
GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes

für die Eigentumswohnung Nr. 31

38226 Salzgitter, Teichwiesenweg 36, Erdgeschoss links

Auftraggeber

Amtsgericht Salzgitter
Geschäfts-Nr. 14 K 10/22

Gutachten-Nr.

2022-10

Amtsgericht Salzgitter

Grundbuch von Lebenstedt

Blatt 12797

Gemarkung Lebenstedt

Flur 5 Flurstück 42/176, Gebäude- und Freifläche

Katasteramt

Salzgitter

Grundstücksgröße in m²

53/3.095 Miteigentumsanteil an 7.413m² = 126,94 m²

Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes

Wertermittlungstichtag

22. August 2022

Ortsbesichtigung und Aufnahme am

22. August 2022

In Gegenwart von

Die Eigentümer waren zum Ortstermin nicht anwesend.
Die Wohnung konnte nicht betreten werden

Dieses Gutachten umfasst

12 Seiten

Anlagen

Lagepläne i. M. 1 : 150.000 , 1 : 20.000 , 1 : 1.000
Fotodokumentation

Stellungnahme

zum Schreiben des Amtsgericht Salzgitter vom 21.07.2022 :

Ich habe für diese Eigentumswohnung bereits im August 2013 unter der Geschäfts-Nr. 14 K 36/13 ein Wertgutachten erstellt. Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Nach einer Außenbesichtigung des Objektes am 22.08.2022 habe ich mich davon überzeugt, dass seitdem keine wesentlichen Veränderungen vorgenommen worden sind. Die folgenden Angaben sind daher z.T. aus o.a. Gutachten übernommen.

- Die Wohnung steht z.Zt. leer.
- Verwalter : Van der Horst Wohnen GmbH
Königsallee 80, 40212 Düsseldorf
- 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.

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] Kleiber, Simon, Weyers „Verkehrswertermittlung von Grundstücken" , 3. Auflage (1998), 6. Auflage (2010) und 9. Auflage (2019), Bundesanzeiger Verlag
- [4] Regionale Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig
- [5] Bewertungsgesetz (BewG) in der Neufassung von 1991

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.

1. Grundstücksbeschreibung

1.01 Ort und Einwohnerzahl, Kreis, Reg.-Bezirk

Der Ortsteil Lebenstedt ist mit ca. 45.100 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. 2,0 km vom Stadtkern von Salzgitter-Lebenstedt entfernt. Die Wohnlage ist mittelmäßig. 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 „Teichwiesenweg“ ist eine 3-geschossige Bebauung vorhanden. Die Bebauung im übrigen Ortsteil ist tlw. auch höher.

1.05 Grundstückslage und Grundstückszuschnitt

Das zu bewertende Grundstück liegt nordöstlich der Straße „Teichwiesenweg“ und ist direkt an diese angeschlossen. Es ist unregelmäßig geschnitten.

1.06 Bebauungspläne, GRZ , GFZ, Zulässige Nutzung

Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Bauvorhaben werden gem. § 34 BauGB behandelt.

1.07 Straßenausbau, öffentlich oder Privatstraße

Die Straße „Teichwiesenweg“ ist eine öffentliche Wohnstraße mit einer Betonfahrbahn. Fußwege aus Betonplatten, tlw. Verbundsteinpflaster.

1.08 Höhenlage zur Straße

Das Grundstück ist niveaugleich an die Straße „Teichwiesenweg“ angeschlossen. Der Erdgeschoßfußboden liegt ca. 0,90 m über dem Hauszugangsweg.

1.09 Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen

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

Es liegen normale Grenzverhältnisse vor.

1.12 Baulasten

Lt. Auskunft des Bauordnungsamtes sind keine Baulasten eingetragen.

1.13 Wertbeeinflussende Rechte

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes ist eingetragen :

lfd. Nr. 1 : Über die Benutzung der auf dem Grundstück befindlichen Hausgärten besteht eine Gebrauchsregelung.

Das Miteigentum ist durch die mit den anderen Miteigentumsanteilen verbundenen Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Miteigentumsanteile sind eingetragen in den Blättern 12767 bis 12838.

In der 2. Abteilung des Grundbuchblattes ist eingetragen :

lfd. Nr. 4 : Nicht abtretbare Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für Ioan-Marius Danciuc, geb. am 17.11.1970.

lfd. Nr. 2 : Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (14 K 10/22).

2. Bodenwert

Wohngrundstück : 7.413 m²

Richtwert (2022) : 105,- 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 Bodenwert : 105,- EUR/m² x 1,05 = 110,- EUR/m² (gerundet)

	EUR/m ²	EUR Im Ganzen
Wohngrundstück 7.413 m ²	110,--	815.430,--

815.430,- EUR x 53/3.095 = 13.963,- EUR

Bodenwertanteil des Wohnungseigentums abgerundet **13.900,- EUR**

3. Baubeschreibung

3.1 Eigentumswohnung Nr. 31, EG links

Die Wohnung konnte nicht betreten werden. Folgende Aussagen werden daher z.T. aus meinem Gutachten vom 16. September 2013 übernommen und werden unter Vorbehalt getroffen.

3.1.1 Baujahr: 1952 (geschätzt)

Lebensdauer: 100 Jahre

Gesamtnutzungsdauer: 90 Jahre

Alter: 70 Jahre

Bautyp: 3-geschossiges Wohngebäude, voll unterkellert, Satteldach, Endhaus in einer Mietwohnhauszeile

Restlebensdauer: 30 Jahre

Restnutzungsdauer: 20 Jahre

3.1.2 Rohbau :

Betonfundamente.

Massives Außenmauerwerk, ca. 1-Stein stark. Innenmauerwerk 1/2- und 1-Stein stark.

Stahlbetondecken.

Satteldach, Holzkonstruktion, Betonpfannen. Dachrinnen und Fallrohre vorhanden.

Ansichten : ringsum mit Rauputz. Sockel mit Waschputz abgesetzt. Südwestseite mit Eingangsanlage.

3.1.3 Ausbau :

Fußboden im Keller mit Estrich. Wohnung mit Bodenbelag auf Holzdielen, Bad gefliest.

Wandbehandlung im Keller gerappt mit Anstrich, in der Wohnung Putz mit Tapete.

Wände im Treppenhaus Putz mit Anstrich.

Decken unterseitig im Keller gerappt mit Anstrich, in der Wohnung Putz und Anstrich.

Stahltreppenläufe mit Tritt- und Setzstufen, Stahlpodesten, tlw. mit PVC-Belag o.ä., Metallgeländer. Zum KG und EG Betontreppenläufe mit Terrazzo-Tritt- und Setzstufen.

Kunststofffenster mit Iso-Verglasung in der Wohnung, Stahlkellerfenster mit 1-fach Verglasung, Treppenflur mit Kunststofffenstern mit Iso-Verglasung und Glasbausteinen.

Haustürelement aus Metall mit Glasausschnitten. Seitenteil aus Glasbausteinen.

Kelleraußentür aus Holz mit Glasausschnitt. Wohnungseingangstür aus Holz mit Ausschnitt (beschädigt) in Holzzarge. Holz-Innentüren mit Anstrich, in Holzzargen. Holztür in Eckzarge zum Allgemeinkeller, einfache Brettertüren zu den Wohnungskellern.

Bad mit WC, Waschbecken und Duschwanne.

Gas-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung über Kombitherme.

Elt-Installation, Lampenauslässe und Steckdosen vorhanden.

3.1.4 Außenanlagen:

Gas-, Wasser- und Elt-Versorgungsleitungen sind in das Haus geführt.
Schmutz- und Regenwasserentwässerung sind an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.
Bodenbefestigungen mit Verbundsteinpflaster, Asphalt, Betonplatten, Rasenkantensteinen. Differenzstufen aus Beton.
Revisionsschächte, Bodeneinlauf.
Gartenanlage mit Rasen, Bäumen, Hecken und Büschen.
Abgeteilter Nutzgarten mit Beeten, Wegen aus Betonplatten, Holzgartenhaus, Remise mit Holzwänden und Wellskobalithdeckung.

3.4a besondere Bauteile:

Eingangsanlage mit Betonkragplatte als Überdachung und Trittstein aus Waschbeton mit Abtrittrost.
Kellertreppe mit Betonstufen in Betonwangen, Betonsohle mit Bodeneinlauf, Metallgeländer.
Müllbox aus Waschbeton, zweiflügelige Metalltür.
Kinderspielplatz mit Sandkiste und Bänken.
Wäschepfosten und Teppichstange aus Metall.

3.1.5 Ausstattung :

Die Ausstattung der Wohnung ist einfach. Bad und WC sind mit einfachen sanitären Elementen ausgestattet. Gas-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung (Kombitherme). Kunststofffenster mit Iso-Verglasung in der Wohnung.

3.1.6 Aufgrund der Bauweise und der Ausstattung werden die auf 1913 zurückindizierten Normalherstellungskosten (NHK 2010, Typ 4.3) mit 18,- M/m³ angesetzt.

3.1.7 Wertminderung aus Alter (%) :

Die lineare Wertminderung aus Alter beträgt ca. 75 %.

3.1.8 Baumängel oder Bauschäden :

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist mittelmäßig bis gut. Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten in der Wohnung sind erforderlich.
Aufgrund des äußeren Anscheins der Wohnung und des verwehrlosten Zustands des Gesamtgebäudes wird pauschal ein Abschlag von 25 % angesetzt.

4. Bauwert

m³ umbauter Raum nach DIN 277

Die Masse sind aus meinem Gutachten vom 16. 09.2013 übernommen

Bauteil	Länge	Breite	Höhe	Grundfl.	umbauter Raum	Bauwert 1913	Neuwert 1913	Wertmind. aus Alter	Zeitwert 1913
	m	m	m	m²	m³	M/m³	M	%	M
EG links	6,23	10,19	2,75	63,48	174,57				
	1,25	1,50	2,75	1,87	5,14				
Keller Gem.-flächen	2,50	5,40	2,23	13,50	30,10				
					<u>20,00</u>				
					229,81	18,-	4.136,-	75	<u>1.034,-</u>
Reine Baukosten							4.136,-		1.034,-

	Neuwert M	Zeitwert NW – TW M
Übertrag : Reine Baukosten (1913 = 100)	4.136,-	1.034,-
Außenanlagen gem. DIN 276 (1913 = 100)	180,-	60,-
Bes. zu berechnende Bauteile (1913 = 100)	50,-	15,-
Zwischensumme	4.366,-	1.109,-
Baunebenkosten (1913 = 100) 14 % von 4.366,- bzw. 1.109,- M	611,-	155,-
Abschläge (pauschal ca. 25 %)	---	- 300,-
Bauwert (4) 1913 = 100	4.977,-	964,-
Bauwert (4) Mai 2022 = 2.094,7	104.200,- EUR	20.200,- EUR

5. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit

1. Wohnung

Die Wohnung konnten nicht betreten werden. Folgende Aussagen werden daher z.T. aus meinem Gutachten vom 16.09. 2013 übernommen.

5.1 Ausnutzung der Baulichkeiten:

Die Wohnung liegt im Erdgeschoß links.

5.2 Beurteilung des Grundrisses:

Die Raumgrößen, Belichtung, Belüftung und Geschoßhöhen sind ausreichend bemessen.

5.3 Ausstattung der Baulichkeiten:

Das Bad ist einfach mit Duschwanne, Waschbecken und WC ausgestattet.
Gas-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung (Kombitherme).
Kunststofffenster mit Iso-Verglasung in der Wohnung.

5.4 Nachhaltig erzielbare Mieten:

Die z.Zt. erzielbare Nettokalt-Miete beträgt ca. 4,00 EUR/m²/Monat.

In der o.a. angesetzten Nettokaltmiete sind folgende Bewirtschaftungskosten (ohne umlagefähige Kosten) enthalten :

- Mietausfallwagnis für Wohnbereiche :	2 %
- Verwaltungskosten :	4 %
- Instandhaltungskosten (nach Simon/Kleiber) :	20 %

5.5 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt ca. 20 Jahre.

6. Wohn- und Nutzflächenberechnung (gem. Wohnflächenverordnung)

Die Maße sind den Aufteilungsplänen entnommen.

	Bauteil	- Fertigbaumaße -	m ²	m ²
1	Wohnung EG links	Zimmer 1 Zimmer 2 Zimmer 3 Küche Bad Flur	14,58 13,35 10,08 10,08 2,73 <u>3,14</u>	 <u>53,96</u>

7. Erträge

	Gebäude oder Gebäudeteil	Die Wohnungen bestehen aus je							Monatl. Miete lt. Vertrag EUR	Wohn- fläche in m²	ang. nachh. erzielb. Miete		
		Zimmer	Küche	Bad, WC	Flur	Balkon	Neb.-raum	Keller			monatlich		Jahres- miete EUR
											EUR /m²	EUR	
1	Wohnung Nr. 31 EG links	3	1	1	1	--	--	1		53,96	4,00	215,-	<u>2.580,-</u>
Rohertrag											2.580,- EUR		

8. Ertragswert

		Wohnung
Übertrag: Rohertrag		2.580,-
Bewirtschaftungskosten :		
pauschaliert 26 %		670,-
Jahres-Reinertrag		1.910,-
Bodenertragsanteil 3,0 % vom Bodenwert.		
Bodenwert	13.900,- EUR	
Grundstücksnebenkosten 6,0 %	<u>834,- EUR</u>	
Gesamt	14.734,- EUR	
Abzuziehen sind:		
Ertragsanteil Wohnung 100,0 %	14.734,- EUR	442,-
Gebäude-Reinertrag		1.468,-
Gebäudewertanteile:		
Wohnung)		
Vervielfältiger bei 20 Jahren Restnutzungsdauer sowie 3,0 % Zinsen : 14,88		
Gebäude-Reinertrag x Vervielfältiger		21.800,-
Abschlag für Renovierungs- und Sanierungsarbeiten		- 6.000,-
Bodenwertanteil		13.900,-
Summe		29.700,-

Ertragswert (8)**29.700,- EUR**

9. Endwerte

Bezugsjahr	Neuwert 1913	Zeitwert 1913	Neuwert 05/2022	Zeitwert 05/2022
Baupreisindex	100	100	2.094,7	2.094,7
Bodenwert (2)			13.900,- EUR	13.900,- EUR
Bauwert (4)	4.977,- M	1.109,- M	104.200,- EUR	20.200,- EUR
Sachwert (2 + 4)			118.100,- EUR	34.100,- EUR
Ertragswert (8)				29.700,- EUR

10. Verkehrswert

Das Wohnungseigentum liegt im Teichwiesenweg 36 im Erdgeschoß links.

Objekte dieser Art und Nutzung werden nach dem Ertragswertverfahren bewertet. Der Ertragswert kann aufgrund der Lage in einem wenig nachgefragten Stadtgebiet sowie des schlechten Zustands der Wohnung den Sachwert nicht erreichen.

Der auf die Wohnfläche bezogene Verkehrswert beträgt ca. 550,- EUR/m².

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

Verkehrswert auf

Euro (i.W.) neunundzwanzigtausendsiebenhundert **29.700,- EUR**

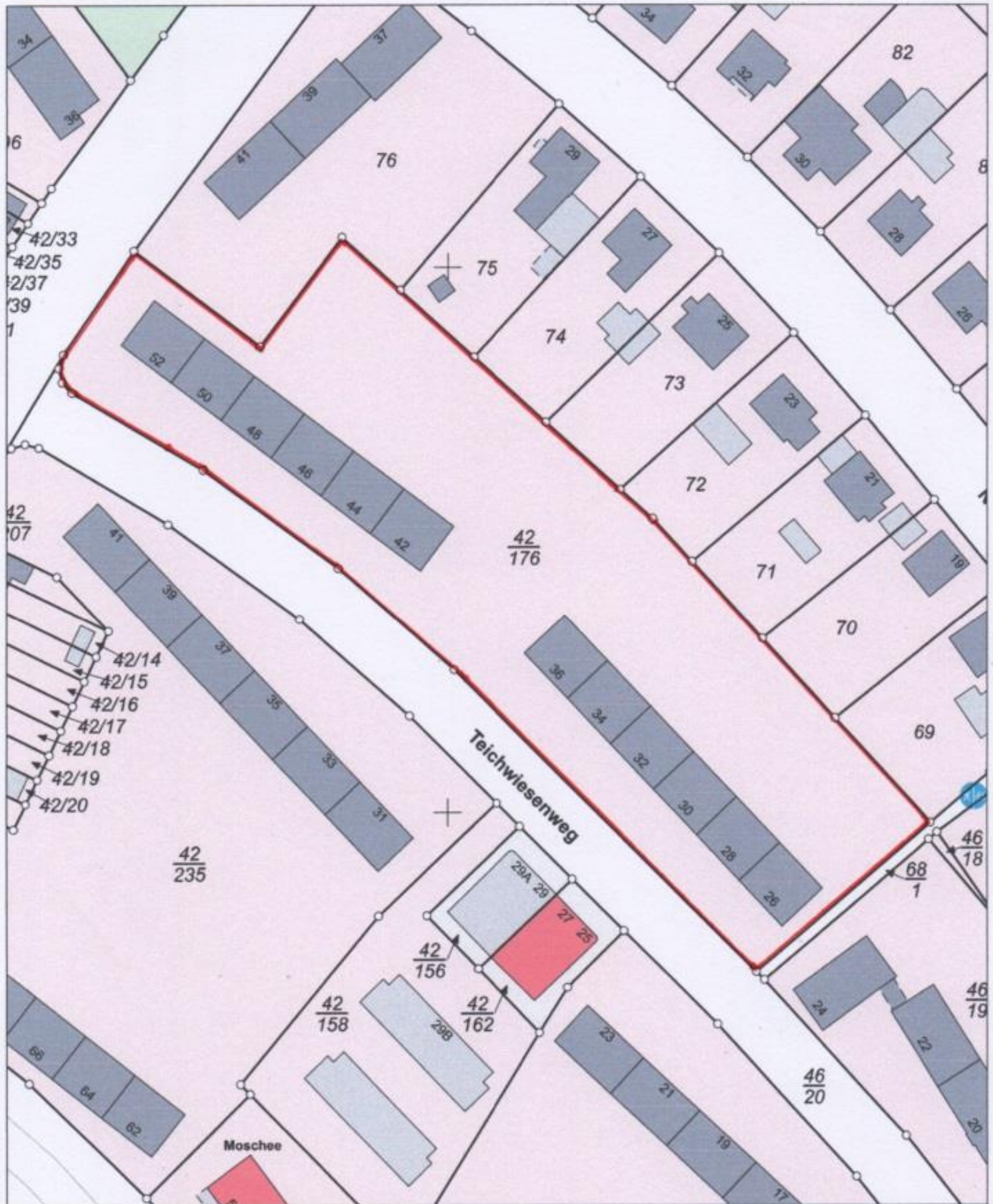
Aufgestellt in Übereinstimmung mit der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken. Die vorstehenden Werte sind unparteiisch nach bestem Wissen und Gewissen ermittelt. Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verfassers.

Salzgitter, den 07. September 2022



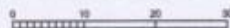


N = 5781048



N = 5780828

Maßstab 1:1000



Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

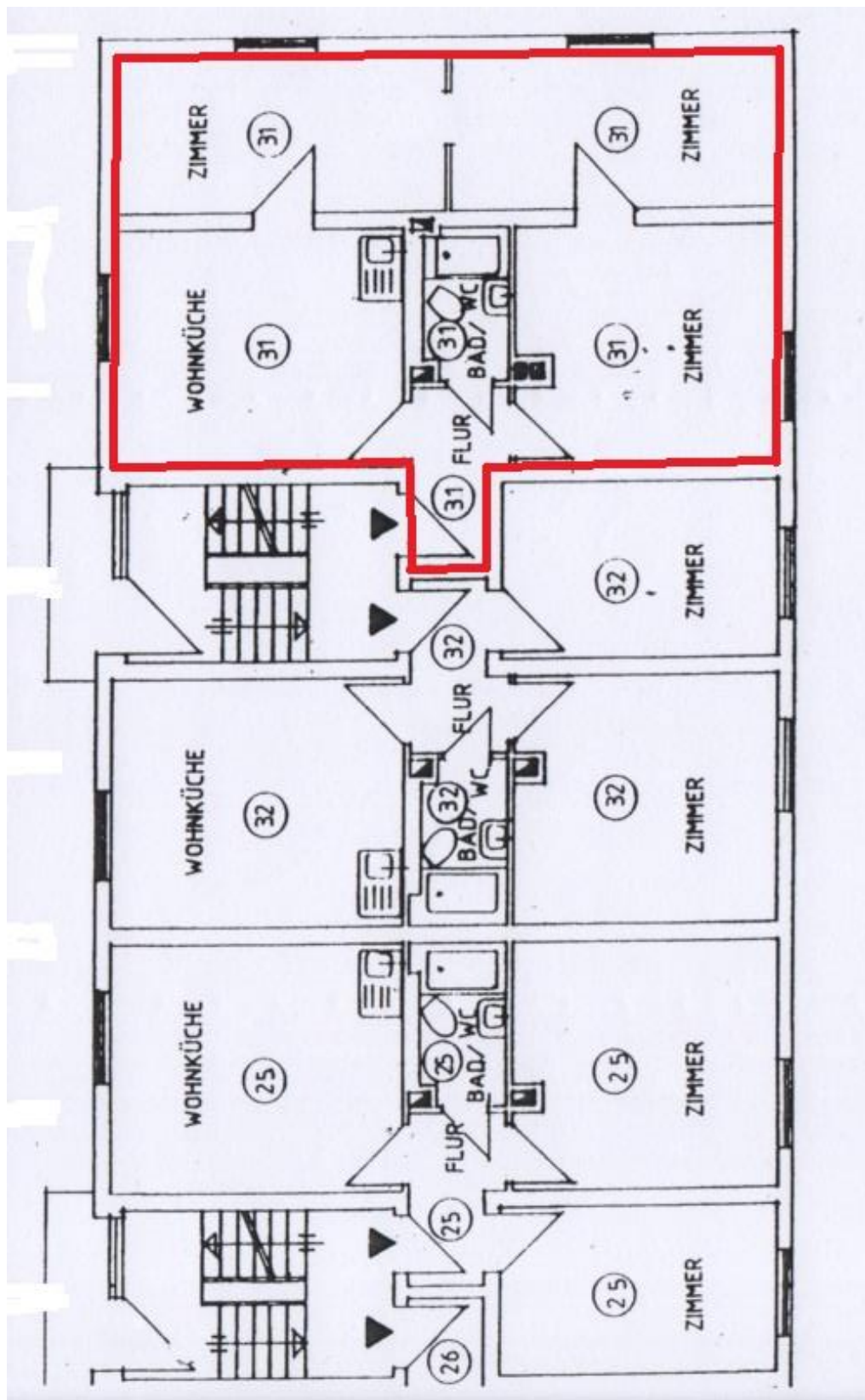
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg - Katasteramt Salzgitter -
Joachim-Campe-Straße 13
38226 Salzgitter

Bereitgestellt durch:

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

Zeichen: 005-A-509-2022

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, EG links – Ansicht von Westen



Eigentumswohnung Nr. 31, EG links – Ansicht von Nordwesten