

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

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)

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

Zwangsversteigerungssache

betreffend das im **Grundbuch von Bleckenstedt Blatt 230** unter laufender Nummer 1
eingetragene Grundstück

Geschäftsnummer **14 K 33/24**

Schuldner/Beteiligte:

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben

Auftraggeber: **Amtsgericht Salzgitter**

Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im
Zwangsversteigerungsverfahren.

Bewertungsobjekt/Bebauung:

Zweifamilienhaus mit angebauter Garage.



Südansicht Wohngebäude



Angebautes Nebengebäude

Besichtigung:	Nur Außenbesichtigung !
Wertermittlungsstichtag:	02.04.2025

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum
Wertermittlungsstichtag eingeschätzt mit rd. **258.200** Euro (unbelastet) **mit Wagnisabschlag!**

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag

Grundbuch von	Bleckenstedt
Blatt	230
Bestandsverzeichnis	
Laufende Nummer	1
Gemarkung	Bleckenstedt
Flur	3
Flurstück	78/15
Gebäude- und Freifläche	Hilmsegraben 11
Größe	1.000 m ²

Tatsächliche Nutzung: Wohnbaufläche, Wohnhausbebauung u.a.

Bebauung

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

Ein- bis Zweifamilienhaus

Baujahr um: 1962, An- und Umbau 1982 (Aktenlage)

Wohnfläche ca.: 189,20 m²

Nebengebäude, angebaut (ehemals Stall)

Baujahr um: 1962

Nutzfläche ca.: 28,29 m²

Sonstiges/Besonderheiten

Mieter und Pächter

Das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag gemäß Angabe des Schuldners seit 1-2 Jahren leerstehend. Es besteht allerdings die Vermutung des Eigentümers, dass das Wohngebäude mindestens zeitweise durch Dritte genutzt wird. Ob das Grundstück mit den Gebäuden bewohnt oder leerstehend ist, kann nicht abschließend beurteilt werden.
Es wurden keine Mietverträge vorgelegt.

Besichtigung

Nur Außenbesichtigung.

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

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

Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)

Das Bewertungsgrundstück wird nicht in der Liste als Baudenkmal geführt.

Inhaltsverzeichnis

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

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

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
WoFIV	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 Liegenschaftzinssatz
RE	Rohertrag
NF	Nutzfläche
WF	Wohnfläche
NHK (2010)	Normalherstellungskosten 2010:
WEST	Wertermittlungsstichtag
EFH	Einfamilienhaus
ZFH	Zweifamilienhaus
MFH	Mehrfamilienhaus
KG	Kellergeschoss
EG	Erdgeschoss
OG	Obergeschoss
DG	Dachgeschoss
SD	Satteldach
WE	Wohneinheit
BWK	Bewirtschaftungskosten
SW	Sachwert
EW	Ertragswert

1. Vorbemerkung

Verwendung und Weitergabe des Gutachtens.

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

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

1.1 Allgemeines zur Wertermittlung

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

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

1.2 Wichtige Hinweise

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

Über das Bewertungsobjekt, sind hier im Rahmen des Gutachterauftrages 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. Geschoss Höhen, 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 durchgeföhrten 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 Grundstückwertermittlung 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 Gutachterauftrages, 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 eigenes 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 Entfernung, 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, Baulistenverzeichnis, Verwaltungen u.a.

1.4 Zubehör, Einbauküchen und Anbauküchen

Einbauküchen

sind individuell, meist von einem Handwerker, gefertigte Küchen, die speziell für bestimmte Räume hergestellt werden. Sie werden z. B. in extra dafür vorgesehene Nischen eingebaut und haben deshalb oft gar keine richtigen Seitenwände, weil sie vom Mauerwerk begrenzt werden. Sie sind fest mit dem Gebäude verbunden und können nicht ohne Weiteres, bzw. nicht ohne (erheblichen) Schaden zu nehmen, abgebaut und woanders wieder auf- oder eingebaut werden.

Anbauküchen

Unter Anbauküchen versteht man solche Küchen bzw. Küchenzeilen, die meist serienmäßig hergestellt wurden. Sie können auch aus serienmäßig gefertigten Einzelteilen zusammengestellt sein. Verbunden werden diese Einzelteile dann mit einer (individuell hergestellten) Arbeitsplatte. Eine Anbauküche kann problemlos und i. d. R. auch ohne Beschädigung abgebaut werden und in einem anderen Raum oder in einer anderen Wohnung wieder aufgebaut werden. Dabei ist oft nur eine neue Arbeitsplatte anzufertigen. **Anbauküchen sind keine Gebäudebestandteile.**

2. Angaben zum Auftrag

2.1 Gutachtenauftrag und Auftragsabwicklung

Auftraggeber

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

Auftrag

Beschluss vom 14.01.2025

Erstellen eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert, betreffend das bzw. die eingetragenen Grundstücke, nachfolgend aufgeführt. Jedes unter einer besonderen Nummer im Bestandsverzeichnis eingetragene Grundstück soll auch einzeln geschätzt werden.

Das Gutachten soll den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mit zu versteigerndem Zubehör angeben.

Angaben zu dem beauftragten Bewertungsobjekt:

Grundbuch von Bleckenstedt Blatt 230

Bestandsverzeichnis Laufende Nr.1:

Gemarkung Bleckenstedt, Flur 3, Flurstück 78/15, Hof- und Gebäudefläche, Hilmsegraben 11, Größe 1.000 m²

Geschäftsnr.: **14 K 33/24**

Schuldner/Beteiligte

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert aufgeführt.

Hinweis zu personenbezogenen Daten

Personenbezogene Daten (z.B. Eigentümer, Mieter, Teilnehmer im Ortstermin u.a.) werden dem Auftraggeber aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert mitgeteilt.

Unterlagen, Fotos u.ä.

Unterlagen die nicht zur Veröffentlichung geeignet sind (Innenfotos, Auszüge aus Grundstücksmarktdaten u.ä.) sind aus diesem Grund gegebenenfalls nicht im Gutachten enthalten, sondern werden dem Auftraggeber auf Anforderung zur Verfügung gestellt.

Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung des Grundbesitzes zum Zwecke der Festsetzung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Ortsbesichtigung

02.04.2025 (Nur Außenbesichtigung!)

Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Der Schuldner und der Sachverständige.

Wertermittlungsstichtag 02.04.2025, Tag der Ortsbesichtigung.

Qualitätsstichtag 02.04.2025.

2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtenauftrag u.a.

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

Mieter und Pächter

Das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag gemäß Angabe des Schuldners seit 1-2 Jahren leerstehend. Es besteht allerdings die Vermutung des Eigentümers, dass das Wohngebäude mindestens zeitweise durch Dritte genutzt wird. Ob das Grundstück mit den Gebäuden bewohnt oder leerstehend ist, kann nicht abschließend beurteilt werden. Es wurden keine Mietverträge vorgelegt.

Gewerbebetrieb

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

Maschinen und Betriebseinrichtungen

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

Wohnungseinrichtung ist grundsätzlich nicht Bestandteil des Gutachtens.

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

Verdacht auf Hausschwamm

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

Baubehördliche Beschränkungen:

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

„Aktuell laufende Verfahren sind hierzu nicht bekannt“.

Eine weitere Prüfung wurde nicht durchgeführt.

Die Wertermittlung basiert auf dem realisierten Vorhaben. Es wird deshalb die Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Offensichtlich erkennbare Widersprüche werden beschrieben und entsprechend berücksichtigt.

Bauunterlagen/Genehmigungen: Übermittelt durch das zuständiges Bauamt Stadt Salzgitter:

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

- Nebenerwerbsstelle mit Einliegerwohnung, Bauantrag vom 15.10.1961.
- An- und Umbauarbeiten am Wohnhaus, Bauschein vom 1982.
- Stallgebäude zur Nebenerwerbstelle, Bauschein aus 1962

Grundsätzliches:

Eine abschließende Beurteilung und Festlegung über evtl. ungenehmigte bauliche Veränderungen, Nutzungen o.a. kann nur über eine separate Anfrage, z.B. Bauvoranfrage,

Bauantrag o.ä. durch das zuständige Bauamt erfolgen.

Dies ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

Energieausweis

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

Altlasten

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

Gebäudeversicherung

Es besteht laut Angabe eine Gebäudeversicherung, wurde aber nicht vorgelegt.

3. Grundstück - Lagemarkmale

3.1 Grundstücksdaten

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:

Grundbuch von Bleckenstedt Blatt 230

Detailliert siehe A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

3.2 Makrolage

Hinweis:

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

Bundesland Niedersachsen

Landkreis Salzgitter

Ort/Einwohnerzahl

Bleckenstedt ist ein Stadtteil von Salzgitter mit ca. 600 Einwohnern und liegt im Norden der Stadt.

Die Stadt Salzgitter hat rund 105.000 Einwohner.

Verkehrslage

Bleckenstedt liegt abgelegener in ländlicher Lage. Über Landstraßen ausreichende Verbindungen in verschiedene Richtungen:

Verkehrslage

Bleckenstedt liegt relativ verkehrsgünstig. Über Bundes- und Landstraßen gute Fernverbindungen.

Entfernung: zu den nächstgelegenen Städten und Orten: bis Thiede 7 km, ca. 7 km bis

Lebenstedt, 11 km bis Wolfenbüttel.

Bahnhof: nicht vorhanden. Ausweichen auf Salzgitter Lebenstedt.

Autobahn: Verbindung zur A39 ca. 3 km entfernt. Sonstige Fernverbindungen durch weitere Straßenverbindungen eingeschränkt.

Bus: Eingeschränkte Verbindungen in unterschiedliche Richtungen.

Ärztliche Versorgung

Keine ausreichende Versorgung in Bleckenstedt, ausweichen auf Thiede oder Lebenstedt. Dort mit Krankenhaus und umfangreicher in verschiedenen Fachrichtungen vorhanden.

Geschäfte des täglichen Bedarfs

In Bleckenstedt ausreichend für den Grundbedarf vorhanden

3.3 Mikrolage

Wohn/Geschäftslage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in südwestlicher Lage in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung im Umgebungsbereich am Ortstrand, angrenzend an den Außenbereich. Verbindung zum Ortszentrum mit Autostraßen und Gehweg.

Art der Bebauung

In unmittelbarer Umgebung Wohngebäude, teils ähnlicher Bauart.

Erschließung /Höhenlage zur Straße

Es besteht eine Grundstückszufahrt im südlichen Grundstücksbereich, in etwa höhengleich zum öffentlichen Straßenbereich.

3.4 Grundstück

Ifd. Nr. 1, Hof- und Gebäudefläche Hilmsegraben 11, Flur 3, Flurstück 78/15

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit einem Zweifamilienhaus und Nebengebäude.

Grundstücksform: flächig, rechteckig.

Größe: 1.000 m², Flächengröße größer für vergleichbare Nutzungen, im allgemeinen Vergleich. Im nahen Umgebungsbereich mittlere bis größere Flächengröße.

Topographie In etwa höhengleich zum verlaufenden Straßenbereich, in etwa eben ohne auffallende Höhenversprünge.

Baugrund Augenscheinlich tragfähiger Baugrund, o. auffällige Setzungerscheinungen. 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, Ifd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BVZ:

Der jeweilige Eigentümer duldet die durch den Betrieb der Werksanlagen derjenigen Gesellschaften, die zu der Salzgitter Aktiengesellschaft in Salzgitter-Drütte in Konzernbeziehungen im Sinne des §15 des Aktiengesetzes stehen ... eingetragen am 9. Juli 1963 und umgeschrieben am 17. Dezember 1982.

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

Der jeweilige Eigentümer duldet die durch den Betrieb der Werksanlagen derjenigen Gesellschaften,

die zu der Salzgitter Aktiengesellschaft in Salzgitter-Drütte in Konzernbeziehungen im Sinne des §15 des Aktiengesetzes stehen ... eingetragen am 9. Juli 1963 und umgeschrieben am 17. Dezember 1982.

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

Der jeweilige Eigentümer duldet die durch den Betrieb der Werksanlagen derjenigen Gesellschaften, die zu der Salzgitter Aktiengesellschaft in Salzgitter-Drütte in Konzernbeziehungen im Sinne des §15 des Aktiengesetzes stehen ... eingetragen am 9. Juli 1963 und umgeschrieben am 17. Dezember 1982.

Lfd. Nr. 8 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BVZ:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden.

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 Baulistenverzeichnis

Zu bewertendes Grundstück: Gemarkung Bleckenstedt, Flur 3, Flurstück 78/15

Auskunft Bauamt Stadt Salzgitter:

Spalte 1:

Laufende Nr. der Eintragung: 1

Spalte 2:

„Der Eigentümer des Grundstücks SZ-Bleckenstedt, Hilmsegraben 11 – Flur 3, Flurstück 78/15 – übernimmt auch zu Lasten seiner Rechtsnachfolger die Verpflichtung, bei der Errichtung eines Nebengebäudes dieses gem. § 5 Abs. 5 NBauO in einer der Garage auf dem Nachbargrundstück Hilmsegraben 13 – Flur 3, Flurstück 78/16 -, in den der Baulastenerklärung beigefügten Plänen dargestellt, entsprechenden Weise an der Grenze anzubauen“.

Spalte 3:

Bemerkung:

Eintragung aufgrund der Eintragungsverfügung vom 02.03.2018 SZ-Lebenstedt, 02.03.2018.

4.5 Denkmalschutz

Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)

Das Bewertungsgrundstück wird nicht in der Liste als Baudenkmal geführt.

4.6 Bebauungsplan/Flächennutzungsplan

Stadt Salzgitter:

Bebauungsplan: ist nicht vorhanden.

Beurteilung gemäß §34 BauGB:

Einordnung Art der Nutzung: WA (Allgemeines Wohngebiet)

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 Bleckenstedt Blatt 230, Hilmsegraben 11 besteht aus dem Flurstück 78/15, Flur 3, Gemarkung Bleckenstedt und ist bebaut mit einem Zweifamilienhaus und einem Nebengebäude mit Garage.

5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

Nur Außenbesichtigung.

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

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

Die Konstruktion wurde nicht geöffnet!

Es wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt!

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

5.3 Zweifamilienhaus

Nach Aktenlage befindet sich eine Wohnung im Erd- und eine im Dachgeschoss des Hauses.
Das Gebäude ist voll unterkellert.

Besichtigung: **Nur Außenbesichtigung!**

Gebäudeart NHK: Typ 1.01 (unterkellert, EG, DG ausgebaut)

Baujahr: um 1962, An- und Umbau 1982 (Aktenlage)

Nutzung: 2 Wohnungen.

Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.

Geschosse:

Kellergeschoss voll unterkellert.

Erdgeschoss Wohnung

Dachgeschoss ausgebaut, Wohnung

Außenwände Mauerwerk

Fassade: Verblendmauerwerk. Plattenverkleidung, faserzementgebunden (evtl. asbesthaltig, wenn vor 1990): Gauben und Giebeldreieck.

Wärmeschutz bauahrtypisch einfacher.

Dach Satteldach mit Betondachsteineindeckung, ursprungsähnlich.

Wärmeschutz Dämmung: einfacher.

Fenster u. Außentüren Kunststoffelemente, isolierverglast, Rollläden.

Einordnung Ausführung nach Angabe um 2015

Haustür: Holzelement, teilverglast.

Ausführung: ursprungsähnlich, einfach.

Innentüren Nicht bekannt.

Innenwände Nicht bekannt

Oberflächen: Nicht bekannt.

Deckenkonstruktion Massiv aus Stahlbeton.

Deckenflächen: Nicht bekannt

Treppen Innen nicht bekannt, Kelleraußentreppen.

Fußböden Nicht bekannt.

Bodenbelag: Nicht bekannt.

Fliesen: Nicht bekannt.

Sonstige technische Ausstattung

Sanitäreinrichtungen Nicht bekannt.



Heizung Gasheizung (nach Angabe des Schuldners).
Elektroinstallation Nicht bekannt.
Grundrissgestaltung Anlage mit 2 Wohnungen, ohne Besonderheiten (Aktenlage).
Balkon: Loggia.

Wärmeschutz, Annahmen Dach: vor 1983.
Außenwand: ursprungsgleich vor 1980
Fenster: nach Angabe um 2015.
Augenscheinlich ohne sonstige nachträgliche Verbesserungen, überwiegend nicht zeitgemäß.

Durchgeföhrter Umbau / Modernisierung
Angabe des Schuldners innerhalb der letzten 15 Jahre: (ohne Prüfung, hier unbestätigt übernommen)

- 2015:
 - o Fenster erneuert
 - o Heizkessel erneuert
 - o Badsanierung DG
- 2018:
 - o Badsanierung EG
 - o Terrasse und Wand der Garage (Naturstein)

Instandhaltung

Instandhaltungsstau Modernisierungs- und Reparaturbedarf in Teilbereichen, siehe auch Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.

Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)
Nutzungs- und baujahrtypische mittlere, teils einfache Ausstattung.

5.4 Nebengebäude, ehemals Stallgebäude, angebaut

Besichtigung: **Nur Außenbesichtigung!**
Gebäudeart: entspricht am ehesten: NHK-Typ 16.1 Kaltlager
Baujahr um: 1962
Nutzung: evtl. Kfz-Stellplatz / Lager
Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.
Geschosse:
Erdgeschoss evtl. Kfz-Stellplatz / Lager
Dachgeschoss Lager
Konstruktion Massiv, Mauerwerk, Stahlbeton o.ä.
Fassade: Verblendmauerwerk, teils Natursteinfassade vorgesetzt.
Wärmeschutz kein Wärmeschutz.
Dach Satteldach mit Ziegelhohlpfanneneindeckung, ursprungsgleich.
Fenster u. Außentüren 1 Fensterelement, 1 Türelement.
Tore: Rolltor.
Bodenbelag: Nicht bekannt.
Sanitäreinrichtungen Nicht vorhanden.
Sonstige technische Ausstattung
Elektroinstallation Nicht bekannt.
Durchgeführte Umbauten/Modernisierung:
Augenscheinlich nachträglich umgebautes Stallgebäude. Modernisierungen der letzten 20 Jahre sind nicht bekannt.
Instandhaltung Instandhaltungsstau ist vorhanden.
Weiteres Schäden, Modernisierungsgrad u.a.



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

5.6 Allgemeiner Bauzustand

Bauliche Standsicherheit

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

Schäden, Instandhaltung

Wohngebäude:

- Ortgangverkleidung mit Reparaturbedarf, Unterbrett fehlt teils, straßenseitig um 50%.
- Holzverkleidungen sind allgemein verwittert.
- 1 Fenster-Rollladenpanzer ist deformiert.

Außenanlage:

- 1 Mauerpfeiler ist umgestürzt.
- Zufahrt mit Beton ist überaltert, Risse und Stzungen.
- Hölzjagerzaun straßenseitig ist stark verwittert. Mindestens Anstrich erforderlich.

Anmerkung des Sachverständigen zu Schäden:

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

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

Ausstattung

(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

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

Standardstufe im Mittel um 2,6

Nebengebäude: einfacher, teils baujahr- u. nutzungstypische Ausstattung.

Modernisierungsgrad

(Gemäß ImmoWertV2021)

Wohngebäude: kleine Modernisierungen, um 4 Punkte ModPkt-Modell

Nebengebäude: nicht modernisiert in den letzten 20 Jahren.

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: einfache

Außenwände: mittel

Sohlplatte geg. Erdreich: einfache

Keine bedeutsamen nachträgliche Verbesserungen in den letzten 20 Jahren.

5.8 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

Ifd. Nr. 1, Hof- und Gebäudefläche Hilmsegraben 11, Flur 3, Flurstück 78/15

Nutzung, Bebauung: Wohnbau Land, bebaut mit Ein- bis Zweifamilienhaus, Nebengebäude.

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

Öffentliche Anschlüsse:

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

Gasanschluss ist nach Angabe vorhanden.

Zufahrt Mit Grundstückzfahrt, südlich direkt vom öffentlichen Bereich.

Höhenlage zur Straße In etwa höhengleich zum verlaufenden Straßenbereich.

Angrenzender Außenbereich

Südliche Landwirtschaftsflächen angrenzend, durch Wohnstraße getrennt.

Befestigung Wege mit Kopfsteinpflaster, Zufahrt Betonflächen überaltert und Ziegelsteinpflaster.

Einstellplätze grundsätzlich ausreichend möglich.

Einfriedung Maschendrahtzaun, Mauerpfiler, Jägerzaun.

Terrasse Überdachter Sitzplatz (nach Angabe erstellt 2015/2018), Betonplatten, Kopfsteinpflaster.

Gartengebäude u.a. Nicht vorhanden.

Garten/Grünfläche Rasen, Baum- und Buschbewuchs.

Instandhaltung Die Außenanlage ist in Teilbereichen/Hof vernachlässigt.

6. Berechnungen

Unterlagen Bauakte:

Verwertbare vermaschte 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,m ²	BGF,m ² Summe
Zweifamilienhaus					
Ursprungsgebäude					
Kellergeschoß (voll unterkellert)	9,99	9,49		94,81	
	-3,89	1,38		-5,34	89,46
Erdgeschoss	9,99	9,49		94,81	
	-3,89	1,38		-5,34	89,46
Dachgeschoss	9,99	9,49		94,81	
	-3,89	1,38		-5,34	89,46
DG:ohne Abschlag da Drempel vorh.		x		0,00	0,00
Dachboden			ohne Anrechnung		
			BGF =	268,39	
Anbau					
Kellergeschoß (voll unterkellert)	7,00	5,89		41,20	41,20
Erdgeschoss	7,13	5,89		41,93	41,93
Dachgeschoss	5,63	5,89		33,10	
	-3,89	1,38		-5,34	27,76
DG:ohne Abschlag da Drempel vorh.		x		0,00	0,00
Dachboden			ohne Anrechnung		
			BGF =	110,89	
Ursprungsgebäude				268,39	
Anbau				110,89	
BGF gesamt , Ursprungsgebäude und Anbau entspricht				379,28	

Nebengebäude

Kellergeschoss	nicht unterkellert			0,00
Erdgeschoss	7,00	5,00	35,00	35,00
Dachgeschoss	7,00	5,00	35,00	35,00
DG: Abschlag, da ohne Drempel.		x	0,10	-3,50
Dachboden	1,00	1,00	1,00	
			BGF =	66,50

6.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Grundlage:

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

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

Wohnfläche Zweifamilienhaus						
Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m ²	Summe m ²	abzügl. 3% Putz es wird von Rohbaumaßen ausgegangen.
1	Erdgeschoss					
1.01	Flur	2,14	3,47	7,41		
		-0,90	3,47	-3,12	4,29	
1.02	Bad-WC	2,51	3,70	9,29	9,29	
1.03	Schlafen	4,76	3,51	16,71	16,71	
1.04	Essen	4,39	3,51	15,39	15,39	
1.05	Flur2	3,39	1,49	5,04	5,04	
1.06	Garderobe	2,75	1,49	4,10	4,10	
1.07	Küche	4,39	3,47	15,22	15,22	
1.08	Wohnzimmer	6,76	5,16	34,85	34,85	
	Erdgeschoss				104,88	101,73

2 Dachgeschoss

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.

1.01	Flur	2,13	0,70	1,49		
		1,00	1,225:2	0,61	2,10	
1.02	Flur 2	3,52	1,55	5,46	5,46	
1.03	Bad-WC	2,51	2,76	6,93		
		2,51	1,00:2	1,26	8,18	
1.04	Schlafen	4,76	2,51	11,95		
	1,00 - 2,00 m, daher 50%	4,76	1,00:2	2,38	14,33	
1.05	Esszimmer	4,39	3,51	15,39	15,39	
1.06	Wohnzimmer	5,43	5,05	27,40	27,40	
1.07	Loggia	1,50	5,05	7,58		
	zu 25% angerechnet	7,58	x	0,25	1,89	
1.08	Garderobe	3,00	1,55	4,65	4,65	
1.09	Küche	2,76	2,26	6,24		
		1,64	0,60	0,98		
		1,64	1,00:2	0,82	8,04	
					87,43	87,43

Zusammenstellung Wohnflächen	<u>m²</u>
Erdgeschoss	101,73
Dachgeschoss	87,43
Summe:	<u>189,16</u>
gerundet	<u>189,20</u>

Die anrechenbare Wohnfläche wurde ermittelt mit rd. 189,20 m²

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: Ein- bis Zweifamilienhaus und Nebengebäude mit Garage.

Die zu bewertende Lage.

Wohnnutzung: durchschnittliche Ortslage.

Allgemein einfachere Wohnlage im Stadtbereich.

Die Angabe bzw. Ermittlung des Mietertrags sind für das durchgeführte

Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich, siehe auch Erläuterung unter Punkt 8.

7.2 Restnutzungsdauer (RND)

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

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird wie nachfolgend beschrieben, auf Grundlage der ImmoWertV 2021, NHK 2010, unter Berücksichtigung erfolgter oder unterlassener

Modernisierungen und Instandhaltung, in Verbindung mit der durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (DWG).

Abkürzungen:

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

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

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

Ermittlung der Restnutzungsdauer auf Grundlage der ImmoWertV „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer“. Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer: $RND=a \times Alter^2 \cdot GND - b \times Alter + c \times GND$ Die Variablen a,b,c sind in der Tabelle 3 aufgeführt. Ermittlung relatives Alter: Alter:GND x100%. Liegt das relative Alter unterhalb des in Tabelle 3 angegeben Wertes, gilt die Formel: $RND= GND - Alter$.

Ein- bis Zweifamilienhaus

Baujahr um 1962, Anbau 1982, Alter 63/43, Fiktives Baujahr um 1957 Jahre,

DWG 70 Jahre, RND ca. 25 Jahre im Mittel

Nebengebäude

Baujahr um 1962, Alter 63 Jahre,

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 ImmoWertV

Schätzung der Restnutzungsdauer (RND) am Wertermittlungsstichtag.

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

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

1. Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

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

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

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung v. Modernisierungen

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

Zweifamilienhaus

Baujahr:	1962	Alter i.Jahren:	63	Anteil in% rd.:	71
Anbau Baujahr	1982	Alter i.Jahren:	43	Anteil in% rd.:	29

Fiktives Baujahr (Baujahr x Anteil Ursprung + Baujahr x Antei Anbau) : 100

Baujahr Ursprg.:	1962	Anteil in %	71
Baujahr Anbau	1982	Anteil in %	29
Berechnung:	1962	x	71 = 139302
+	1982	x	29 = 57478
		(Baujahr x Anteil Ursprung + Baujahr x Anteil Anbau) : 100	
=	196780	:	100 = 1967,8
Fiktives Baujahr	=	1968	

Fiktives Bauahr: 1968 Mod. Alter 57 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) berücksichtigt.

Nachfolgend Berücksichtigung von Modernisierungen der letzten Jahre (5-20 Jahre), bzw. umfassend. Modernisierung/Sanierung. (Wertung geschätzt anteilig wenn länger zurückliegend)

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

Modernisierungsgrad

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl wird der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt :

≤1	Punkte	=	nicht modernisiert
4	Punkte	=	kleine Modernisierungen i. Rahmen d. Instandhaltung
8	Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13	Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥18	Punkte	=	umfassend modernisiert

7.3 Liegenschaftszins

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

Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

7.4 Bewirtschaftungskosten

Von dem Mietertrag sind folgende Kosten als Bewirtschaftungskosten abzuziehen:

Unter Berücksichtigung der ImmoWertV 2021:

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

Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

8. Definition des Verkehrswertes und kurze Erläuterung der Verfahren

8.1 Erläuterung des Verkehrswertes und die angewandten Verfahren

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

8.2 Kurzerläuterung zu den Verkehrswertverfahren

8.2.1 Sachwertverfahren

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

Die einzelnen Werte werden ermittelt:

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

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

8.2.2 Ertragswertverfahren

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

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

8.2.3 Vergleichswertverfahren

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

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

Siehe auch ImmoWertV 2021, Vergleichswertverfahren § 24-26.

8.3 Folgende Wertermittlungsverfahren bieten sich zur Durchführung an:

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

Durchzuführendes Wertermittlungsverfahren nach sachverständiger Einschätzung:

Das Vergleichswertverfahren wird maßgeblich durchgeführt,

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

Das Sachwertverfahren wird unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt,

da für Ein- u. Zweifamilienhausbebauungen Auswertungen annähernd vergleichbare Kauffälle vorliegen und das Vergleichswertverfahren aus sachverständiger Sicht als marktgerechteste Wertermittlungsmethode vorrangig durchzuführen ist.

Weiterhin handelt es sich nicht um ein typisch sachwertorientiertes Bewertungsobjekt. Weitere Begründungen sind den vorangegangenen Erläuterungen zu entnehmen.

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

Die nachfolgend aufgeführten Gebäudetypen entsprechen am ehesten dem Bewertungsobjekt

1-3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser																		
Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss mit ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut											
Standardstufe		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5							
freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.01	655	725	835	1.005	1.260	1.02	545	605	695	840	1.050	1.033	705	785	900	1.080	1.360
Doppel- und Reihenhäuser		615	685	785	945	1.180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1.020	1.275
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	865	1.105	3.02	480	530	615	740	925	3.03	620	680	785	955	1.195
Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss mit ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder Nach geringes Dach						
Standardstufe		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.11	655	725	835	1.005	1.260	1.12	570	635	730	885	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
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	865	1.105	3.12	505	560	640	775	985	3.13	585	650	750	905	1.130
Erdgeschoss, nicht unterteilt		Dachgeschoss mit ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder Nach geringes Dach						
Standardstufe		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.21	780	875	1.065	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	700	845	1.055	2.23	865	965	1.185	1.335	1.670
Reihenmittelhäuser	3.21	695	775	885	1.065	1.335	3.22	515	570	655	790	960	3.23	810	900	1.090	1.290	1.560

Gebäudestandard/Standardstufen

Typ	1.01	NHK 2010 Einordnung Standardstufe					Wägungsanteil
		KG,EG,DG ausg.	1	2	3	4	
Außenwände			18		5		23
Dächer			15				15
Außentüren und Fenster				11			11
Innenwände und -türen			11				11
Deckenkonstrukt., Treppen			4	7			11
Fußböden			2	3			5
Sanitäreinrichtung				9			9
Heizung				9			9
Sonstige tech. Ausstattung			3	3			6
Summe:		0	53	42	5	0	100

Kostenkennwerte (€/m² BGF) 655 725 835 1005 1260

Standardstufe im Mittel: 2,6

Kostenkennwerte

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010	
Gebäudeart:	Einfamilienhaus	Typ:	1.01		
Baujahr:	1962/Anbau 1982	GND,Jahre:	80		
Standardstufe	modifizierter NHK2000	relativer Gebäudeanteil		Faktor	relativer NHK2010 Anteil (€/m ² BGF)
1	655	0	0,00		0
2	725	53	0,53		384
3	835	42	0,42		351
4	1005	5	0,05		50
5	1260	0	0,00		0
Herstellungskosten:		100	1		785

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäudeart:	Nebengebäude/Garage	Typ:	16.1	Kaltlager mit Garage
Baujahr:	1962	GND,Jahre:	60 Jahre	
Standardstufe	modifizierter NHK2010	relativer Grundwert (€/m ² BGF)	Faktor	relativer NHK2010 Anteil (€/m ² BGF)
3 Abschlag	350	100 für einfache Bauweise, ohne Ausbau	1,00 pauschal	350
Herstellungskosten:				350

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: NHK 2010 , Modell ImmoWertV 2021	
Gebäude	Zweifamilienhaus		Nebengebäude
Konstruktion	Massiv		Massivkonstruktion
Geschosse	KG,EG,DG ausgebaut		Eingeschossig
Nutzungsart	2 Wohnungen		evtl. Kfz-Stellplatz, Lager
Baujahr - Ursprung	n.Aktenlage o. Annahme um:	1962/Anbau 1982	1962
Alter	Jahre	63/43	68
GND - wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren		70	60
Restnutzungsdauer /RND vergleiche 5.2 im Mittel:		25	15

NHK 2010 - Typ : Entspricht in etw a:		1.01	16.1 Kaltlager
Standardstufe	im Mittel ca.:	2,52	3, zusätzl. Abschlag
BGF / m ²		379,28	28
Kostenkennwert €/m ²	Faktor:	785	350
Anpassung: Zw eifamilienhaus	1,05	824	350
Standardstufe			3, zusätzl. Abschlag
Baupreisindex	2010 = 100 /1.2025 =	1,872	1,872
w ohnen			
Summe:		585.377	18.536
Abzüglich Alterswertminderung	RND/GND	25/70	15/60
Abschreibung linear, Angabe in %		64,00	75,00
entspricht Faktor :		0,36	0,25
BGF/m ² x Kostenkennwert €/m ² x Index - Alterswertmin		209.063	4.634
Zuzüglich besonderer Bauteile	2 Gauben	8.000	0
Summe		217.063	4.634
Vorläufiger Gebäudesachwert		217.063	4.634

9.3 Ergebnis Sachwert

Zusammenstellung des Sachwertes			
Grundstück:		Grundbuch	Bleckenstedt
		Blatt	230
Nutzungsart: Wohnbaufläche		Laufende Nummer	1
		Flurstück	78/15
		Größe, m ²	1.000
Nr.	Art	Sachwert in Euro	
1	Bodenwert, Flurstück	78/15	70.000
1A	Bodenrichtwert, €/m ²	70 W	
2	Bauliche Außenanlagen	siehe Pkt. 10	9.000
3	Gebäude (Unterteilung bei unterschiedlichen Bautypen in einem Gebäude, wenn erforderlich)		
3.1.1	Einfamilienhaus, KG o. Ausbau, EG, DG ausgebaut	NHK Typ 1.01	217.063
3.2	Nebengebäude	NHK Typ 16.1	4.634
	Vorläufiger Sachwert 1 - 3		300.697
	Marktanpassungsfaktor :	1,01	
	(siehe detaillierte Erläuterung unter 9. im Gutachten) :		
	Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung		303.103
4	Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe 9.2) :		
4.1	Mängel und Schäden		-3.200
	Sachwert mit Marktanpassung :	rd.	299.903
Wagnis, da ohne Innenbesichtigung!			Abschlag
. Schäden u.a. konnten nicht eingeschätzt werden			fiktiv um -10%
Faktor nach äußerem Eindruck sachverständig eingeschätzt ca:			0,90
Sachwert, marktangepasst mit Wagnisabschlag			269.912,32

Ermittlung Sachwertfaktor siehe nachfolgend unter 9.4.

9.4 Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert

Wird der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet, ist ein Anpassungs-Ab- oder Zuschlag des zu bewertenden Objektes an die allgemeinen Wertverhältnisse erforderlich
 (§14 Absatz 2 Nummer 1, der ImmoWertV)
Grundstücksmarktdaten – Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Stadt Salzgitter:

Auswertung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser liegen vor.

Vorläufiger Sachwert (siehe Zusammenstellung Sachwert).

Sachwertfaktor mit Korrekturfaktoren (Grundstücksmarktdaten) nachfolgend:

Marktanpassung durch Sachwertfaktor		
Anpassungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten:		
Eine Auswertung für Wohnnutzungen liegt durch den Gutachterausschuss vor.		
. Bodenrichtwert	70 W	€/m ²
. Vorläufiger Sachwert gerundet:	300.697	Euro
Entspricht vorläufigem Sachwertfaktor ca.:	0,80	
Umrechnungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten u. zus. Einschätzung SV:		
. Umrechnungskoeffizient Wohnfläche	1,05	
. Umrechnungskoeffizient Restnutzungsdauer:	0,96	
. Umrechnungskoeffizient Standardstufe:	1,00	
Sachwertfaktor (Marktanpassg.) m. Korrekturen	1,01	

10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß ImmoWertV2021 § 8 (Absatz 1-3)

Hier Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden oder sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.
Berücksichtigung durch marktgerechte Zu- und Abschläge nach sachverständiger Einschätzung.

10.1 Schäden

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

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

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

Sonstige Umstände
Bauschäden, erforderliche Reparaturen,

Wertbeeinflussung gesamt
pauschal gerundet in Euro:

Schäden, Instandhaltung

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

Schäden, Instandhaltung

Wohngebäude:

- Organgverkleidung mit Reparaturbedarf, Unterbrett fehlt teils, straßenseitig um 50%. 1.000,-
- Holzverkleidungen sind allgemein verwittert. 1.000,-
- 1 Fenster-Rollladenpanzer ist deformiert. 350,-

Außenanlage:

- 1 Mauerpfeiler ist umgestürzt. Instandsetzung erf. 500,-
- Zufahrt mit Beton ist überaltert, Risse und Stzungen. Siehe Restnutzungsdauer.
- Hölzjagerzaun straßenseitig ist stark verwittert. Mindestens Anstrich erforderlich. 350,-

Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug gerundet ca.: 3.200,- Euro.

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

Unterschieden wurden folgende Einflüsse:

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

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

Anmerkung zu Schäden:

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

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

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

10.2 Sonstige besondere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale

Baulast, eingetragene Rechte im Grundbuch Abteilung II (Grunddienstbarkeiten: Wegerecht, Leitungsrecht o.ä.) o.a. zusätzliche wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale vorhanden.

Soweit vorhanden und erforderlich, werden diese unter 16.2 berücksichtigt. Sonstige Berücksichtigung siehe unter 9.3 u. 14.1.

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

Der Wert der baulichen Außenanlagen setzt sich allgemein zusammen aus:

- Ver- und Entsorgung auf dem Grundstück mit Anschlüssen, Leitungen etc.
- Befestigung durch Verbundsteinpflaster, Betonplatten o.ä.
- Einfriedung mit Zaunkonstruktionen.
- Abstellgebäude, Gartenhaus, Carport o.ä.

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

Ifd. Nr. 1, Hof- und Gebäudefläche Hilmsegraben 11, Flur 3, Flurstück 78/15

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit Ein- bis Zweifamilienhaus mit Nebengebäude.

Bauliche Außenanlagen, überwiegend einfache Anlage. **Pauschal rd.: 9.000 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) 70,-€/m² für W, einschl. Erschließung.**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Bebauungsplan: nicht vorhanden

Einordnung Festsetzungen/Einordnung: W

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	02.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	mittel
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	mittel, teils einfacher, bzw. Anpassung erfolgt unter 9. Sachwertermittlung
Grundstücksfläche	=	1.000 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: leicht unter dem allgemeinen Mittel.

Einschätzung: Anpassung erforderlich, Sonst siehe unter 14.1 Vergleichswertermittlung.

(Gemäß Auswertung des Grundstücksmarktdaten bzw. Mittelwert Auskunft Kaufpreissammlung soweit vorliegt.)
 B04

Zuschnitt / Nutzung:

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

12.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Bodenwert	Wohnbauland			
Grundbuch:	Bleckenstedt	Blatt:	230	
Lfd. Nummer	1	Gemarkung:	Bleckenstedt	
Flur	3	Flurstück	78/15	
Nutzung	wohnen	Größe	1000	m ²
B-Plan	Kein B-Plan vorh. §34 BauGB			Wohn- u. Nebengebäude

Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläut.
Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :		70 W	EUR/m ²
b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert :	=	70	EUR/m ²
Angrenzend an Bodenrichtwert :	=	15	
Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung	=	70	EUR/m ²

2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläut.
Stichtag	01.01.2025	02.04.2025	x 1,00	B01

Bewertungsgrundstück

3. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					Erläut.
Lage	mittel	mittel	x 1,00		B02
Zuschnitt	lageüblich	dreieckig	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 :	W	W	x 1,00		B04
Anpassungsfaktor gesamt :		x 1,00			
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert	=	70,00	EUR/m ²		
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.	-	0,00	EUR		
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	=	70,00	EUR/m ²		

4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		70,00	EUR/m ²	
Grundstücksfläche :	=	1.000	m ²	
Bodenwert :		70.000	EUR	

13. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt.

Siehe Erläuterungen unter Punkt 8. Im Gutachten.

14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert

14.1 Vergleichswertberechnung

Vergleichswertberechnung (Siehe Erläuterung unter Pkt. 8)

	Besichtigung:	Nur Außenbesichtigung!	
	Bebauung		
	Lage:		
Kellergeschoss	in %	100	Modifiziertes Bauj. ca. 1980
Baujahr :	Ursprung	1962/1982	Modernisg.-Punkte ca.: 4
Restnutzungsdauer (RND):		25 Jahre	Alter in Jahren: 63/43
Wohnfläche, m ² :		189,20	bei GND, Jahre: 70
Bodenrichtwert, €/m ² :		70 W	Standardstufe 2,6
Grundstücksgröße, m ² :		1000	Nebengebäude 1

Grundstücksmarktdaten 2025		Stadt Salzgitter	
Vergleichsfaktoren für		Ein- und Zweifamilienhäuser	
Vorläufiger Mittelwert €/m ² rd. :		1.600	
(wird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen gehalten)			Faktor
Grundstückslage :	BRW allgem.	70 €/m ²	ber. berücksichtigt
Lageklasse	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:		
	Bleckenstedt		0,99
Grundstück :	Fläche, m ² =	1.000	Mittelwert = 800
	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:		
	keine bekannt.		
	1,03		
Besonderheiten	1,00		
Gebäude :	Konstruktion:	Massiv	1,00
Grundriss	Baujahr- und nutzungstypisch		
Standardstufe	2,6	Anpassung fiktiv rd.:	
	Keller	100	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten: Einschätzg. SV:
	1,03		
Baujahr	1,00		
Modernisiergrad.	Modernisg.-Punkte ca.:	4	1,00
Schäden, Mängel	siehe nachfolgend objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wohnfläche, m ² :	189,20	über	Mittelwert von : 150
	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:		
	0,89		
Garage	1	Nebengebäude	Korrekturfaktor
Summe Auf- bzw. Abschläge :	1.000		
	Faktor: 0,93		
Vorläufiger Vergleichswert €/m ² :			
1.600	x	0,93	= 1.488
1.488	x	189,2	= 281.597
Marktanpassung (sofern noch nicht berücksichtigt)	hier bereits berücksichtigt.		
Abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe detailliert 10.)			
Abzüglich :	3.200	=	278.397
Vorläufiger Vergleichswert:	278.397		
	Euro		

Aufschlag Nebengebäude, mit Gpauschal, alterswertgemindert u. marktangepasst ca.	
8.000	+ 0 = 8.000 Euro
Vorläufiger Vergleichswert Summe =	286.397 Euro
Besonderheiten:	<u>Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht!</u>
Wagnisabschlag:	Mängel, Schäden u.a. können nicht eingeschätzt werden. (fiktiv um -10%)
	Faktor nach äußerem Eindruck, sachverständlich eingeschätzt ca.: 0,90
Vergleichswert mit Wagnisabschlag	257.757 Euro

14.2 Grundlage der eingesetzten Werte

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

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

14.2.1 Mittelwerte Auswertungen der angewendeten Faktoren

Grundlage Mittelwerte der angewendeten Faktoren

Merkmale und Ausprägung mit mittleren Werten		
Auswertung u. Anpassung d.d. Sachverständigen unter 14.1		
Bewertungsobjekt:	Bewertungsobjekt	
Zweifamilienhaus	Stichtag:	02.04.25
BRW:	70	€/m ²
Baujahr : modifiziert	1962/1982	
Wohnfläche:	189,2	m ²
Grundstücksgröße:	1000	m ²
Standardstufe	2,6	
Garage	1	
Grad der Unterkellerung in%	100	
Lage i.Kreis: Bleckenstedt		

Medianwerte Vergleichsfaktoren Grundstücksmarktdaten:		
Ein- und Zweifamilienhäuser	Median	
BRW:	75	€/m ²
Baujahr : modifiziert	1980	
Wohnfläche: mittlerer Wert	150	m ²
Grundstücksgröße:	800	m ²
Standardstufe	2,3	
Garage	1	
Grad der Unterkellerung in%	100	%
Lageklassefaktor Bleckenstedt	0,99	

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 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):

Einschätzung des Sachverständigen:

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

Eine weitere Anpassung wird zum Wertermittlungsstichtag nicht für erforderlich gehalten.

16.2 Baulasteintragung

Zu bewertendes Grundstück: Gemarkung Bleckenstedt, Flur 3, Flurstück 78/15

Auskunft Bauamt Stadt Salzgitter:

Spalte 1:

Laufende Nr. der Eintragung: 1

Spalte 2:

„Der Eigentümer des Grundstücks SZ-Bleckenstedt, Hilmsegraben 11 – Flur 3, Flurstück 78/15 – übernimmt auch zu Lasten seiner Rechtsnachfolger die Verpflichtung , bei der Errichtung eines Nebengebäudes dieses gem. § 5 Abs. 5 NBauO in einer der Garage auf dem Nachbargrundstück Hilmsegraben 13 – Flur 3, Flurstück 78/16 -, in den der Baulastenerklärung beigefügten Plänen dargestellt, entsprechenden Weise an der Grenze anzubauen“.

Spalte 3:

Bemerkung:

Eintragung aufgrund der Eintragungsverfügung vom 02.03.2018 SZ-Lebenstedt, 02.03.2018.

Einschätzung des Sachverständigen:

Die eingetragene Anbaubaulast wirkt sich nach sachverständiger Einschätzung nicht nachteilig auf das zu bewertende Flurstück aus, da das Nachbarflurstück belastet ist.

Eine weitere Anpassung wird zum Wertermittlungsstichtag nicht für erforderlich gehalten.

17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe des Verkehrswertes

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

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

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

Weitere wertbeeinflussende Umstände die z.B. Schäden, Instandhaltung, Ausstattung, Modernisierungen, u.a. betreffen, konnten somit nur sehr eingeschränkt bzw. nicht beurteilt und unbestätigt angenommen werden.

Dies gilt ebenfalls für die Größe der Wohnfläche u.a. Berechnungsgrößen, nutzbare und genehmigte Bereiche.

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

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

Der Grundbesitz Grundbuch von Bleckenstedt Blatt 230, Hilmsegraben 11 besteht aus dem Flurstück 78/15, Flur 3, Gemarkung Bleckenstedt und ist bebaut mit einem Zweifamilienhaus und einem Nebengebäude.

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

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

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

Ob das Grundstück mit den Gebäuden bewohnt oder leerstehend ist, kann nicht abschließend beurteilt werden.

Gesamt wird die Gebäudeausstattung des Wohngebäudes überwiegend baujahrtypisch einfach eingeordnet.

Mit ca. 187,80 m² liegt die Wohnfläche gemäß Auswertung der Grundstücksmarktdaten über dem allgemeinen Mittelwert für vergleichbare Nutzungen. Die Wohnfläche verteilt sich auf das Erd-, und das augenscheinlich ausgebaute Dachgeschoss.

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

Modernisierungen wurden nach dem äußeren Eindruck in den letzten 20 Jahren nicht oder eventuell nur in Teilbereichen durchgeführt.

Das Wohngebäude weist größeren Instandhaltungsstau auf, mit Modernisierungs-, Reparatur- und Renovierungsbedarf.

Das Nebengebäude ist in massiver Konstruktion erstellt, mit einfacherer Ausstattung, augenscheinlich in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert. Es ist zu beachten, dass das Gebäude nach Aktenlage nur eine Gesamttiefe von 5,00 m aufweist. Dies bedeutet nur ein liches Innenmaß um 4,50m, was für einen Pkw-Stellplatz nach heutigen Standards nicht mehr ausreichend ist.

Die Grundstücksfläche ist rechteckig geschnitten. Die Außenanlage mit nordwestlicher Gartenfläche, ist vernachlässigt, mit einfacherer Anlage. Der Bereich mit Grundstückszufahrt ist vernachlässigt mit überaltertem Betonbelag.

Im allgemeinen Vergleich ist die Grundstücksgröße leicht überdurchschnittlich einzuordnen mit einer Flächengröße von 1.000 m².

Mit vergleichbaren Nutzungen wird die ländliche Lage im allgemeinen Bereich Salzgitter als grundsätzlich mittlere bis einfache Wohnlage eingeordnet. Diese Einschätzung wird auch durch den Bodenrichtwert mit 70,- €/m² bestätigt.

Wie bereits zuvor unter Punkt 8. beschrieben, wird in dem vorliegenden Bewertungsfall der Verkehrswert aus dem Vergleichswert abgeleitet. Das Sachwertverfahren wird nur unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt. Ausführliche Erläuterung unter 8. im Gutachten.

Grundsätzlich handelt es sich bei den eingesetzten Werten und Angaben um Mittelwerte, die soweit erforderlich individuell angepasst wurden, in Bezug auf Art und Nutzung, Lage wert, Baujahr bzw. modifiziertes Baujahr, Konstruktion, Größe, Ausstattung u.a. Siehe dazu u.a. Punkt 14.1. u.a.

Ermittelte Werte:

Sachwert mit Marktanpassung und Wagnisabschlag 269.912 Euro.

Vergleichswert mit Wagnisabschlag 257.757 Euro.

Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet.

Verkehrswert eingeschätzt gerundet: 258.200 Euro.

Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück:

Grundbuch von	Bleckenstedt
Blatt	230
Bestandsverzeichnis	
Laufende Nummer	1
Gemarkung	Bleckenstedt
Flur	3
Flurstück	78/15
Gebäude- und Freifläche	Hilmsegraben 11
Größe	1.000 m ²

Tatsächliche Nutzung: Wohnbaufläche, Wohnhausbebauung u.a.

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungsstichtag eingeschätzt mit rd. 258.00 Euro (unbelastet).

Mit Wagnisabschlag, da nur Außenbesichtigung!

Belastungen aus dem Grundbuch, Abteilung III wurden nicht berücksichtigt.

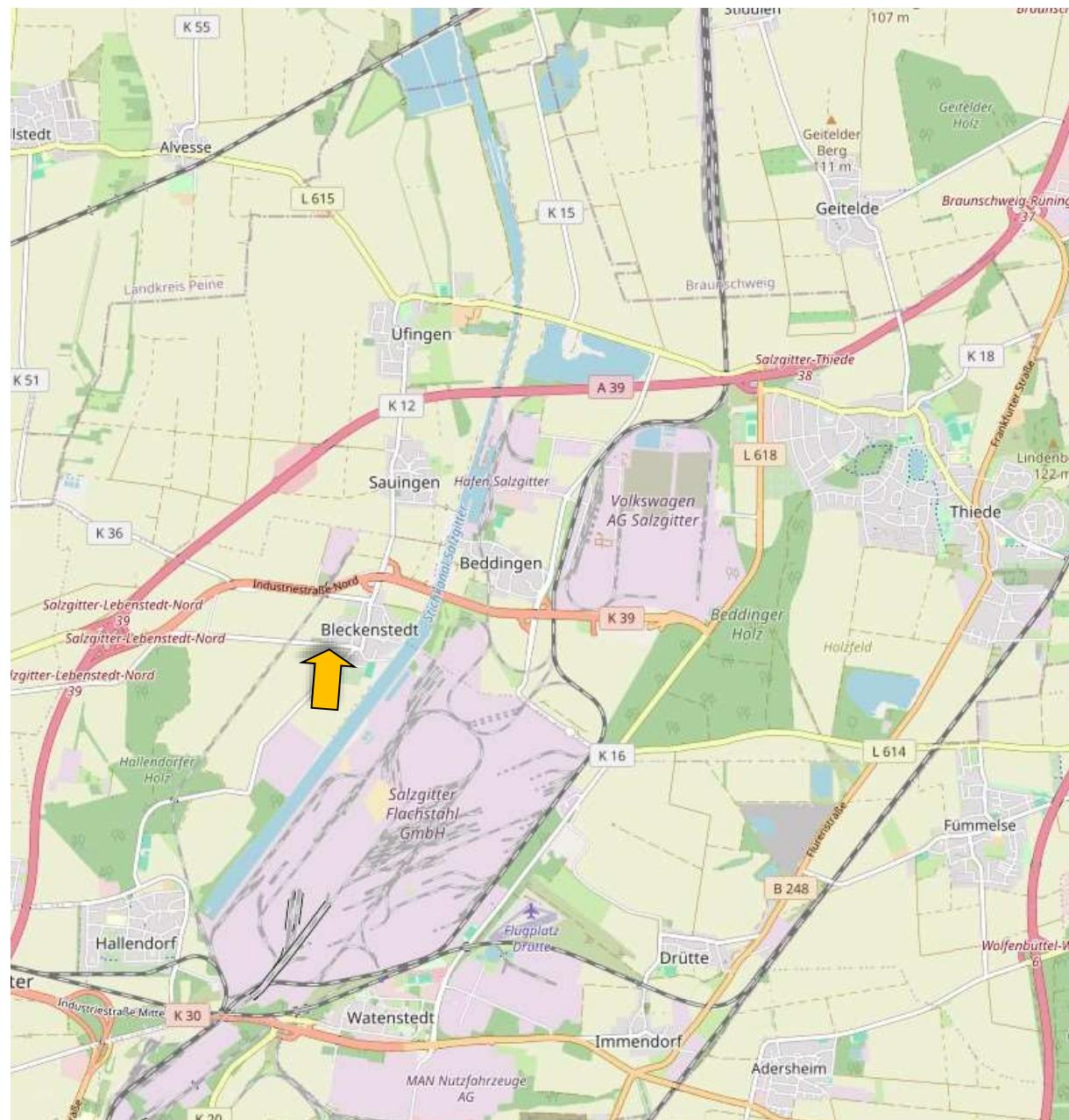
Weiterhin versichere ich, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Goslar, den 01.07.2025

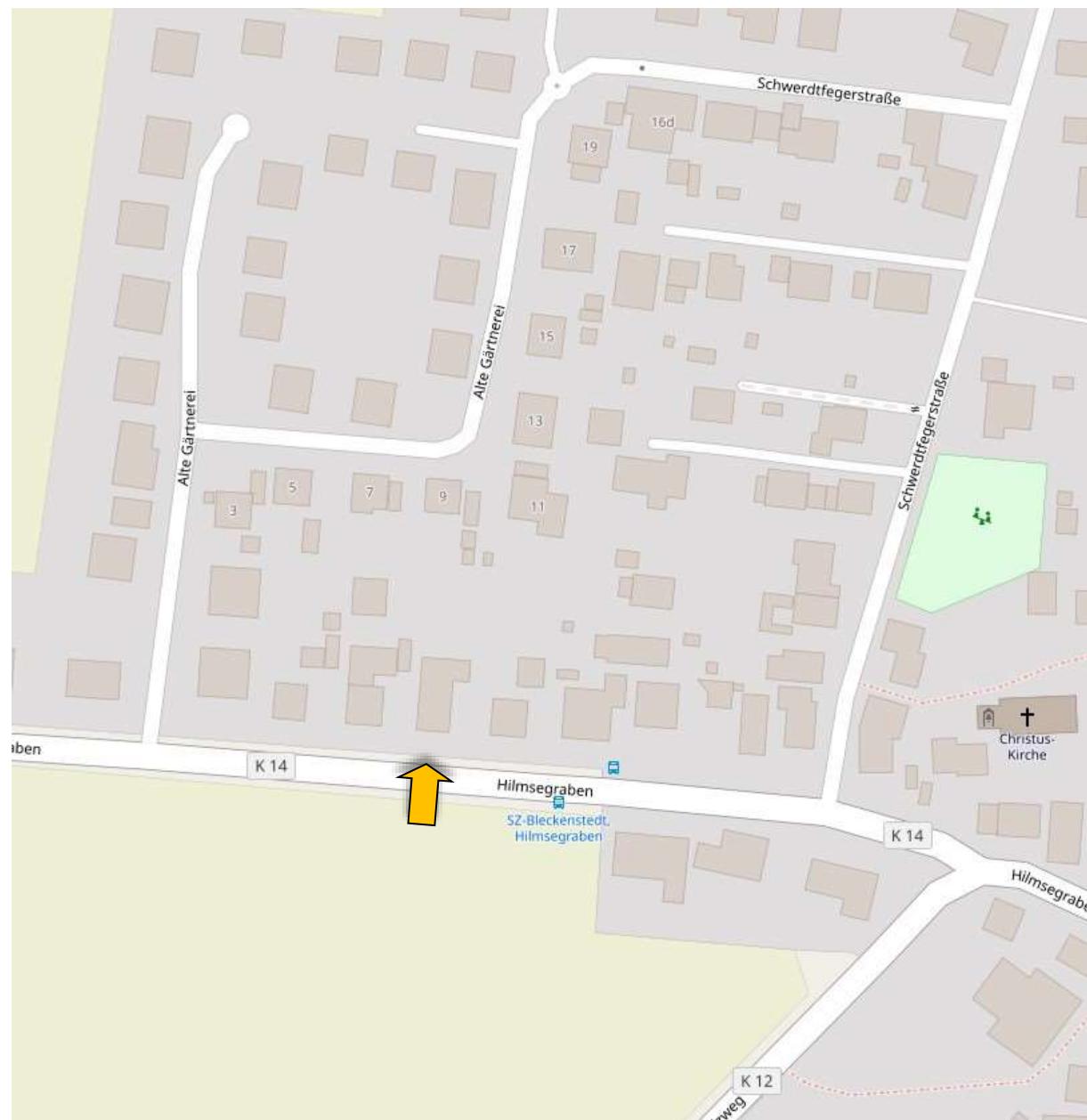
Sachverständiger

18. Karten, Stadtkarte mit Umgebung

Karte 1: Umgebungskarte / Verkehrsanbindung von Bleckenstedt
(Quelle: openstreetmap.de)

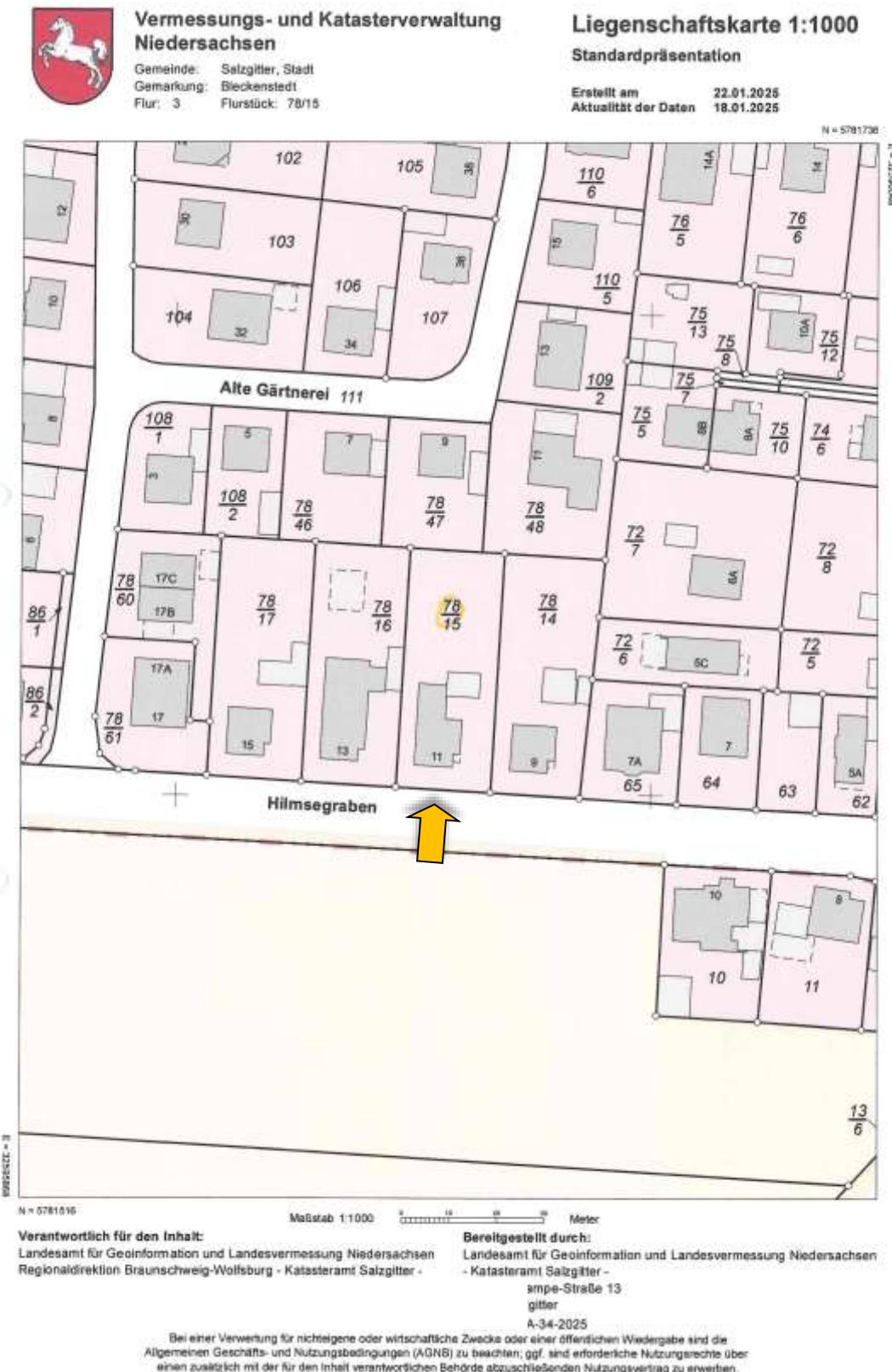


Karte 2: Stadtausschnitt mit nahem Umgebungsbereich
(Quelle: openstreetmap.de)



19. Liegenschaftskarte

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



20. Bestandspläne

Bewertungsgrundlagen

Angaben, Unterlagen u.a.

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

Angaben zu Flächen, Grundriss, Konstruktion, Nutzung

Für unrichtige Angaben der Berechnungen (z.B. Angabe Wohnfläche, BRI etc.), Zeichnungen (z.B. Grundrissanordnung, Lage der Wände, Raumbezeichnungen etc.), Maßangaben (z.B. Geschoss Höhen, 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 beigefügten Zeichnungskopien, Auszug aus Liegenschaftskarte u.a. **nicht im Originalmaßstab wiedergegeben**.

Zeichnungen

Bauakte/Grundbuchakte:

Es lagen Zeichnungen in der Bauakte vor.

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

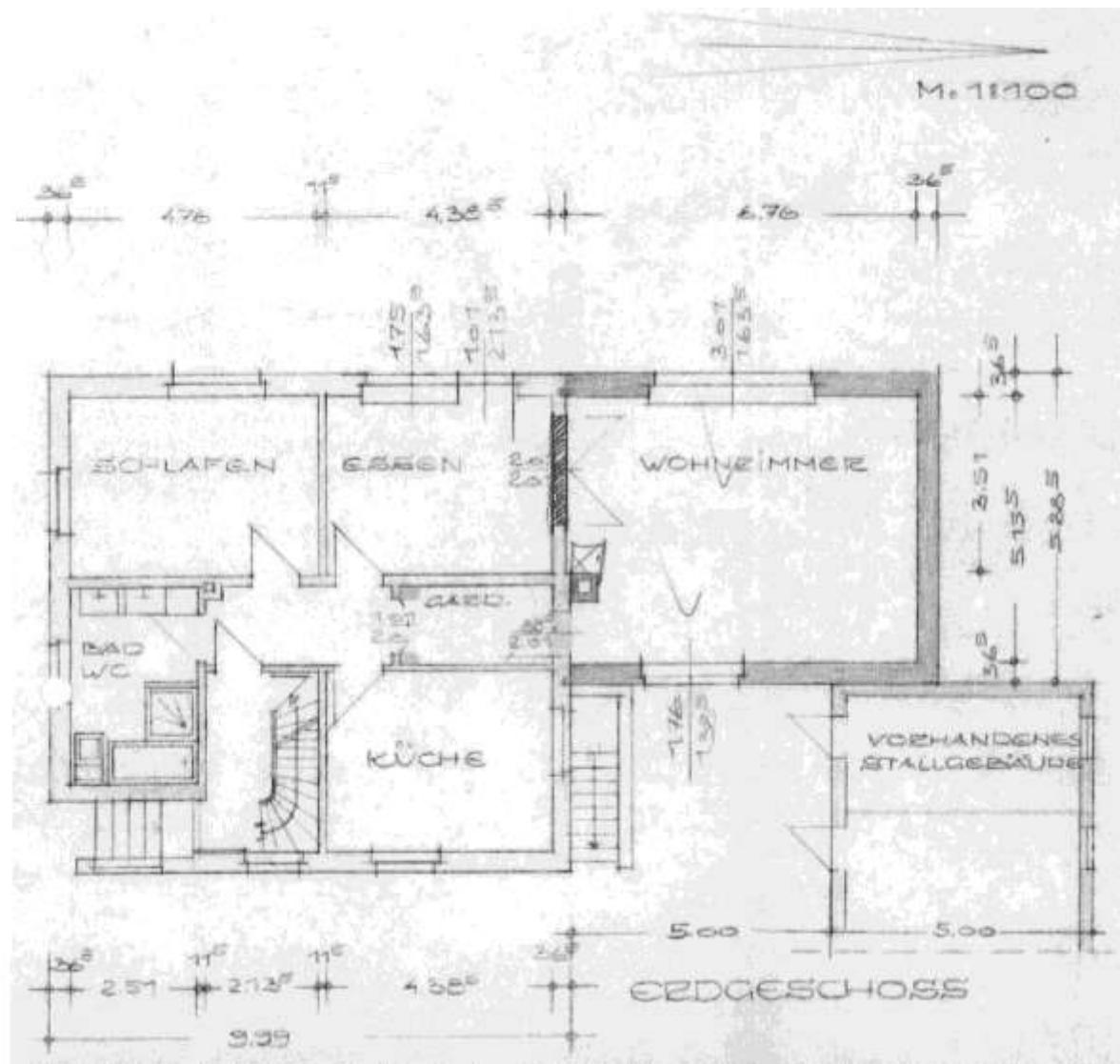
Es wurde keine detaillierte Aktualisierung der Pläne durchgeführt, z.B. genaue Lage Öffnungen, Wandstärken u.ä. Bauliche Abweichungen des Bestands sind möglich.
Vergleiche auch unter Punkt 1.2.12 Differenzen der Maße und Massen, 2.2, Behördliche Beschränkungen.

Pläne aus der Bauakte

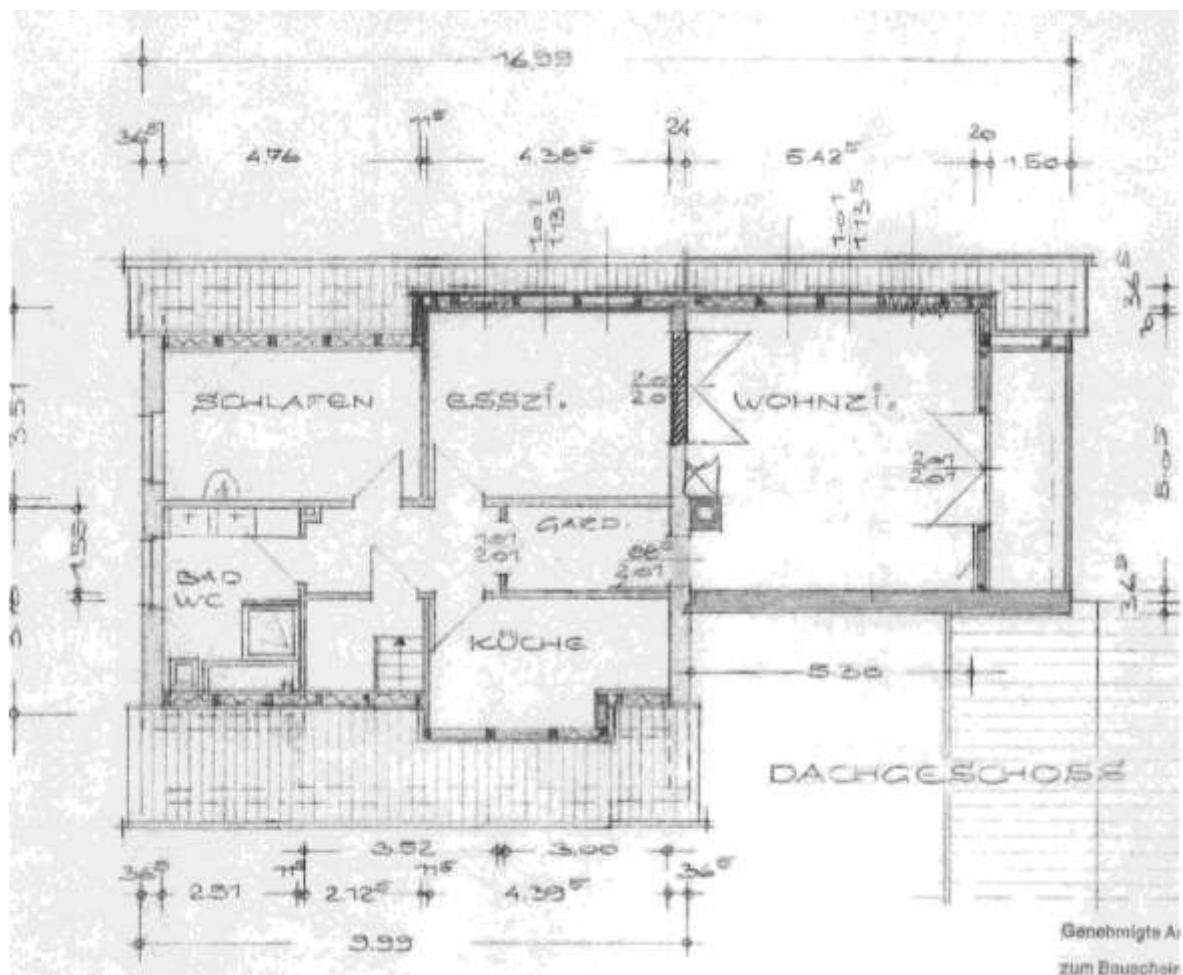
(Vorliegende Pläne werden nachfolgend angefügt. Der Bestand kann abweichen)

Zweifamilienhaus mit Nebengebäude

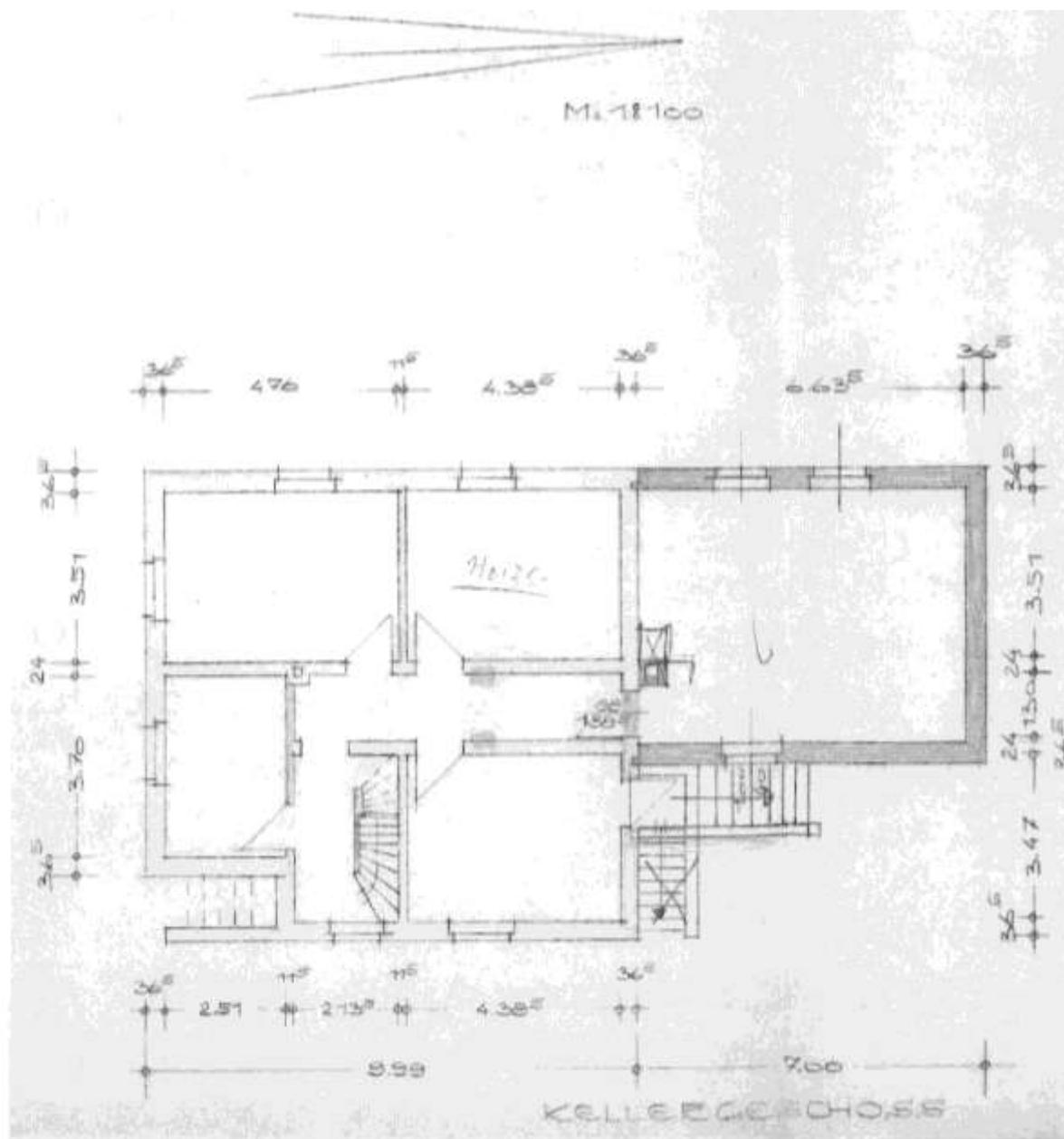
Erdgeschoss



Dachgeschoss



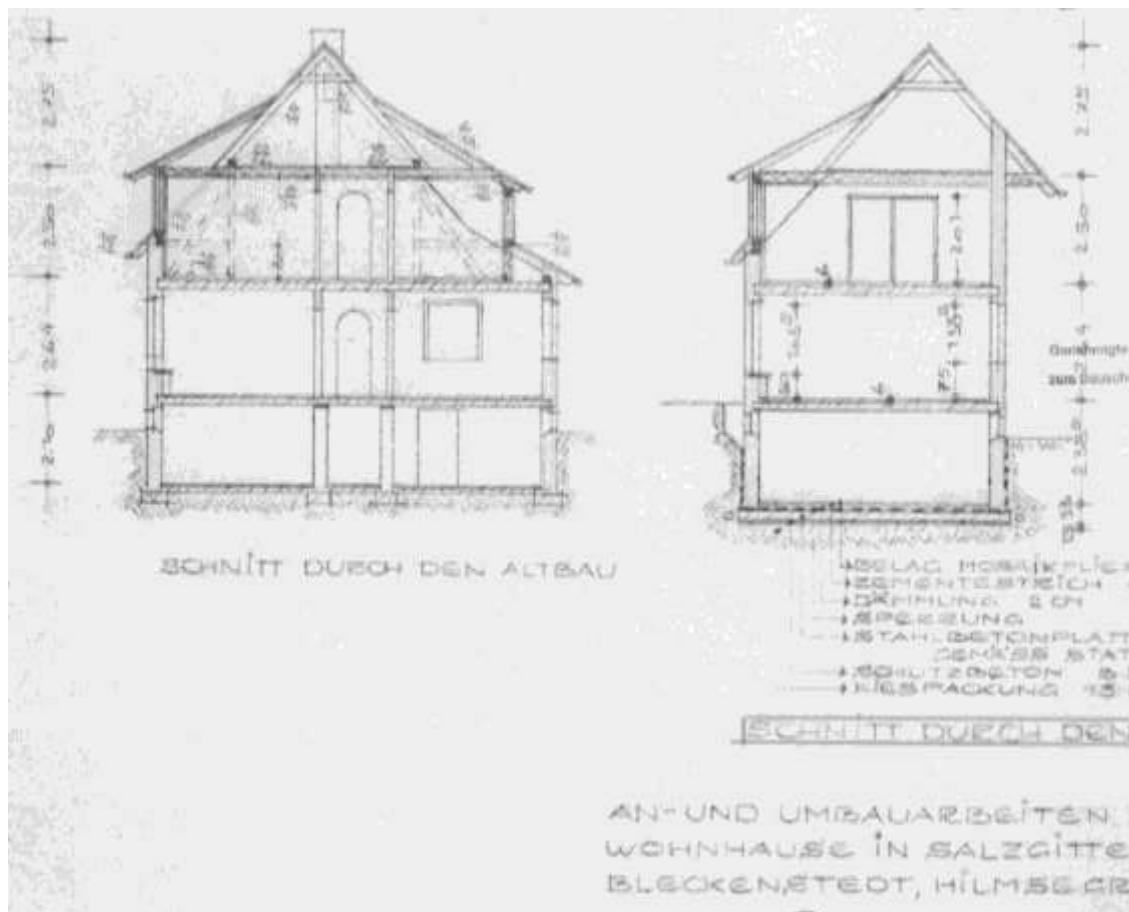
Kellergeschoß



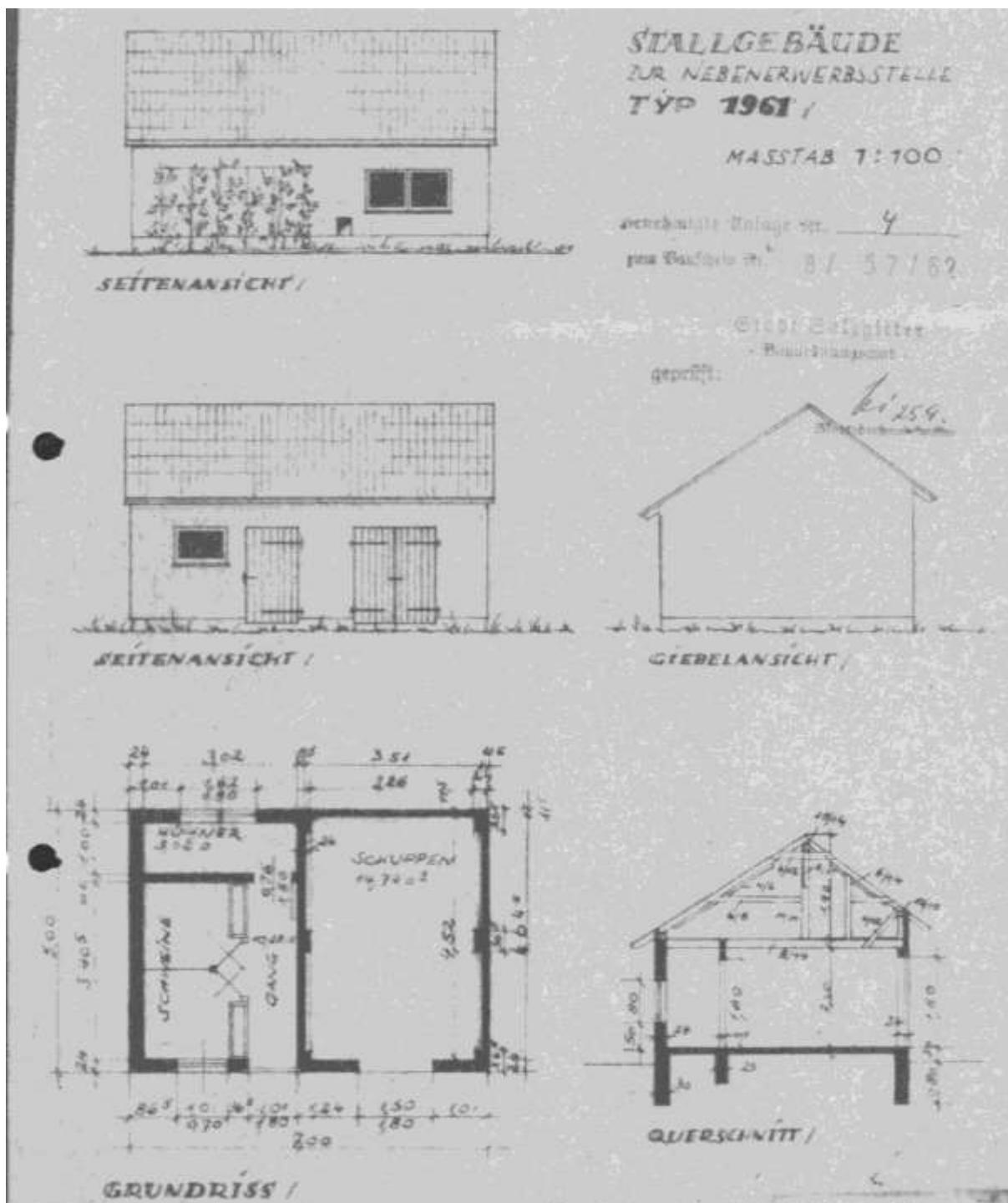
Ansichten



Gebäudeschnitte



Ehemaliges Stallgebäude



21. Sonstige Anlagen

Es werden keine weiteren Unterlagen angefügt zur Übersicht des Bestands. Maße sind d. Berechnungen zu entnehmen.
Grundrisse unmaßstäblich Bestand, Auszug aus der Liegenschaftskarte als Überblick und Anlage zur Berechnung Wohn-/Nutzfläche, BGF u.a.

22. Fotodokumentation

Innenaufnahmen: Wurden nicht ermöglicht.



Grundstückzufahrt und Blick auf das Wohngebäude



Nebengebäude



