

GUTACHTEN

W-24-047-1G-03

vom 30.06.2025

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das Wohnungseigentum

Wohnung Nr. 23 – im 4. Obergeschoss

auf dem Grundstück 38259 Salzgitter-Bad

Bohlweg Nr. 28, 30 32, 34 & Kaiserstr. 4



Gutachter/in: Daniel Kalisch M. Sc.

Auftraggeber: Amtsgericht Salzgitter
Joachim-Campe-Straße 15
38226 Salzgitter

Aktenzeichen: 14 K 15/24

Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II)

Lfd. Nr. 1 163.000 €

Qualitätsstichtag/

Wertermittlungstichtag: 24.04.2025

Beschreibung: **Fünf-Zimmerwohnung** mit ca. 161 m² Wfl. nebst
Sondernutzungsrecht an einem Tiefgaragenstellplatz in
einem Mehrfamilienhaus (Baujahr ca. 1981).

Region Südost-
Niedersachsen
Nonnenweg 4
38640 Goslar
Tel.: 0 53 21/34 00 60
Fax: 0 53 21/34 00 61

e-mail:
gib@gib-bauexpert.de
homepage:
www.gib-bauexpert.de

D. Kalisch M. Sc.
Geschäftsführender
Gesellschafter

S. Kraus
Geschäftsführerin

Gesellschafter:
C. Schmidt B. A.
Prokurist

Dr. C.-M. Kinzer MRICS

Dipl.-Ing. F. König

Dipl.-Ing.
N. Wichmann-Sperl

Bankverbindungen:

Commerzbank AG
IBAN: DE62 2684 0032
0722 1666 00
BIC: COBADEFFXXX

Volksbank
Nordharz eG
IBAN: DE58 2689 0019
1045 6570 00
BIC: GENODEF1VNH

USt.ID-Nr.:
DE 203790669

Wirtschafts-ID:
DE203790669-00001

Registergericht
AG Braunschweig
HRB 110546

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	3
2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	7
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	9
4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES	12
5. BAUBESCHREIBUNG	13
6. WERTERMITTLUNG	16
7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)	17

ANHÄNGE

Anhang 1	Wertermittlungstabellen und -ansätze
Anhang 2	Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anhang 3	Ermittlung der Wohnfläche
Anhang 4	Fotodokumentation
Anhang 5	Bauzeichnungen
Anhang 6	Erläuterungen zur Wertermittlung, Literatur- und Rechtsquellen

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die personenbezogenen Daten und das Protokoll zum Ortstermin in einem gesonderten Begleitschreiben aufgeführt.

1. ALLGEMEINES

1.1. Objekt Eigentumswohnung
Bohlweg 28, 30 32, 34 & Kaiserstr. 4
38259 Salzgitter-Bad

1.2. Auftraggeber Amtsgericht Salzgitter
Joachim-Campe-Straße 15
38226 Salzgitter

1.3. Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Salzgitter (Geschäftsnummer 14 K 15/24) vom 10.06.2024 soll gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.

1.4. Kataster- und Grundbuchangaben

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug vom 10.07.2024:

- Amtsgericht Salzgitter
- Grundbuch von: Bad
- Grundbuch Blatt Nr.: 10022

78 / 1.000stel Miteigentumsanteil an dem nachfolgenden Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m ²)
1	Salzgitter-Bad	21	122/3	Gebäude und Freifläche, Kaiserstr. 4, Bohlweg 28, 30, 32, 34	903
Summe - lfd. Nr.					903

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im IV. Obergeschoss (OG), Nr. 23 des Aufteilungsplanes (AP) und einem Abstellraum im V. OG Nr. 23 des AP sowie ein Sondernutzungsrecht an dem Einstellplatz Nr. 23 des AP

Beschränkung des Miteigentums durch Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (Blatt 5560 bis 5582 außer diesem) gehörenden Sondereigentumsrechte.

Das Sondereigentum und Sondernutzungsrecht konnten anhand der Auszüge aus dem Aufteilungsplan identifiziert werden.

Rechte und Lasten
im Grundbuch

Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II vorhanden:

Lfd. Nr. 4 zur Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (14 K 15/24).

Hinweis:

Die Bewertung erfolgt lastenfrei, d. h. ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches.

1.5. Ortsbesichtigung 01.04.2025 und 24.04.2025

1.6. Wertermittlungstichtag 24.04.2025

1.7. Qualitätsstichtag 24.04.2025

1.8. Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Unterlagen

- Wohnungsgrundbuchauszug
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Teilungserklärung mit Aufteilungsplan

Schriftliche und
mündliche Auskünfte

Öffentlich-rechtliche Anfragen bezüglich:

- Erschließungssituation und -beiträgen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- städtebaulicher Beurteilung
- Altlasten
- bauordnungsbehördlichen Verfahren
- Denkmalschutz

Auskünfte der WEG-Verwaltung bezüglich:

- Protokolle der letzten Eigentümersammlungen
- Energieausweis
- bauliche Maßnahmen und Sonderumlagen (bisher und geplant)
- Rückständen im Hausgeldkonto

- Auskunft über Instandhaltungs-/ Reparaturrücklage

Weiterhin wurden Auskünfte vom zuständigen Gutachterausschuss eingeholt.

Sonstiges

- im Ortstermin erstellte Fotodokumentation

1.9. Allgemeine Hinweise

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Eine Untersuchung mit Probenahme auf Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrlochfraß etc. wurde nicht vorgenommen.

2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

2.1. Allgemeines

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Kreisfreie Stadt
Stadt	Salzgitter (rd. 108.000 Einwohner)
Stadtteil	Salzgitter-Bad (rd. 22.000 Einwohner)
Lage / Umgebung	<p>Das Objekt befindet sich im südlichen Teil von Salzgitter, im Stadtteil Salzgitter-Bad, in zentraler Lage.</p> <p>Die unmittelbar angrenzende Bebauung ist insbesondere durch eine geschlossene, innerstädtische Wohn- und Geschäftsbebauung geprägt.</p>

2.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	<p>Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße.</p> <p>Die nächste Bundesstraße B 248 ist ca. 0,8 km entfernt.</p> <p>Der nächste Autobahnanschluss an die A 7 ist ca. 20 km entfernt.</p>
Öffentliche Verkehrsmittel	<p>Die nächste Bushaltestelle befindet sich unmittelbar vor Ort.</p> <p>Der nächste Regionalbahnhof Salzgitter-Bad ist ca. 1 km entfernt.</p>

2.3. Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Vor Ort vorhanden
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	Vor Ort vorhanden
Medizinische Versorgung	<p>Ärzte und Apotheken sind in direkter Umgebung vorhanden.</p> <p>Das nächste Krankenhaus befindet sich ca. 1 km entfernt.</p>

Kindergarten/Schulen	Kindergärten, Grund- sowie weiterführende Schulen sind im Stadtteil Salzgitter-Bad vorhanden. Die nächstgelegenen Hochschulen befinden sich in den Städten Braunschweig, Clausthal-Zellerfeld und Hildesheim.
Arbeitsplätze	Am Ort sowie in der Region zwischen Hannover und Braunschweig vorhanden.
Kultur/Freizeit	Ein Kultur- (u.a. Theater, Museen) sowie Freizeitangebot (u.a. Sport, Schwimmbäder) sind am Ort vorhanden.

3. RECHTLICHE GEgebenHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

3.1. Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV, welches nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

3.2. Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)

Gemäß Schreiben der Stadt Salzgitter vom 23.04.2025 ist das Grundstück im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Ein Bebauungsplan („Bad 037“, 3. Änderung) liegt vor, der lt. Auskunft der Stadt Salzgitter folgende Festsetzungen aufweist (auszugsweise):

- Kerngebiet
- fünf Vollgeschosse
- GRZ: 0,8 und GFZ: 2,4

Die städtebauliche Beurteilung erfolgt nach § 30. Die vorhandene Bebauung entspricht der Bauleitplanung. Für die Bewertung wird die formelle und materielle baurechtliche Legalität unterstellt.

3.3. Beitragsrechtlicher Zustand (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Peine vom 25.03.2025 ist das Grundstück erschließungskostenfrei (BauGB und KAG).

3.4. Angabe und Beurteilung von Rechten und Belastungen

Dienstbarkeiten/

Nutzungsrechte

Siehe hierzu Angaben unter Punkt 1.4. des Gutachtens

Baulasten

Laut Auskunft der Stadtverwaltung Salzgitter vom 25.03.2025 bestehen zu Lasten des Bewertungsgrundstückes folgende Eintragungen:

- Grenzbebauungsrecht zu Gunsten eines Nachbargrundstückes
- Vereinigungsbaulast zusammen mit Nachbargrundstücken

Das Grundstück ist abschließend bebaut. Aus den Eintragungen ergeben sich aktuell keine Werteeinflüsse für den Bewertungsgegenstand.

Wohnungs- und miet-
rechtliche Bindungen Keine (nach Aktenlage)

3.5. Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)

Denkmalschutz:

Gemäß Schreiben (Mail) der Stadt Salzgitter vom 20.03.2025 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz. Laut o.g. Auskunft ist das Nachbarobjekt (Bohlweg 26) als Denkmal eingetragen. Durch den Schutzstatus ist somit § 8 NDSchG (Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen) zu beachten. Äußere Veränderungen am Objekt wären mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Hieraus ergibt sich aktuell kein zu berücksichtigender Werteeinfluss.

Altlasten:

Gemäß Auskunft der Stadt Salzgitter vom 20.03.2025 ist das Grundstück aufgrund der gewerblichen Vornutzung (von 1969 bis 1988 Transportgewerbe, Spedition, Güterumschlagplatz, Sanitär- u. Heizungsgewerbe, Klempnerei) im Altlastenkataster verzeichnet. Als Quelle der Eintragung diente der „Branchenkatalog zur historischen Erhebung von Altstandorten“ der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg. Weiterhin liegen der Behörde gemäß Auskunft keine Ergebnisse über Untersuchungen auf dem Grundstück vor.

Eine Beantwortung der Anfrage nach Kampfmitteln stand zum Ausfertigungszeitpunkt des Gutachtens noch aus.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Verdachtsmomente.

Bauordnungsbehördliche Verfahren:

Gemäß Schreiben der Stadt Peine vom 25.03.2025 sind keine bauordnungsbehördlichen Verfahren anhängig.

Weitere wertbeeinflussende privat- und öffentlich-rechtliche Gegebenheiten waren zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt.

3.6. WEG-Spezifische Besonderheiten

Die Hausverwaltung teilte mit Schreiben vom 25.03.2025 Folgendes mit:

- Dass die Instandhaltungsrücklage in nicht ausreichender Höhe vorliegt.
- Dass im Jahr 2025 eine Fortsetzung der Erneuerung der Fenster geplant ist (WEG-Sonderumlage von 22.000 €), worauf rund 1.700 € auf das zu bewertende Wohnungseigentum entfallen.
- Dass im Jahr 2026 eine weitere Erneuerung von Fenstern im Bereich Rückseite im Erdgeschoss und Giebel geplant ist.
- Dass bezüglich der zu bewertenden Einheit bis 2024 Hausgeldrückstände von 22.000 € vorhanden seien und im Jahr 2025 weitere 7.290 € hinzukämen.

Die Hausgeldrückstände sind nicht Gegenstand der Bewertung.

4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

4.1. Erschließungszustand

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen.

Die Zuwegung des Grundstückes erfolgt direkt von der öffentlichen Straße aus.

Es liegen Strom-, Wasser-, Abwasser- sowie Gas- und Telefonanschluss an.

4.2. Weitere Grundstücksmerkmale (§ 5 Abs. 5 ImmoWertV)

Grundstücksgestalt Das Grundstück weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf.

Grenzverhältnisse Eine Überbauung des zu bewertenden Grundstückes ist anhand der vorliegenden Liegenschaftskarte nicht zu erkennen, kann aber aufgrund der Grenzbebauung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Bodenbeschaffenheit Das Grundstück ist annähernd eben und liegt auf Straßenhöhenniveau.

Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund sind nicht gegeben.

Immissionen Es waren vor Ort keine Immissionen erkennbar, die über den üblichen Umfang für innerstädtische Lagen hinausgehen.

4.3. Außenanlagen

Einfriedung keine

Bodenbefestigung Pflaster für Zuwegung/ -fahrt und Stellplätze

Anpflanzungen Teilweise Anpflanzungen

Einstellplätze In der Tiefgarage und auf dem Hof

Sonstiges ---

5. BAUBESCHREIBUNG

5.1. Darstellung der Bebauung

Bei dem Gebäude, in dem sich die zu bewertende Eigentumswohnung befindet, handelt es sich um ein unterkellertes, mehrgeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und gemäß Teilungserklärung insgesamt 24 Wohn- und Gewerbeeinheiten (davon zwei Läden).

Hinweis:

Im Ortstermin wurden das Treppenhaus, das Gebäude von außen sowie das Grundstück an sich besichtigt. Eine Innenbesichtigung der Wohnung wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht. Von der Hausverwaltung wurden Auskünfte erteilt. Die nachfolgende Bau- und Ausstattungsbeschreibung wird nach dem äußeren Anschein und aufgrund des Baujahres als bauarttypisch unterstellt.

5.2. Baubeschreibung

Objektart	Eigentumswohnung nebst Terrasse, Abstellraum u. TG-Stellplatz
Baujahr	1981 (geschätzt)
Sanierung/ Modernisierung	Ca. 2006 Austausch der Heizungsanlage 2015 bis aktuell Erneuerung von Fenstern 1.OG bis 4.OG rückseitig sowie der Hauseingangstür Ca. 2020 Erneuerung der Aufzugsanlage
Grundrissgestaltung/ Raumaufteilung	5-Zimmerwohnung (inkl. offener Küche) mit Garderobe, zwei Bädern, Terrasse und Balkon
Wohnfläche	Ca. 161 m ² (siehe Anhang 3)

Konstruktion

Keller	Massiv
Außenwände	Massiv
Fassade	Überwiegend Klinkerverkleidung
Innenwände *	Massiv, Leichtbauweise oder gleichwertig
Decken *	Massiv
Dach *	Satteldach (teils Flachdach), Dachsteine, Holzkonstruktion
Treppen	Massiv mit Werksteinbelag und Metalltreppengeländer

Ausstattung

Fußböden *	Laminat oder gleichwertig
Oberfläche Decke *	Tapete mit Anstrich oder gleichwertig
Oberfläche Innenwand *	Tapete mit Anstrich oder gleichwertig
Türen *	Furnier aus dem Ursprungsbaujahr oder gleichwertig
Fenster	Kunststoff teils erneuert, Dachflächenfenster und Holzfenster im Treppenhaus jeweils aus dem Ursprungsbaujahr Insgesamt isolierverglast

Technische Ausrüstung

Elektroinstallation *	Durchschnittlicher Standard (u.a. Freisprechanlage) oder gleichwertig
Sanitärinstallation *	Durchschnittlicher Standard mit verfliesen Bädern mit Dusche / Wanne, Waschbecken und WC oder gleichwertig
Heizungsinstallation	Gaszentralheizung, in den Wohnungen Durchlauferhitzer zur Warmwasserbereitung, Heizkörper oder gleichwertig

* Die Ausstattungsmerkmale konnten vor Ort nicht geprüft werden und werden daher für die Bewertung unterstellt.

Werthaltige Bauteile Aufzuganlage, Zusatzbauteile der Tiefgarage (u.a. Rampe), Zwerchgiebel / Gauben, Vordächer über dem Erdgeschoss, Dachterrassen / Balkone

5.3. Zum Bewertungszustand gehörend

Abstellraum im 5. OG (ggf. mit Wasseranschluss) *
Tiefgaragenstellplatz im Sondernutzungsrecht, welcher separat als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gewürdigt wird (siehe Punkt 7.4.).

5.4. Energieausweis

Es wurde ein verbrauchsorientierter Energieausweis vom 18.11.2013 vorgelegt. Demnach bestehen ein Endenergieverbrauch von 123 kWh/(m²*a) und ein Primärenergieverbrauch von 136 kWh/(m²*a) (Energieeffizienzklasse D).

5.5. Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungszustand zum Wertermittlungstichtag

Das Gemeinschaftseigentum sowie das Gebäude insgesamt befinden zum Wertermittlungstichtag augenscheinlich in einem durchschnittlichen Erhaltungszustand und entsprechen dem Ursprungsbaujahr. Die Außenanlagen sind gepflegt.

Nach mündlicher Auskunft der Hausverwaltung soll sich die Wohnung in einem rohbauähnlichen / renovierungsbedürftigen Zustand befinden und aktuell nicht vermietungsfähig sein.

Dies konnte nicht geprüft werden, weshalb für die Bewertung ein durchschnittlicher Zustand sowie Ausstattung der Wohnung zugrunde gelegt wird.

* Die Ausstattungsmerkmale konnten vor Ort nicht geprüft werden und werden daher für die Bewertung unterstellt.

6. WERTERMITTLUNG

6.1. Allgemeines

Bei den nachstehenden Werten handelt es sich um vorläufige Werte.

Soweit bei der Anwendung der Verfahren Elemente der Marktanpassung noch nicht eingeflossen sind und Eigenarten des Wertermittlungsobjektes noch keine Berücksichtigung gefunden haben, erfolgt die Würdigung dieser Einflüsse unter Punkt 7. des Gutachtens und in der Weise, wie der gewöhnliche Geschäftsverkehr sie beachtet.

6.2. Bodenwertermittlung (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.1 beträgt der Bodenwert **16.000 €**

6.3. Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.2 beträgt der vorläufige Ertragswert **235.000 €**

6.4. Vergleichswertermittlung (§§ 24 - 26 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.3 beträgt der vorläufige Vergleichswert **236.000 €**

7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)

7.1. Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren ist bei der Bewertung von Wohnungseigentum von der Natur der Sache her grundsätzlich ungeeignet.

Dagegen ist die Wertermittlung nach m² Wohnfläche anhand von Vergleichswerten nachkalkulierbar und liefert einen am Markt orientierten Wertmaßstab, da eine Verkaufstransaktion in erster Linie unter Zugrundelegung der Preise je m² Wohnfläche stattfindet.

Folglich wird der Verkehrswert auf Grundlage des Vergleichswertes abgeleitet.

Zusätzlich wird der Ertragswert aufgrund marktgerechter Ausgangsdaten ermittelt und zur Plausibilisierung des Vergleichswertes herangezogen.

7.2. Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

Eine Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV ist im Vergleichswertverfahren nicht erforderlich, da die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen erfolgt.

Auch ist eine Marktanpassung des vorläufigen Ertragswertes an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nicht erforderlich, da diese mit dem Ansatz stichtagsbezogener Ausgangsdaten, wie marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze bereits abgebildet werden.

7.3. Plausibilisierung des Ergebnisses

Der ermittelte, marktgerechte Vergleichswert in Höhe von **236.000 € entspricht einem Wert von 1.462 €/m² Wohnfläche.**

In den Online-Grundstücksmarktdaten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen wird zum Stichtag 01.01.2025 für Eigentumswohnungen unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren Wohnfläche, Bodenrichtwert/Lage, Baujahr und Miteigentumsanteile ein Vergleichsfaktor von rund 1.864 €/m² Wfl. (Standardabweichung des Modells +/- 405 €/m² Wfl.) angegeben.

Der Wert ist nur teilweise vergleichbar, da bei der Stichprobe nur Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 118 m² berücksichtigt wurden.

Ohne Berücksichtigung der Wohnfläche liegt der veröffentlichte Wert mit rund 1.640 €/m² leicht über dem ermittelten Wert, was auf objektspezifische Merkmale sowie der konjunkturellen Entwicklung des Marktes seit dem Berichtszeitraum der Untersuchung zurückzuführen ist.

In der Braunschweiger Grundstücksbörse

(aus der Zeitschrift „WIRTSCHAFT“, Stand 04/2024) für Wohnungen (in Bestand / vermietet) in der Stadt Salzgitter je nach Wohnlage von 950 €/m² Wfl. bis 1.350 €/m² Wfl. (mittel)

Eigene Recherche

Gemäß einer eigenen Recherche von Angebotspreisen für vergleichbare Eigentumswohnungen:

- Lage: Umkreis v. 15 km vom Bewertungsobjekt
- Wohnfläche: 135 m² bis 170 m²
- vergleichbares Baujahr
- Zeitraum: 2023 bis 2025

reichten die Angebotspreise von 1.296 €/m² Wfl. bis 1.494 €/m² Wfl..

Der ermittelte marktgerechte Vergleichswert liegt insgesamt leicht unterhalb der recherchierten Spanne. Unter Berücksichtigung der Lage und dem Umstand, dass Kaufpreise momentan unter Angebotspreisen notieren, ist davon auszugehen, dass der somit ermittelte Vergleichswert je m² Wohnfläche als bestätigt angesehen werden kann.

2. Bewertungsverfahren

Darüber hinaus wird der ermittelte, marktgerechte Vergleichswert durch den unter Anwendung marktgerechter Ausgangsdaten (Ertragsansatz, Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer) abgeleiteten **Ertragswert in Höhe von 235.000 €** bestätigt.

7.4. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

- a) Zum Wohnungseigentum ist ein Sondernutzungsrecht für einen Tiefgaragenstellplatz (Sondernutzungsrecht an dem Einstellplatz Nr. 23) zugewiesen.

In den Grundstücksmarktdaten 2025 wurden vom zuständigen Gutachterausschuss für PKW-Stellplätze in Tiefgaragen in der Stadt Salzgitter ein mittlerer Preis von 12.500 € veröffentlicht.

Da es sich bei dem Sondernutzungsrecht nicht um ein veräußerbares Teileigentum handelt wird ein Wert für den Vorteil aus der Nutzung i.H.v. 8.000 € in Ansatz gebracht.

- b) Da sich nach Auskunft der Hausverwaltung die Wohnungen in einem renovierungsbedürftigen Zustand befindet wird ein Betrag von 500 €/m² Wfl. in Abzug gebracht

500 €/m² Wfl. x 161 m² = 80.500, ergibt rund 81.000 €

Daraus ergibt sich ein Vergleichswert von

236.000 € + 8.000 € - 81.000 € = 163.000 €

Hinweis:

An dieser Stelle wird erneut darauf hingewiesen, dass das Gebäude nur teilweise zugänglich war und dem Sachverständigen der Zugang zur Wohnung nicht ermöglicht wurde.

Die Objektangaben wurden daher aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Inwieweit Schäden bzw. Reparatur- und Instandhaltungsbedarf im Gebäudeinneren vorliegen, ist folglich im Detail nicht bekannt.

Das sich hieraus ergebende Risiko muss ein Bieter individuell würdigen.

7.5. Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragung in Abt. II des Grundbuches)

Nach Abschluss der Würdigung beläuft sich der Verkehrswert auf:

163.000 €

Nach der Definition des § 194 BauGB ist der Verkehrswert mit dem internationalen Begriff „Marktwert“ gleichzusetzen.



Daniel Kalisch, M. Sc.
ö.b.u.v. Sachverständiger

Anhang 1

A 1 Wertermittlungstabellen und -ansätze

A 1.1 Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

Teilfläche	1			Summe	Summe gerundet
Nutzung	Wohnen				
Rentierlich = 1 Unrentierlich = 2	1				
Größe in m ²	903			903	
Bodenrichtwert in €/m ²	200				
Erschließungskosten in €/m ²					
Umrechnungskoeffizient GFZ : GFZ	1,11				
Sonstige Zu- und Abschläge					
Bodenpreisindex					
Angepasster BRW in €/m ²	222				
Bodenwertanteil rentierlich	200.466 €			200.466 €	200.000 €
Bodenwertanteil unrentierlich					
Bodenwert gesamt					200.000 €
Anteiliger Bodenwert rentierlich	78 / 1.000 von 200.000 € =				15.600 €
Anteiliger Bodenwert unrentierlich					
Anteiliger Bodenwert					16.000 €

Erläuterungen zum Bodenwertansatz:

Ausgewiesener Bodenrichtwert (BRW):

200 €/m² - Zone 00505001, baureifes Land, erschließungs- und kostenerstattungsfrei, Kerngebiet – wertrelevante Geschossflächenzahl: 2,00, Stichtag 01.01.2025

Es wird auf die wGFZ-Umrechnungstabelle des Gutachterausschusses verwiesen.

Anteilige Grundstücksfläche

Aus dem Miteigentumsanteil der Eigentumswohnung ergibt sich ein ideeller Anteil am Gesamtgrundstück von $903 \text{ m}^2 \times 78 / 1.000 = 70,43 \text{ m}^2$, rd. 70 m^2 . Diese wird als zu bewertende anteilige Grundstücksfläche der Bodenwertermittlung zugrunde gelegt.

Individuelle Beurteilung und Merkmalsanpassung:

Die wertrelevante GFZ des Bewertungsgrundstückes (Gesamtgrundstück) wurde anhand der Summe der Wohn-/Nutzflächen auf Basis üblicher Ausnutzungskennziffern in Nebenrechnung ermittelt. Auf Basis der überschlägig ermittelten wGFZ wurde der Bodenwert auf Basis der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten angepasst.

Aufgrund der höheren baulichen Grundstücksausnutzung gegenüber dem Durchschnittsgrundstück, welches dem BRW entspricht, ergibt sich ein angepasster BRW i.H.v. 222 €/m^2 .

Dem angepassten Wert wird nach Schlüssigkeitsprüfung gefolgt, da das zu bewertende Grundstück des ideellen Miteigentums ansonsten hinsichtlich Lage, vergleichbarer Nutzung und Zuschnitt mit dem ausgewiesenen BRW hinreichend übereinstimmt.

A 1.2 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes (§§27 - 34 ImmoWertV)

Jahresrohertrag					
Berechnung:	161 m ²	x	6,50 €/m ²	=	1.046,50 €
			12 Monate	x	1.046,50 €
					12.558 €
Bewirtschaftungskosten					
Instandhaltungskosten:					
	161 m ²	x	14,00 €/m ²	=	2.254 €
				:	17,95%
Verwaltungskosten:					
	1 Einheit	x	429 €/Einh.	=	429 €
				:	3,42%
Mietausfallwagnis					
				:	2,00%
Nicht umlagefähige Betriebskosten					
				:	1,25%
Modernisierungsrisiko					
				:	0,00%
Bewirtschaftungskosten insgesamt					
				:	24,62%
Abzüglich Bewirtschaftungskosten in %:					
Berechnung:			12.558 €	x	24,62%
				=	3.092 €
= Jahresreinertrag					9.466 €
Liegenschaftszinssatz in %:					
					2,25
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:					
					35 Jahre
Barwertfaktor für die Kapitalisierung:					
					24,05
Anteiliger Bodenwert (rentierlich)					
					16.000 €
Abzüglich Bodenwertverzinsung von:					
Berechnung:			16.000 €	x	2,25%
				=	360 €
			Reinertrag der baulichen Anlagen	=	9.106 €
Ertragswert der baulichen Anlagen					
Berechnung:			9.106 €	x	24,05
					218.999 €
Zuzüglich des anteiligen Bodenwertes von					
					16.000 €
Vorläufiger Ertragswert					
					234.999 €
Vorläufiger Ertragswert gerundet					
					235.000 €

Datengrundlage zur Ableitung des Rohertragsansatzes:

Die Wohnung wird eigengenutzt bzw. steht leer. Es wird entsprechend der vorausgesetzten Flächenqualität und -nutzung die marktübliche Miete in Ansatz gebracht.

Recherchen

Angebotsrecherchen:

von 6,47 €/m² Wfl. bis 7,94 €/m² Wfl., im Mittel 6,97 €/m² Wfl. aus veröffentlichten Mietangeboten (im Umkreis von 15 km) für vergleichbare Wohnungen, Quelle „GeoMap“ (Abruf 03.05.2025)

vdpResearch GmbH:

Stadt Salzgitter, 70 m² Wfl. (innerhalb der letzten 10 Jahre gebaut oder saniert), Stand 11/2024:

6,00 €/m² Wfl. bis 6,80 €/m² Wfl. (für eine mittlere Lage bei einfacher bis guter Ausstattung)

6,60 €/m² Wfl. bis 7,20 €/m² Wfl. (gute Lage bei mittlerer bis guter Ausstattung)

In der Braunschweiger Grundstücksbörse (aus der Zeitschrift „WIRTSCHAFT“, Stand 11/2024)

wurden für teils vergleichbare Wohnungen in der Stadt Salzgitter folgende Spannen veröffentlicht:

von 5,80 €/m² Wfl. bis 6,50 €/m² Wfl. bei Vermietung aus dem Bestand

von 7,00 €/m² Wfl. bis 7,50 €/m² Wfl. bei Erstvermietung

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:

In den Grundstücksmarktdaten 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg wird für vermietete Eigentumswohnungen im gesamten Geschäftsgebiet (u.a. auch für den Landkreis Peine) ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 1,9 % (Median) angegeben. Die Spanne wird mit -0,4 % (10. Perzentil) bis 4,5 % (90. Perzentil) angegeben.

Der in der Ertragswertberechnung verwendete Liegenschaftszinssatz wird in Anlehnung an diese Erhebung unter Berücksichtigung der aktuell vorherrschenden Situation am regionalen Immobilienmarkt und der objektspezifischen Merkmale wie Objektart, Lage, Größe, Zustand/Beschaffenheit, Restnutzungsdauer sowie des Ertragsansatzes im mittleren bis oberen Bereich der Spannbreite mit 2,25 % angesetzt.

A 1.3 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes (§§24- 26 ImmoWertV)

Im Rahmen der Vergleichswertermittlung wurde eine Auswertung aus der Kaufpreissammlung für Wohnungseigentum durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Braunschweig-Wolfsburg für den Landkreis Peine durchgeführt.

Es wurden die folgenden Selektionskriterien angegeben (auszugsweise):

- Teilmarkt Wiederverkauf von Eigentumswohnungen
- Adressangabe
- Erhebungszeitraum von 01/2024 bis 04/2025
- Wohnfläche von 100 m² bis 220 m²
- Baujahr von 1960 bis 2000

Auf Grundlage dieser Abfrage wurden vom Gutachterausschuss 20 Datensätze bereitgestellt. In der Auswertung wurden der absolute Kaufpreis, die Wohnfläche, der Kaufpreis je m² Wfl., der Bodenrichtwert (BRW), das Baujahr, die Größe der WEG, die Gebäudeart, der Miteigentumsanteil sowie teilweise das Stockwerk (Geschosslage) und die Ausstattungsqualität (Standardstufe) mit aufgeführt.

Aus den bereitgestellten Kauffällen haben 5 Vergleichsobjekte eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt und wurden als geeignet betrachtet.

Für folgende Merkmale wurden keine Anpassungen vorgenommen, da sie als hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmend eingeschätzt wurden bzw. nicht für alle Vergleichsobjekte bekannt waren:

- Ausstattungsmerkmale
- Stockwerk (Geschosslage)
- Standardstufe

Die folgenden Merkmale der vorliegenden Kauffälle wurden als abweichend eingeschätzt und mittels Nebenrechnung an die abweichenden Merkmale des Bewertungsobjektes angepasst:

- a) PKW-Stellplatz (unabhängig der Art)
- b) Lagewert nach BRW und Baujahr
- c) Wohnfläche
- d) Miteigentumsanteil (MEA)

Dafür wurde auf die Fachliteratur, die Daten des Gutachterausschusses sowie auf eigene Erfahrungswerte zurückgegriffen.

Des Weiteren wurde die konjunkturelle Preisentwicklung mittels Indexanpassung (Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen „Preisentwicklung von Eigentumswohnungen in Niedersachsen“) auf den Wertermittlungsstichtag angepasst.

Die zugrunde liegenden Kauffälle (ohne die eliminierten Kauffälle) und deren Auswertung sind in der folgenden Tabelle dargelegt:

Vergleichs- objekt	a) Preis in €/m ² Wfl. abzgl. Stellplätze	b) Zu-/ Abschläge BRW und Baujahr	c) Zu-/ Abschläge Wfl.	c) Zu-/ Ab- schläge MEA	angepasster Wert in €/m ² Wfl.	Index (konjunkturell)	Angepasster Wert zum Stichtag in €/m ² Wfl.
Dezember 23	1.557	-18%	3%	2%	1.355	1,07	1.450
März 24	1.442	-19%	6%	2%	1.283	1,05	1.347
Juni 24	1.649	-21%	6%	2%	1.435	1,03	1.478
August 24	1.684	-23%	6%	2%	1.431	1,00	1.431
August 24	1.396	12%	1%	2%	1.605	1,00	1.605
Mittelwert	1.546						1.462

Die statistische Auswertung ergab einen unteren Grenzwert von 1.346 €/m² Wfl. und einen oberen Grenzwert von 1.578 €/m² Wfl..

Es ergibt sich somit ein Mittelwert für die Eigentumswohnung in Höhe von ca. 1.462 €/m² Wfl.. Bei den ausgewerteten Vergleichspreisen sind tlw. Stellplätze inkludiert.

Somit ergibt sich ein vorläufiger Vergleichswert von:

ca. 161 m² Wfl. x 1.462 €/m² Wfl. = 235.382 €

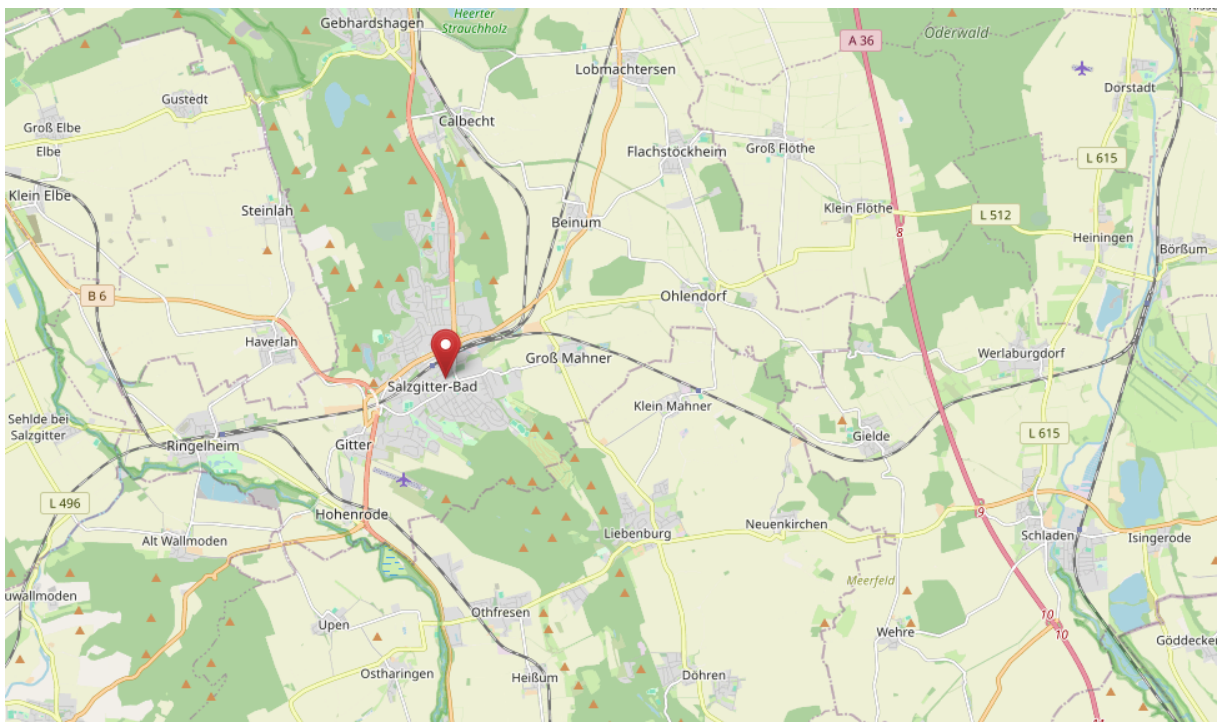
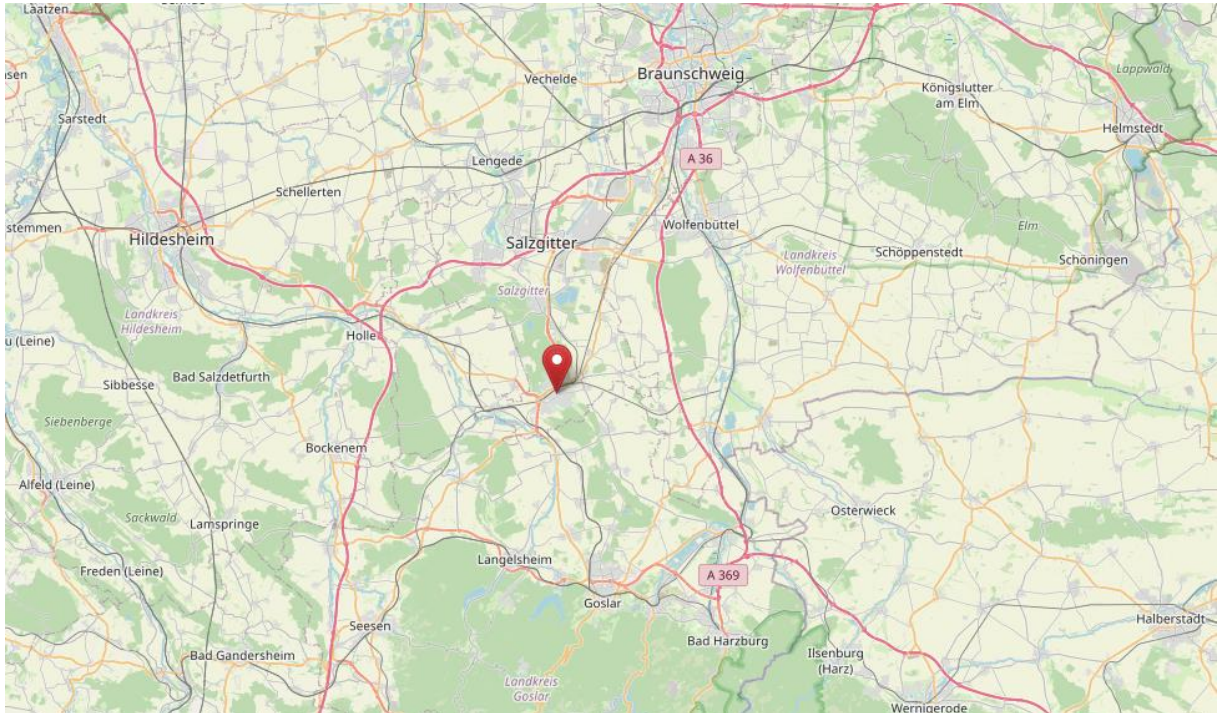
rd. 236.000 €

Das Sondernutzungsrecht am TG-Stellplatz Nr. 23 ist hierbei nicht mitberücksichtigt.

Anhang 2

A 2 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte

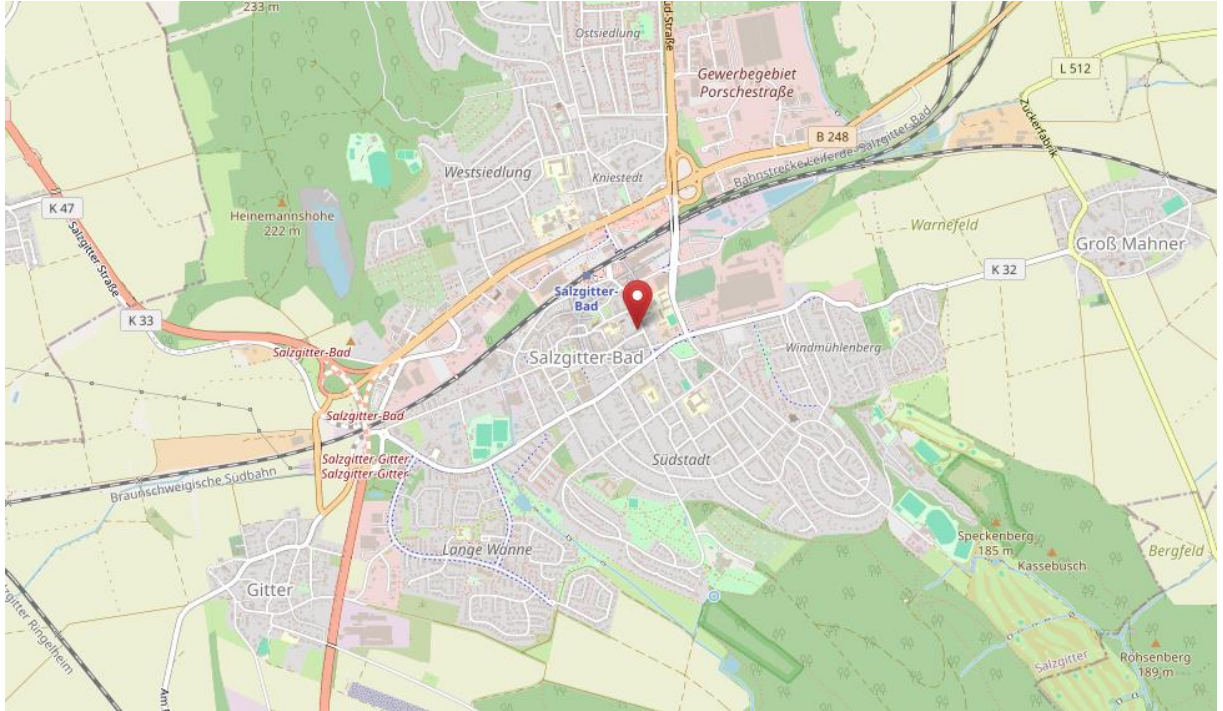
A 2.1 Kartenmaterial (Makro)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

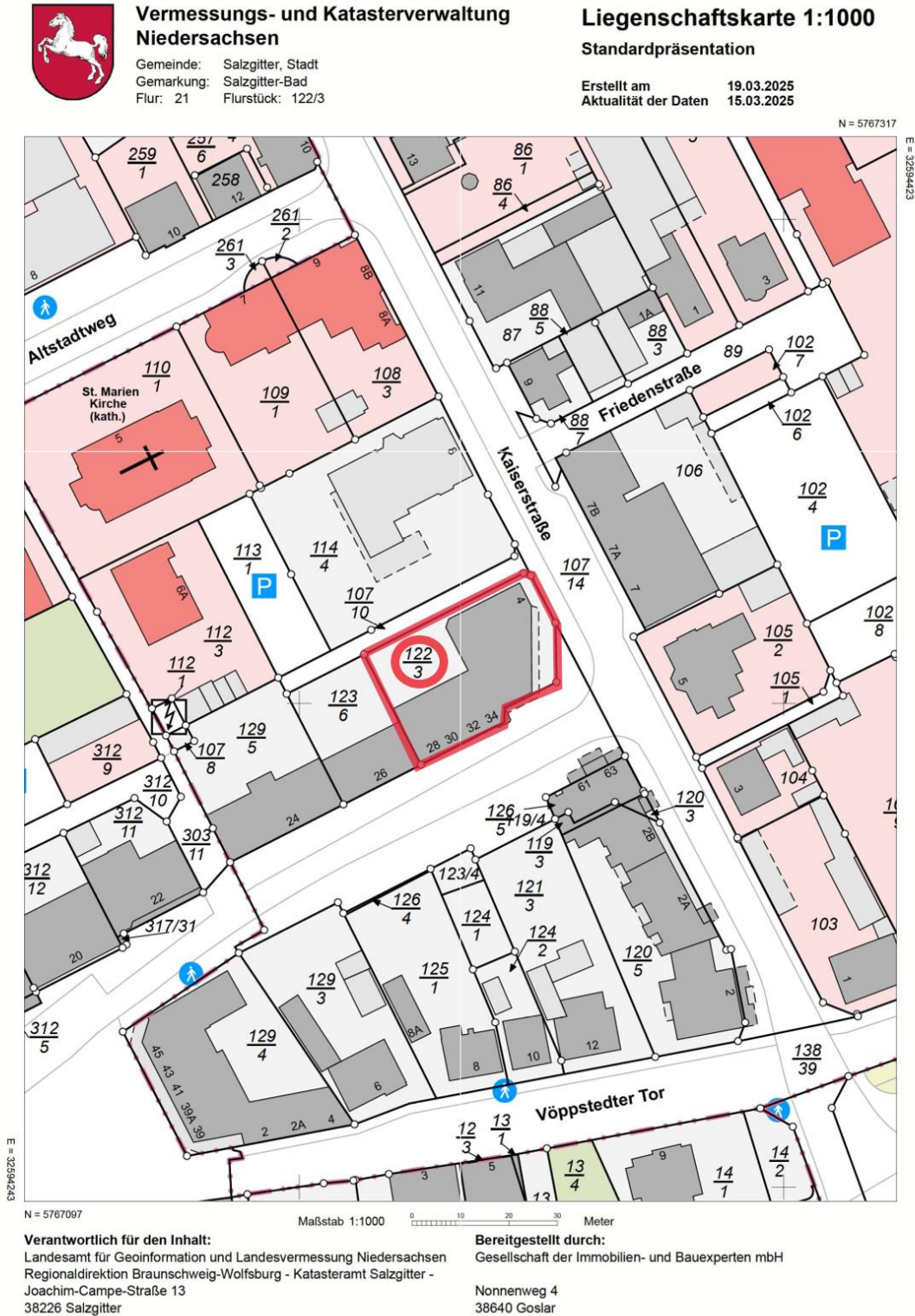
A 2.2 Kartenmaterial (Meso)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

A 2.4 Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)



Anhang 3

A 3 Ermittlung der Wohnfläche

Gebäude / Geschoss / Raumbezeichnung		Wohnfläche in m ²
Gebäude Bohlweg Hs.-Nr. 28 / 4.OG /		
Garderobe		14,47
Wohn- und Arbeitszimmer mit Balkon		58,36
Koch-/Essbereich		15,75
Schlafzimmer		23,80
Bad (zum Schlafzimmer)		11,90
1. Kinderzimmer		10,31
2. Kinderzimmer		11,32
Gäste-Bad / WC		3,59
Terrasse (zu 50 %)		11,72
Summe		161,22
Summe gerundet		161

Die Wohnfläche wurde aus dem Aufteilungsplan errechnet. Die Wohnfläche wird in der Teilungserklärung abweichend mit 160 m² Wfl. angegeben.

Anhang 4

A 4 Fotodokumentation



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Norden



Ansicht von Nordwesten



Haus Balkone



Dachbalkon der Wohneinheit
23 im 4. Obergeschoss



Eingang zum Haus

Anhang 5

A 5 Bauzeichnungen

Grundriss der Wohnung Nr. 23 – im 4. Obergeschoss



Anhang 6

A 6 Erläuterung zur Wertermittlung, Literatur- und Rechtsquellen

A 6.1 Erläuterung zur Wertermittlung

Durchführung der Wertermittlungsverfahren

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung, der ImmoWertV.

Gemäß § 6, Abs. 1 ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind zu wählen nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten.

Das Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren, dem ein ökonomisches Modell zugrunde liegt, dient dazu, bebaute Grundstücke zu bewerten, bei denen der Wert des Grundstückes letzten Endes aus einer angemessenen Kapitalisierung des Reinertrages und dem Wert des Bodens hergeleitet wird. Grundlage sind die angemessene Miete und die eingeschätzte Restnutzungsdauer, in der die angesetzte Miete den Immobilienertrag (bei angemessener Instandhaltung und angemessenem Liegenschaftszinssatz) erwirtschaftet. Das Ertragswertverfahren eignet sich insbesondere für Objekte, bei denen der erzielbare Ertrag im Vordergrund steht, wie zum Beispiel bei Mehrfamilienhäusern.

Das Sachwertverfahren

Dieses Verfahren basiert auf den Herstellungskosten und den Abschlägen wegen Veralterung. Der Sachwert wird aus der Summe des Gebäudewertes, des Wertes der besonderen Bauteile, des Wertes der Außenanlagen und des Bodenwertes gebildet. Das Sachwertverfahren eignet sich insbesondere für Einfamilienhäuser.

Das Vergleichswertverfahren

Grundlage der Vergleichswertberechnung ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen solcher Grundstücke, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende

Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

D.h., vorliegende Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen. Bei etwaigen Abweichungen sind sie an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Dabei können statistische Verfahren angewendet werden.

Ableitung des Verkehrswertes

Es werden nach der ImmoWertV zunächst vorläufige Ertragswerte, Sachwerte oder Vergleichswerte ermittelt.

In dem gewählten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV in der folgenden Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

D.h., es wird zunächst die Marktanpassung gemäß § 7 ImmoWertV vorgenommen und der marktangepasste vorläufige Verfahrenswert ermittelt.

Danach werden die objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Ein Werteeinfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale liegt vor, wenn diese aufgrund ihrer Art und ihres Umfangs erheblich von dem auf dem Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und der Grundstücksmarkt ihnen einen Werteeinfluss beimisst.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die wirtschaftlich nicht mehr nutzbar sind, Bodenverunreinigungen oder grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Nach abschließender Würdigung oder Heranziehen anderer Verfahrensergebnisse wird der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert abgeleitet.

Die zuvor aufgeführten Erläuterungen stellen nur eine vereinfachte Darstellung der Thematik dar. Für den interessierten Leser können die Grundlagen der Wertermittlung nebst Literaturverzeichnis kostenfrei unter Angabe des Aktenzeichens in unserem Büro in Papierform angefordert werden.

A 6.2 Literatur- und Rechtsquellen

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Vorschriften in der zum Stichtag gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlicher Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV)
- DIN 277-1: Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- DIN 276-1: Kosten im Bauwesen - Teil 1: Hochbau

Standardwerke zur Verkehrswertermittlung

- Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV"; Bundesanzeiger Verlag
- Bobka: „Spezialimmobilien von A bis Z - Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele“, Bundesanzeiger Verlag
- Kleiber / Tillmann / Seitz: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken“, Bundesanzeiger Verlag
- Simon: „Wertermittlungsverfahren“, Bundesanzeiger Verlag
- Petersen / Schnoor / Seitz „Marktorientierte Immobilienbewertung“, Richard Boorberg Verlag
- Sommer / Kröll: „Lehrbuch zur Immobilienbewertung“, Werner Verlag
- Hausmann / Rolf / Kröll: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“, Werner Verlag
- Sprengnetter: „Immobilienbewertung“ – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung Sprengnetter GmbH, durch Nachlieferungen aktualisierte Loseblattsammlung
- Gerardy / Möckel / Troff: „Praxis der Grundstückswertermittlung“, Loseblattsammlung Landsberg/Lech: Verlag Moderne Industrie, aktualisiert durch Nachlieferungen

Stichtagsbezogene Fachzeitschriften, Periodika

- Regionale und überregionale Grundstücks- und Immobilienmarktberichte
- Regionale und überregionale IVD-Immobilienpreisspiegel
- Schaper / Kleiber (Herausgeber): "GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert" Wolters Kluwer Deutschland
- Kleiber (Herausgeber): "GuG aktuell - Grundstücksmarkt und Grundstückswert" Wolters Kluwer Deutschland
- Zeitschrift „IfS-Informationen“, Institut für Sachverständigenwesen e. V.
- Zeitschrift „Der Sachverständige“, Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständige e. V. – BVS
- Bundesanzeiger Verlag / Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg (Herausgeber): "Der Immobilienbewerter - Zeitschrift für die Bewertungspraxis" Reguvis Bundesanzeiger Verlag
- Institut für Sachverständigenwesen e. V.: „IfS:-Informationen“ (Selbstverlag)