

GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes

für das Wohngrundstück

38229 Salzgitter, Triftweg 19

Auftraggeber

Amtsgericht Salzgitter
Geschäfts-Nr. 14 K 17/23

Gutachten-Nr.

2024-06

Amtsgericht Salzgitter

Grundbuch von Engerode

Blatt 133

Gemarkung Engerode

Flur 1 Flurstück 1/5, Gebäude- und Freifläche

Katasteramt

Salzgitter

Grundstücksgröße in m²

669 m²

Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes

Wertermittlungstichtag

29. Mai 2024

Ortsbesichtigung und Aufnahme am

29. Mai 2024

In Gegenwart von

der Miteigentümerin

Dieses Gutachten umfasst

13 Seiten

Anlagen

Lagepläne, Fotodokumentation

Stellungnahme zum Schreiben des Amtsgericht Salzgitter vom 25.04.2024 :

- Das Wohnhaus steht z.Zt. leer.
- Ein Verwalter ist nicht vorhanden
- 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.
- 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.

Vorbemerkung

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

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

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

Literaturhinweis

- [1] Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021, Herausgeber : Bundesministerium für Umwelt, Natur, Bau und Reaktorsicherheit
- [2] Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006, Herausgeber : Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen
- [3] Verkehrswertermittlungen von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag
 - 3. Auflage (1998), Kleiber, Simon, Weyers
 - 6. Auflage (2010), Kleiber, Fischer, Schröter
 - 9. Auflage (2019), Kleiber, Fischer, Werling
- [4] Regionale Grundstücksmarktinformationen des 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, Reg.-Bezirk

Der Ortsteil Engerode ist mit ca. 250 Einwohnern ein Ortsteil der kreisfreien Stadt Salzgitter im Regierungsbezirk Braunschweig.

1.02 Verkehrslage, Entfernungen

Die Verkehrslage des Grundstückes ist dörflich bestimmt. Salzgitter-Bad ist ca. 4,5 km, Salzgitter-Lebenstedt ca. 11,0 km entfernt. Engerode ist durch Buslinien mit den Nachbarorten verbunden.

1.03 Wohn- bzw. Geschäftslage

Das zu bewertende Grundstück ist direkt an den „Triftweg“ angeschlossen. Die Lage innerhalb des Ortsteiles ist gut. Schulen und Geschäfte für den täglichen Bedarf sind in den Nachbarorten vorhanden.

1.04 Art der Bebauung in der Straße und im Ortsteil

Am „Triftweg“ ist 1- bis 2-geschossige Bebauung tlw. mit ausgebautem Dachgeschoß vorhanden, ebenso wie im übrigen Ortsteil.

1.05 Grundstückslage und Grundstückszuschnitt

Das zu bewertende Grundstück liegt im Westen des Ortsteiles, nördlich des „Triftwegs“ und ist direkt an diesen angeschlossen. Das Grundstück ist rautenförmig geschnitten.

1.06 Bebauungspläne, GRZ , GFZ, Zulässige Nutzung

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

1.07 Straßenausbau, öffentlich oder Privatstraße

Der „Triftweg“ ist eine öffentliche Wohnstraße mit asphaltierter Fahrbahn.

1.08 Höhenlage zur Straße

Das Grundstück ist niveaugleich an den „Triftweg“ angeschlossen. Es steigt leicht nach Westen an.

1.09 Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen

Wasser- und Elt-Anschlußleitungen sind aufs Grundstück 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

Der Schuppen ist auf die östliche Grenze gebaut. Sonst bestehen normale Grenzverhältnisse.

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 : Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet worden (14 K 17/23).

2. Bodenwert

Wohngrundstück : 669 m²
Bodenrichtwert (2024) : 55,- EUR/m² (incl. Erschließungskosten)

	EUR/m²	EUR Im Ganzen
Wohngrundstück 669 m²	55,00	36.795,--
Bodenwert (gerundet)		36.800,--

3. Baubeschreibung

3.1 Wohnhaus

- 3.1.1 Baujahr: 1962
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Bautyp: 1-geschossiges Wohnhaus, mit ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert, Satteldach
Restnutzungsdauer: 18 Jahre
- 3.1.2 Rohbau :
Betonfundamente.
Außenwände massives Mauerwerk, im KG ca. 30 cm, sonst ca. 24 cm stark, im EG und DG zzgl. Bitu- Vorhangfassade. Innenwände mit massivem Mauerwerk, 1- und ½-Stein stark.
Stahlbetondecken über dem KG und EG, Holzbalkendecken über dem DG.
Satteldach mit Pfetten, Sparren, Betonpfannen-Deckung mit Verstrich. Dachrinnen und Fallrohre vorhanden.
Ansichten : ringsum Bitu-Vorhangfassade, Sockel mit Klinkern abgesetzt.
- 3.1.3 Ausbau :
Fußboden im KG Estrich, roh. Im EG und DG Holzdielen auf Lagerhölzern, tlw. mit Textilbelag. Flure gefliest. Spitzboden mit Bretterfußboden.
Wandbehandlung : im KG Putz mit Anstrich. Im EG und DG Putz mit Tapete.
Nasswand im KG gefliest. Bäder im EG und DG ca. 1,50 m hoch gefliest.
Deckenbehandlung : im KG mit Anstrich. Im EG Putz mit Anstrich, im DG Putzträger mit Anstrich.
Betontreppe auf Betonlaufplatte zum EG mit Betonstufen. Holztreppe zum DG mit Holzharfengeländer und Holzhandlauf, Holzeinschubtreppe zum Spitzboden.
Im KG Metallgitterfenster mit 1-fach Verglasung, tlw. Holzfenster. Im EG und DG Holzfenster mit Iso-Verglasung, tlw. Kunststofffenster mit Iso-Verglasung.
Hauseingangstür aus Holz mit Glasausschnitt, Kellertür aus Holz mit Glasausschnitt. Innentüren aus Holz in Holzzargen, tlw. mit Glasausschnitt.
Waschküche im KG mit Ausgussbecken und Bodeneinlauf. Bad im EG mit Einbauwanne, Waschbecken und WC. Bad im DG mit Waschbecken und WC.
Öl-Einzelöfen mit zentraler Ölversorgung. Warmwasserbereitung über Elt-Durchlauferhitzer.
Elt-Installation, Lampenauslässe und Steckdosen in ausreichender Zahl vorhanden.
- 3.1.4 Außenanlagen :
Wasser- und Elt-Versorgungsleitungen sind ins Haus geführt. Die Schmutzwasser- und Regenwasserentwässerung sind an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.
Maschendrahtzaun an Metallpfosten auf Betonsockel. Holzlattenzaun mit Klinkerpfosten und Klinkersockel.
Bodenbefestigungen mit Verbundsteinpflaster und Betonplatten. Differenzstufen aus Beton.
Garten mit Büschen, Hecke, Bäumen, Rasen.

3.1.4a besondere Bauteile :

Eingangsanlage mit Waschbetonstufen, Metallgeländer, Vordach unterseitig verkleidet.
Kellerabgang, Betonstufen in Wangen, Klinkerwange, Betonsohle mit Bodeneinlauf.
Grundstückseinfahrt mit seitlicher Stützmauer.
Schuppen, massives Mauerwerk, Fußboden Estrich. Innenwände massiv, mit Putz und Anstrich. Betondecke. Flachdach mit Bitu-Deckung. Holztüren, Holzfenster mit 1-fach Verglasung.
Freisitz, Fußboden mit Betonplatten, Überdachung mit Kunststoff-Stegplatten auf Metallpfosten.

3.1.5 Ausstattung :

Die Raumgrößen, Geschosshöhen, Belichtung und Belüftung sind ausreichend bemessen.
Überwiegend Holzfenster mit Iso-Verglasung, tlw. Kunststofffenster. Öl-Einzelöfen. Warmwasserbereitung über Elt-Durchlauferhitzer.
Die Bäder sind ausreichend mit sanitären Elementen ausgestattet.

3.1.6 Aufgrund der Bauweise werden die Normalherstellungskosten 2010, Typ 1.01, für die Bruttogrundfläche mit einem Wert von 730,- €/m² incl. 17 % Baunebenkosten angesetzt. Der Baupreisindex für Wohngebäude (Basiswert 2015 = 100) des Statistischen Bundesamtes für 2010 beträgt 92,0 und für das I. Quartal 2024 163,3.

Aufgrund des geringwertigen Ausbaus des Gebäudes und den anstehenden Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen, ist ein Abschlag von ca. 20 % auf den Bruttogrundflächenwert anzusetzen.

Es wird ein Wert für die Bruttogrundfläche von ca. 585,- €/m² angesetzt.

3.1.7 Wertminderung aus Alter (%) :

Die lineare Wertminderung aus Alter beträgt ca. 77 %.

3.1.8 Baumängel oder Bauschäden :

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist dem Alter entsprechend gut. Im OG ist durch die Versottung eines Schornsteins ein Wasserschaden zu erkennen. Baumängel oder Bauschäden sind nicht zu erkennen.

3.1.9 Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen :

- Zentralheizung
- Fenster
- Wärmedämmung
- Schornstein versottet

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. Bauwert 2010	Neuwert 2010	Wertmind. aus Alter	Zeitwert 2010	
	m	m	m	m²	m³	€/m²	€	%	€	
KG	9,10	8,61	2,25	78,35	176,28	585,-	145.998,-	77	33.579,-	
	3,04	1,75	2,25	5,32	11,97					
EG	9,20	8,70	2,75	80,04	220,11					
	3,15	1,85	2,75	5,82	16,00					
DG a)	9,20	$\frac{8,70+4,70}{2}$	2,65	o.B.	163,34					
DG b)	9,20	8,70	2,65	80,04	o.B.					
Sp.-bd.	9,20	4,70	$\frac{2,60}{2 \times 3}$	$\frac{o.B.}{249,57}$	$\frac{18,73}{606,43}$					
Übertrag							145.998,-		33.579,-	
Übertrag : Reine Baukosten Außenanlagen gem. DIN 276 Bes. zu berechnende Bauteile					Neuwert €		Zeitwert €			
					145.998,-		33.579,-			
					12.000,-		3.000,-			
					12.500,-		3.000,-			
Bauwert nach NHK 2010 Baupreisindex 2010 = 92,0 Basiswert 2015 = 100					170.498,-		39.579,-			
Bauwert Baupreisindex I. Quartal 2024 = 163,3 gerundet					302.600,-		70.200,-			

5. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit

1. Wohnhaus

5.1 Ausnutzung der Baulichkeiten:

In dem Wohnhaus befindet sich 1 Wohnung.

5.2 Beurteilung des Grundrisses:

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

5.3 Ausstattung der Baulichkeiten:

Die Bäder sind ausreichend mit sanitären Elementen ausgestattet.

Öl-Einzelöfen mit zentraler Versorgung. Warmwasserbereitung über Elt-Durchlauferhitzer.

Überwiegend Holzfenster mit Iso-Verglasung, tlw. Kunststofffenster.

5.4 Nachhaltig erzielbare Mieten:

Die erzielbare Netto-Kaltmiete beträgt für das Wohnhaus im

Erdgeschoss	ca. 5,00 EUR/m²/Monat
-------------	-----------------------

Dachgeschoss	ca. 4,50 EUR/m²/Monat
--------------	-----------------------

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

- | | |
|--|----------|
| - Mietausfallwagnis für Wohnbereiche : | --- |
| - Verwaltungskosten : | --- |
| - Instandhaltungskosten : | ca. 20 % |

5.5 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt für das Wohnhaus ca. 18 Jahre.

5.6 Liegenschaftszinssatz :

Der Liegenschaftszinssatz wird auf Grund der Lage in einem wenig nachgefragten Ortsteil und der kurzen Restnutzungsdauer mit ca. 2,0 % angesetzt.

8. Ertragswert

Wohnhaus

Übertrag: Rohertrag		5.484,-
Bewirtschaftungskosten :		
pauschaliert 20 %		1.096,-
Jahres-Reinertrag		4.388,-
Bodenertragsanteil 2,0 % vom Bodenwert. Bodenwert 36.800,- EUR Grundstücksnebenkosten 6,0 % <u>2.208,- EUR</u> Gesamt 39.008,- EUR Abziehen sind:		
Ertragsanteil Wohnhaus 100,0 %	39.008,- EUR	780,-
Gebäude-Reinertrag		3.608,-
Gebäudewertanteile:		
Wohnhaus) Vervielfältiger bei 18 Jahren Restnutzungsdauer sowie 2,0 % Zinsen : 14,99 Gebäude-Reinertrag x Vervielfältiger		54.000,-
Bodenwertanteil		36.800,-
Summe		90.800,-

Ertragswert (8)**90.800,- EUR**

9. Vergleichswert

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

Die Vergleichswerte umfassen Kaufzeitpunkte von 2021 bis 2023 mit einem Median 2022. Daraus ergibt sich ein mittlerer Basiswert von ca. 1.000,- €/m² für das Normobjekt nach Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Salzgitter.

Der Umrechnungskoeffizient für die abweichende Wohnfläche beträgt ca. 1,30.
Der Umrechnungskoeffizient für die abweichende Grundstücksfläche beträgt ca. 0,99.
Der Umrechnungskoeffizient für die abweichende Standardstufe beträgt ca. 0,92.
Der Umrechnungskoeffizient für die Lage des Ortsteils beträgt ca. 0,99.

Die Wohnfläche beträgt ca. 95,10 m².

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

$$95,10 \text{ m}^2 \times 1.000,- \text{ EUR/m}^2 \times 1,30 \times 0,99 \times 0,92 \times 0,99 = 111.370,- \text{ EUR}$$

Vergleichswert (gerundet) 111.300,- EUR

Das hier vorliegende Wohnhaus ist dem Alter entsprechend in gutem Zustand. Allerdings sind verschiedene Sanierungs- und Renovierungsarbeiten erforderlich. Das betrifft vor Allem die Heizungsanlage mit Abgasanlage, die Fenster sowie die Wärmedämmung, was hier mit der niedrigen Standardstufe berücksichtigt ist.

10. Endwerte

Bezugsjahr	Neuwert 2010	Zeitwert 2010	Neuwert I/2024	Zeitwert I/2024
Baupreisindex	92,0	92,0	163,3	163,3
Bodenwert (2)			36.800,- EUR	36.800,- EUR
Bauwert (4)	170.498,- EUR	39.579,- EUR	302.600,- EUR	70.200,- EUR
Sachwert			339.400,- EUR	107.000,- EUR
Ertragswert (8)				90.800,- EUR
Vergleichswert (9)				111.300,- EUR

11. Verkehrswert

Das Wohnhausgrundstück ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebaut.

Grundstücke dieser Art werden nach dem Sachwert- und Vergleichswertverfahren bewertet. Der Vergleichswert berücksichtigt die Lage und die Größe des Grundstücks sowie den erzielbaren Verkehrswert vergleichbarer Objekte.

Der Ertragswert richtet sich nach den Netto-Kaltmieten für Wohnungen nach dem Mietspiegel 2023 für die Stadt Salzgitter und dient zur Stützung der Wertermittlungsverfahren.

Unter angemessener Berücksichtigung der Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV 2021 schätze ich den

Verkehrswert auf

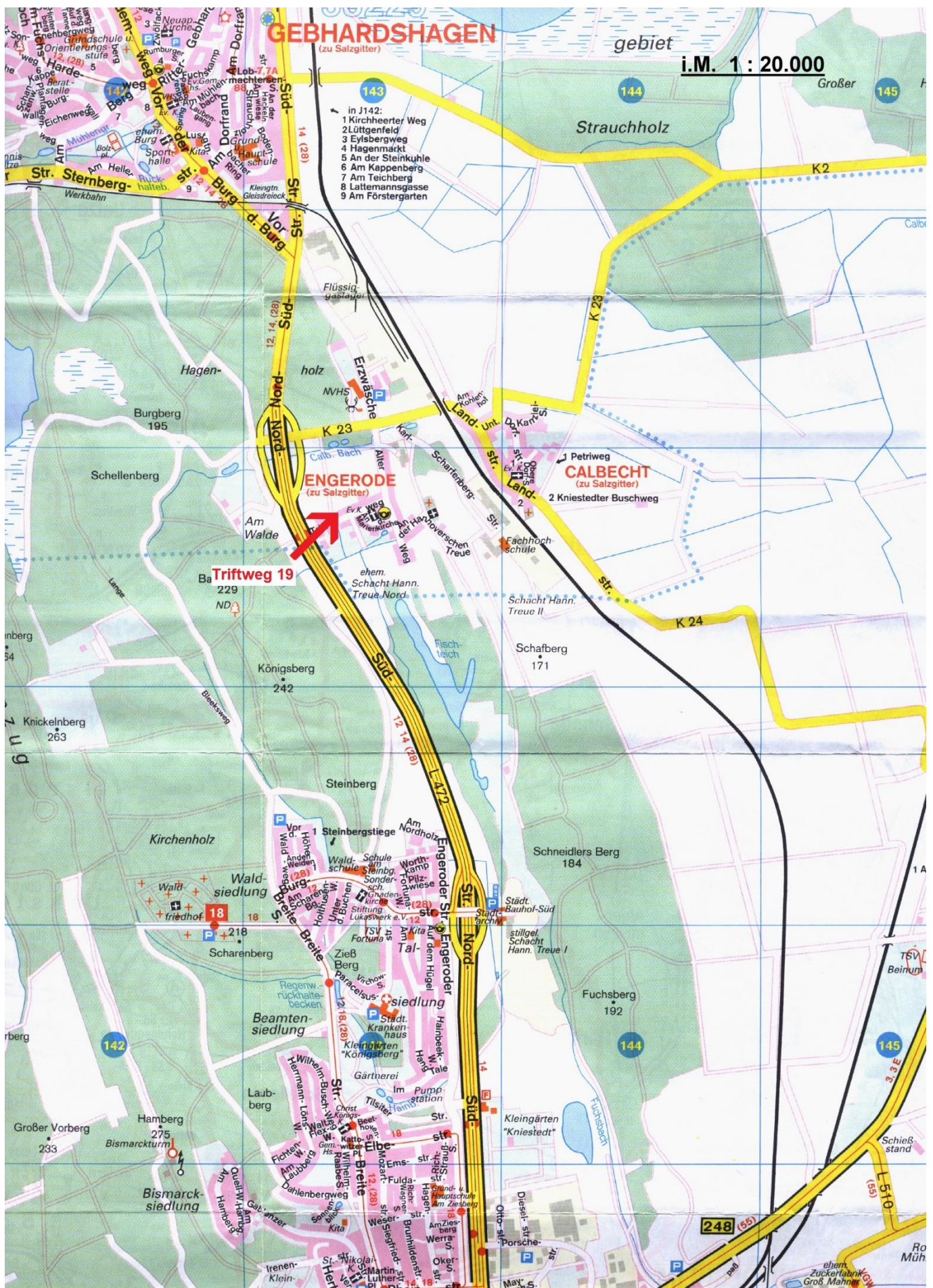
Euro (i.W.) einhundertzehntausend

110.000,- 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 10. Juni 2024







Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Salzgitter, Stadt
Gemarkung: Engerode
Flur: 1 Flurstück: 1/5

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 24.05.2024
Aktualität der Daten 18.05.2024

N = 5771880

E = 32593748



N = 5771880

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 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:

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



Wohnhaus – Ansicht von Südosten



Wohnhaus – Ansicht von Südwesten



Wohnhaus – Ansicht von Nordwesten



Wohnhaus – Ansicht von Westen



Schuppen – Ansicht von Nordwesten



Wohnhaus – Ansicht von Süden