.01 | | |
| Baujahr: | 1939 | | GND, Jahre: | 70 | | |
| Standardstufe | modifizierter NHK2000 | relativer | Faktor | | relativer NHK2010 | |
| | Grundwert (€/m² BGF) | Gebäudeanteil | | | Anteil (€/m² BGF) | |
| 1 | 615 | 5 | 0,05 | | 31 | |
| 2 | 685 | 75 | 0,75 | | 514 | |
| 3 | 785 | 20 | 0,20 | | 157 | |
| 4 | 945 | 0 | 0,00 | | 0 | |
| 5 | 1180 | 0 | 0,00 | | 0 | |
| Herstellungskosten: | | | 100 | 1 | 702 | |

| Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung | | | | | Gemäß NHK 2010 | |
|---|-----------------------|---------------|--------|----------|-------------------|--|
| Gebäude: B | | | | | | |
| Gebäudeart: | Garage | | Typ: | 14.1 | | |
| Baujahr: | um 1939 | | GND: | 60 Jahre | | |
| Standardstufe | modifizierter NHK2000 | relativer | Faktor | | relativer NHK2010 | |
| | Grundwert (€/m² BGF) | Gebäudeanteil | | | Anteil (€/m² BGF) | |
| 3 | 245 | 80 | 0,80 | | 196 | |
| 4 | 485 | 20 | 0,20 | | 97 | |
| Herstellungskosten: | | | | | 293 | |

Gebäudestandard/Standardstufen Wohnhaus

| | NHK 2010 Einordnung Standardstufe | | | | | Wägungs- anteil |
|----------------------------|-----------------------------------|----|----|---|---|--------------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| Außenwände | 5 | 18 | | | | 23 |
| Dächer | | 5 | 10 | | | 15 |
| Außentüren und Fenster | | 11 | | | | 11 |
| Innenwände und -türen | | 11 | | | | 11 |
| Deckenkonstrukt., Treppen | | 11 | | | | 11 |
| Fußböden | | 5 | | | | 5 |
| Sanitäreinrichtung | | 9 | | | | 9 |
| Heizung | | 5 | 4 | | | 9 |
| Sonstige tech. Ausstattung | | | 6 | | | 6 |
| Summe: | 5 | 75 | 20 | 0 | 0 | 100 |

9.2 Sachwertermittlung

| | | | |
|--|-----------------------|---|--|
| Sachwertermittlung der Gebäude | | Grundlage ist die NHK 2010 u. d. Modell des Grundstücksmarktberichts | |
| Gebäude Konstruktion | | A - Einfamilien- Doppelhaushälfte | B - Garage freistehend, massiv |
| Geschosse Nutzungsart | | KG,EG,DG ausgebaut w ohnen | EG,DG |
| Baujahr -Ursprung Annahme um: Baujahr fiktiv, aufgrund Modernisierungen etc. vgl. Pkt. 6 Alter Jahre | | 1939 83 | um 1939 83 |
| Fiktives Alter - u. Berücksichtig. erfolgter Modernisierungen | | | |
| GND - wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren | | 70 | 60 |
| Restnutzungsdauer /RND vergleiche 5.2 | | 20 | 10 |
| NHK 2010 - Typ : | | 1.01 Einfamilienhaus, freistehend | 14 Garagen 14.1 Einzel-/Mehrfachgar |
| Standardstufe | | im Mittel 2 | |
| BGF / m ² | | 268 | 45 |
| Kostenkennwert €/m ² | | 702 | 293 |
| Anpassung: | | 702 | 293 |
| Standardstufe überw. 2, teils einfacher | | | |
| Baupreisindex | 2010 = 100 / Feb.2022 | 1,533 | 1,533 |
| w ohnen | | | |
| Summe: | | 288.412 | 20.213 |
| Abzüglich Altersw ertminderung RND/GND | | 28/70 | 10/50 |
| Abschreibung linear, Angabe in % entspricht | | 71,00 0,29 | 83,00 0,17 |
| BGF/m ² x Kostenkennwert €/m ² x Index - Altersw ertmin | | 83.640 | 931 |
| Zuzüglich besonderer Bauteile siehe 6. Baube | | 0 | 0 |
| Summe | | 83.640 | 3.436 |
| Vorläufiger Gebäudesachwert | | 83.640 | 3.436 |

9.3 Ergebnis Sachwert

| Zusammenstellung des Sachwertes | | | |
|--|---|--------------------|------------------------|
| Grundstück: | | Grundbuch Blatt | Salzgitter-Bad 4858 |
| Nutzung: gewerblich | | Laufende Nummer | 1 |
| | | Flurstück | 92/31 |
| | | Größe in ²: | 1.041 |
| Nr. | Art | Sachwert in Euro | |
| 1 | Bodenwert, Flurstück | 92/31 | 87.448 |
| 2 | Bauliche Außenanlagen | siehe Pkt. 10 | 8.000 |
| 3 | Gebäude | | |
| 3.1 | Einfamilien-Doppelhaushälfte | | 83.640 |
| 3.2 | Garage | | 3.436 |
| | Vorläufiger Sachwert 1 - 3 | | 182.524 |
| Marktanpassungsfaktor : | | 1,13 | |
| (siehe detaillierte Erläuterung unter 9. im Gutachten) : | | | |
| | Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung | | 207.119 |
| 4 | Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe 9.2) : | | |
| 4.1 | Mängel und Schäden | | -1.000 |
| Sachwert mit Marktanpassung : | | rd. | 206.119 |

Ermittlung Sachwertfaktor siehe nachfolgend unter 9.4.

| | | | |
|---|---|-----------------------------------|------------------------|
| Grundstück: | | Grundbuch Blatt | Salzgitter-Bad 4858 |
| | | Laufende Nummer | 2zu1 |
| Miteigentumsanteil 1/28 an dem Grundstück | | Flurstück | 58 |
| Nutzung: | | Private Wegfläche, Wirtschaftsweg | |
| | | Größe in ?: | 224 |
| Nr. | Art | Sachwert in Euro | |
| 1 | Bodenwert | gesamt | 2.554 |
| 2 | Bauliche Außenanlagen | siehe Pkt. 10 | 0 |
| 3 | Gebäude | | |
| 3.1 | Unbebaute Wegfläche | | 0 |
| | Miteigentumsanteil an dem Grundstück: | 1/28 | |
| | Vorläufiger Sachwert 1 - 3 | | 2.554 |
| | Marktanpassungsfaktor : | 1,00 | |
| | Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung | | 2.554 |
| 4 | Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe 9.2) : | | |
| 4.1 | Mängel und Schäden | | 0 |
| | Miteigentumsanteil an dem Grundstück: | 1/28 | |
| | Sachwert mit Marktanpassung : | rd. | 91 |

| | | | |
|---|---|-----------------------------------|------------------------|
| Grundstück: | | Grundbuch Blatt | Salzgitter-Bad 4858 |
| | | Laufende Nummer | 3/zu1 |
| Miteigentumsanteil 1/28 an dem Grundstück | | Flurstück | 126 |
| Nutzung: | | Private Wegfläche, Wirtschaftsweg | |
| | | Größe in ?: | 429 |
| Nr. | Art | Sachwert in Euro | |
| 1 | Bodenwert | gesamt | 4.891 |
| 2 | Bauliche Außenanlagen | siehe Pkt. 10 | 0 |
| 3 | Gebäude | | |
| 3.1 | Unbebaute Wegfläche | | 0 |
| | Miteigentumsanteil an dem Grundstück: | 1/28 | |
| | Vorläufiger Sachwert 1 - 3 | | 4.891 |
| | Marktanpassungsfaktor : | 1,00 | |
| | Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung | | 4.891 |
| 4 | Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe 9.2) : | | |
| 4.1 | Mängel und Schäden | | 0 |
| | Miteigentumsanteil an dem Grundstück: | 1/28 | |
| | Sachwert mit Marktanpassung : | rd. | 175 |

| | | |
|---|-------|---------|
| Übersicht der einzelnen Flurstücke unter verschiedenen lfd. Nummern | | |
| Sachwert marktangepasst | | |
| Lfd. Nr. | 1 | 206.119 |
| Lfd. Nr. | 2/zu1 | 91 |
| Lfd. Nr. | 3/zu1 | 175 |
| Sachwert, marktangepasst gesamt: | | 206.385 |

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 Reihenhäuser und Doppelhaushälfte liegen vor.

Vorläufiger Sachwert (siehe Zusammenstellung Sachwert).

Sachwertfaktor mit Korrekturfaktoren (Grundstücksmarktdaten) nachfolgend:

| Marktanpassung durch Sachwertfaktor | | |
|--|--------|------------------|
| Anpassungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten: | | |
| . Bodenrichtwert | 95 | €/m ² |
| . Vorläufiger Sachwert gerundet: | 18.300 | Euro |
| Entspricht vorläufigem Sachwertfaktor : | | 1,25 |
| Anpassungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten: | | |
| . Korrekturfaktor Wohnfläche | 1,02 | <u>Einfluß:</u> |
| . Korrekturfaktor Restnutzungsdauer: | 0,89 | |
| . Korrekturfaktor abweich. Standardstufe: | 1,00 | |
| Sachwertfaktor (Marktanpassg.) m. Korrekturen | 1,13 | |

10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß ImmoWertV § 8 (3) Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden oder sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.

Berücksichtigung durch marktgerechte Zu- und Abschläge nach sachverständiger Einschätzung.

10.1 Mängel und Schäden

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

| Sonstige Umstände | Wertbeeinflussung gesamt pauschal gerundet in Euro: |
|--|--|
| Mängel und Bauschäden, erforderliche Reparaturen, | |

Doppelhaushälfte:

| | |
|--|---------|
| - Fassade mit Putzschäden, Kleinreparaturen. | 1.000,- |
|--|---------|

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

Diese Angaben beruhen auf Annahmen auf Grundlage der Ortsbesichtigung zur Wertermittlung und können nur einen groben Anhalt darstellen, da Angaben über den vollständig ermittelten Schadenumfang nicht vorliegen.

Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug rd.: 1.000 Euro.

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.

10.2 Sonstige besondere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale

Soweit vorhanden, Verweis auf 16.1. im Gutachten.

11. Wert der baulichen Außenanlagen § 21 Abs. 3 ImmoWertV, SW-RL

In der Sachwertrichtlinie ist unter Nr. 4.2 geregelt welche Einbauten zur Außenanlage zählen.

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.

Vom Gutachterausschuss werden pauschale Wertansätze im Sachwertmodell vorgegeben. Die Größenordnung wird von 5.000 Euro (sehr einfach) bis 15.000 Euro (aufwendig/umfangreich) berücksichtigt.

Bewertung entsprechend des augenblicklichen Zustandes und unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und eventueller Schäden.

Bauliche Außenanlagen, gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV u. SW-RI 4.2 in Anlehnung an Veröffentlichung des Gutachterausschusses im Grundstücksmarktbericht:

Lfd.Nr.1, Flurstücks 119: Bauliche Außenanlagen, einfache Anlage. **Pauschal rd.: 8.000 Euro.**

Lfd.Nr.2zu1, Flurstücks 115/2: Bauliche Außenanlagen, einfache Anlage. **Pauschal rd.: 0 Euro.**

Lfd.Nr.3zu1, Flurstücks 126: Bauliche Außenanlagen, einfache Anlage. **Pauschal rd.: 0 Euro.**

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 01.01.2022 = **mittlere Lage) 95,- €/m² für WR, einschl. Erschließung.**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|---|---|---|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Baufläche/Baugebiet | = | W |
| beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand | = | frei |
| Anzahl der Vollgeschosse | = | |
| Bebauungsplan: | | nicht vorhanden. Beurteilung nach §34 BauGB |
| Einordnung Festsetzungen/Einordnung: | | W. |

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

| | | |
|---|---|-----------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 05.04.2022 |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Baufläche/Baugebiet | = | W |
| beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand | = | frei |
| Geschossflächenzahl (GFZ) | = | mittel |
| Anzahl der Vollgeschosse | = | 1 |
| Bauweise | = | mittel in dem Bereich |
| Grundstücksfläche | = | 1041 m ² |

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

Einschätzung: über dem Durchschnitt einzuordnende Größe. Aufschlag: berücksichtigt unter 14. (Gemäß Auswertung des Grundstücksmarktberichtes bzw. Mittelwert Auskunft Kaufpreissammlung)

B04

Zuschnitt / Nutzung:

Einschätzung: ohne Einschränkung. Zu-/ Abschlag: ohne, bzw. bereits berücksichtigt.

12.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

| Bodenwert | | | | | |
|--|---|-----------------------------|---------------------|---------------|------------------|
| Grundbuch: | Salzgitter-Bad | Blatt: | 4858 | | |
| Lfd. Nummer | 1 | Gemarkung: | Sz-Bad | | |
| Flur | 15 | Flurstück | 119 | | |
| Nutzung | wohnen | Größe | 1041 m ² | | |
| B-Plan | | Bebauung | Wohnbebauung | | |
| Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand | | | | | Erläut. |
| Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte : | | | 95 | WR | |
| b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert : W | | = | 95,00 | | €/m ² |
| Angrenzend an Bodenrichtwert : | | = | | | |
| Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung | | = | 95,00 | | €/m ² |
| 2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts | | | | | |
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläut. | |
| Stichtag | 01.01.2022 | 05.04.2022 | 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) | | 1.041 | 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 | |
| Vollgeschosse | | 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 | = | 95,00 | |
| beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä. | | Euro | - | 0,00 | |
| Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis | | Euro/m² | = | 95,00 | |
| Wohnbauland ohne Einschränkung | | | = | 95,00 | |
| Wohnbauland mit Einschränkung - Hinterland, Größe ü. Mittelwert (Abschlag 50% des Bodenrichtwertes) | | | = | 47,50 | B04 |
| 4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | | | | Erläut. |
| Grundstücksfläche gesamt : | | | = | 1.041 | m ² |
| Grundstücksfläche unterteilt in : | | | | | |
| Wohnbauland ohne Einschränkung | | | | | |
| Berechnung: Mittelwert Ausprägung gem .Grundstücksmarktbericht: | | | = | 800 | |
| (Vorderland bis ca. 40-50 m Grundstückstiefe) | | | | | |
| Bodenwert | €/m ² = | 95,00 | | 76.000 | Euro |
| Wohnbauland mit Einschränkung Abschlag 50% des BRW | | | | | |
| (Hinterland über eine Tiefe von 40-50 m. bzw. über Mittelwert) | | | = | 241 | m ² |
| Bodenwert | €/m ² = | 47,50 | | 11.448 | Euro |
| Bodenwert gesamt : | | | = | 87.448 | Euro |

| Bodenwert | | | | | |
|---|----------------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------|----------------------------|
| Grundbuch: | SZ-Bad | Blatt: | | 4858 | |
| Lfd. Nummer | 2 zu 1 | Gemarkung: | Salzgitter-Bad | | |
| Flur | 15 | Flurstück | 115/2 | | |
| Miteigentumsanteil an dem Grundstück | | | | | 1/ 28 |
| Nutzung | Weg | Größe | 224 m ² | | |
| B-Plan | kein B-Plan, §34 BauGB | Bebauung | unbebaut | | |
| Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand | | | | | Erläut. |
| Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte : | | | | | 95 WR EUR/m ² |
| b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert : | | | | | = 95 EUR/m ² |
| Angrenzend an Bodenrichtwert : | | | | | = |
| Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung | | | | | = 95 EUR/m ² |
| 2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts | | | | | |
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläut. | |
| Stichtag | 01.01.2022 | 05.04.2022 | 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 (m ²) | | mittel | x | 1,00 | B03 |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | x | 1,00 | |
| Vollgeschoss | | 1 | x | 1,00 | |
| Bauweise | mittel | mittel | x | 1,00 | |
| Nutzung : | Private Grünanlage u.ä. | Weg,private Fläche | x | 0,12 | B04 |
| Anpassungsfaktor gesamt : | | | | | x 0,12 |
| angepasster b/a-freier Bodenrichtwert | | | | | = 11,40 EUR/m ² |
| beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä. | | | | | - 0,00 EUR |
| Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis | | | | | = 11,40 EUR/m ² |
| 4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | | | | |
| Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis | | | | | 11,40 EUR/m ² |
| Grundstücksfläche : | | | | | = 224 m ² |
| Bodenwert gesamt: | | | | | 2.554 EUR |
| Miteigentumsanteil: | | | | | 1/ 28 |
| Bodenwert Miteigentumsanteil: | | | | | 1/28 = 91 EUR |

| Bodenwert | | | | | |
|---|----------------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------|--------------------------|
| Grundbuch: | SZ-Bad | Blatt: | | 4858 | |
| Lfd. Nummer | 3 zu 1 | Gemarkung: | Salzgitter-Bad | | |
| Flur | 15 | Flurstück | 126 | | |
| Miteigentumsanteil an dem Grundstück | | | | | 1/28 |
| Nutzung | Weg | Größe | 429 m ² | | |
| B-Plan | kein B-Plan, §34 BauGB | Bebauung | unbebaut | | |
| Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand | | | | | Erläut. |
| Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte : | | | | | 95 WR EUR/m ² |
| b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert : | | | | | = 95 EUR/m ² |
| Angrenzend an Bodenrichtwert : | | | | | = |
| Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung | | | | | = 95 EUR/m ² |
| 2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts | | | | | |
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläut. | |
| Stichtag | 01.01.2022 | 05.04.2022 | 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 (m ²) | | 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 : | Private Grünanlage u.ä. | Weg,private Fläche | x | 0,12 | B04 |
| Anpassungsfaktor gesamt : | | | x | 0,12 | |
| angepasster b/a-freier Bodenrichtwert | | | = | 11,40 | EUR/m ² |
| beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä. | | | - | 0,00 | EUR |
| angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis | | | = | 11,40 | EUR/m ² |
| 4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | | | | |
| angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis | | | | 11,40 | EUR/m ² |
| Grundstücksfläche : | | | = | 429 | m ² |
| Bodenwert gesamt: | | | | 4.891 | EUR |
| Miteigentumsanteil: | | | | 1/ 28 | |
| Bodenwert Miteigentumsanteil: | | | 1/28 | = | 175 EUR |

13. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt. (Erläuterung unter Punkt 8.)

14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert

14.1 Vergleichswertberechnung

| Vergleichswertberechnung (Siehe Erläuterung unter Pkt. 8) | | | |
|---|---|---|-------------------------|
| Bewertungsobjekt, Lage | Salzgitter-Bad | | |
| Bebauung | Einfamilien-Doppelhaushälfte | | |
| Kellergeschoss | voll unterkellert | Modifiziertes Bauj. | 1980 |
| Baujahr : | 1939 | Alter in Jahren: | 83 |
| Restnutzungsdauer (RND): | RND, Jahre ca: 20 | bei GND, Jahre: | 70 |
| Wohnfläche, m ² : | 123,0 | | |
| Bodenrichtwert, €/m ² : | 95 | W | Standardstufe 2 |
| Grundstücksgröße, m ² : | 1041 | | gem. NHK 2010: i.Mittel |
| Garage, Carport, Nebengeb.: | Garage | | |
| Grundstücksmarktdaten 2022 | Stadt | Salzgitter | |
| Vergleichsfaktoren für | Einfamilien-Reihenhäuser und Doppelhaushälften | | |
| Vorläufiger Mittelwert €/m ² rd. : | 1.800 | (modifiziertes Baujahr) | |
| Angepasster Mittelwert €/m ² rd. : | 1.800 | Indexanpassung | Aufschlag in % rd. 0,0 |
| | (wird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen gehalten) | | Faktor |
| Grundstückslage | BRW allgem. 95 €/m ² | bereits berücksichtigt | |
| Lageklasse | Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten: | Lage Sz-Bad = 1,0 | 1,00 |
| Grundstück : | Fläche, m ² = 1041 | Mittelwert = 400 | |
| | Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten: | 1,13 | 1,13 |
| | Zuschnitt ohne signifikante Einschränkung | | |
| Gebäude : | Konstruktion: Mauerwerk o.ä. | | 1,00 |
| Standardstufe | 2 | Korrekturfaktor G.-marktdaten: ohne Angabe, SV: | 0,93 |
| | Keller voll unterkellert | Einschätzg. SV: | 1,00 |
| Baujahr | Wurde bereits berücksichtigt | | |
| Modernisierung u. Instandhaltung | Kleine Modernisierungen i.R. siehe modifiziertes Baujahr | | 1,00 |
| | Teils vernachlässigt siehe | | |
| | Mängel, Schäden o.a.: siehe nachfolgend objektspez. Merkmale | | |
| Wohnfläche, m ² : | 123,0 | über Mittelwert von : 110 | |
| | Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten: | 0,94 | 0,94 |
| Garage | Anzahl Garagen: 1 | Korrekturfaktor | 1,000 |
| Besonderheiten: | Keine Innenbesichtigung | wird abschließend berücksichtigt. | 1,00 |
| | Eigentumsgrundstück | | 1,00 |
| Summe Auf- bzw. Abschläge : | Faktor: | | 0,99 |
| Daraus ergibt sich der Vergleichswert : | | | |
| | 1.800 | x | 0,99 = 1.778 |
| | 1.778 | x | 123,0 = 218.709 |
| Abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe detailliert 10.) | | | |
| Abzüglich : | 1.000 | = | 217.709 Euro |
| Vorläufiger Vergleichswert : | | | 217.709 Euro |

| | | |
|--|---|----------------|
| Besonderheiten: | | |
| | Keine Innenbesichtigung | Wagnisabschlag |
| | Mängel und Schäden u.a. können nicht eingeschätzt werden. | |
| | Faktor nach sachverständiger Einschätzung c.a: | |
| | | 0,90 |
| Vergleichswert mit Wagnisabschlag | 195.938 | 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.
 Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften.

Bei den Werten handelt es sich um Mittelwerte, die durch den Sachverständigen an das Bewertungsobjekt unter 14.1 soweit erforderlich angepasst wurden.

14.2.1 Mittelwerte Auswertungen der angewendeten Faktoren

| Merkmale und Ausprägung mit mittleren Werten | | | |
|--|----------------------------|-------------------------|------------------|
| Auswertung und weitere Anpassung durch den Sachverständigen unter 14.1 | | | |
| Bewertungsobjekt: | | Bewertungsobjekt | |
| Einfamilienhaus | Stichtag: | 05.04.22 | |
| | Baujahr : modifiziert | 1970 | |
| | Wohnfläche: | 123 | m ² |
| | Keller | voll unterkellert | |
| | Standardstufe | 1-3 | |
| | Garage | vorhanden | |
| | Grundstücksgröße: | 1041 | m ² |
| | BRW: WR | 95 | €/m ² |
| | Lage im Kreis: 1 | SZ-Bad | |
| Medianwerte Vergleichsfaktoren Grundstücksmarktdaten: | | Median | |
| Ein- und Zweifamilienhäuser | | | |
| | Baujahr : modifiziert | 1977 | |
| | Wohnfläche: mittlerer Wert | 108 | m ² |
| | Keller | tlw. Unterkellert | |
| | Standardstufe | 2,2 | |
| | Garage | 1 | |
| | Grundstücksgröße: | 390 | m ² |
| | BRW: | 75 | €/m ² |
| | Lageklassenfaktor | 3 | |

15. Verkehrswert der einzelnen Flurstücke

Auftragsgemäß ist jedes Flurstück mit separater laufender Nr. im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs separat zu bewerten.
 Der zu bewertende Grundbesitz ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter einer laufenden Nummer eingetragen.

Gemäß Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Laufende Nummer 1 des BVZ

Flurstück **119**
 Größe 1041 m²
 Nutzung / Bebauung Wohnbebauung, Garage.
 Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet.
 Siehe hierzu detaillierte Berechnung und Ermittlung unter 14. im Gutachten.
 Vergleichswert = 195.938 Euro
Verkehrswert gerundet = 196.000 Euro

Laufende Nummer 2 zu 1 des BVZ

1/28 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flurstück **115/2**
 Größe 224 m²
 Nutzung / Bebauung unbebauter Weg, Zugang zum Wohnbaugebiet lfd.Nr.1.

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 1/28 = 91 Euro
Sachwert = 0 Euro
Verkehrswert gerundet = 90 Euro

Laufende Nummer 3zu1 des BVZ

1/28 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flurstück **126**
Größe 429 m²
Nutzung / Bebauung unbebauter Weg, Zugang zum Wohnbauland lfd.Nr.1.
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 1/28 = 175 Euro
Sachwert = 0 Euro
Verkehrswert gerundet = 175 Euro

Verkehrswert lfd. Nr. 1, 2zu1, 3zu1 gesamt:
196.000 + 90 + 175 = 196.265 Euro

16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u. a.

16.1 Eintragung Grundbuch Abteilung II (anonymisiert ohne Angabe der Beteiligten)

Einträge in Abteilung II, siehe dazu detailliert im Gutachten unter 4.1 Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige.

Gemäß Mitteilung des Amtsgerichtes Helmstedt sind außer dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches vorhanden.

16.2 Baulasteintragung

Auskunft Bauamt: Baulastnummer 2727:
Vereinigungsbaulast und Anbaubaulast

17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe des Verkehrswertes

Nur Außenbesichtigung. Einschätzung erfolgt auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck.
Eine Innenbesichtigung des Gebäudes wurde nicht ermöglicht.

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

Somit ist nur eine eingeschränkte Einschätzung und Bewertung, auf Grundlage einer äußeren Besichtigung und in Anlehnung an die Aktenlage möglich.

Eventuelle signifikante Mängel, Schäden o.a. Besonderheiten innerhalb der Gebäude sind nicht bekannt und müssten gegebenenfalls zusätzlich berücksichtigt werden.

Die Besichtigung wurde im nur im vorderen westlichen und hinteren östlichen Wegbereich im Rahmen der versuchten Kontaktaufnahme durchgeführt.

Da der Mieter nicht anwesend war und seine Zustimmung nicht erteilt hatte, wurde der weitere Grundstücksbereich nicht begangen und nur außerhalb der Grundstücksgrenzen besichtigt.

Der Grundbesitz Grundbuch von Salzgitter-Bad Blatt 4858, Hermann-Löns-Weg 37 in 38259 Salzgitter-Bad, besteht aus dem Flurstück 119 und je einen 1/28 Miteigentumsanteil an den Flurstücken 115/2 und 126, Flur 15, Gemarkung Salzgitter-Bad.

Die Bebauung besteht aus einer Einfamilien-Doppelhaushälfte und einer freistehenden Einzelgarage. Der Grundbesitz befindet sich relativ randnah in nördlicher Lage in Salzgitter-Bad, in einem Gebiet mit reiner Wohnnutzung.

Das unterkellerte Wohngebäude befindet sich nach dem äußeren Anschein in einem baulich standsicheren Zustand. Es besteht allerdings augenscheinlich Reparaturbedarf und Modernisierungsbedarf in Teilbereichen.

Gesamt wirkt die Gebäudeausstattung überwiegend nicht zeitgemäß.

Mit rund 123 m² liegt die Wohnfläche gemäß Auswertung der Grundstücksmarktdaten leicht über dem mittleren Bereich für vergleichbare Nutzungen. Die Wohnfläche verteilt sich auf die Flächen im Erd- und dem ausgebauten Dachgeschoss.

Das Grundstück ist art- und nutzungstypisch geschnitten, mit südöstlicher Gartenfläche und westlicher Grundstückszufahrt zu der freistehenden Garage.

Im allgemeinen Vergleich ist die Grundstücksfläche mit 1041 m² überdurchschnittlich groß einzuordnen, im nahen Umgebungsbereich entspricht sie in etwa dem Flächendurchschnitt. Mit vergleichbaren Nutzungen wird die Lage in Salzgitter-Bad als durchschnittlich bis bessere Lage eingeordnet. Diese Einschätzung wird auch durch den Bodenrichtwert mit 95,- €/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:

Laufende Nummer 1, Flurstück 119:

Sachwert mit Marktanpassung 206.119 Euro.

Vergleichswert rd. 196.000 Euro.

Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet

Ermittelter Verkehrswert lfd. Nr.1 gerundet: 196.000 Euro.

Laufende Nummer 2zu1: Verkehrswert rd. 90 Euro.

Laufende Nummer 3zu1: Verkehrswert rd. 175 Euro.

Der Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück:
Grundbuch von Salzgitter-Bad Blatt 4858

Bestandsverzeichnis Laufende Nummer 1

| | |
|-------------------------|---------------------|
| Gemarkung | Salzgitter-Bad |
| Flur | 15 |
| Flurstück | 119 |
| Hof- und Gebäudefläche: | Hermann-Löns-Weg 37 |
| Größe | 1041 m ² |
| Tatsächliche Nutzung: | Wohnbaufläche |

Bestandsverzeichnis Laufende Nummer 2zu1

| | |
|---|-------------------------|
| 1/28 Miteigentumsanteil an dem Grundstück | |
| Gemarkung | Salzgitter-Bad |
| Flur | 15 |
| Flurstück | 115/2 |
| Straße | Hermann-Löns-Weg |
| Größe | 224 m ² |
| Tatsächliche Nutzung: | Private Weg-/Grünfläche |

Bestandsverzeichnis Laufende Nummer 3zu1

| | |
|---|-------------------------|
| 1/28 Miteigentumsanteil an dem Grundstück | |
| Gemarkung | Salzgitter-Bad |
| Flur | 15 |
| Flurstück | 126 |
| Straße | Wilhelm-Busch-Weg |
| Größe | 429 m ² |
| Tatsächliche Nutzung: | Private Weg-/Grünfläche |

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungstichtag ermittelt mit **lfd.Nr.1, 2zu1, 3zu1 gesamt rd.: 196.265 Euro**.
(Auf Grundlage einer Außenbesichtigung ist nur eine eingeschränkte Einschätzung möglich).

Einzelwerte der Flurstücke, laufende Nummern des Bestandsverzeichnisses:

Laufende Nummer 1, Verkehrswert Flurstück 119 entspricht rd.: **196.000 Euro**

Laufende Nummer 2zu1, Verkehrswert 1/28 Miteigentumsanteil a.d. Flurstück 115/2 entspricht rd.: **90 Euro**

Laufende Nummer 3zu1, Verkehrswert 1/28 Miteigentumsanteil a.d. Flurstück 126 entspricht rd.: **175 Euro**

Sonstige Belastungen, soweit vorhanden (siehe Punkt 16. z.B. Grunddienstbarkeiten u.a.), werden zusätzlich ermittelt und nicht auf den Verkehrswert angerechnet.

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 01.06.2022

Sachverständiger

18. Stadtkarte

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

Bauakte/Grundbuchakte:

Es lagen keine Zeichnungen in der Bauakte vor.

Die angefügten Zeichnungen wurden vom Bauamt, Bereich:

Denkmalpflege (Typengrundriss), Baulasteintragung (Anbaubaulast) und von Beteiligten ausgehändigt.

21. Sonstige Anlagen

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

22. Fotodokumentation

Innenaufnahmen:

Es konnte nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden.

Grundstücksübersicht Herman-Löns-Weg 37. mit Zufahrt.



Nordwestansicht

Grundstück:

Grundbuch
von Sz-Bad
Blatt 4858,
BVZ lfd. Nr.1, 2zu1,
3zu1

Gemarkung
Salzgitter-Bad
Flur 15
Flurstück 119 u.
je 1/28
Miteigentumsanteil
an 115/2, 126
Herman-Löns-Weg
37
38259 SZ-Bad

Bebauung

Einfamilien-
Doppelhaushälfte
u. Garage freisteh.