

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 6876 unter laufender Nummer 1
eingetragene Grundstück

Geschäftsnummer **14 K 26/25**

Schuldner/Beteiligte:

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben

Auftraggeber: **Amtsgericht Salzgitter**

Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im
Zwangsversteigerungsverfahren.

Besichtigung: **Innen- und Außenbesichtigung**
(Das Dachgeschoss konnte nicht besichtigt werden)

Wertermittlungstichtag: **11.02.2026**

Bewertungsobjekt/Bebauung:

Zum Schäferstuhl 12A, 38259 Salzgitter-Bad, Stadtteil Gitter
Einfamilienhaus mit Doppelgarage



Südansicht Wohngebäude und Doppelgarage



Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum
Wertermittlungstichtag eingeschätzt mit rd. **171.000** Euro (unbelastet)

Dieses Gutachten wurde fertiggestellt am 25.03.2026
Das Gutachten umfasst gesamt 46 Seiten.

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag

Grundbuch von Blatt	Salzgitter-Bad 68767
Bestandsverzeichnis	
Laufende Nummer	1
Gemarkung	Salzgitter-Bad
Flur	30
Flurstück	118/1
Gebäude- und Freifläche	Zum Schäferstuhl 12A
Größe	391 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche, Wohnhausbebauung u.a.

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

Einfamilienhaus	
Baujahr um:	1972
Wohnfläche ca.:	120,50 m ²
Doppelgarage	1978
Baujahr um	
Nutzfläche ca.	27,35 m ²

Sonstiges/Besonderheiten

Mieter und Pächter

Das Gebäude ist zum Wertermittlungstichtag nach Angabe seit ca. 1 Jahr leerstehend.
Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

Besichtigung

Innen- und Außenbesichtigung der Gebäude und dem Außenbereich, in den zugänglichen Bereichen.
Das Dachgeschoss konnte nicht besichtigt werden, da ein Treppenzugang/Bodeneinschubtreppe nicht eingebaut war. Die linke Garage konnte innen nicht besichtigt werden.

Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)

Denkmalstatus: Das Bewertungsgrundstück wird nicht in der Liste als Baudenkmal geführt.

Inhaltsverzeichnis

A	Kurzangaben 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:

- o BauGB - Baugesetzbuch
- o BauNVO - Baunutzungsverordnung
- o ImmoWertV - Immobilienwertverordnung 2021 mit NHK 2010 u.a.
- o WertR – Wertermittlungsrichtlinien 2006 soweit noch gültig.
- o BGB – Bürgerliches Gesetzbuch
- o WoFIV – Wohnflächenverordnung
- o WMR – Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie
- o WEG – Wohnungseigentumsgesetz
- o NBauO – Niedersächsische Bauordnung
- o 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 Gutachtauftrag und Auftragsabwicklung

Auftraggeber

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

Auftrag

Beschluss vom 13.11.2025

Erstellen eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert, betreffend das bzw. die eingetragenen Grundstücke, die nachfolgend aufgeführt werden.

Angaben zu dem beauftragten Bewertungsobjekt:

Grundbuch von Salzgitter-Bad Blatt 6867

Lfd.Nr. 1 Gemarkung Salzgitter-Bad, Flur 30, Flurstück 118/1, Gebäude- und Freifläche, Zum Schäferstuhl 12A, 391 m²

Geschäftsnummer: **14 K 26/25**

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.

Ortsbesichtigung

11.02.2026

Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Nur der Sachverständige. Der Schuldnervertreter ermöglichte den Zugang zum Gebäude durch Übersendung des Hausschlüssels.

Wertermittlungstichtag 11.02.2026, Tag der Ortsbesichtigung.

Qualitätsstichtag 11.02.2026

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 Wertermittlungsstichtag nach Angabe seit ca. 1 Jahr leerstehend.
Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

Verwalterin oder Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Eine Verwaltung ist nach Angabe nicht vorhanden und in diesem Bewertungsfall nicht erforderlich.

Gewerbebetrieb

Es liegt eine Wohnnutzung als Einfamilienhaus 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 oder Beanstandungen:

Auskunft Bauamt Stadt Salzgitter:

Auf Anfrage wurden bisher keine ausstehenden Verfahren, baubehördliche Beschränkungen oder Auflagen 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.

Energieausweis

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

2.3 Weitere Angaben

Bauunterlagen/Genehmigungen,

Auskunft Bauamt Stadt Salzgitter, bzw. übermittelte Unterlagen auf Anfrage:

- Neubau eines Einfamilienwohnhauses, Bauschein vom 28.7.1971.

- Neubau einer Doppelgarage, Bauschein vom 28.7.1978.

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.

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.

Gebäudeversicherung

Nach Angabe besteht aktuell keine Gebäudeversicherung.

3. Grundstück - Lagemerkmale

3.1 Grundstücksdaten

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:

Grundbuch von Salzgitter-Bad Blatt 6876

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 Wolfenbüttel

Ort/Einwohnerzahl

Gitter ist ein Stadtteil der Stadt Salzgitter.

Gitter besitzt rd. 780 Einwohner.

Verkehrslage

Gitter liegt ländlich, nahe der Bundesstraße 6. Über Bundes- und Landstraßen ausreichende Nah- und Fernverbindungen.

Entfernung: zu den nächstgelegenen Städten und Orten:
 bis Salzgitter-Bad ca. 2 km,
 Baddeckenstedt: ca. 12 km
 Goslar: ca. 19 km
 Salzgitter-Lebenstedt ca. 17 km

Bahnhof: ist in Salzgitter-Bad in ca. 2 km Entfernung vorhanden.

Autobahn: Gute Verbindung über die B6 zur A 7. Sonstige Fernverbindungen durch weitere Straßenverbindungen.

Bus: eingeschränkte Verbindungen.

Ärztliche Versorgung

Ausreichend in verschiedenen Fachrichtungen, mit Krankenhaus in Salzgitter Bad in ca. 2 km Entfernung vorhanden.

Geschäfte des täglichen Bedarfs

Versorgung über den Grundbedarf in Salzgitter-Bad vorhanden.

3.3 Mikrolage

Wohn/Geschäftslage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Gitter in einem ruhigen Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung im Umgebungsbereich, in relativ randnaher südlicher Ortslage.

Verbindung zum Ortszentrum mit Autostraßen und Gehwegen.

Art der Bebauung

In unmittelbarer Umgebung Wohngebäude, teils ähnlicher Bauart.

Erschließung /Höhenlage zur Straße

Es besteht eine Grundstückszufahrt mit in direkter Verbindung über das Nachbarflurstück 118/2 zum öffentlichen Straßenbereich.

3.4 Grundstück

lfd. Nr. 1, Gebäude- und Freifläche Zum Schäferstuhl 12A, Flur 30, Flurstück 118/1

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit Einfamilienhaus und Doppelgarage

Grundstücksform: langgestreckt, unregelmäßig.

Größe: 391 m², Flächengröße klein für vergleichbare Nutzungen, im allgemeinen Vergleich. Im nahen Umgebungsbereich teils ähnliche Flächengrößen.
Topografie Grundstück von Süden nach Norden stark abfallend.
Baugrund Augenscheinlich tragfähiger Baugrund, o. auffällige Setzungserscheinungen. Ein Bodengutachten liegt nicht vor und ist nicht Auftragsbestandteil.

4. Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige

4.1 Grundbuch Abteilung II.

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

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

Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet schädliche, von den Anlagen der Salzgitter Erzbergbau AG... ausgehende Einwirkungen wie Bodenbewegungen, Zuführung von Rauch, Staub, Wasser, Entziehung von Wasser und dergleichen mehr, auch über die vom Gesetz gezogene Grenze hinaus zu dulden, ohne Unterlassung, Wiederherstellung, Ersatz von Schäden, Wertminderung beanspruchen zu können. Eingetragen am 30. August 1965, hierhin übertragen am 21. November 1991.

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

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden. (14 K 26/25). Eingetragen am 16.10.2025.

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 30, Flurstück 118/1

Auskunft Bauamt Stadt Salzgitter, bzw. übermittelte Unterlagen:

Im Baulastenverzeichnis ist eine Baulast zu Lasten eingetragen:

Baulastenblatt 2276, Art der Baulast: **Vereinigungsbaulast**. Betroffene Flurstücke: 118/1, 118/2

4.5 Denkmalschutz

Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)

Denkmalstatus: Das Bewertungsgrundstück wird nicht in der Liste als Baudenkmal geführt.

4.6 Bebauungsplan/Flächennutzungsplan

Onlineportal der Stadt Salzgitter:

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Beurteilung gemäß §34 BauGB

Einordnung/Art der Festsetzungen: Wohnbaufläche

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 6876, Zum Schäferstuhl 12A besteht aus dem Flurstück 118/1 Flur 30, Gemarkung Salzgitter-Bad und ist mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaut.

5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

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

Das Dachgeschoss konnte nicht besichtigt werden, da eine Treppe (Bodeneinschubtreppe) nicht eingebaut ist

Die Konstruktion wurde nicht geöffnet!

Es wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt!

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

5.3 Einfamilienhaus

Die angerechnete Wohnfläche des Wohngebäudes erstreckt sich über das Erd- und das Dachgeschoss.

Besichtigung: Innen- und Außenbesichtigung.

Das Dachgeschoss konnte nicht besichtigt werden!

Gebäudeart NHK Einfamilienhaus Typ 1.32
(KG,EG,DG mit Ausbau)

Baujahr: um 1972

Nutzung: wohnen

Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.

Geschosse:

Kellergeschoss	voll unterkellert, teils Ausbau zu Wohnraum, geringere lichte Höhe um 2,17m.
Erdgeschoss	Wohnung
Dachgeschoss	nicht ausgebaut
Außenwände	Massiv, Mauerwerk o.ä.
Fassade:	Putz, Kellersockel mit Verblendmauerwerk
Wärmeschutz	um 1972
Dach	Walmdach mit Betondachsteineindeckung
Wärmeschutz	um 1972
Fenster u. Außentüren	Kunststoffelemente, isolierverglast Einordnung Ausführung ca.: überwiegend vor 1995, 4 Elemente um 2006
Haustür:	Kunststoffelement, verglast, mehrteilig Ausführung: mittel
Innentüren	Holzkonstruktion, furniert, EG neuere Modelle mittel, KG ursprungsähnlich Ausführung: EG mittel, KG einfach baujahrtypisch
Innenwände	Mauerwerk o.ä.
Oberflächen:	Tapete, Raufaser, Muster o.ä., teils Rauputz
Deckenkonstruktion	Massivkonstruktion
Deckenflächen:	Profilholzverkleidung, Spanndecken, KG teils Styroporplatten.
Treppen	Metallträgergestell mit Holzstufen o.ä. Ausführung: einfacher, baujahrtypisch
Fußböden	Estrich: nicht bekannt
Bodenbelag:	Fliesen, Teppichboden, überwiegend Laminat Ausführung: einfach bis mittel

Fliesen:	Boden: Bad, Teilbereich wohnen Wand: Bad türhoch
Sonstige technische Ausstattung	
Sanitäreinrichtungen	
Bad EG:	WC-wandhängend, Waschtisch als Möbel, Badewanne Ausstattung: gehoben, modernisiert fiktiv vor ca. 5-8 Jahren
Bad KG:	WC-bodenstehend, Waschtisch, Dusche Ausstattung: einfach, ursprungsähnlich.
Heizung	Ölheizung mit 3 Öltanks, Plattenheizkörper. Offener Kamin Ausführung: einfach bis mittel. Die Funktionalität wurde nicht geprüft. Heizkessel fiktiv um 25-30 Jahre alt.
Elektroinstallation	Nutzungstypische Standardinstallationen Ausführung: um 1972, augenscheinlich nicht signifikant modernisiert.
Grundrissgestaltung	offener Koch- und Wohnbereich.
Balkon:	nicht vorhanden
Wärmeschutz, Annahmen	Dach: um 1972 Außenwand: um 1972 Fenster: um 1995-2006.
Durchgeführter Umbau / Modernisierung	Angabe des Beteiligten i.d. Verfahren nachfolgend können nur ungeprüft und nach Plausibilität wiedergegeben werden. Nachweise wie Rechnungen o.ä. wurden nicht vorgelegt: Wohngebäude Annahme des Sachverständigen: Um 2020 - Bad EG augenscheinlich mindestens Objekte und Oberbeläge erneuert. 2006 – 4 Fenster erneuert Sonstige Maßnahmen sind nicht bekannt und nicht offensichtlich bedeutsam erkennbar.
Instandhaltung	Instandhaltungsstau ist auffällig erkennbar Modernisierungsbedarf, siehe auch Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.

5.4 Doppelgarage

Besichtigung:	Innenbesichtigung nur nördliche Garage. Die südliche Garage war verschlossen, nur Außenbesichtigung
Gebäudeart:	Doppelgarage
Baujahr:	um 1978
Nutzung:	2 Kfz-Stellplätze
Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.	
Geschosse:	
Erdgeschoss	2 getrennte Kfz-Stellplätze
Konstruktion	Massiv, Mauerwerk, Stahlbeton o.ä.
Fassade:	Putz
Wärmeschutz	kein Wärmeschutz.
Dach	Flachdach, Wellplatten zementfasergebunden, evtl. asbesthaltig aufgrund des Baujahres
Fenster u. Außentüren	nicht vorhanden.
Tür/Tore:	2 Metallschwingtore
Bodenbelag:	Beton
Sonstige technische Ausstattung	
Elektroinstallation	Licht und Steckdosenanschluss
Sanitäreinrichtungen	nicht vorhanden
Durchgeführte Umbauten/	
Modernisierung:	Augenscheinlich nicht signifikant modernisiert
Instandhaltung	Instandhaltungsstau ist erkennbar vorhanden Weiteres siehe Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.

5.5 Nebengebäude nicht vorhanden,

5.6 Allgemeiner Bauzustand

Bauliche Standsicherheit

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

Schäden, Instandhaltung

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

Wohngebäude

KG

- o Laminatbelag ist teils aufgequollen. Annahme: Folge des langen unbeheizten Leerstand (ca. 1 Jahr) siehe Pauschale nachfolgend.
- o Bodeneinschubtreppe ist nicht eingebaut, nur Einbauöffnung vorhanden.

KG

- o Bad: Wand- und Deckenverkleidung in Teilbereich geöffnet, ca. 2,5m². Reparatur erf.
- o Feuchtigkeit mit Ausblühungen in Teilbereichen der Wände, bodennaher Bereich. Betrifft nur kleinere Bereiche, wird als baujahrtypisch eingeordnet. Malerreparatur.

Aussenanlage

- o Holzzaun westlich (linke Grundstücksgrenze) ist eingefallen über eine Länge von ca. 15,0m. Der Eigentümer ist nicht bekannt, evtl. Nachbar.

Anmerkung des Sachverständigen zu Schäden:

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

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

Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Wohngebäude:

Nutzungs- u. baujahrtypische, überwiegend einfache, teils mittlere Ausstattung.
Standardstufe im Mittel um 1,9

Doppelgarage:

Nutzungs- und baujahrtypische, überwiegend mittlere Ausstattung.

Modernisierungsgrad

(Gemäß ImmoWertV2021)

Wohngebäude:

Kleine Modernisierungen in den letzten 30 Jahren, 3,5 Punkte im ModPkt-Modell.

Doppelgarage:

Nicht modernisiert.

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: einfach

Außenwände: einfach

Sohlplatte geg. Erdreich: einfach

5.8 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

Ild. Nr. 1, Gebäude- und Freifläche Zum Schäferstuhl 12A, Flur 30, Flurstück 118/1

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit Einfamilienhaus und Doppelgarage

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.

Ein Gasanschluss ist nicht vorhanden.

Zufahrt	Grundstückzufahrt vom öffentlichen Bereich über das Nachbarflurstück Flurstück 118/2 ist vorhanden
Höhenlage zur Straße	In etwa ebenes Gelände, nach Norden stark abfallend, oberer Zugangsbereich ohne signifikante Höhenversprünge
Befestigung	Zufahrt und Wege mit Betonverbundsteinpflaster.
Einstellplätze	ausreichend vorhanden
Einfriedung	Holz-Jägerzaun, Holzbrettzaun, einfach.
Terrasse	2 Terrassenbereiche aufgrund der starken Gefälleslage höhenversetzt. 7x4m und 4x4m, einfache Anlage, Verbindung mit massiver Treppenanlage, sanierungsbedürftig.
Gartengebäude u.a.	Massive Konstruktion ca. 3x3 m mit angebauter Überdachung. Sehr einfache Konstruktion und stark vernachlässigt. Ohne besonderen Wert, abbruchreif.
Garten/Grünfläche	Wiese und Buschbepflanzung, stark vernachlässigt.
Instandhaltung	Die Außenanlage ist stark vernachlässigt, ungepflegt und verwildert mit Instandhaltungsstau.

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					
Keller-/Hanggeschoss		12,99	9,24	120,03	120,03
Erdgeschoss		12,99	9,24	120,03	120,03
Dachgeschoss		12,99	9,24	120,03	120,03
DG: Abschlag, da ohne Drempe.			x	0,10	-12,00
Dachboden			ohne Anrechnung		
				BGF =	348,08
Doppelgarage					
eingeschossig		6,01	5,80	34,86	
				BGF =	34,86

6.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Grundlage:

Örtliches Aufmaß der Raummittelmaße (kein verformungsgerechtes Aufmaß): wurde 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
Keller-/Hanggeschoss						
1.01	Flur	1,22	3,50	4,27		
		0,66	0,50	0,33		
		4,86	1,34	6,51	11,11	
1.02	Vorrat 1	3,75	2,74	10,28	10,28	
1.03	Bad	2,86	1,81	5,18	5,18	
1.04	Heizungsraum	5,08	3,48	17,68	17,68	
1.05	Öllager	3,00	3,48	10,44	10,44	
1.06	Hobby	4,01	8,62	34,57		ohne Abzug da
		-1,37	0,30	-0,41	34,16	Aufmaß
1.07	Vorrat 2 Keller-/Hanggeschoss	1,75	3,25	5,69	5,69	
					94,53	94,53

Flächen auf die Wohnfläche angerechnet:						
Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,17 m, bzw geringer.						
1.01	Flur	1,22	3,50	4,27		
		0,66	0,50	0,33		
		4,86	1,34	6,51	11,11	
1.03	Bad	2,86	1,81	5,18	5,18	
1.06	Hobby	4,01	8,62	34,57		
		-1,37	0,30	-0,41	<u>34,16</u>	
Angerechnet auf die Wohnfläche					50,44	
Abschlag für geringere lichte Raumhöhe u. Lage teils im Erdreich/KG, pauschal						
Abschlag in %		50			-25,22	
Angerechnete Wohnfläche im KG				entspricht ca.	25,22	25,22

Erdgeschoss						
1.01	Diele	1,22	3,47	4,23		
		0,68	0,47	0,32		
		4,85	1,30	6,31	10,86	
1.02	Zimmer 1, Kind	3,71	2,71	10,05	10,05	
1.03	Bad	2,90	1,72	4,99	4,99	
1.04	Zimmer 2, Schlafz.	5,00	3,54	17,70	17,70	
1.05	Zimmer 3, Kind2	2,94	3,53	10,38	10,38	
1.06	Zimmer 4, wonhen	4,15	5,17	21,46		
		3,00	0,30	0,90	22,36	ohne Abzug da
1.07	Essen u. kochen Erdgeschoss	5,94	3,19	18,95	18,95	Aufmaß
					95,28	95,28

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.						
Nicht ausgebaut, sehr eingeschränkt ausbaufähig.					0,00	
Dachgeschoss					0,00	0,00

Zusammenstellung Wohnflächen		m²
Keller-/Hanggeschoss	94,53	
Ausbau anteilig angerechnet als Wohnfläche		25,22
Erdgeschoss		95,28
Dachgeschoss		0,00
Summe:		120,50

7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen

7.1 Mietertrag

Bewertungsobjekt: Einfamilienhaus mit Doppelgarage

Die zu bewertende Lage.

Wohnnutzung: Ortslage.

Allgemein mittlere Wohnlage im Ortsbereich 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, 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: $RND = GND - \text{Alter}$.

Formel ImmoWertV 2021

$RND = a \times \text{Alter}^2 : GND - b \times \text{Alter} + c \times GND$

Alter = 54

GND = 80

Mod-Punkte = 3,5

a	Alter ²	GND	b	Alter	c	GND
0,9033	2916	80	1,9263	54	1,2505	80

RND = 29

Einfamilienhaus

Baujahr um 1972,

DWG 80 Jahre, **RND gerundet ca. 30 Jahre im Mittel**

Doppelgarage

Baujahr um 1978,

DWG 60 Jahre, **RND ca. 15 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 Bewertungstichtag oder kurz zuvor durchgeführten

Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

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

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung v. Modernisierungen		
Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.		
Gebäude :	Einfamilienhaus	
Baujahr:	1972	Alter rd.: 54 Jahre
Mod. Baujahr gewählt:	1976	Mod. Alter: Jahre
(Fiktives Baujahr = Anhebung durch erfolgte Modernisierungen, anteilig Alt und Neu geschätzt)		
Erfolgte Modernisierungen in den Jahren nach Erbauung wurden bei der Einschätzung des Baujahres (geschätzter Anteil Alt und Neu) bereits berücksichtigt.		
Nachfolgend Berücksichtigung von Modernisierungen der letzten 30 Jahre, bzw. umfassende Modernisierung/Sanierung		
Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungspunkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Verbesserung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbau, zB Decken und Fußböden	2	0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Summe:	20	3,5

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

7.3 Liegenschaftszins

In Anlehnung an veröffentlichten Werten 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: gem. 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 angewendet,

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 voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach						
		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		
Standardstufe		1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 050	1.03	705	785	900	1 085	1 360
freistehende Einfamilienhäuser ³		1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 050	1.03	705	785	900	1 085	1 360
Doppel- und Reihenhäuser		2.01	615	685	785	945	1 180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1 020	1 275
Reihenhäuser		3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1 195

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach						
		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		
Standardstufe		1.11	655	725	835	1 005	1 260	1.12	570	635	730	880	1 100	1.13	665	740	850	1 025	1 285
freistehende Einfamilienhäuser ³		1.11	655	725	835	1 005	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	685	825	1 035	2.13	625	695	800	965	1 205
Reihenhäuser		3.11	575	640	735	885	1 105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1 135

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach						
		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		
Standardstufe		1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22	585	650	745	900	1 125	1.23	820	1 025	1 180	1 420	1 775
freistehende Einfamilienhäuser ³		1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22	585	650	745	900	1 125	1.23	820	1 025	1 180	1 420	1 775
Doppel- und Reihenhäuser		2.21	740	825	945	1 140	1 425	2.22	555	610	705	845	1 055	2.23	765	865	1 005	1 235	1 575
Reihenhäuser		3.21	695	775	885	1 065	1 335	3.22	515	570	655	790	995	3.23	710	800	1 025	1 250	1 565

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach						
		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		
Standardstufe		1.31	720	800	920	1 105	1 380	1.32	620	685	790	955	1 190	1.33	785	870	1 000	1 205	1 510
freistehende Einfamilienhäuser ³		1.31	720	800	920	1 105	1 380	1.32	620	685	790	955	1 190	1.33	785	870	1 000	1 205	1 510
Doppel- und Reihenhäuser		2.31	675	750	865	1 045	1 305	2.32	580	645	745	895	1 120	2.33	735	820	940	1 135	1 415
Reihenhäuser		3.31	635	705	810	975	1 215	3.32	540	605	695	840	1 060	3.33	690	765	880	1 060	1 325

Gebäudestandard/Standardstufen

Typ	1.32 EG,OG,DG ausg.	NHK 2010 Einordnung Standardstufe					Wägungs- anteil
		1	2	3	4	5	
Außenwände		18	5				23
Dächer			15				15
Außentüren und Fenster			11				11
Innenwände und -türen			11				11
Deckenkonstrukt., Treppen			11				11
Fußböden			3	2			5
Sanitäreinrichtung				9			9
Heizung			9				9
Sonstige tech. Ausstattung			6				6
Summe:		18	71	11	0	0	100

Kostenkennwerte (€/m ² BGF)	620	690	790	955	1190
--	-----	-----	-----	-----	------

Standardstufe	1	x	0,18	=	0,18
Standardstufe	2	x	0,71	=	1,42
Standardstufe	3	x	0,11	=	0,33
Standardstufe	4	x	0	=	0
Standardstufe	5	x	0	=	0
Standardstufe im Mittel				=	1,9

Kostenkennwerte

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäude:				
Gebäudeart:	Einfamilienhaus	Typ:	1.32	
Baujahr:	1972	GND, Jahre:	80	
Standardstufe	modifizierter NHK2000	relativer	Faktor	relativer NHK2010
	Grundwert (€/m² BGF)	Gebäudeanteil		Anteil (€/m² BGF)
1	620	18	0,18	111,6
2	690	71	0,71	489,9
3	790	11	0,11	86,9
4	955	0	0	0
5	1190	0	0	0
Herstellungskosten:		100	1	688

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäude:				
Gebäudeart:	Garage, massiv	Typ:	14.1	
Baujahr:	1978	GND:	60 Jahre	
Standardstufe	modifizierter NHK2000	relativer	Faktor	relativer NHK2010
	Grundwert (€/m² BGF)	Gebäudeanteil		Anteil (€/m² BGF)
3	245	100	1,00	245
4	485	0	0,00	0
Herstellungskosten:				245

Anmerkung zu den Herstellungskosten:

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

9.2 Sachwertermittlung

Sachwertermittlung der Gebäude		Grundlage ist die NHK 2010 ImmoWertV 2021	
Gebäude		Einfamilienhaus	Doppelgarage
Geschosse		KG, EG, DG ohne Ausbau	eingeschossig
Nutzungsart		Wohnen	Pkw -Stellplatz
Baujahr -Ursprung		1972	1978
Baujahr fiktiv, aufgrund Modernisierungen etc. vgl. Pkt. 6		1975	1978
Alter	Jahre	54	48
Fiktives Alter - u. Berücksichtig. erfolgter Modernisierungen			48
GND - wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren		80	60
Restnutzungsdauer /RND vergleiche 5.2		30	15
NHK 2010 - Typ :		1.32	14.1
Entspricht Gebäudetyp:		Einfamilienhaus	Doppelgarage
Standardstufe		1,9	3
BGF / m²		348,08	34,86
Kostenkennwert €/m²	Faktor:	688	245
Regionalfaktor	1	688	245
Baupreisindex	2010 = 100/ 04.2025 =	1,906	1,906
	wohnen		
Summe:		456.712	16.278
Abzüglich Alterswertminderung	RND/GND	30/80	15/60
Abschreibung linear, Angabe in %		63	75,00
entspricht	Faktor :	0,37	0,25
BGF/m² x Kostenkennwert €/m² x Index - Alterswertmin		168.984	4.069
Zuzüglich besonderer Bauteile	siehe 6. Baubes.	0	0
Summe		168.984	4.069
Vorläufiger Gebäudesachwert		168.984	4.069

9.3 Ergebnis Sachwert

Zusammenstellung des Sachwertes			
		Wohnbauland	
Grundstück:		Grundbuch Blatt	Salzgitter-Bad 6876
Nutzung: Wohnbauland		Laufende Nummer	1
		Flurstück	118/1
		Größe, m²:	391
Nr.	Art		Sachwert in Euro
1	Bodenwert BRW:	95	37.145
2	Bauliche Außenanlagen	siehe Pkt. 10	10.000
3	Gebäude		
3.1	Einfamilienhaus		168.984
3.2	Doppelgarage		4.069
Vorläufiger Sachwert 1 - 3			220.198
Marktanpassungsfaktor :		0,8394	
(siehe detaillierte Erläuterung unter 9. im Gutachten) :			
Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung			184.833
4	Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (10.1 u. 10.2) :		
4.1	Abzüglich: Baumängel und Schäden	10.1	-13.750
4.2	Zuzüglich:	10.2	0
Sachwert mit Marktanpassung :			171.083

Ermittlung Sachwertfaktor siehe nachfolgend unter 9.4.

9.4 Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert

Wird der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet, ist ein Anpassungs-Ab- oder Zuschlag des zu bewertenden Objektes an die allgemeinen Wertverhältnisse erforderlich

(§14 Absatz 2 Nummer 1, der ImmoWertV)

Grundstücksmarktdaten – Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Stadt Salzgitter:

Auswertung für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen vor.

Vorläufiger Sachwert (siehe Zusammenstellung Sachwert).

Sachwertfaktor mit Korrekturfaktoren (Grundstücksmarktdaten) nachfolgend:

Marktanpassung durch Sachwertfaktor			
Anpassungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten:			
Eine Auswertung für Wohnnutzungen liegt durch den Gutachterausschuss vor.			
. Bodenrichtwert	95		€/m²
. Vorläufiger Sachwert gerundet:	220.198		Euro
Entspricht vorläufigem Sachwertfaktor :		1,05	
Anpassungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten:			<u>Einfluss:</u>
. Umrechnungskoeffizient Wohnfläche	0,95		120m²
. Umrechnungskoeffizient Restnutzungsdauer:	0,99		30
. Umrechnungskoeffizient Standardstufe:	0,85		1,9
. Umrechnungskoeffizient abweich. Lage:	1,00		
Sachwertfaktor (Marktanpassg.) m. Korrekturen		0,8394	

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 Wertbeeinflussung gesamt
Bauschäden, erforderliche Reparaturen, pauschal gerundet in Euro:

Schäden, Instandhaltung

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

Wohngebäude

KG

- o Laminatbelag ist teils aufgequollen. Annahme: Folge des langen unbeheizten Leerstand (ca. 1 Jahr) siehe Pauschale nachfolgend.
- o Bodeneinschubtreppe ist nicht eingebaut, nur Einbauöffnung vorhanden. 750
- KG
- o Bad: Wand- und Deckenverkleidung in Teilbereich geöffnet, ca. 2,5m². Reparatur erf. 500
- o Feuchtigkeit mit Aausblühungen in Teilbereichen der Wände, bodennaher Bereich. Betrifft nur kleinere Bereiche, wird als baujahrtypisch eingeordnet. Malerreparatur. 500

Aussenanlage

- o Holzzaun westlich (linke Grundstücksgrenze) ist eingefallen über eine Länge von ca. 15,0m. Der Eigentümer ist nicht bekannt, evtl. Nachbar.

- o Wagnisabschlag aufgrund des ca. 1-jährigen Leerstands, pauschal

Pauschale Renovierung u.a. Reparaturen erforderlich zur Erlangung der eingeschätzten RND:

(Unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, pauschaler Abzug).

(Anlehnung an lineare Minderung, RND/GND, siehe Sachw ert)

12.000

Wertbeeinflussung Summe, marktgerechter Abzug:

13.750

(Alterswertgemindert, auf Grundlage der Standardstufe (NHK2010) u. eingeordneter RND)

Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug gerundet ca.: 13.750 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 **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

In diesem Bewertungsfall liegen keine weitere wertrelevante besondere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale vor, die durch angemessene marktgerechte Aufschläge berücksichtigt werden.

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

Auf Grundlage der Modellbeschreibung Sachwertfaktoren, veröffentlicht durch den Gutachterausschuss in den Grundstücksmarktdaten.
Größenordnungen: von 5.000 € (sehr einfach/wenig) bis 20.000 € (aufwendig/umfangreich)

Ifd. Nr. 1, Gebäude- und Freifläche Zum Schäferstuhl 12A, Flur 30, Flurstück 118/1
Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit Einfamilienhaus und Doppelgarage
Bauliche Außenanlagen, einfache Anlage.

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 o.ä.
- Abstellgebäude, Gartenhaus, Carport o.ä.
- Rasen-, Busch-, und Baumbepflanzung, Rasen

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

Pauschal rd.: 10.000 Euro.

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

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

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

12.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert beträgt für die allgemeine Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag 01.01.2025 = mittlere **Lage 95,-€/m² für W**, einschlich Erschließung.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	11.02.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgaben-		
rechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	mittel
Anzahl der Vollgeschosse	=	1
Bauweise	=	mittel
Grundstücksfläche	=	391 m²

12.2 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Es sind gemäß ImmoWertV nur signifikante Abweichungen zu berücksichtigen.

In diesem Fall werden folgende Zu- und Abschläge für angemessen erachtet:

B01

Nach Auskunft des Gutachterausschusses haben sich die Bodenwerte im Zeitraum des Richtwert- und Wertermittlungsstichtags unwesentlich verändert. Eine Anpassung bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse ist daher nicht erforderlich.

B02

Ein Umrechnungskoeffizient der GFZ liegt für den zu bewertenden Bereich bei dem zuständigen Gutachterausschuss nicht vor.

Einschätzung: Mittlere Ausnutzung. Zu- / Aufschlag: ohne.

B03

Die Wertbeeinflussung im Vergleich zu dem Richtwertgrundstück wird mittels Anpassung der Grundstücksfläche im Vergleich mit den ausgewerteten Angaben und Korrekturfaktor der Kaufpreissammlung soweit vorhanden berücksichtigt. Sonst Einschätzung des Sachverständigen. Größe: leicht über dem allgemeinen Mittelwert, im nahen Umgebungsbereich des BRW-Bereichs in etwa mittel.

Einschätzung: Anpassung nicht 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 9.4. u. 14.1.

12.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Bodenwert					
Grundbuch:	Salzgitter-Bad	Blatt:	Salzgitter-Bad		
Lfd. Nummer	1	Gemarkung:	Salzgitter-Bad		
Flur	30	Flurstück	118/1		
Nutzung	wohnen	Größe	391	m²	
B-Plan	nicht vorhanden	Bebauung	Einfamilienhaus		
Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand					Erläut.
Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :					
b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert : W			=	95	€/m²
Angrenzend an Bodenrichtwert :			=		
Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung			=	95	€/m²
2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläut.
Stichtag	01.01.2025	11.02.2026	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)		391	x	1,00	B03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	
Vollgeschosse		1	x	1,00	
Bauweise		mittel	x	1,00	
Nutzung :	W	W	x	1,00	B04
Anpassungsfaktor gesamt :			x	1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	95,00	EUR/m²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00	EUR
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	95,00	EUR/m²
4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis				95,00	EUR/m²
Grundstücksfläche :			=	391	m²
Bodenwert :				37.145	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

Besichtigung:	Innen und Aussen		
Bebauung	Einfamilienhaus		
Lage:	Salzgitter-Bad Gitter		
Kellergeschoss	voll unterkellert	Modifiziertes Bauj. ca.	1975
Baujahr : Ursprung	1972	Modernisg.-Punkte ca.:	1,9
Restnutzungsdauer (RND):	30 Jahre	Alter in Jahren:	54
Wohnfläche, m² :	120,50	bei GND, Jahre:	80
Bodenrichtwert, €/m² :	95 W	Standardstufe	1,9
Grundstücksgröße, m² :	391	Garage	2

Grundstücksmarktdaten 2025		Stadt Salzgitter		
Vergleichsfaktoren für		Ein- und Zweifamilienhäuser		
Vorläufiger Mittelwert €/m² rd. :		1.843		
(wird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen gehalten)			Faktor	
Grundstückslage :	BRW €/m²	95	Umrechnungskoeffizient:	0,99
Lage	Salzgitter-Bad		Umrechnungskoeffizient:	1,00
Grundstück :	Fläche, m² =	391	Mittelwert =	391
			Umrechnungskoeffizient:	0,89
Gebäude :	Konstruktion:	Massiv		1,00
Standardstufe	1,9		Umrechnungskoeffizient:	0,88
	Keller	voll unterkellert	Einschätzg. SV:	1,00
Baujahr	modifiziert =	1975	Mittelwert =	1980
				0,96
Modernisierungsgrad.	Modernisg.-Punkte ca.:	1,9		1,00
Schäden,Mängel	siehe nachfolgend obeitktspezifische Grundstücksmkmale			
Wohnfläche, m² :	120,50	Mittelwert von :	140	
			Umrechnungskoeffizient:	1,09
Garage	2	Garagen	Korrekturfaktor SV ca.	1,025
Summe Auf- bzw . Abschläge :				Faktor:
				0,8316
Vorläufiger Vergleichswert €/m²:				
1.843	x	0,8316	=	1.533
1.533	x	120,5	=	184.696
Marktanpassung (sofern noch nicht berücksichtigt)				hier bereits berücksichtigt.
Besondere objektspezifische Grundstücksmkmale (siehe detailliert 10.)				
Abzüglich 10.1: Mängel und Schäden				= -13.750
Zuzüglich 10.2:				= 0
Vorläufiger Vergleichswert:				170.946
				Euro

14.2 Grundlage der eingesetzten Werte

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

In diesem Bewertungsfall wurden für die Vergleichswertermittlung die aktuellen Auswertungen der Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, der zuständigen Geschäftsstelle, zu Grunde gelegt.

14.2.1 Mittelwerte Auswertungen der angewendeten Faktoren

Merkmale und Ausprägung mit mittleren Werten		
Auswertung u. Anpassung d.d. Sachverständigen u. 14.1		
Bewertungsobjekt:	Bewertungsobjekt	
Einfamilienhaus	Stichtag:	11.02.26
Lage (Bodenrichtwert)	95	€/m²
Modifiziertes Baujahr	1975	
Wohnfläche	121	m²
Grundstücksgröße	391	m²
Standardstufe	1,9	
Grad Unterkellerung in %	100	

Medianwerte Vergleichsfaktoren Grundstücksmarkdaten		
Ein- und Zweifamilienhäuser		Mittlere Werte
Lage (Bodenrichtwert)	100	€/m²
Modifiziertes Baujahr	1980	
Wohnfläche	140	m²
Grundstücksgröße	800	m²
Standardstufe	2,5	
Grad Unterkellerung in %		

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 ist **unter einer laufenden Nummer eingetragen** und besteht nur aus einem Flurstück.

Eine separate Bewertung einzelner Flurstücke entfällt somit.

16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u. a.

16.1 Eintragung Grundbuch Abteilung II (anonymisiert ohne Angabe evtl. Beteiligter)

Einträge in Abteilung II, siehe dazu detailliert im Gutachten unter 4.1 Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige. Folgende Einträge sind darin vorhanden (hier nur in gekürzter Form wiedergegeben):

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

Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet schädliche, von den Anlagen der Salzgitter Erzbergbau AG... ausgehende Einwirkungen wie Bodenbewegungen, Zuführung von Rauch, Staub, Wasser, Entziehung von Wasser und dergleichen mehr, auch über die vom Gesetz gezogene Grenze hinaus zu dulden, ohne Unterlassung, Wiederherstellung, Ersatz von Schäden, Wertminderung beanspruchen zu können. Eingetragen am 30. August 1965, hierhin übertragen am 21. November 1991.

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

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden. (14 K 26/25). Eingetragen am 16.10.2025.

Einschätzung des Sachverständigen:

Die Eintragungen wirken sich nach sachverständiger Einschätzung nicht zusätzlich bedeutsam wertbeeinflussend aus, bzw. zu lfd.Nr.1: ist in den allgemeinen Einschätzungen und Werten, z.B. Bodenwert BRW, Einordnung der baulichen Nutzung u.a. in Zu- und Abschlägen enthalten.

Eine weitere Anpassung wird zum Wertermittlungsstichtag nicht für erforderlich gehalten.

16.2 Baulasteintragung

BVZ Laufende Nr. 1, Gemarkung Salzgitter-Bad, Flur 30, Flurstück 118/1

Auskunft Bauamt Stadt Salzgitter, bzw. übermittelte Unterlagen:

Im Baulastenverzeichnis ist eine Baulast zu Lasten eingetragen:

Baulastenblatt 2276, Art der Baulast: Vereinigungsbaulast. Betroffene Flurstücke: 118/1, 118/2

Einschätzung des Sachverständigen:

Die Baulasteintragung wirkt sich nach sachverständiger Einschätzung auf das zu bewertende Flurstück nicht zusätzlich bedeutsam wertbeeinflussend aus, auch da eine signifikante Belastung oder Beeinträchtigung nicht erfolgt und sie die Erschließung für Flurstück 118/1 absichert.
Eine weitere Anpassung wird zum Wertermittlungsstichtag nicht für erforderlich gehalten.

17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe des Verkehrswertes

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Gitter in einem ruhigen Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung im Umgebungsbereich, in relativ randnaher südlicher Ortslage.
Der Grundbesitz Grundbuch von Salzgitter-Bad Blatt 6876, Zum Schäferstuhl 12A besteht aus dem Flurstück 118/1 Flur 30, Gemarkung Salzgitter-Bad und ist mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaut.

Das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag nach Angabe seit ca. 1 Jahr leerstehend. Im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten der Ortsbesichtigung wurden die Bereiche überwiegend besichtigt. Einer Besichtigung des Dachgeschosses war nicht möglich, da ein gesicherter Zugang durch eine Bodeneinschubtreppe nicht vorhanden war. Weiterhin konnte die südliche Garage innen nicht besichtigt werden.

Augenscheinlich befinden sich die Gebäude in einem ausreichend baulich standsicheren Zustand. Eine eingehende technische Überprüfung wurde im Rahmen des Gutachtauftrages und der gegebenen Möglichkeiten nicht durchgeführt, siehe dazu auch die Vorbemerkungen.
Gesamt wird die Gebäudeausstattung als baujahrtypisch einfach bis mittel, in Teilbereichen, überwiegend baujahrtypisch eingeordnet.

Mit ca. 120,50 m² liegt die Wohnfläche gemäß Auswertung der Grundstücksmarktdaten unter dem allgemeinen Mittelwert für vergleichbare Nutzungen. Hierbei wurde ein Teilbereich des teils ausgebauten Kellergeschosses anteilig auf die Wohnfläche angerechnet, auch da die lichte Höhe nur um 2,17 m beträgt und der Hobbyraum, aufgrund der Hanglage überwiegend aus dem Erdreich ragt.

Das Wohngebäude und die Garage weisen Instandhaltungsstau auf. Insbesondere da die Gebäude nicht oder nur in kleinen Bereichen in den letzten Jahren modernisiert wurden.

Die Grundstücksfläche ist länglich und unregelmäßig geschnitten und aufgrund der kleinen Größe und dem stark abfallenden Grundstücksgeländeverlauf eingeschränkt nutzbar. Die Außenanlage mit nur kleiner westlichen und nördlichen Gartenfläche, ist stark verwildert und ungepflegt.

Es besteht eine indirekte Grundstückszufahrt vom öffentlichen Straßenbereich, über das Nachbargrundstück Haus Nr. 12, Flurstück 118/2, die wiederum durch die Vereinigungsbaulast gesichert ist.

Im allgemeinen Vergleich ist die Grundstücksgröße unterdurchschnittlich einzuordnen mit einer Flächengröße von 391 m², im nahen Umgebungsbereich allerdings teils ähnliche Flächengrößen. Mit vergleichbaren Nutzungen wird die Lage in Gitter als mittlere ländliche Wohnlage 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.

Zusammenstellung der ermittelten Werte:

Vergleichswert = 170.946 Euro

Sachwert mit Marktanpassung = 171.083 Euro

Verkehrswert, abgeleitet aus dem Vergleichswert, geschätzt (gerundet) 171.000 Euro

Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück:

Grundbuch von Blatt	Salzgitter-Bad 68767
Bestandsverzeichnis	
Laufende Nummer	1
Gemarkung	Salzgitter-Bad
Flur	30
Flurstück	118/1
Gebäude- und Freifläche	Zum Schäferstuhl 12A
Größe	391 m²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche, Wohnhausbebauung u.a.

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum
Wertermittlungsstichtag gesamt eingeschätzt mit rd. 171.000 Euro (unbelastet).

Belastungen aus dem Grundbuch, Abteilung III wurden nicht berücksichtigt.

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

Goslar, den 25.03.2026

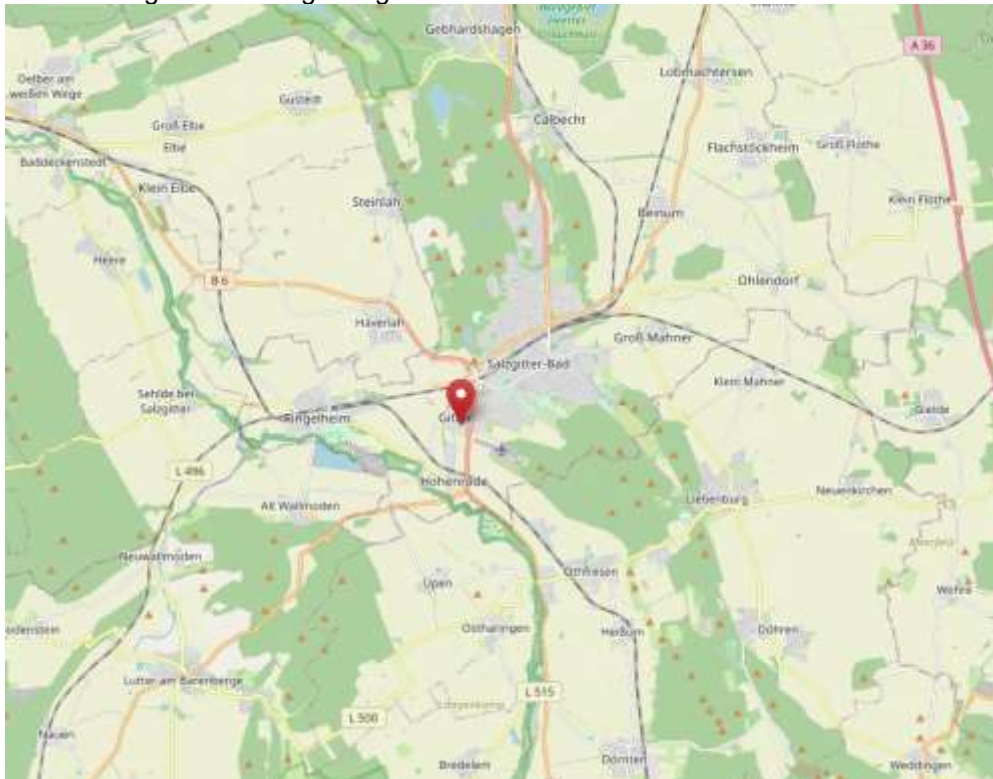
Sachverständiger

Michael Kämpfert
Sachverständiger DEKRA zertifiziert

18. Stadtkarte (www.openstreetmaps.org)

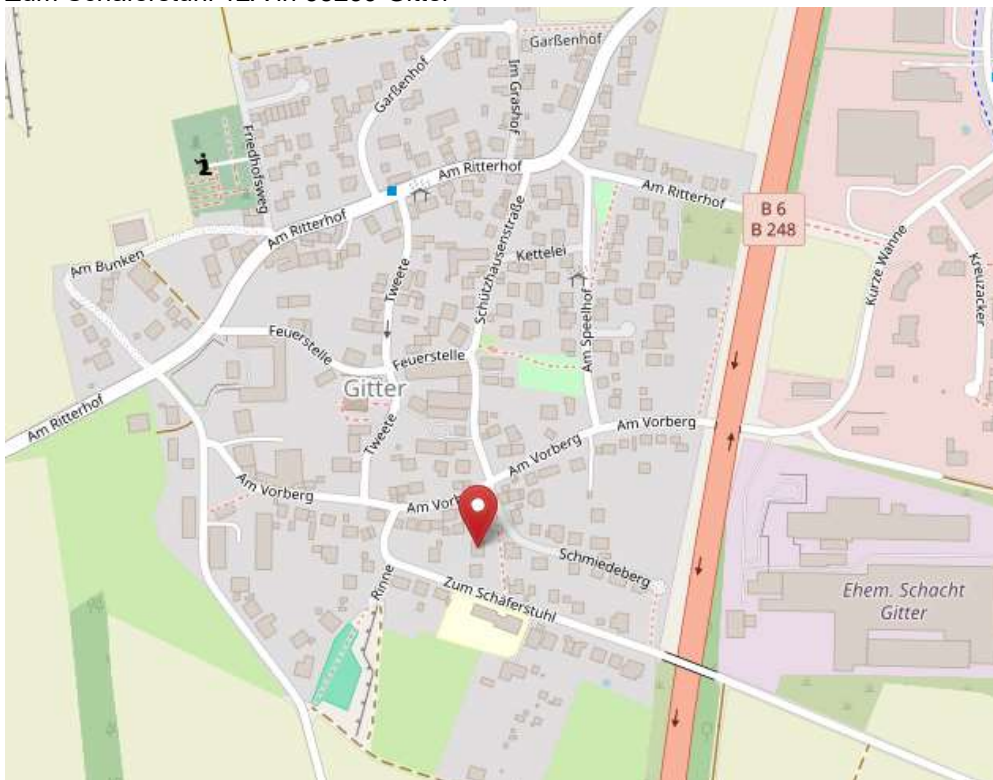
Makrolage

Gitter mit regionalem Umgebungsbereich



Mikrolage

Zum Schäferstuhl 12A in 38259 Gitter



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 Gutachtauftrages nur stichprobenartig bzw. pauschal geprüft oder ungeprüft (z.B. nicht sichtbare Mängel, Konstruktionsangaben etc.) wiedergegeben.

Angaben zu Flächen, Grundriss, Konstruktion, Nutzung

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

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

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

Maßliche und auch räumliche Abweichungen sind möglich.

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

Verwendung ausschließlich für diese Gutachtenerstellung.

Pläne nicht im Originalmaßstab

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

Zeichnungen

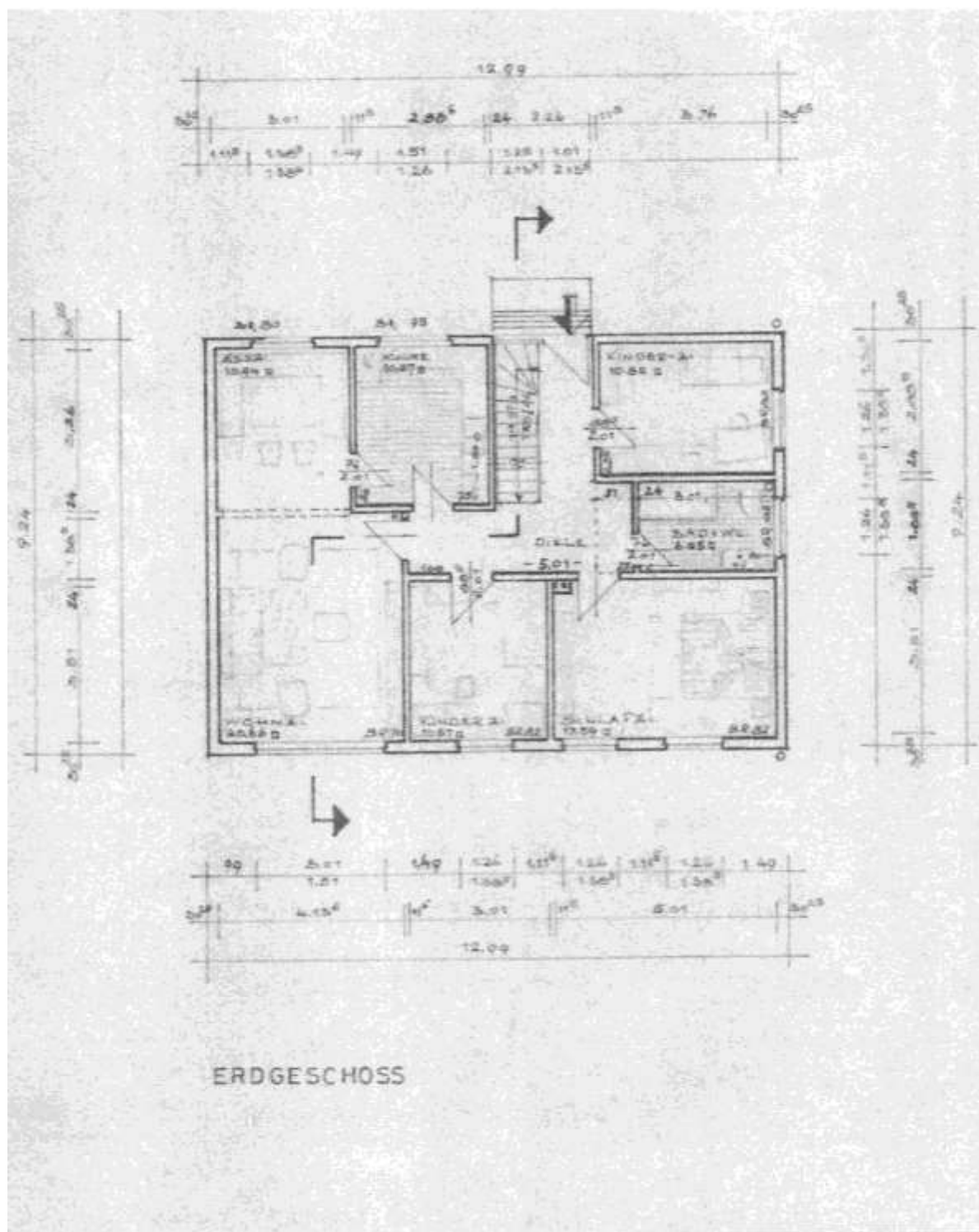
Bauakte/Grundbuchakte:

Es lagen Zeichnungen in der Bauakte vor.

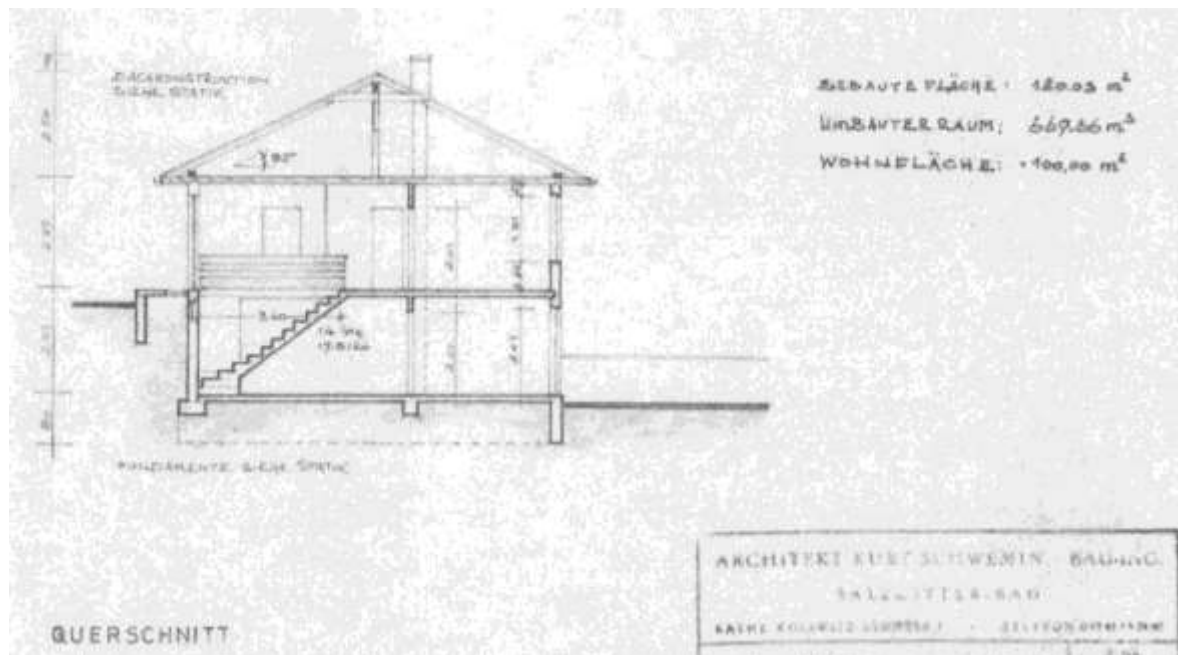
Sofern keine aussagekräftigen Unterlagen in der Bauakte vorliegen, werden zur Übersicht unter 20. oder 21. gegebenenfalls Grundriss Skizzen des Sachverständigen angefügt, die eine Übersicht über den Bestand geben sollen.

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

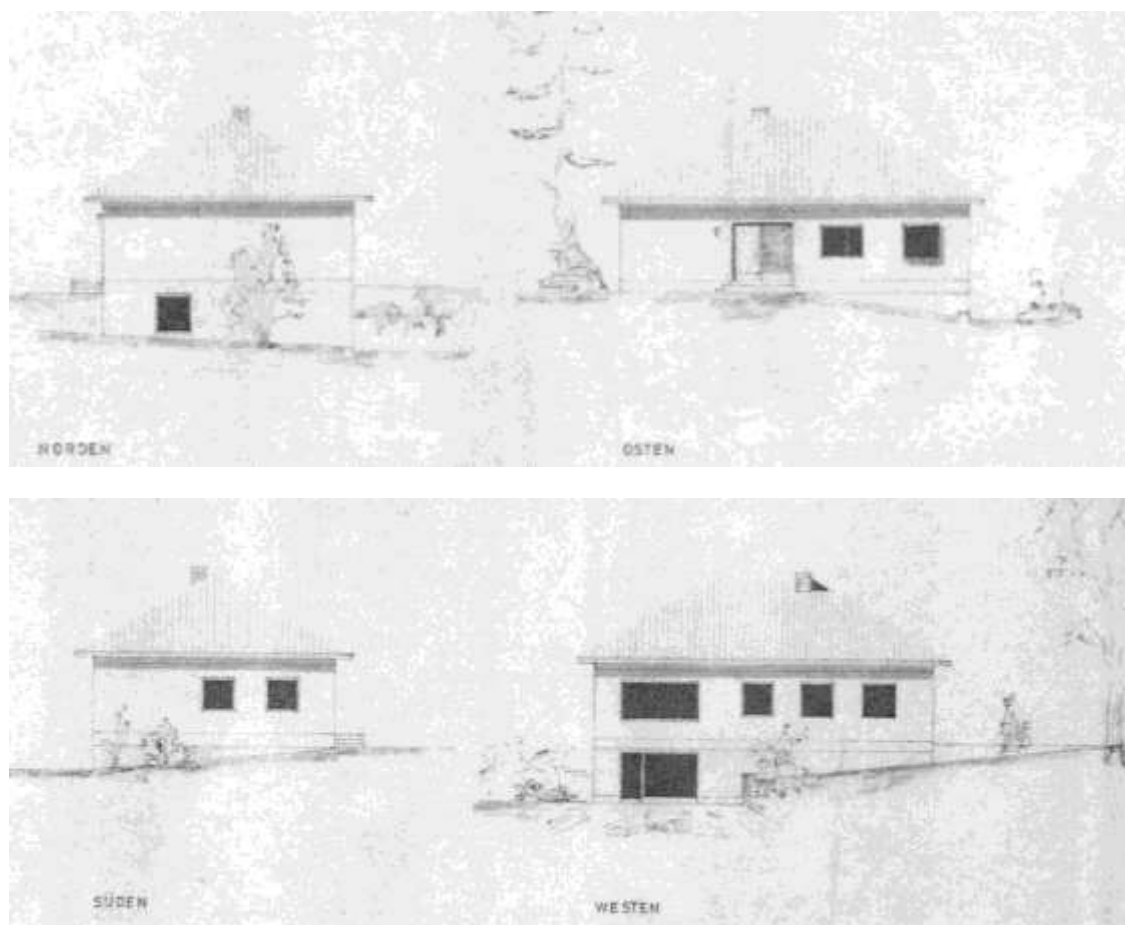
Vergleiche auch unter Punkt 1.2.12 Differenzen der Maße und Massen, 2.2, Behördliche Beschränkungen.



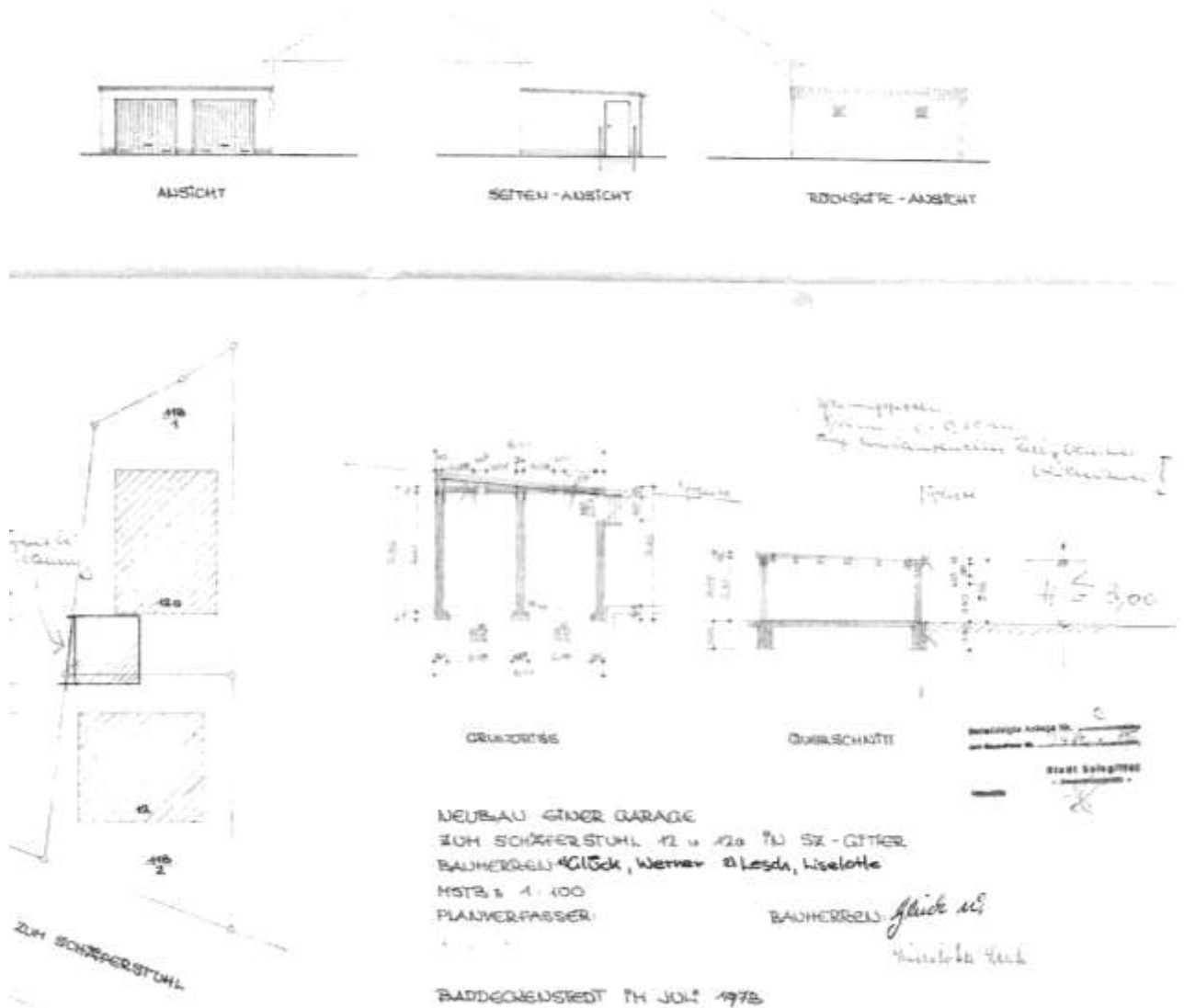
Gebäudeschnitte



Ansichten



Doppelgarage



21. Sonstige Anlagen

21.1 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2025

Adresse: Zum Schäferstuhl 12A, 38259 Salzgitter - Gitter
Gemarkung: 5489 (Salzgitter-Bad), Flur: 30, Flurstück: 118/1



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 00500079

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 95 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche

Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2025/0050010_W_MD.pdf

Veröffentlicht am: 01.03.2025

22. Fotodokumentation

Innenaufnahmen: eine Freigabe wurde nicht verweigert.



Grundstücksübersicht mit Blick von Süden

Grundstück:

Grundbuch
von Salzgitter-Bad
Blatt 6876,
BVZ lfd. Nr.1

Gemarkung
Salzgitter-Bad
Flur 30
Flurstück 118/1

Zum Schäferstuhl
12A,
38259 Salzgitter-
Bad, Gitter

Bebauung
Einfamilienhaus
und Doppelgarage



Ostansicht

Wohngebäude



Ostansicht



Nordostansicht



Nordwestansicht



Innenräume

Erdgeschoss





Kellergeschoss





Garage



Außenanlage



