

GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes

für das Wohngrundstück

38229 Salzgitter, Gießereistraße 40

Auftraggeber

Amtsgericht Salzgitter
Geschäfts-Nr. 14 K 1/25

Gutachten-Nr.

2025-06

Amtsgericht Salzgitter

Grundbuch von Heerte Blatt 279

Gemarkung Heerte Flur 1

lfd. Nr. 4 Flurstück 84/5, Hof- und Gebäudefläche, Gießereistraße 40
Flurstück 85/3, Gewässer III, Saures Bruch

Katasteramt Salzgitter

Grundstücksgröße in m² Flurstück 84/5 : 1.492 m², Flurstück 85/3 : 205 m²

Zweck des Gutachtens Ermittlung des Verkehrswertes

Wertermittlungstichtag 25. März 2025

Ortsbesichtigung und Aufnahme am 25. März 2025

Dieses Gutachten umfasst 13 Seiten

Anlagen Lagepläne, Fotodokumentation

Stellungnahme zum Schreiben des Amtsgericht Salzgitter vom 25.04.2024 :

Das Grundstück wird z.Zt. von dem Betreuer des Herrn Borchers verwaltet.

- Das Wohnhaus steht z.Zt. leer.
- Ein Gewerbebetrieb wurde nicht festgestellt.
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen wurden nicht festgestellt.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
- Ein Energiepass liegt nicht vor.
- Aussagen über evtl. vorhandene Altlasten, Bodenkontaminierungen infolge der jetzigen und der vorangegangenen Nutzungen können nicht getroffen werden, da hierüber im Rahmen dieses Gutachtens keine Untersuchungen durchgeführt werden. Es wird bei der Wertschätzung vom unbelasteten Zustand des Grund und Bodens ausgegangen.
- Aufgrund des Zustandes des Kellergeschosses kann der Verdacht auf Hausschwamm nicht ausgeschlossen werden. Bei der Bewertung des Grundstücks wird davon ausgegangen, dass Hausschwamm nicht vorliegt.

Vorbemerkung

Feststellungen wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen und dergl. wurden nicht entfernt. Einzelheiten wie Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit geprüft.

Aussagen über Baumängel, Bauschäden (z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß), statische Probleme usw. sind daher, soweit in diesem Gutachten aufgeführt, möglicherweise unvollständig und daher unverbindlich. Falls gewünscht, müssen Details untersucht werden.

Die Beseitigung von evtl. vorhandenen ökologisch bedenklichen Baustoffen (z.B. Asbest, PVC, Formaldehyd) und die damit verbundenen erforderlichen Ersatzmaßnahmen werden in diesem Gutachten nicht bewertet.

Literaturhinweis

- [1] Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021, Herausgeber : Bundesministerium für Umwelt, Natur, Bau und Reaktorsicherheit
- [2] Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006, Herausgeber : Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen
- [3] Verkehrswertermittlungen von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag
3. Auflage (1998), Kleiber, Simon, Weyers
6. Auflage (2010), Kleiber, Fischer, Schröter
9. Auflage (2019), Kleiber, Fischer, Werling
- [4] Regionale Grundstücksmarktinformationen des GAG-Niedersachsen.
- [5] Bewertungsgesetz (BewG) in der Neufassung von 1991
- [6] Einfacher Mietspiegel der Stadt Salzgitter 2023

1. Grundstücksbeschreibung

1.01 Ort und Einwohnerzahl, Kreis

Der Ortsteil Heerte ist mit ca. 1.140 Einwohnern ein Ortsteil der kreisfreien Stadt Salzgitter.

1.02 Verkehrslage, Entfernungen

Die Verkehrslage des Grundstückes ist mittelmäßig. Salzgitter-Lebenstedt ist ca. 6 km, Salzgitter-Bad ca. 10 km entfernt. Heerte ist durch Buslinien mit den Nachbarorten verbunden.

1.03 Wohn- bzw. Geschäftslage

Die Wohnlage ist aufgrund der naheliegenden Mülldeponien sowie eventuell auftretenden Emissionen des Hüttenwerkes mittelmäßig. Schulen und Geschäfte für den täglichen Bedarf sind tlw. vorhanden, sonst in den Nachbarorten erreichbar.

1.04 Art der Bebauung in der Straße und im Ortsteil

An der „Gießereistraße“ ist eine 1- bis 2-geschossige dörfliche Bebauung tlw. mit ausgebautem Dachgeschoß vorhanden, ebenso wie im übrigen Ortsteil.

1.05 Grundstückslage und Grundstückszuschnitt

Das Grundstück liegt östlich der „Gießereistraße“ und ist über einen Stichweg an diese angeschlossen.

1.06 Bebauungspläne, GRZ, GFZ, Zulässige Nutzung

Es besteht kein Bebauungsplan. Bauvorhaben werden nach § 34 BauGB behandelt.

1.07 Straßenausbau, öffentlich oder Privatstraße

Die „Gießereistraße“ ist eine öffentliche Wohnstraße mit asphaltierter Fahrbahn und Fußwegen aus Betonsteinpflaster. Der Stichweg ist mit einer wassergebundenen Decke befestigt.

1.08 Höhenlage zur Straße

Das Grundstück ist niveaugleich an den Stichweg angeschlossen. Der Erdgeschossfußboden des Wohnhauses liegt ca. 1,50 m über der Hoffläche.

1.09 Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen

Wasser- und Elt-Anschlußleitungen sind ins Haus geführt. Die Schmutz- und Regenwasserentsorgungsleitungen sind augenscheinlich an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

1.10 Baugrund, Grundwasser

Tragender Baugrund, da das Grundstück bebaut ist. Aufgrund der direkt angrenzenden „Fuhse“ steht Grundwasser an.

1.11 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Auf der östlichen Grenze besteht durch die Garage Grenzbebauung. Sonst liegen normale Grenzverhältnisse vor.

1.12 Baulasten

Lt. Auskunft des Bauordnungsamtes sind keine Baulasten eingetragen.

1.13 Wertbeeinflussende Rechte

In der 2. Abteilung des Grundbuchblattes ist eingetragen :

lfd. Nr. 2 : Nur das Flurstück 85/3 der Flur 1 belastend : Recht zum Betrieb einer Regenwasserleitung und Bauverzicht für die ASG Abwasserentsorgung Salzgitter GmbH.

lfd. Nr. 4 : Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (14 K 1/25).

2. Bodenwert

Flurstück 84/5 : 1.492 m²

Flurstück 85/3 : 205 m²

Bodenrichtwert (2025) : 60,- EUR/m² (incl. Erschließungskosten)

Das Flurstück 84/5 entspricht nicht dem Referenzgrundstück im Ortsteil Heerte. Der Bodenwert wird aufgrund der angrenzenden „Fuhse“ um ca. 30 % gemindert.

Die bebaubare Fläche des Flurstücks 84/5 wird mit ca. 900 m² und die übrige Fläche mit ca. 592 m² als Gartenland angesetzt. Das Flurstück 85/3 wird als Gartenland bewertet, da hierfür ein Bauverzicht eingetragen ist.

Das Gartenland wird mit 5,- €/m² bewertet.

		EUR/m ²	EUR Im Ganzen
Flurstück 84/5			
bebaubare Fläche	900 m ²	42,00	37.800,--
Gartenland	592 m ²	5,00	2.960,--
Flurstück 85/3			
Gartenland	205 m ²	5,00	<u>1.025,--</u>
			41.785,--
Bodenwert (gerundet)			41.700,--

3. Baubeschreibung

Das Dachgeschoss war nicht zugänglich und konnte nicht betreten werden.

3.1 Wohnhaus

- 3.1.1 Baujahr: 1975, Dachausbau und Anbau ca. 1998
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Bautyp: 1-geschossiges Wohnhaus, voll unterkellert, Satteldach
Restnutzungsdauer: 30 Jahre
- 3.1.2 Rohbau :
Betonfundamente.
Außenwände massives Mauerwerk, im KG ca. 36 cm, sonst ca. 24 cm stark.
Innenwände massives Mauerwerk, 1- und ½-Stein stark.
Stahlbetondecken.
Satteldach, Holzkonstruktion mit Pfannen-Deckung. Dachrinnen und Fallrohre vorhanden.
Ansichten : ringsum mit Rauputz und Anstrich, Sockel geklinkert, Giebeldreiecke mit Fenster und Pfannenbehang.
- 3.1.3 Ausbau :
Fußboden im KG durchgehend gefliest. Im EG überwiegend gefliest, tlw. Textilbelag.
Wandbehandlung : im KG Putz mit Tapete, tlw. Paneele. Im EG Putz mit Tapete. Nasswände im KG gefliest. Bäder im EG ca. 2,00 m, tlw. raumhoch gefliest.
Deckenbehandlung : im KG mit Anstrich, tlw. Paneele, tlw. Dekorplatten. Im EG verbrettert, tlw. Paneele, tlw. Dekorplatten, tlw. Putz mit Anstrich.
Betontreppe auf Betonlaufplatte zum EG mit Betonstufen.
Im KG und EG Kunststofffenster mit Iso-Verglasung.
Hauseingangstür aus Kunststoff mit feststehendem Seitenteil, mit Glasausschnitten, Kellertür aus Metall mit Ornament-Verglasung. Innentüren aus Holz in Metallzargen, 1 Nurglastür. Terrassentür-Element aus Kunststoff mit Iso-Verglasung.
Bad im KG mit Einbauwanne, Waschbecken, Ausgussbecken und WC. Bad im EG mit Einbauwanne und Waschbecken, Gäste-Bad mit Dusche mit Kabine, Waschbecken und WC.
Öl-Zentralheizung mit Warmwasserversorgung.
Elt-Installation, Lampenauslässe und Steckdosen in ausreichender Zahl vorhanden.
- 3.1.4 Außenanlagen :
Wasser- und Elt-Versorgungsleitungen sind ins Haus geführt. Die Schmutzwasser- und Regenwasserentwässerung sind augenscheinlich an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.
Maschendrahtzaun an Metallpfosten, Holzlattenzaun, Jägerzaun.
Bodenbefestigungen mit Betonplatten, tlw. wassergebundene Decke.
Garten mit Büschen, Hecke, Bäumen, Rasen (verwildert).

3.1.4a besondere Bauteile :

Eingangsanlage mit Waschbetonstufen, Metallgeländer.
Kellerabgang, Betonstufen in Wangen, Klinkerwange, Sohle gefliest.
Außenliegende Holzterrasse zum Dachgeschoss. Das Dachgeschoss ist nicht zugänglich.
Terrasse mit Betonplatten und seitlicher Beton-Stützmauer.
Schuppen an Garage angebaut.

3.1.5 Ausstattung :

Die Raumgrößen, Geschosshöhen, Belichtung und Belüftung sind ausreichend bemessen.
Überwiegend Kunststofffenster mit Iso-Verglasung.
Öl-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung.
Die Bäder sind ausreichend mit sanitären Elementen ausgestattet.

3.1.6 Aufgrund der Bauweise werden die Normalherstellungskosten 2010, Typ 1.02, Standardstufe i.M. 2 -3, für die Bruttogrundfläche mit einem Wert von ca. 670,- €/m² incl. 17 % Baunebenkosten angesetzt. Der Baupreisindex für Wohngebäude (Basiswert 2021 = 100) des Statistischen Bundesamtes für 2010 beträgt 72,4 und für das IV. Quartal 2024 130,8.

3.1.7 Wertminderung aus Alter (%) :

Die lineare Wertminderung aus Alter beträgt ca. 62 %.

3.1.8 Baumängel oder Bauschäden :

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist schlecht.
Aufgrund von mehrmals eindringendem Oberflächenwasser und Grundwasser ist das Kellergeschoss erheblich geschädigt.
Kellerdecken, -wände und -böden sind von Schimmel befallen.

3.1.9 Dringend anstehende Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen :

- Zentralheizung
- Fenster
- Sanitäreinrichtungen
- Eine Sanierung des Kellergeschosses ist nur mit erheblichen Aufwand möglich.
 - äußere Abdichtung gegen Grundwasser, Drainage mit Pumpensumpf
 - Schimmelbeseitigung
 - Trocknung des Mauerwerks
 - Erneuerung des Putzes
- Das Dachgeschoss konnte nicht besichtigt werden. Ein Zugang ist über eine außenliegende Holzterrasse vorgesehen.

3.2 Garage

- 3.2.1 Baujahr: 1987
Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre
Bautyp: massiv gemauerte Doppelgarage mit Werkstatt,
flach geneigtes Pultdach
Restnutzungsdauer: 22 Jahre
- 3.2.2 Rohbau :
Betonfundamente.
Außenwände massives Mauerwerk, 1-Stein stark. Innenwände ½-Stein stark.
Flachdach mit Trapezblechen auf Holzbalken. Regenrinne und Fallrohr
vorhanden.
Ansichten : Nordseite verklindert, sonst Rauputz.
- 3.2.3 Ausbau :
Betonfußboden.
Wandbehandlung Putz mit Anstrich.
Metallschwingtore, Metalltür.
Kunststofffenster.
Elt- Anschluss vorhanden.
- 3.2.4 Außenanlagen : siehe Bauteil 1.
- 3.2.5 Ausstattung :
Die Ausstattung der Garage ist für die Nutzung als PKW-Einstellplatz
ausreichend.
- 3.2.6 Aufgrund der Bauweise der Garage werden die Normalherstellungskosten
2010, Typ 14.1, für die Bruttogrundfläche mit einem an die Größe ange-
passten Wert von ca. 195,- €/m² einschl. 12 % Baunebenkosten angesetzt.
Der Baupreisindex für Wohngebäude (Basiswert 2021 = 100) des Statistischen
Bundesamtes für 2010 beträgt 72,4 und für das IV. Quartal 2024 130,8.
- 3.2.7 Wertminderung aus Alter (%) :
Die lineare Wertminderung aus Alter beträgt ca. 65 %.
- 3.2.8 Baumängel oder Bauschäden :
Der bauliche Zustand des Gebäudes ist mittelmäßig. Baumängel oder
Bauschäden sind nicht erkennbar.

4. Bauwert Bruttogrundfläche und umbauter Raum nach DIN 277

Die Maße sind den Bauplänen entnommen.

Bauteil	Länge	Breite	Höhe	anrechenb. Brutto Grundfl.	umbauter Raum	Br.-Grd-fl. Bauwert 2010	Neuwert 2010	Wertmind. aus Alter	Zeitwert 2010	
	m	m	m	m ²	m ³	€/m ²	€	%	€	
1 Wohnh.										
KG	10,19	12,69	2,41	129,31	311,63					
	6,37	5,19	2,41	33,06	79,67					
EG	10,24	12,74	2,87	130,46	374,42					
	6,37	5,24	2,87	33,37	95,77					
DG	16,61	12,74	$\frac{5,20}{2 \times 3}$	<u>o.B.</u> 326,20	<u>183,39</u> 1.044,88	670,-	218.554,-	62	83.050,-	
2 Garage										
	11,49	6,99	i.M. 2,80	80,31	224,86					
	$\frac{2,35}{2}$	6,99	i.M. 2,80	8,21	22,99					
	4,60	5,50	i.M. 2,80	<u>25,30</u> 113,82	<u>70,84</u> 318,69	195,-	22.194,-	65	7.767,-	
Übertrag								240.748,-		90.817,-

	Neuwert €	Zeitwert €
Übertrag : Reine Baukosten Außenanlagen gem. DIN 276 Bes. zu berechnende Bauteile	240.748,- 15.000,- 14.000,-	90.817,- 5.000,- 4.000,-
Bauwert nach NHK 2010 Baupreisindex 2010 = 72,4 Basiswert 2021 = 100 Abschläge - Drainage - Kellersanierung - Heizung - Treppe und Zugang zum Dachgeschoss	269.748,-	99.817,- - 20.000,- - 10.000,- - 20.000,- <u>- 10.000,-</u> 39.817,-
Bauwert Baupreisindex IV. Quartal 2024 = 130,8 gerundet	487.300,-	71.900,-

5. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit

1. Wohnhaus, Garage

- 5.1 Ausnutzung der Baulichkeiten:
In dem Wohnhaus befindet sich 1 Wohnung. In der Garage sind 2 PKW-Einstellplätze sowie eine Werkstatt vorhanden.
- 5.2 Beurteilung des Grundrisses:
Die Raumgrößen, Belichtung, Belüftung und Geschoßhöhen sind ausreichend bemessen.
- 5.3 Ausstattung der Baulichkeiten:
Die Bäder sind ausreichend mit sanitären Elementen ausgestattet. Öl-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung. Kunststofffenster mit Iso-Verglasung.
Die Ausstattung der Garage ist für die Nutzung ausreichend.
- 5.4 Nachhaltig erzielbare Mieten:
Aufgrund des Zustands des Gebäudes ist eine Vermietung z.Zt. nicht möglich.
- 5.5 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:
Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt für das Wohnhaus ca. 30 Jahre und für die Garage ca. 22 Jahre.
- 5.6 Liegenschaftszinssatz :
Der Liegenschaftszinssatz wird auf Grund der Lage in einem wenig nachgefragten Ortsteil mit ca. 2,5 % angesetzt.

6. Wohnflächenberechnung (gem. Wohnflächenverordnung)

Die Maße sind den Bauplänen entnommen.

	Bauteil	- Fertigbaumaße -	m ²	m ²
1	Wohnhaus			
	EG	5 Zimmer, Küche, Bad, WC, 2 Flure		ca. 134,24
	KG	ohne Bewertung		
	DG	ohne Bewertung		

7. Ertragswert

Ein Ertragswert ist aufgrund des gegenwärtigen Zustandes des Gebäudes nicht erzielbar.

8. Vergleichswert

Der Vergleichswert wird an Hand von Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäusern in der Stadt Salzgitter ermittelt, herausgegeben von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Niedersachsen.

Die Vergleichswerte umfassen Kaufzeitpunkte von 2021 bis 2024 mit einem Median 2022. Daraus ergibt sich ein mittlerer Basiswert von ca. 1.340,- €/m² für das Normobjekt nach Grundstücksmarktbericht 2025 des GAG für die Stadt Salzgitter.

Der Umrechnungskoeffizient für die abweichende Wohnfläche beträgt ca. 1,07.
Der Umrechnungskoeffizient für die abweichende Grundstücksfläche beträgt ca. 1,10.
Der Umrechnungskoeffizient für die abweichende Standardstufe beträgt ca. 1,00.
Der Umrechnungskoeffizient für die Lage des Ortsteils beträgt ca. 0,99.

Die Wohnfläche beträgt ca. 134,24 m².

Daraus ergibt sich für das hier vorliegende Grundstück der folgende Vergleichswert :

$$134,24 \text{ m}^2 \times 1.340,- \text{ EUR/m}^2 \times 1,07 \times 1,10 \times 1,00 \times 0,99 = 209.603,- \text{ EUR}$$

vorläufiger Vergleichswert (gerundet) 209.600,- EUR

Der Zustand des hier vorliegenden Wohnhauses ist schlecht.

Um das Gebäude weiterhin als Wohnhaus nutzen zu können, ist eine Drainage sowie eine Sanierung des Kellergeschosses durchzuführen. Weiterhin sind im Erdgeschoss verschiedene Sanierungs- und Renovierungsarbeiten erforderlich (siehe 3.1.9).

Daher wird hier ein Abschlag vom vorläufigen Vergleichswert von ca. 110.000,- EUR (2025) angesetzt.

Vergleichswert 99.600,- EUR

9. Endwerte

Bezugsjahr	Neuwert 2010	Zeitwert 2010	Neuwert IV/2024	Zeitwert IV/2024
Baupreisindex	72,4	72,4	130,8	130,8
Bodenwert (2)			41.700,- EUR	41.700,- EUR
Bauwert (4)	269.748,- EUR	49.817,- EUR	487.300,- EUR	71.900,- EUR
Sachwert (2 + 4)				113.600,- EUR
Vergleichswert (9)				99.600,- EUR

10. Verkehrswert

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus und einer Doppelgarage bebaut.

Der Sachwert berücksichtigt die bauliche Ausstattung des Objektes.

Der Vergleichswert berücksichtigt die Lage und die Größe des Grundstücks sowie den erzielbaren Verkehrswert vergleichbarer Objekte.

Unter angemessener Berücksichtigung aller Wertermittlungsverfahren und den anstehenden Sanierungsarbeiten schätze ich den

Verkehrswert auf

Euro (i.W.) einhunderttausend

100.000,- EUR

Aufgestellt in Übereinstimmung mit der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken. Die vorstehenden Werte sind unparteiisch nach bestem Wissen und Gewissen ermittelt. Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verfassers.

Salzgitter, den 14. April 2025





Gießereistraße 40

GEBHARDSHAGEN
(zu Salzgitter)

- in J142:
- 1 Kirchheerte Weg
 - 2 Lüttgenfeld
 - 3 Eysbergweg
 - 4 Hagenmarkt
 - 5 An der Steinkuhle
 - 6 Am Kapfenberg
 - 7 Am Teichberg
 - 8 Lattemannsgasse
 - 9 Am Förstergarten



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

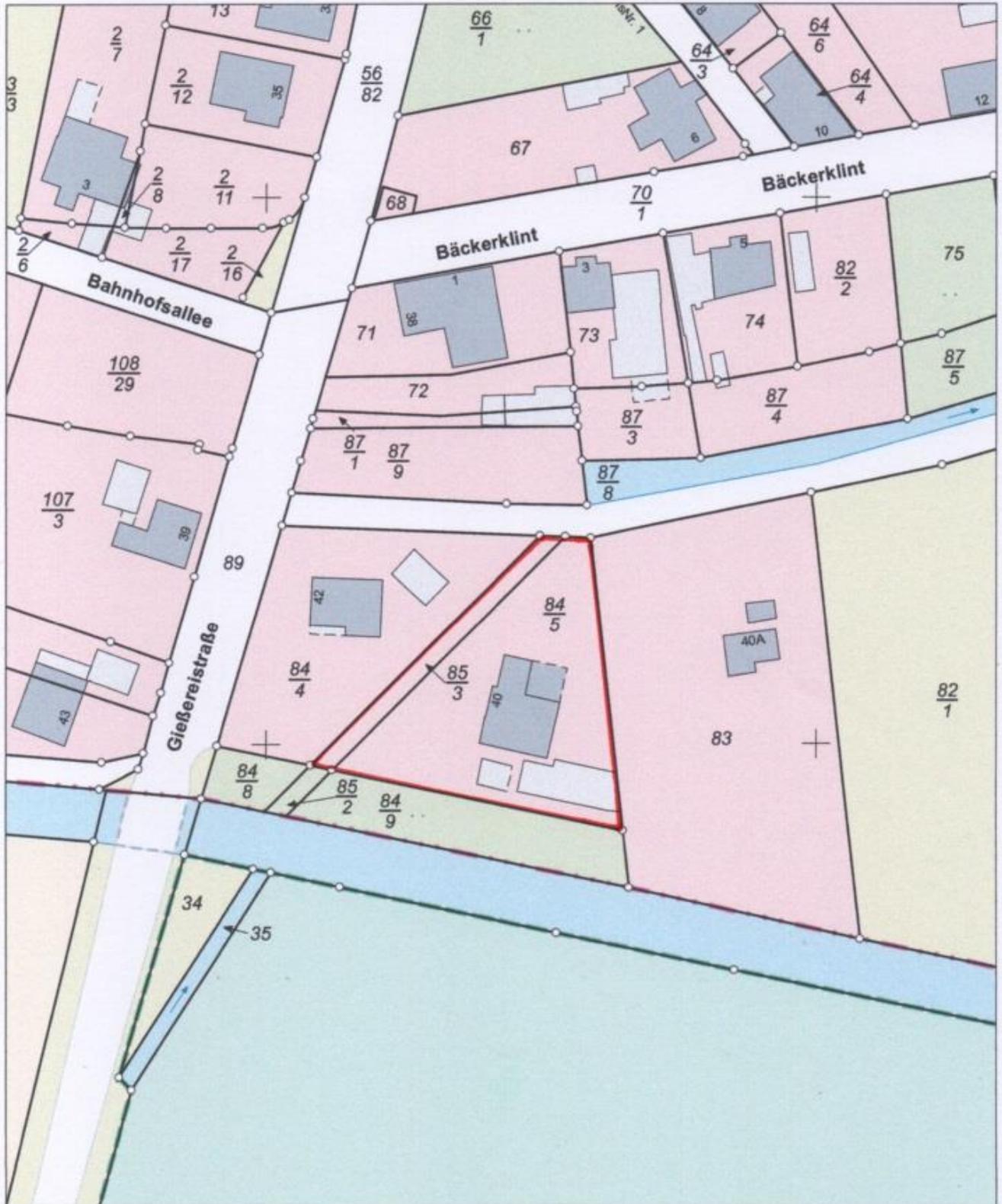
Gemeinde: Salzgitter, Stadt
Gemarkung: Heerte
Flur: 1 Flurstück: 84/5

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 04.03.2025
Aktualität der Daten 01.03.2025

N = 5775635



E = 32596133

E = 32596133

N = 5775415

Maßstab 1:1000



Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg - Katasteramt Salzgitter -
Joachim-Campe-Straße 13
38226 Salzgitter

Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Salzgitter -
Joachim-Campe-Straße 13
38226 Salzgitter

Zeichen: A-78-2025

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.



Wohnhaus – Ansicht von Norden



Wohnhaus – Ansicht von Westen



Wohnhaus – Ansicht von Südwesten



Garage – Ansicht von Norden



Wohnhaus – Schimmelbefall im KG



Wohnhaus – Schimmelbefall im KG