

Stellungnahme zum Schreiben des Amtsgericht Salzgitter vom 26.06.2024 :

- Das Wohnhaus steht z.Zt. leer.
- 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 nicht 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] Regionale Grundstücksmarktinformationen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig
- [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 Salder ist mit ca. 1.400 Einwohnern ein Ortsteil der kreisfreien Stadt Salzgitter.

1.02 Verkehrslage, Entfernungen

Die Verkehrslage des Grundstückes ist gut. Salder ist direkt an die BAB 39 angeschlossen. Der Stadtkern von SZ-Lebenstedt ist ca. 2,5 km, Braunschweig ca. 23 km entfernt. Außerdem ist Salder durch Buslinien mit den Nachbarorten verbunden.

1.03 Wohn- bzw. Geschäftslage

Das Grundstück liegt am Westrand des Ortsteils. Die Wohnlage ist mittelmäßig. Schulen und Geschäfte für den täglichen Bedarf sind tlw. im Ort sowie in den angrenzenden Ortsteilen vorhanden.

1.04 Art der Bebauung in der Straße und im Ortsteil

An der „Dammstraße“ ist eine 1- und 2-geschossige Bebauung tlw. mit ausgebautem Dachgeschoß vorhanden. Die Bebauung im übrigen Ortsteil ist tlw. auch höher.

1.05 Grundstückslage und Grundstückszuschnitt

Das zu bewertende Grundstück ist direkt an die „Dammstraße“ angeschlossen. Das Flurstück ist unregelmäßig geschnitten.

1.06 Bebauungspläne, GRZ, GFZ, Zulässige Nutzung

Der Bebauungsplan Sal 8 sagt aus: reines Wohngebiet, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, GFZ: 0,4, Baugrenzen vorhanden.

1.07 Straßenausbau, öffentlich oder Privatstraße

Die „Dammstraße“ ist eine öffentliche Wohnstraße mit asphaltierter Fahrbahn und einseitigem Fußweg mit Betonplatten.

1.08 Höhenlage zur Straße

Das Grundstück ist niveaugleich an die „Dammstraße“ angeschlossen. Das Erdgeschoß des Wohnhauses liegt ca. 0,60 m über Straßenniveau.

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. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu einem Entwässerungsgraben ist mit anstehendem Grundwasser zu rechnen. Im Altbau ist im KG ein Pumpensumpf vorhanden.

1.11 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Auf der nordöstlichen und nordwestlichen Grenze besteht Grenzbebauung.

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. 1 : Lebenslanges Wohnrecht für Maria Magdalena Kientopp geb. Breuer (geboren am 27.08.1933). Zur Löschung genügt der Nachweis des Todes der Berechtigten.

lfd. Nr. 4 : Über das Vermögen des Eigentümers ist am 05.02.2024 das Insolvenzverfahren eröffnet worden (275 IN 248/23 a).

lfd. Nr. 5 : Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (14 K 16/24).

1.14 Sonstiges

Maria Magdalena Kientopp ist verstorben.

2. Bodenwert

Wohngrundstück : 605 m²

Bodenrichtwert : 105,- €/m²

	EUR/m ²	EUR Im Ganzen
Grundstück 605 m ²	105,--	63.525,--
gerundet		63.500,--

3. Baubeschreibung

Das Gebäude besteht aus 2 Bauteilen (Baujahre 1960 und 2004), die insgesamt als Zweifamilienhaus genutzt werden.

3.1 Bauteil 1, Altbau

3.1.1 Baujahr: 1960 (Umbau eines Stallgebäudes zum Wohngebäude)
Erweiterungen ca. 1969 (Anbau, Balkon) und ca. 1982
(Windfang), Teilsanierung ca. 2004

modifiziertes Baujahr : 1974

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Bautyp: 2-geschossige Doppelhaushälfte (nordöstlicher Teil),
tlw. unterkellert, Satteldach

Restnutzungsdauer: 30 Jahre

3.1.2 Rohbau :

Fundamente.

Außenwände massiv, im KG ca. 0,60 m sonst ca. 0,30 m stark, zzgl. Wärmedämmung. Innenwände ca. 1- und ½-Stein stark, zu Bauteil 2 ca. 0,50 m stark, tlw. mit Gipskartonplatten verkleidet.

Holzbalkendecken, im Erweiterungsbereich Stahlbetondecken.

Satteldach mit Pfetten, Ständern, Sparren, Pfannen-Deckung mit Verstrich. Dachrinnen und Fallrohre vorhanden.

Ansichten : ringsum mit Wärmedämmung verkleidet. Nordostseite an Nachbarhaus angebaut.

3.1.3 Ausbau :

Fußboden im KG roh, EG und OG mit Laminat. Bad, Küche, Diele und Flur im EG sowie Bad im OG gefliest.

Wandbehandlung Strukturputz, tlw. auf Putzträger. Bäder ca. 1,80 m hoch, tlw. raumhoch gefliest.

Decken unterseitig im KG roh, EG und OG mit Paneelen, tlw. verbrettert.

Betontreppe zum EG, ¼-gewandelt. Holztreppe mit Holztritt- und Setzstufen in Holzwangen, zweimal ¼-gewandelt, Holzhandlauf zum OG, Holzeinschubtreppe zum DG.

Kunststofffenster mit Iso-Verglasung, tlw. mit Rollläden. Glasbausteinfenster.

Haustürelement aus Kunststoff mit Glasausschnitt. Holz-Innentüren, beschichtet in Holzzargen, tlw. als Kassetentüren. Nur-Glastür.

Bäder im EG mit Waschbecken und WC, Bad im OG mit Dusche mit Kabine, Einbauwanne, Waschbecken und WC.

Gas-Zentralheizung im KG mit Warmwasserbereitung.

Elt-Installation, Lampenauslässe und Steckdosen in ausreichender Zahl vorhanden.

3.1.4 Außenanlagen:

Gas-, Wasser- und Elt-Versorgungsleitungen sind in das Haus geführt.

Schmutz- und Regenwasserentwässerung sind an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

Metallgitterzaun an Metallpfosten, tlw. auf Betonsockel. Holzpallisaden-

Elemente an Holzpfosten. Schmiedeeiserner Zaun auf Betonsockel.

Bodenbefestigungen mit Betonsteinpflaster.

Garten mit Rasen, Büschen, Beeten, Pflanzsteinen.

3.1.4a besondere Bauteile:

Eingangsanlage mit Waschbetonstufen, Metallhandlauf, Vordach.
Balkon, Fußboden gefliest, Brüstung mit Holzbrettern an Metallpfosten.
Terrasse mit Holzfußboden.
Sauna (ohne Berechnung).
Carport mit Abstellraum, Fußboden mit Betonsteinpflaster, Dach mit Trapezblechen auf Holzbalken, Holzwände.
Freisitz, Fußboden mit Betonsteinen, Überdachung mit Trapezblechen auf Holzkonstruktion, unterseitig tlw. verkleidet.
Poolanlage mit Kreisbecken, Holzbretter als Sitzfläche.
Metall-Gartenhaus.
Remise, Holzelemente an Holzpfosten.

3.1.5 Ausstattung :

Die Sanitärräume sind mit gut sanitären Elementen ausgestattet.
Gas-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung.
Kunststofffenster mit Iso-Verglasung, tlw. mit Rollläden.

3.1.6 Aufgrund der Bauweise werden die Normalherstellungskosten 2010 für den sanierten Bereich als Typ 2.12 für die Bruttogrundfläche mit i.M. 656,- €/m² incl. Baunebenkosten angesetzt.

Der Baupreisindex für Wohngebäude (Basiswert 2021 = 100) des Statistischen Bundesamtes für 2010 beträgt 72,4 und für das II. Quartal 2024 129,4.

3.1.7 Wertminderung aus Alter (%) :

Die Wertminderung aus Alter beträgt mit der durchgeführten Sanierung ca. 65 %.

3.1.8 Baumängel oder Bauschäden :

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist dem Alter entsprechend gut.

3.2 Bauteil 2, Neubau

3.2.1 Baujahr: 2004
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Bautyp: 2-geschossige Doppelhaushälfte (südwestlicher Teil), nicht unterkellert, flach geneigtes Pultdach
Restnutzungsdauer: 60 Jahre

3.2.2 Rohbau :

Betonfundamente.
Außenwände massiv, ca. 30 cm stark. incl. Wärmeschutzverkleidung. Innenwände massiv, ca. 1-Stein und ½-Stein stark.
Stahlbetondecke über dem EG, Holzbalkendecke über dem OG.
Flach geneigtes Pultdach mit Bitu-Deckung. Dachrinne vorhanden.
Ansichten : nordöstliche Seite an Bauteil 1 angebaut, sonst Wärmeschutzverkleidung mit Putz, Sockel farblich abgesetzt.

3.2.3 Ausbau :

Fußboden im EG und OG mit Laminat. Diele und Bad im EG gefliest.
Wandbehandlung im EG Putz mit Anstrich, Diele tlw. mit Riemchen o.ä.
verkleidet. Im OG Strukturputz. Bad ca. 1,70 m hoch gefliest.
Decken unterseitig im EG mit Strukturputz, im OG mit Putzträger abgehängt.
Kunststofffenster mit Iso-Verglasung und Rollläden.
Haustürelement aus Kunststoff mit Glasausschnitt, feststehendes Seitenteil
mit Glasausschnitt. Holz-Innentüren mit Anstrich, tlw. beschichtet, in Holz-
zargen.
Bad im EG mit Dusche mit Kabine, Waschbecken und WC.
Anschluss an Gas-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung in Bauteil 1
Elt-Installation, Lampenauslässe und Steckdosen in ausreichender Zahl
vorhanden.

3.2.4 Außenanlagen: siehe Bauteil 1

3.2.4a besondere Bauteile :

Wintergarten, Bretterfußboden, Leichtbauwände, Pultdach mit Kunststoff-
Stegplatten auf Alukonstruktion, Kunststofffenster und Kunststofftüren mit
Iso-Verglasung.
Zwei Kaminöfen (ohne Bewertung).

3.2.5 Ausstattung :

Das Bad ist gut sanitären Elementen ausgestattet.
Anschluss an Gas-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung in Bauteil 1.
Kunststofffenster mit Iso-Verglasung und Rollläden.

3.2.6 Aufgrund der Bauweise werden die Normalherstellungskosten 2010 als Typ 2.33 für die Bruttogrundfläche mit i.M. 855,- €/m² incl. Baunebenkosten angesetzt.

Der Baupreisindex für Wohngebäude (Basiswert 2021 = 100) des Statistischen
Bundesamtes für 2010 beträgt 72,4 und für das II. Quartal 2024 129,4.

3.2.7 Wertminderung aus Alter (%) :

Die Wertminderung aus Alter beträgt ca. 25 %.

3.2.8 Baumängel oder Bauschäden :

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist gut.

4. Bauwert

Bruttogrundfläche und umbauter Raum nach DIN 277

Die Maße sind tlw. den Bauplänen entnommen.

Bauteil	Länge	Breite	Höhe	anrechenb. Brutto Grundfl.	umbauter Raum	Br.-Grd-fl. NHK 2010	Neuwert NHK 2010	Wertmind. aus Alter	Zeitwert 2010
	m	m	m	m ²	m ³	€/m ²	€	%	€
Baut. 1									
KG	3,78	5,20	2,03	19,65	39,89				
EG	11,40	5,80	2,57	66,12	169,92				
	4,50	1,62	2,85	7,29	20,77				
OG	11,40	5,80	2,37	66,12	156,70				
	3,40	5,80	$\frac{0,50}{2 \times 3}$	o.B.	1,64				
DG	8,00	5,80	$\frac{3,51}{2 \times 3}$	o.B.	27,14				
				159,18	416,06	656,-	104.422,-	65	36.547,-
Baut. 2									
EG	7,66	7,20	2,89	55,15	159,38				
OG	7,66	7,20	i.M. 3,20	55,15	176,48				
				110,30	335,86	855,-	94.306,-	25	70.729,-
Übertrag							198.728,-		107.276,-
						Neuwert €	Zeitwert €		
Übertrag : Reine Baukosten						198.728,-	107.276,-		
Außenanlagen gem. DIN 276						18.500,-	6.000,-		
Bes. zu berechnende Bauteile						18.000,-	9.000,-		
Bauwert nach NHK 2010 Baupreisindex 2010 = 72,4 Basiswert 2021 = 100						235.228,-	122.276,-		
Bauwert Baupreisindex II. Quartal 2024 = 129,4 gerundet						420.400,-	218.500,-		

5. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit

Bauteil 1, Altbau

Bauteil 2, Neubau

5.1 Ausnutzung der Baulichkeiten:

In den Gebäuden befinden sich 2 Wohnungen.

5.2 Beurteilung des Grundrisses:

Die Raumgrößen, Belichtung, Belüftung sind in beiden Bauteilen ausreichend bemessen. Die Geschosshöhen in Bauteil 1 entsprechen z.T. nicht dem heutigen Standard.

5.3 Ausstattung der Baulichkeiten:

Die Bäder sind gut mit sanitären Elementen ausgestattet.
Gas-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung in Bauteil 1 für beide Bauteile.
Kunststofffenster mit Iso-Verglasung, tlw. mit Rollläden.

5.4 Nachhaltig erzielbare Mieten:

Die erzielbare Netto-Kaltmiete beträgt :

Wohnung 1 Erdgeschoss (Altbau und Neubau) : i.M. ca. 5,50 EUR/m²/Monat

Wohnung 2 Obergeschoss (Altbau und Neubau) : i.M. ca. 5,00 EUR/m²/Monat

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

- Mietausfallwagnis für Wohnbereiche (Eigennutzung) : --
- Verwaltungskosten (Eigennutzung) : --
- Instandhaltungskosten Bauteil 1, 2 (Altbau, Neubau) : i.M. ca. 15 %

5.5 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt für Gebäude ca. 30 Jahre.

6. Wohn- und Nutzflächenberechnung (gem. Wohnflächenverordnung)

Die Maße sind den Bauplänen entnommen.

	Bauteil		m ²	m ²
1,2	Wohnung 1 Erdgeschoss	Altbau mit Zimmer, Küche, Fluren, WC, Bad, Abstellraum, Windfang		58,56
		Neubau mit 2 Zimmern, Diele, Bad		<u>44,06</u> 102,62
	Wohnung 2 Obergeschoss	Altbau mit Zimmer, Bad, Flur, Abstellraum		50,92
		Neubau mit Zimmer, Küchenzeile		<u>45,53</u> 96,45

7. Erträge

	Gebäude oder Gebäudeteil	Die Wohnungen bestehen aus je							Monatl. Miete lt. Vertrag EUR	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, 2	Wohnung 1 Erdgeschoss	3	1	3	3	--	1	1	102,62	5,50	564,-	6.768,-	
	Wohnung 2 Obergeschoss	2	1	2	1	1	1	--	96,45	5,00	482,-	5.784,-	
Rohertrag									6.768,- EUR bzw. 5.784,- EUR				

8. Ertragswert

		Wohnung 1	Wohnung 2
Übertrag: Rohertrag		6.768,-	5.784,-
Bewirtschaftungskosten : pauschaliert i.M. 15 %		1.015,-	867,-
Jahres-Reinertrag		5.753,-	4.917,-
Bodenwert	63.500,- EUR		
Grundstücksnebenkosten ca. 6,0 %	<u>3.810,- EUR</u>		
Gesamt	67.310,- EUR		
Bodenertragsanteil 2,0 % vom Bodenwert. Abziehen sind:			
Ertragsanteil Altbau	53,9 % 36.280,- EUR	725,-	
Ertragsanteil Neubau	46,1 % 31.030,- EUR		620,-
	100,0 % 67.310,- EUR		
	Gebäude-Reinertrag	5.028,-	4.297,-
Gebäudewertanteile:			
Wohnung 1) Vervielfältiger bei 30 Jahren Restnutzungsdauer sowie 2,0 % Zinsen : 22,40 Gebäude-Reinertrag x Vervielfältiger		112.600,-	
Wohnung 2) Vervielfältiger bei 30 Jahren Restnutzungsdauer sowie 2,0 % Zinsen : 22,40 Gebäude-Reinertrag x Vervielfältiger			96.200,-
Bodenwertanteil von 63.500,- EUR (anteilig)		34.200,-	29.300,-
Summe		146.800,-	125.500,-

Ertragswert (8)**272.300,- EUR**

9. Vergleichswert

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

Die beiden Bauteile sind durch Verbindungen im Erdgeschoss und im Obergeschoss offen und ohne Türen miteinander verbunden, sodass im Erdgeschoss und im Obergeschoss jeweils eine Wohnung genutzt werden kann.

Daher wird das gesamte Gebäude als Zweifamilienhaus bewertet.

Da beide Bauteile unterschiedliche Baujahre haben, werden die Vergleichswerte zunächst getrennt ermittelt und danach an die Vergleichswerte für die Wohnfläche von Zweifamilienhäuser angepasst.

9a. Bauteil 1, Altbau

Die Vergleichswerte umfassen Kaufzeitpunkte von 2021 bis 2023 mit einem Median 2022. Daraus ergibt sich ein mittlerer Basiswert von ca. 1.901,- €/m² für das Normobjekt nach Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Salzgitter.

Der Umrechnungskoeffizient für die abweichende Standardstufe beträgt ca. 0,92.

Die Wohnfläche beträgt ca. 109,48 m².

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

$$109,48 \text{ m}^2 \times 1.901,- \text{ EUR/m}^2 \times 0,92 = 191.471,- \text{ EUR}$$

Vergleichswert 1 (gerundet) 191.400,- EUR

9b. Bauteil , Neubau

Die Vergleichswerte umfassen Kaufzeitpunkte von 2021 bis 2023 mit einem Median 2022. Daraus ergibt sich ein mittlerer Basiswert von ca. 2.534,- €/m² für das Normobjekt nach Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Salzgitter.

Der Umrechnungskoeffizient für die abweichende Standardstufe beträgt ca. 1,00.

Die Wohnfläche beträgt ca. 89,59 m².

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

$$89,59 \text{ m}^2 \times 2.534,- \text{ EUR/m}^2 \times 1,00 = 227.021,- \text{ EUR}$$

Vergleichswert (gerundet) 227.000,- EUR

9c. Gesamtgebäude

Die Gesamtwohnfläche beträgt :

$$58,56 \text{ m}^2 + 50,92 \text{ m}^2 + 44,06 \text{ m}^2 + 45,53 \text{ m}^2 = 199,07 \text{ m}^2$$

Der Umrechnungskoeffizient für die abweichende Wohnfläche beträgt ca. 0,85.

Der Umrechnungskoeffizient für die abweichende Grundstücksfläche ca. 0,97

Der Umrechnungskoeffizient für die Lage des Ortsteils beträgt ca. 0,98

Daraus ergibt sich für das gesamte Gebäude der folgende Vergleichswert :

$$(191.400,- \text{ EUR} + 227.000,- \text{ EUR}) \times 0,85 \times 0,97 \times 0,98 = 338.071,- \text{ EUR}$$

vorläufiger Vergleichswert (gerundet) 338.000,- EUR

Aufgrund des gegenwärtigen Zustands und der ungünstigen Aufteilung der Räumlichkeiten und der Bauteile ist ein Abschlag von ca. 10 % angemessen.

Vergleichswert (gerundet) 305.000,- EUR

10. Endwerte

Bezugsjahr	Neuwert 2010	Zeitwert 2010	Neuwert II/2024	Zeitwert II/2024
Baupreisindex	72,4	72,4	129,4	129,4
Bodenwert (2)			63.500,- EUR	63.500,- EUR
Bauwert (4)	235.228,- EUR	122.276,- EUR	420.400,- EUR	218.500,- EUR
Sachwert			483.900,- EUR	282.000,- EUR
Ertragswert (8)				273.900,- EUR
Vergleichswert (9)				305.000,- EUR

11. Verkehrswert

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut, das direkt an ein Nachbargebäude anschließt.

Der Sachwert berücksichtigt die bauliche Ausstattung des Objektes und kann den z.Zt. möglichen Vergleichswert nicht erreichen.

Der Ertragswert richtet sich nach den Netto-Kaltmieten für Wohnungen nach dem Mietspiegel 2023 für die Stadt Salzgitter. Der Ertragswert kann daher den Nutzungswert eines Einfamilienhaus-Grundstücks mit Garten nur eingeschränkt widerspiegeln.

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

Unter angemessener Berücksichtigung aller Wertermittlungsverfahren schätze ich den

Verkehrswert auf

Euro (i.W.) dreihundertfünftausend

305.000,- 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 02. September 2024







Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

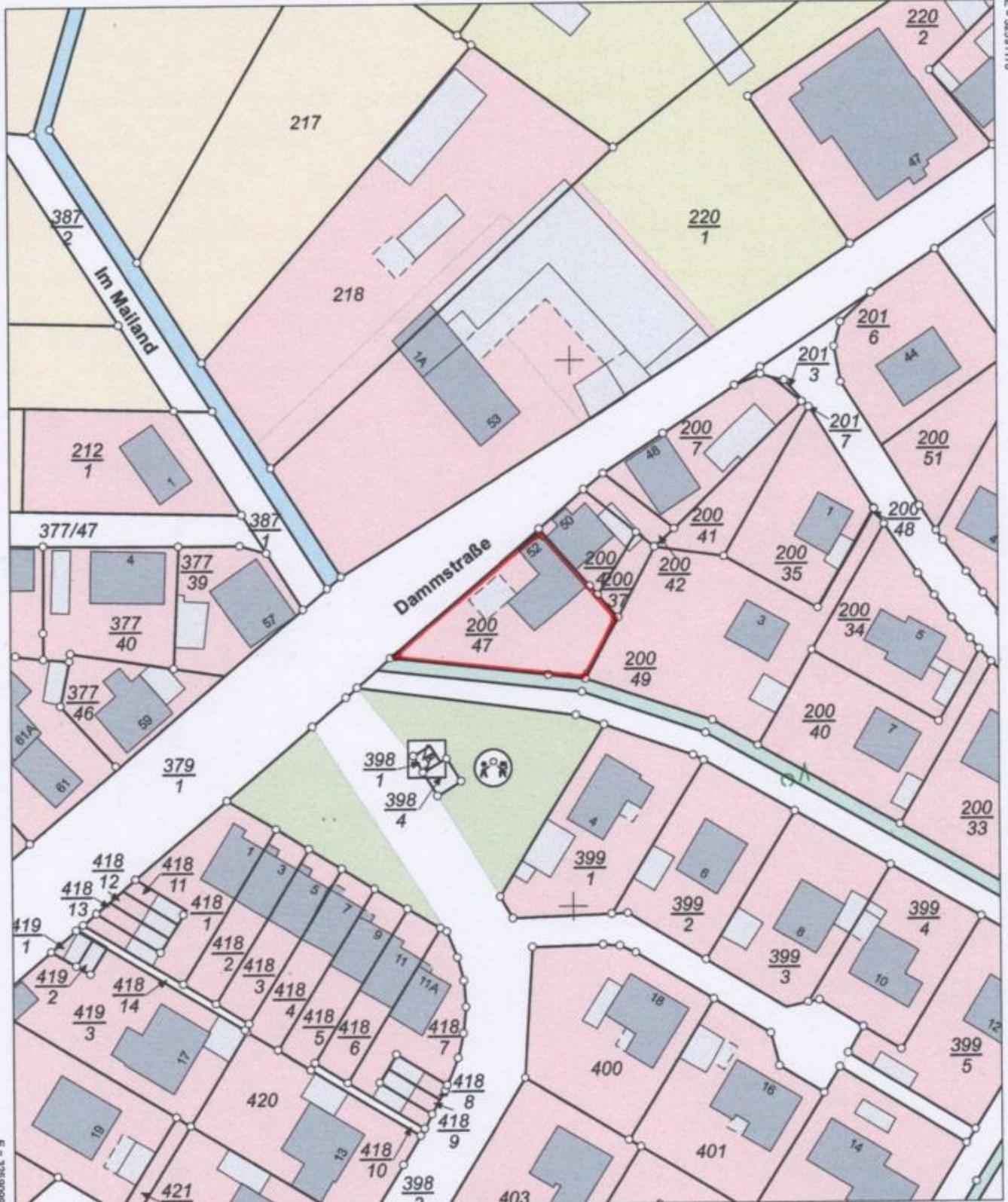
Gemeinde: Salzgitter, Stadt
Gemarkung: Salder
Flur: 1 Flurstück: 200/47

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 23.07.2024
Aktualität der Daten 20.07.2024

N = 5777065



E = 32590988

N = 5776845

Maßstab 1:1000



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-263-2024

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.



Bauteil 1, 2 – Ansicht von Nordwesten



Bauteil 1, 2 – Ansicht von Norden



Bauteil 1 – Ansicht von Südwesten



Bauteil 1 – Ansicht von Süden



Bauteil 2 – Ansicht von Süden



Bauteil 1, 2 – Ansicht von Osten