

GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes

für die Eigentumswohnung Nr. 31

38226 Salzgitter, Wildkamp 62, 2. Obergeschoss links

Auftraggeber

Amtsgericht Salzgitter
Geschäfts-Nr. 14 K 7/25

Gutachten-Nr.

2025-11

Amtsgericht Salzgitter

Grundbuch von Lebenstedt Blatt 10065

Gemarkung Lebenstedt Flur 10 Flurstück 101/172, Gebäude- und Freifläche

Katasteramt Salzgitter

Grundstücksgröße in m² 51/1788 Miteigentumsanteil an 2.795 m² = 79,7 m²

Zweck des Gutachtens Ermittlung des Verkehrswertes

Wertermittlungstichtag 27. August 2025

Ortsbesichtigung und Aufnahme am 27. August 2025

Dieses Gutachten umfasst 12 Seiten

Anlagen Lagepläne, Fotodokumentation

Stellungnahme

zum Schreiben des Amtsgericht Salzgitter vom 16.06.2025 :

- Die Wohnung wird als „Monteurswohnung“ mit wechselnden Mietern genutzt.
- Verwalter : Preussag Immobilien GmbH, Chemnitzer Str. 90-94, 38226 Salzgitter
- Ein Gewerbebetrieb wurde nicht festgestellt.
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen wurden nicht festgestellt.
- Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
- Ein Energiepass liegt beim Verwalter vor.

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.

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.

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] Grundstücksmarkdaten 2024 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen
- [5] Bewertungsgesetz (BewG) in der Neufassung von 1991
- [6] Einfacher Mietspiegel der Stadt Salzgitter 2023

1. Grundstücksbeschreibung

1.01 Ort und Einwohnerzahl, Kreis, Reg.-Bezirk

Der Ortsteil Lebenstedt ist mit ca. 46.100 Einwohnern der größte Ortsteil der kreisfreien Stadt Salzgitter.

1.02 Verkehrslage, Entfernungen

Die Verkehrslage des Grundstückes ist gut. Lebenstedt ist an das Bundesbahnnetz angeschlossen. Im Osten und Süden von Lebenstedt verläuft die Bundesautobahn A 39. Braunschweig ist ca. 19 km entfernt. Außerdem ist Lebenstedt durch Buslinien mit den Nachbarorten verbunden.

1.03 Wohn- bzw. Geschäftslage

Das Grundstück liegt ca. 2,5 km vom Stadtkern von Lebenstedt entfernt. Die Wohnlage ist gut. Schulen und Geschäfte für den täglichen Bedarf sind in näherer Umgebung vorhanden.

1.04 Art der Bebauung in der Straße und im Ortsteil

An der Straße „Wildkamp“ ist eine 1- bis 8-geschossige Bebauung vorhanden. Die Bebauung im übrigen Ortsteil ist tlw. auch höher.

1.05 Grundstückslage und Grundstückszuschnitt

Das zu bewertende Grundstück liegt am nördlichen Rand des Ortsteiles Lebenstedt. Es liegt nördlich der Straße „Wildkamp“ und ist über die Flurstücke 101/130 und 101/181 an den „Wildkamp“ angeschlossen. Es ist nahezu rechteckig geschnitten.

1.06 Bebauungspläne, GRZ , GFZ, Zulässige Nutzung

Der Bebauungsplan Leb 51 weist aus : reines Wohngebiet; GFZ : 0,65; 4 Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben; offene Bauweise.

1.07 Straßenausbau, öffentlich oder Privatstraße

Die Straße „Wildkamp“ ist eine öffentliche Wohnstraße mit asphaltierter Fahrbahn und Fußwegen aus Betonplatten. Einstellplätze mit Klinkerpflaster.

1.08 Höhenlage zur Straße

Das Grundstück ist niveaugleich an die Zugangswege angeschlossen. Der Erdgeschoßfußboden liegt ca. 1,30 m über dem Hauszugangsweg.

1.09 Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen

Wasser- und Elt-Anschlußleitungen sind ins Haus geführt. Die Schmutz- und Regenwasserentsorgungsleitungen sind an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Das Gebäude ist an das Fernheizungsnetz angeschlossen.

1.10 Baugrund, Grundwasser

Tragender Baugrund, da das Grundstück bebaut ist. Grundwasser steht vermutlich nicht an, da keine besonderen Einrichtungen oder Abdichtungsmaßnahmen erkennbar sind.

1.11 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Das Haus „Wildkamp 62“ ist ein Endhaus in einer Mietwohnhauszeile (drei Eingänge). Es liegen normale Grenzverhältnisse vor.

1.12 Baulasten

Im Baulastenblatt 7423 ist eingetragen:

- 1) Die Eigentümerin des Grundstückes SZ-Lebenstedt, Wildkamp 58 bis 62 - Flur 10, Teil-Flurstück 101/172 - übernimmt auch zu Lasten ihrer Rechtsnachfolger die Verpflichtung, mit baulichen Anlagen und Baumaßnahmen auf den Flurstücken 101/128, 101/170, 101/171, 101/172, 101/130, 101/131, 101/181 und 101/182 gem. § 4 (1) NBauO das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als bildeten diese ein Grundstück.
- 2) Die Eigentümerin des Grundstückes SZ-Lebenstedt, Wildkamp 58 bis 62 - Flur 10, Teil-Flurstück 101/172 - übernimmt auch zu Lasten ihrer Rechtsnachfolger die Verpflichtung, die gemeinsam genutzte Regenwasserleitung über den Parkplatz Wildkamp - Flur 10, Flurstücke 101/181 und 101/182 - gem. § 52 NBauO als Gemeinschaftsanlage für das Gebäude Wildkamp 58, 60, 62 und den Parkplatz zu betreiben und zu unterhalten. Die Betriebs- und Unterhaltungskosten für die Gemeinschaftsanlage verteilen sich zu 1/10 auf die Flurstücke 101/181 und 101/182 und zu 9/10 auf das Flurstück 101/172.
- 3) Die Eigentümerin des Grundstückes SZ-Lebenstedt, Wildkamp 58 bis 62 - Flur 10, Flurstück 101/172 - übernimmt auch zu Lasten ihrer Rechtsnachfolger die Verpflichtung zu dulden, daß die im Lageplan grün angelegte Fläche gem. § 5 (2) NBauO als Weg zum vorschriftsmäßigen Anschluß des Grundstückes Wildkamp 52, 54, 56 - Flur 10, Flurstück 101/128 - an das öffentliche Straßennetz angelegt, unterhalten und benutzt wird.

1.13 Wertbeeinflussende Rechte

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes ist eingetragen :

lfd. Nr. 1 : Das Miteigentum ist durch die mit den anderen Miteigentumsanteilen verbundenen Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Miteigentumsanteile sind eingetragen in den Blättern 10035 - 10070.

In der 2. Abteilung des Grundbuchblattes ist eingetragen:

lfd. Nr. 1 : Fernwärmeleitungsrecht nebst Bebauungsbeschränkung für die WEVG mbH in Salzgitter.

lfd. Nr. 2 : Wege- und Fahrrecht mit Handwagen an den im Lageplan grün gekennzeichneten Wegeflächen für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Lebenstedt Flur 10 Flurstücke 101/125, 101/126, 101/127, eingetragen in Blatt 3165, Flurstücke 101/133, 101/134, 101/136, 101/137, 101/138, 101/139, 101/140, 101/141, 101/142 und 101/143, 101/135, alle eingetragen in Blatt 2285, Flurstück 94/9, eingetragen in Blatt 8870 bis 8885, Flurstücke 94/58, 94/59, 94/60, alle eingetragen in Blatt 2295, Flurstück 94/61, eingetragen in Blatt 8819 – 8934, Flurstück 94/62, eingetragen in Blatt 9347 – 9362, Flurstück 94/63, eingetragen in Blatt 9372, Flurstück 101/109, eingetragen in Blatt 8313, Flurstück 101/110, eingetragen in Blatt 8314, Flurstück 101/111, eingetragen in Blatt 8315, Flurstück 101/112, eingetragen in Blatt 8316, Flurstück 101/114, eingetragen in Blatt 3920.

lfd. Nr. 4 : Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (14 K 7/25).

2. Bodenwert

Wohngrundstück : 2.795 m²

Richtwert (2025) : 110,- EUR/m² (incl. Erschließungskosten)

Die wertrelevante Geschossflächenzahl beträgt lt. Gutachterausschuss für Grundstücks-
werte Braunschweig-Wolfsburg für dieses Grundstück 1,1. Laut Umrechnungstabelle für
die Stadt Salzgitter ergibt sich daraus ein Umrechnungskoeffizient von 1,05.

Berichtigter Bodenrichtwert : 110,- EUR/m² x 1,05 = 115,- EUR/m² (gerundet)

	EUR/m ²	EUR Im Ganzen
Wohngrundstück 2.795 m ²	115,--	321.425,--

321.425,- EUR x 51/1.788 = 9.168,- EUR

Bodenwertanteil des Wohnungseigentums gerundet **9.100,- EUR**

3. Baubeschreibung

3.1 Eigentumswohnung Nr. 31, 2. OG links

- 3.1.1 Baujahr : 1965 (geschätzt)
Alter : 60 Jahre
Gesamtnutzungsdauer : 90 Jahre
Modifiziertes Baujahr : 1975
Modifiziertes Alter : 50 Jahre
Modifizierte Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre
Bautyp : 4-geschossiges Wohngebäude, voll unterkellert, flach geneigtes Pultdach, Endhaus in einer Mietwohnhauszeile
Restnutzungsdauer : 30 Jahre
- 3.1.2 Rohbau :
Betonfundamente.
Massives Außenmauerwerk, ca. 30 cm stark. Innenmauerwerk 1/2- und 1-Stein stark.
Stahlbetondecken.
Pultdach mit Bitu-Deckung auf Holzkonstruktion über dem 3. OG. Dachrinnen und Fallrohre vorhanden.
Ansichten : Ostseite mit Kratzputz, Nordseite mit Plattenbehang, Westseite mit horizontaler Verbretterung, umlaufender Klinkersockel.
- 3.1.3 Ausbau :
Fußboden im Keller mit Estrich; in der Wohnung Textilbelag auf Estrich, tlw. Laminat. Bad und Küche gefliest.
Wandbehandlung im Keller gerappt, in der Wohnung Putz mit Tapete und Anstrich. Bad raumhoch gefliest, Küche ca. 1,50 m hoch gefliest. Treppenflur mit PVC-Platten o.ä.
Decken unterseitig im Keller roh mit Anstrich, in der Wohnung mit Putz mit Anstrich, Küche mit Paneelen.
Treppen mit Kunststeinstufen auf Betonlaufplatte, Podeste mit Kunststeinfliesen, Metallgeländer, Mipolam-Handlauf.
Kunststofffenster mit Iso-Verglasung in der Wohnung, Stahlkellerfenster mit 1-fach Verglasung, im Treppenflur Kunststofffenster mit Iso-Verglasung.
Haustürelement aus Leichtmetall mit Glasausschnitten, feststehendes Seitenteil mit Briefkasten- und Klingelanlage; Wohnungseingangstür aus Holz mit Spion in Metallzarge; Holz-Innentüren mit Anstrich, in Metallzargen; Metalltüren zum Allgemeinkeller, einfache Brettertüren zu den Wohnungskellern.
Bad mit Dusche mit Kabine, Waschbecken und WC.
Anschluß an Fernheizung. Warmwasserbereitung über Fernwärme.
Elt-Installation, Lampenauslässe und Steckdosen vorhanden.
- 3.1.4 Außenanlagen:
Wasser- und Elt-Versorgungsleitungen sind in das Haus geführt.
Schmutz- und Regenwasserentwässerung sind an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.
Anschluß an Fernheizsystem.

Holzbretterzaun an Holzpfosten.
Fußwege mit Betonplatten, Rasenkantensteine.
Wäschetrockenplatz.
Kinderspielplatz mit Rutsche.
Gartenanlage mit Rasen, Bäumen und Büschen.

3.1.4a besondere Bauteile :

Eingangsanlage mit Waschbetonpodest, Roste, Metallgeländer, Vordach.

3.1.5 Ausstattung :

Das Bad ist mit Dusche mit Kabine, Waschbecken und WC ausgestattet.
Kunststofffenster mit Iso-Verglasung in der Wohnung.
Die Wohnung ist an die Fernheizung angeschlossen. Warmwasserbereitung über Fernwärme.

3.1.6 Aufgrund der Bauweise werden die Normalherstellungskosten 2010, Typ 4.3, Standardstufe 3, für die Bruttogrundfläche mit einem Wert von 755,- €/m² (incl. 19 % Baunebenkosten) angesetzt.

Korrekturfaktor für die Standardstufe : 0,90.

Korrekturfaktor für die Wohnungsgröße : 1,00

Korrekturfaktor für die Grundrissart (Dreispanner) : 0,97

Der Baupreisindex für Wohngebäude (Basiswert 2021 = 100) des Statistischen Bundesamtes für 2010 ist 72,4 und für das II. Quartal 2025 133,6.

3.1.7 Wertminderung aus Alter (%) :

Die lineare Wertminderung aus Alter beträgt ca. 63 %.

3.1.8 Baumängel oder Bauschäden :

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist gut. Baumängel oder Bauschäden in der Wohnung sind nicht vorhanden.

4. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit

Gebäude Wildkamp 62

- 4.1 Ausnutzung der Baulichkeiten:
Die Wohnung Nr. 31 liegt im 2. Obergeschoß links.
- 4.2 Beurteilung des Grundrisses:
Die Raumgrößen, Belichtung, Belüftung und Geschosshöhen sind ausreichend bemessen.
- 4.3 Ausstattung der Baulichkeiten:
Das Bad ist mit Dusche mit Kabine, Waschbecken und WC ausgestattet.
Kunststofffenster mit Iso-Verglasung in der Wohnung.
Anschluß an das Fernwärmenetz. Warmwasserbereitung über Fernwärme.
- 4.4 Nachhaltig erzielbare Mieten :
Der Mietspiegel 2023 der Stadt Salzgitter gibt für vergleichbare Wohnungen Netto-Kaltmieten im Bereich von 5,22/m² € bis 5,95/m² € an. Die Netto-Kaltmiete kann im Einzelfall an besondere Umstände angepasst werden.
Die Netto-Kaltmiete mit 5,50 €/m² angesetzt.
- In der o.a. angesetzten Nettokaltmiete sind folgende Bewirtschaftungskosten (ohne umlagefähige Kosten) enthalten :
- | | |
|--|------|
| - Mietausfallwagnis für Wohnbereiche : | 2 % |
| - Verwaltungskosten : | 4 % |
| - Instandhaltungskosten (nach Simon/Kleiber) : | 15 % |
- 4.5 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:
Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt ca. 30 Jahre.

5. Wohnflächenberechnung (gem. Wohnflächenverordnung)

Die Maße sind den Aufteilungsplänen entnommen.

	Bauteil	- Fertigmauße -	m ²	m ²
1	Wohnung 2. OG links	Zimmer 1 Zimmer 2 Küche Bad Flur		<u>ca. 51,78</u>

6. Erträge

	Gebäude oder Gebäudeteil	Die Wohnungen bestehen aus je							Wohn- fläche in m ²	ang. nachh. erzielb. Miete		
		Zimmer	Küche	Bad, WC	Flur	Balkon	Neb.-raum	Keller		monatlich		Jahres- miete EUR
										EUR /m ²	EUR	
1	Wohnung 2. OG links	2	1	1	1	--	--	1	51,78	5,50	284,-	<u>3.408,-</u>
Rohertrag										3.408,- EUR		

7. Ertragswert

Wohnung

Übertrag: Rohertrag		3.408,-
Bewirtschaftungskosten : pauschaliert 21 %		715,-
Jahres-Reinertrag		2.693,-
Bodenertragsanteil 2,5 % vom Bodenwert. Bodenwert 9.100,- EUR Grundstücksnebenkosten 6,0 % <u>546,- EUR</u> Gesamt 9.646,- EUR Abziehen sind:		
Ertragsanteil Wohnung 100,0 % 9.646,- EUR		241,-
Gebäude-Reinertrag		2.452,-
Gebäudewertanteile: Wohnung) Vervielfältiger bei 30 Jahren Restnutzungsdauer sowie 2,5 % Zinsen : 20,93 Gebäude-Reinertrag x Vervielfältiger		51.300,-
Bodenwertanteil		9.100,-
Summe		60.400,-

Ertragswert (7)**60.400,- EUR**

8. Vergleichswert

Der Vergleichswert wird an Hand von Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen in der Stadt Salzgitter ermittelt, herausgegeben von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Niedersachsen (GAG).

Die Vergleichswerte umfassen Kaufzeitpunkte von 2021 bis 2024 mit einem Median 2023. Daraus ergibt sich ein mittlerer Basiswert von ca. 1.447,- €/m² für das Normobjekt nach Grundstücksmarktbericht 2025 der GAG.

Der Umrechnungskoeffizient für die abweichende Wohnfläche beträgt 0,90.

Der Umrechnungskoeffizient für den abweichenden Miteigentumsanteil beträgt 0,99 (interpoliert).

Der Anpassungsfaktor für den Standard der Ausstattung des Gebäudes und der Wohnung beträgt ca. 0,90.

Die Größe der Wohnung beträgt ca. 51,78 m²

Daraus ergibt sich für die hier vorliegende Eigentumswohnung der folgende Vergleichswert :

$$51,78 \text{ m}^2 \times 1.447,- \text{ EUR/m}^2 \times 0,90 \times 0,99 \times 0,90 = 60.082,- \text{ EUR}$$

Vergleichswert (gerundet) **60.100,- EUR**

9. Endwerte

Wertermittlungstichtag	27. August 2025
Bodenwert (2)	9.100,- EUR
Ertragswert (7)	60.400,- EUR
Vergleichswert (8)	60.100,- EUR

10. Verkehrswert

Das Wohnungseigentum liegt im Wilkamp 62 im 2. Obergeschoß links.

Objekte dieser Art und Nutzung werden nach dem Vergleichswertverfahren bewertet.

Die Ermittlung des Ertragswertes dient zur Stützung des Vergleichswertes

Aufgrund meiner o.a. Ausführungen sowie der derzeitigen Lage auf dem Immobilien- und Grundstücksmarkt in Salzgitter schätze ich den

Verkehrswert auf

Euro (i.W.) sechzigtausend

60.000,- EUR.

Der auf die Wohnfläche bezogene Verkehrswert beträgt ca. 1.158,- EUR/m².

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 01. September 2025





i.M. 1 : 20.000

REPPNER
(zu Salzgitter)

LEBENSTEDT
(zu Salzgitter)

ENGELNSTEDT
(zu Salzgitter)

BRUCHMACHERTSEN
(zu Salzgitter)

SALDER
(zu Salzgitter)

IBERG
(ter)



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

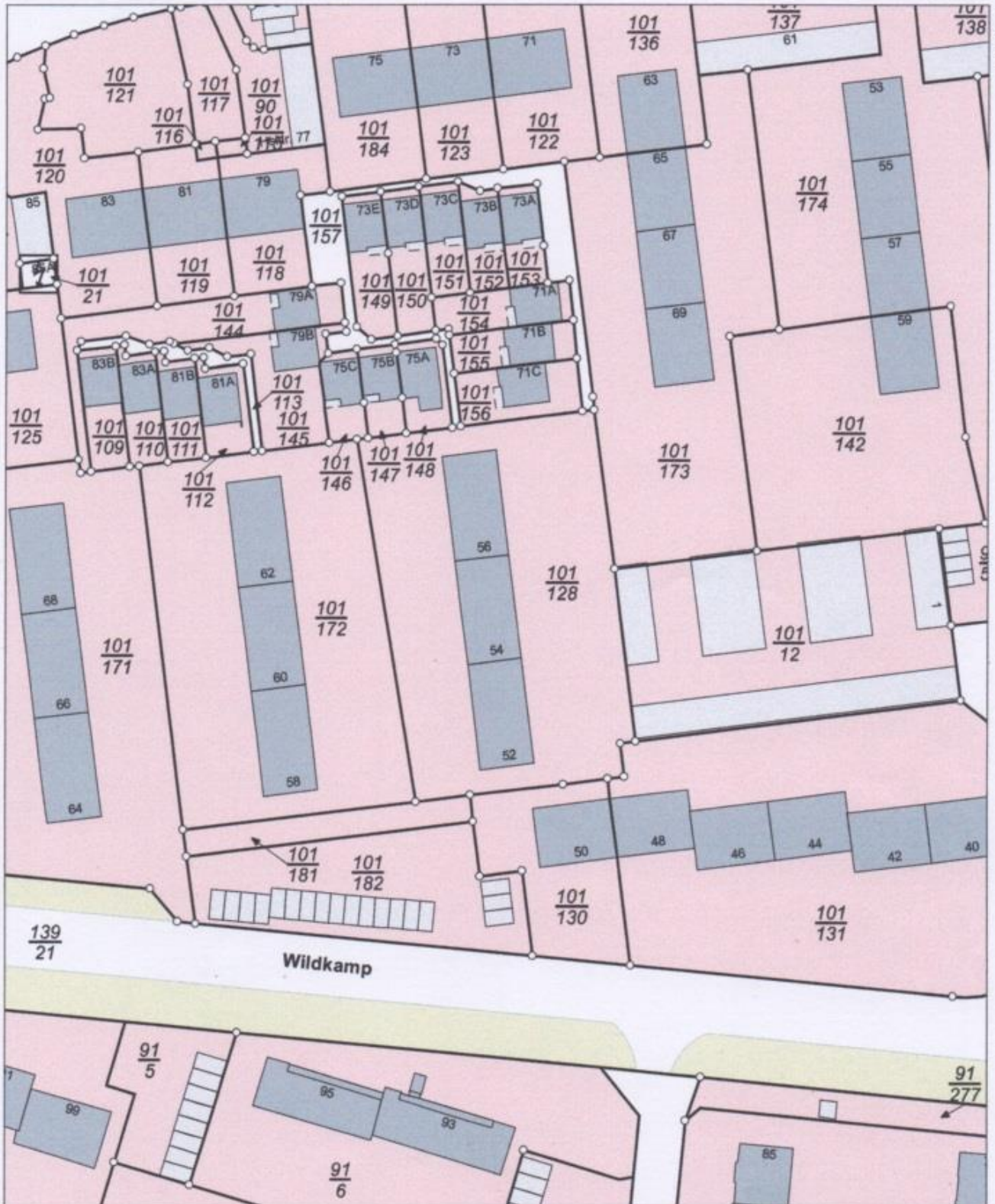
Gemeinde: Salzgitter, Stadt
Gemarkung: Lebenstedt
Flur: 10 Flurstück: 101/128

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 07.01.2025
Aktualität der Daten 04.01.2025

N = 5781336



N = 5781116

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-4-2025

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.





Eigentumswohnung Nr. 31, 2. OG links – Ansicht von Osten



Eigentumswohnung Nr. 31, 2. OG links – Ansicht von Westen