

**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

Gesellschafter:

D. Kalisch M. Sc.
Geschäftsführer

Dr. C.-M. Kinzer MRICS

Dipl.-Ing. S. Hein

C. Schmidt B. A.

Dipl.-Ing. F. König

Dipl.-Ing.
N. Wichmann-Sperl

Bankverbindungen:

Commerzbank AG

BLZ: 268 400 32
KTN: 7 221 666

IBAN: DE62 2684 0032
0722 1666 00
BIC: COBADEFFXXX

Volksbank
Nordharz eG

BLZ: 268 900 19
KTN: 1 045 657 000

IBAN: DE58 2689 0019
1045 6570 00
BIC: GENODEF1VNH

USt.ID-Nr.:
DE 203790669

Registergericht
AG Braunschweig
HRB 110546

GUTACHTEN

W-23-096-1G-01

vom 15.03.2024

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

38228 Salzgitter, Heisterbusch 12



Gutachter/in: Dr. Claus-Michael Kinzer

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

Aktenzeichen: **14 K 18/22**

Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II)

Lfd. Nr. 3 **403.000 €**

Qualitätsstichtag/

Wertermittlungsstichtag: 09.11.2023

Beschreibung: Unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer angebauten Garage (Ursprungsbaujahr ca. 1973, Wohnfläche ca. 198 m²) in einem überwiegend renovierten baulichen Zustand mit erforderlichen Restarbeiten.

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	3
2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	6
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	8
4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES	9
5. BAUBESCHREIBUNG	11
6. WERTERMITTLUNG	14
7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)	15

ANHÄNGE

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

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

Typoskript: sm/koe

1. ALLGEMEINES

1.1. Objekt
Einfamilienhaus
Heisterbusch 12
38228 Salzgitter

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

1.3. Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Salzgitter (Geschäftsnummer 14 K 18/22) vom 20.09.2023 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 21.09.2023:

- Amtsgericht Salzgitter
- Grundbuch von: Lichtenberg
- Grundbuch Blatt Nr.: 455

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
3	Lichtenberg	13	226/18	Hof- und Gebäudefläche, Burgbergstraße 12	388
Summe - lfd. Nr. 3					388

Hinweis zu den Grundbuchangaben:

Im Grundbuch ist eine abweichende Lage des Grundstückes angegeben. Hier muss ggf. eine Berichtigung von Amts wegen erfolgen.

Rechte und Lasten
im Grundbuch

Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II vorhanden:

Lfd. Nr. 2 zu lfd. Nr. 3:

Zwangsversteigerungsvermerk

Hinweis:

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

1.5. Ortsbesichtigung 09.11.2023

1.6. Wertermittlungsstichtag 09.11.2023

1.7. Qualitätsstichtag 09.11.2023

1.8. Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Unterlagen

- Grundbuchauszug
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auszüge aus der Bauakte

Schriftliche und
mündliche Auskünfte

Öffentlich-rechtliche Anfragen bezüglich:

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

Weiterhin wurden Auskünfte vom zuständigen Gutachter-
ausschuss eingeholt.

Sonstiges

- im Ortstermin erstellte Fotodokumentation

1.9. Allgemeine Hinweise

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten; eine Altlastenuntersuchung hat nicht stattgefunden. Eine Untersuchung auf Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrlochfraß etc. wurde nicht vorgenommen.

2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

2.1. Allgemeines

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Kreisfreie Stadt Salzgitter
Stadt	Salzgitter (rd. 105.000 Einwohner)
Ortschaft	Nordwest (rd. 5.000 Einwohner)
Stadtteil	Lichtenberg (rd. 3.000 Einwohner)
Lage / Umgebung	Das Grundstück liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Umgebungsbebauung: Wohnbebauung

2.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße.
Öffentliche Verkehrsmittel	Die Entfernung zur nächsten Bushaltestelle beträgt ca. 3 Gehminuten. Der nächste Regionalbahnhof befindet sich in Salzgitter-Lebenstedt (Entfernung ca. 5 km).

2.3. Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Befinden sich im Stadtteil.
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	Befinden sich in Salzgitter-Lebenstedt.
Medizinische Versorgung	Ärzte und Apotheken befinden sich im Stadtteil. Ein erweitertes Angebot befindet sich in Salzgitter-Lebenstedt. Das nächste Krankenhaus befindet sich in Salzgitter-Lebenstedt.

Kindergarten/Schulen	<p>Ein Kindergarten und eine Grundschule befinden sich im Stadtteil.</p> <p>Weiterführende Schulen befinden sich in Salzgitter-Lebenstedt.</p> <p>Die nächsten Hochschulen und Universitäten befinden sich in Braunschweig und Hildesheim (Entfernung jeweils ca. 30 km).</p>
Arbeitsplätze	<p>Arbeitsplätze befinden sich in Salzgitter-Lebenstedt und in einem Entfernungsradius bis ca. 40 km.</p>
Kultur/Freizeit	<p>Das Freizeitangebot im Stadtteil ist geprägt durch Vereine. Ein breit gefächertes Freizeitangebot befindet sich in Salzgitter-Lebenstedt.</p> <p>Ein Kulturangebot im Stadtteil ist nicht ausgeprägt. In Salzgitter-Lebenstedt finden gelegentliche Gastspielkonzerte und -theater statt.</p>

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 23.10.2023 ist das Grundstück im Flächennutzungsplan "Salzgitter-Lichtenberg" als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Lich 12", Salzgitter-Lichtenberg - Süd - Baustraße 549 mit u.a. den Festsetzungen:

- reines Wohngebiet
- maximal 1 Vollgeschoss
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,5
- nur Einzelhäuser zulässig

Die städtebauliche Beurteilung erfolgt demnach nach § 30 BauGB.

Für die Bewertung wird unterstellt, dass das Grundstück abschließend bebaut und die Bebauung genehmigt ist.

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

Gemäß Schreiben der Stadt Salzgitter vom 24.10.2023 ist das Grundstück derzeit erschließungskostenfrei.

Künftige Nacherschließungskosten können nicht ausgeschlossen werden.

3.4. Angabe und Beurteilung von Rechten und Belastungen

Dienstbarkeiten/

Nutzungsrechte Siehe hierzu Angaben unter Punkt 1.4 des Gutachtens

Baulasten Laut Auskunft der Stadt Salzgitter vom 20.10.2023 ist im Baulastenverzeichnis für das Grundstück eine belastende Baulast eingetragen. Es handelt sich offenbar um eine Abstandsflächenbaulast zugunsten des östlich angrenzenden Nachbargrundstückes.

Wohnungs- und miet-
rechtliche Bindungen Keine

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

Denkmalschutz:

Denkmaleigenschaften liegen nicht vor.

Altlasten:

Für das Grundstück liegen nach Auskunft der Stadt Salzgitter vom 17.10.2023 keine Erkenntnisse über altlastenverdächtige Flächen gemäß § 2 Abs. 6 BBodSchG vor.

Bauordnungsbehördliche Verfahren:

Eine Begehung mit der Bauordnungsbehörde mit detaillierter Prüfung fand nicht statt. Laut Auskunft der Stadt Salzgitter vom 02.11.2023 sind keine bauordnungsbehördlichen Verfahren anhängig.

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

4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

4.1. Erschließungszustand

Das Grundstück ist erschlossen mit Wasser, Abwasser, Elektrizität, Gas, Telefon, Kabelfernsehen. Die Zuwegung des Grundstücks erfolgt direkt von der öffentlichen Straße aus.

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 befindet sich in Hanglage. Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund sind nicht gegeben.

Immissionen	Vor Ort nicht erkennbar
-------------	-------------------------

4.3. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist durch eine Zaunanlage eingefriedet.
Bodenbefestigung	Die Zuwegung zum Wohnhaus und die Einfahrt zur Garage sind gepflastert. Die rückwärtigen Terrassen haben einen Fliesenbelag.
Anpflanzungen	Der Garten ist insgesamt gestaltet.
Einstellplätze	Ein Einstellplatz in der Garage und ein eingeschränkter Einstellplatz auf der Zufahrt.
Sonstiges	---

5. BAUBESCHREIBUNG

5.1. Darstellung der Bebauung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer angebauten Garage bebaut.

5.2. Baubeschreibung

Objektart	Einfamilienwohnhaus
Baujahr	Ursprünglich ca. 1973 erbaut
Sanierung/ Modernisierung	<ul style="list-style-type: none"> • 1985 Überdachung eines Freisitzes auf der Garage • 1989 Aufbau eines Satteldachs auf dem Wohnhaus • geschätzt 1995 – 2000 Ausbau Dachgeschoss und Teilrenovierungen
Grundrissgestaltung/ Raumaufteilung	<p><u>Kellergeschoss:</u> Hauswirtschaftsraum, Lagerkeller, ein ausgebauter Bereich mit 2 Zimmern, 1 Bad</p> <p><u>Erdgeschoss:</u> Offener Wohnbereich mit offener Küche, ein Schlafbereich mit 2 Schlafzimmern, 1 Bad</p> <p><u>Dachgeschoss:</u> 1 Atelierraum, 1 Schlafzimmer mit offenem Bad und Ankleideraum</p>
Wohnfläche	rd. 198 m ² (im Erdgeschoss und Dachgeschoss)

Nach den vorliegenden Zeichnungen sind die im Kellergeschoss ausgebauten Räume (insges. rd. 39 m²) nicht zu Wohnzwecken genehmigt. Diese sind als ausgebaute Freizeiträume zu sehen.

Konstruktion

Keller	Vollkeller massiv
--------	-------------------

Außenwände	Mauerwerk
Fassade	Putz
Innenwände	Mauerwerk
Decken	Massiv
Dach	Holzkonstruktion, Satteldach mit Dachgaube
Dachdeckung	Betondachsteine
Treppen	Holztreppen vom Keller- bis zum Dachgeschoss

Ausstattung

Fußböden	Überwiegend Parkett und Laminat. Küche: Parkett, Wände Fliesenspiegel.
Küche	Einbauküche mit Induktionsherd, Spüle, Geschirrspüler, 2 Backöfen, Kühl- und Gefrierkombination und Dunstabzugshaube. Die Einbauküche ist nicht Gegenstand des Gutachtens.
Oberfläche Decke	Putz bzw. Spachtelung und Anstrich
Oberfläche Innenwand	Anstrich bzw. Spachtelung mit Anstrich
Türen	Holzfurniertüren
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden mit elektrischem Antrieb

Technische Ausrüstung

Elektroinstallation	Unter Putzinstallation
Sanitärinstallation	<u>Kellergeschoss:</u> 1 Dusch-Bad, unvollendet <u>Erdgeschoss:</u> 1 Gäste-WC im EG mit WC und Waschbecken. 1 Gäste-Bad im EG mit Dusche, WC und Waschbecken <u>Dachgeschoss:</u> 1 Bad mit Badewanne, Dusche und Waschbecken
Heizungsinstallation	Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung

Besondere Bauteile ---

5.3. Weitere bauliche Anlagen

Ein massives Garagengebäude mit elektrischem Tor, auf dem eine Dachterrasse mit Überdachung ausgebildet ist.

5.4. Energieausweis

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

5.5. Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungszustand zum Wertermittlungstichtag

Das Gebäude befindet sich in einem überwiegend renovierten Zustand. Es sind noch Restarbeiten erforderlich.

Es sind folgende Mängel festgestellt worden:

Abstellraum neben Garage:

Es lösen sich Gipskartonplatten von der Decke.

Garage:

Es ist nur eine provisorische Stromversorgung vorhanden.

Heizung:

Die Heizung soll ständig ausfallen

Duschbad im Keller:

Unvollendet, keine Benutzung möglich.

Gäste-WC im Erdgeschoss:

Das Waschbecken ist stillgelegt. Es sind Feuchtigkeitsschäden abzulesen.

Wohn- und Esszimmerbereich im Erdgeschoss:

Die erforderliche Funkenschutzplatte aus Glas ist nicht ordnungsgemäß unter dem Kaminofen platziert.

Dachgeschoss:

Der Ausbau ist noch nicht komplett fertiggestellt.

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 **64.000 €**

6.3. Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.3 beträgt der vorläufige Ertragswert **424.000 €**

6.4. Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.4 beträgt der vorläufige Sachwert **314.000 €**

7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)

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

Das vorliegende Bewertungsobjekt wird üblicherweise eigengenutzt und dient somit nicht vorrangig der Gewinnerzielung bzw. der Renditeerzielung aus dem investierten Kapital. Daher bemisst sich der Verkehrswert der Immobilie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf Grundlage des Sachwertes.

Zusätzlich wird auf Grundlage eines adäquaten Wohnwertes der Ertragswert ermittelt und dieser zur Plausibilisierung des marktangepassten Sachwertes herangezogen.

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

Der ermittelte, **vorläufige Sachwert** Höhe von **314.000 €** ist an die Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt anzupassen.

Die erforderliche Marktanpassung erfolgt auf Grundlage der Erhebungen des Grundstücksmarktdaten 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg bezüglich freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser in Salzgitter.

Anhand des vorläufigen Sachwertes und der Lageeinteilung sowie unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren

- Bodenrichtwert
- Standardstufe (Gebäudestandard)

ist der Marktanpassungsfaktor in einer Spannbreite von 1,30 bis 1,40 zu verorten.

Bei Ansatz eines mittleren Sachwertfaktor von 1,35 ergibt sich folgender marktgerechter Sachwert:

$$314.000 \text{ €} \times 1,35 = 423.900 \text{ €, rd. } \mathbf{424.000 \text{ €}}$$

7.3. Plausibilisierung des Ergebnisses

Der ermittelte, an den Grundstücksmarkt angepasste / marktgerechte Sachwert in Höhe von 424.000 € entspricht einem Wert von 1.789 €/m² Wohnfläche, unter Berücksichtigung der wohnlich ausgebauten Flächen im Kellergeschoss.

In den Veröffentlichungen der Grundstücksmarktdaten 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg wurde für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Salzgitter unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren

- Bodenrichtwert
- Modifiziertes Baujahr
- Wohnfläche
- Grundstücksgröße
- Standardstufe
- Lage

für das Bewertungsobjekt ist ein Vergleichsfaktor von rd. 1.770 €/m² ausgewiesen. Dieser bestätigt im Grunde den ermittelten marktgerechten Sachwert.

Darüber hinaus wird der ermittelte, marktgerechte Sachwert durch den unter Anwendung marktgerechter Ausgangsdaten (Ertragsansatz, Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer) abgeleiteten Ertragswert in Höhe von 424.000 € bestätigt.

7.4. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Für die unter Punkt 5.5 im Gutachten aufgeführten Mängel und Restarbeiten wird ein marktgerechter Wertabschlag - der nicht mit den tatsächlich anfallenden Bau- bzw. Reparaturkosten gleichzusetzen ist - in Höhe von **5 %** vom marktangepassten Sachwert abgezogen:

$$424.000 \text{ €} \times (100 - 5) \% = 402.800 \text{ €, rd. } \mathbf{403.000 \text{ €}}$$

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

Nach Abschluss der Würdigung beläuft sich der unbelastete Verkehrswert auf:

403.000 €

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



Dr. Claus-Michael Kinzer MRICS
Diplom-Ingenieur Architekt

Anhang 1

A 1 Wertermittlungstabellen und -ansätze

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

Teilfläche	1				Summe	Summe gerundet
Nutzung	Bauland					
Rentierlich = 1 Unrentierlich = 2	1					
Größe in m²	388				388	
Bodenrichtwert in €/m²	165					
Erschließungskosten in €/m²						
Umrechnungskoeffizient GFZ : GFZ						
Sonstige Zu- und Abschläge						
Bodenpreisindex						
Angepasster BRW in €/m²	165					
Bodenwertanteil rentierlich	64.020 €				64.020 €	64.000 €
Bodenwertanteil unrentierlich						
Bodenwert gesamt						64.000 €

Erläuterungen zum Bodenwertansatz:

Ausgewiesener Bodenrichtwert:

(Stichtag 31.12.2019)

- 110 €/m² - baureifes Land, erschließungs- und kostenerstattungsfrei, Mischgebiet
- 165 €/m² - baureifes Land, erschließungs- und kostenerstattungsfrei, allgemeines Wohngebiet

Individuelle Beurteilung und Merkmalsanpassung:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich entsprechend seiner Lage und Nutzung in einem allgemeinen Wohngebiet. Der Bodenwertermittlung wird der ausgewiesene Bodenrichtwert für allgemeines Wohngebiet zugrunde gelegt.

A 1.2 Ausgangsdaten der Ertragswertermittlung

Gebäude	Wohnhaus	Wohnhaus	Garage			Rohertrag/ Monat
Geschoss	EG/DG	KG (ausgebaute Räume)				
Nutzungsart	Wohnen					
Nutz-/ Wohnfläche in m²	198	39				237
Anzahl Stellplätze in Stück			1			1
Miete in €/m²; €/Stück	7,40	5,50	50,00			
Miete in €/Monat	1.465	215	50			1.730

Datengrundlage zur Ableitung des Rohertragsansatzes:

Eigene Recherchen:

Ein- bis Zweifamilienhäuser zur Miete wurden im Umkreis innerhalb folgender Spanne angeboten:

- 7,10 €/m² bis 8,00 €/m².

Mietspiegel Stadt Salzgitter 2023:

(Der Mietspiegel findet keine Anwendung für Einfamilienhäuser)

Ortsübliche Vergleichsmiete, Baualtersklasse 1970 – 1989, Wohnfläche 80,01 m² – 150 m²:

- 5,28 €/m² (Spanne: 5,00 €/m² – 5,60 €/m²)

Grundstücksmarktdaten 2023

des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg:

Wohnungsmieten (Nettokaltmieten) in Mehrfamilienhäusern, Stadt Salzgitter, Nettokaltmiete Neuvermietung, > 80 m²Wfl., baulicher Zustand gut:

- 5,80 €/m² – 6,80 €/m²

Marktbericht 2023 der Grundstücksbörse Braunschweig:

Mietwohnungen Salzgitter, Erstbezug:

- 7,00 €/m² – 7,50 €/m²

vdp-Research 08/2023:

Wohnungsmiete (70 m², Objektzustand gut) Salzgitter, Lage gut, Ausstattung gut:

- 6,90 €/m²

IVD-Nord- Immobilienpreisspiegel 2023:

(Für Salzgitter wurden keine Daten veröffentlicht)

Wohnungsmiete Bestand, Nettokaltmiete (wohnwerttypische Größe und Ausstattung), Wolfenbüttel:

- mittlerer Wohnwert: 7,50 €/m²

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:

In den vom Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfenbüttel veröffentlichten Grundstücksmarktdaten 2023 wurden für Ein- und Zweifamilienhäuser in Salzgitter keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Der in der Ertragswertberechnung verwendete Liegenschaftszinssatz wird anhand eigener Erhebungen unter Berücksichtigung der aktuellen Situation am regionalen Immobilienmarkt und der objektspezifischen Merkmale wie Objektart, Lage, Größe, Zustand/Beschaffenheit, Restnutzungsdauer sowie des Ertragsansatzes mit 2,1 % angesetzt.

A 1.3 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes (§§ 27 - 34 ImmoWertV)

<i>Jahresrohertrag</i>				
Berechnung:	12 Monate	x	1.730 €	20.760 €
<i>Bewirtschaftungskosten</i>				
Instandhaltungskosten:				
237 m²	x	13,50 €/m²	=	3.200 € : 15,41%
1 Einstellpl.	x	102 €/Stück	=	102 € : 0,49%
Verwaltungskosten:				
1 Einheit	x	344 €/Einh.	=	344 € : 1,66%
1 Einstellpl.	x	45 €/Stück	=	45 € : 0,22%
Mietausfallwagnis			:	2,00%
Bewirtschaftungskosten insgesamt			:	19,78%
Abzüglich Bewirtschaftungskosten in %:				
Berechnung:	20.760 €	x	19,78%	
		=	4.106 €	
= Jahresreinertrag				16.654 €
Liegenschaftszinssatz in %:			2,10	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:			33 Jahre	
Barwertfaktor für die Kapitalisierung:			23,63	
Bodenwert:			61.000 €	
Abzüglich Bodenwertverzinsung von:				
Berechnung:	61.000 €	x	2,10%	
		=	1.281 €	
Reinertrag der baulichen Anlagen			=	15.373 €
Ertragswert der baulichen Anlagen				
Berechnung:	15.373 €	x	23,63	363.264 €
Zuzüglich des Bodenwertes von				61.000 €
Vorläufiger Ertragswert				424.264 €
Vorläufiger Ertragswert gerundet				424.000 €

A 1.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes (§§ 35 - 39 ImmoWertV)

Gebäude	1	2				Zwischen- summe
Nutzungsart	Wohnen	Garage				
Baujahr	1973	1973				
Umbau / Erweiterung	1989					
Übliche GND in Jahren	70	60				
RND in Jahren	33	20				
Alter in Jahren	50	50				
Fiktives Alter in Jahren	37	40				
BGF in m² (in Anlehnung an DIN 277-1: 2005-02)	381	26				407
Herstellungskosten mit BNK (HK), Basisjahr 2010 in €/m²	750	490				
Baupreisindex (BPI) 2010=100 (Basisjahr 2010)	1,783	1,783				
HK der baulichen Anlagen (Neubau) in € BGF x (HK+WB) x RF x BPI	509.492	22.715				532.207
Alterswertminderungs- faktor (RND/GND) (§ 38 ImmoWertV)	0,471	0,333				
Endergebnis NW x (1-MA) + BB	239.971 €	7.564 €				247.535 €
Wert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen (alterswertgemindert)						5.000 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag						252.535 €
Grund und Boden	rentierlich (der Bebauung zugeordnet)					61.000 €
	unrentierlich					
Vorläufiger Sachwert insgesamt						313.535 €
Vorläufiger Sachwert gerundet						314.000 €

Erläuterung der Abkürzungen:

RND = Restnutzungsdauer

GND = Gesamtnutzungsdauer

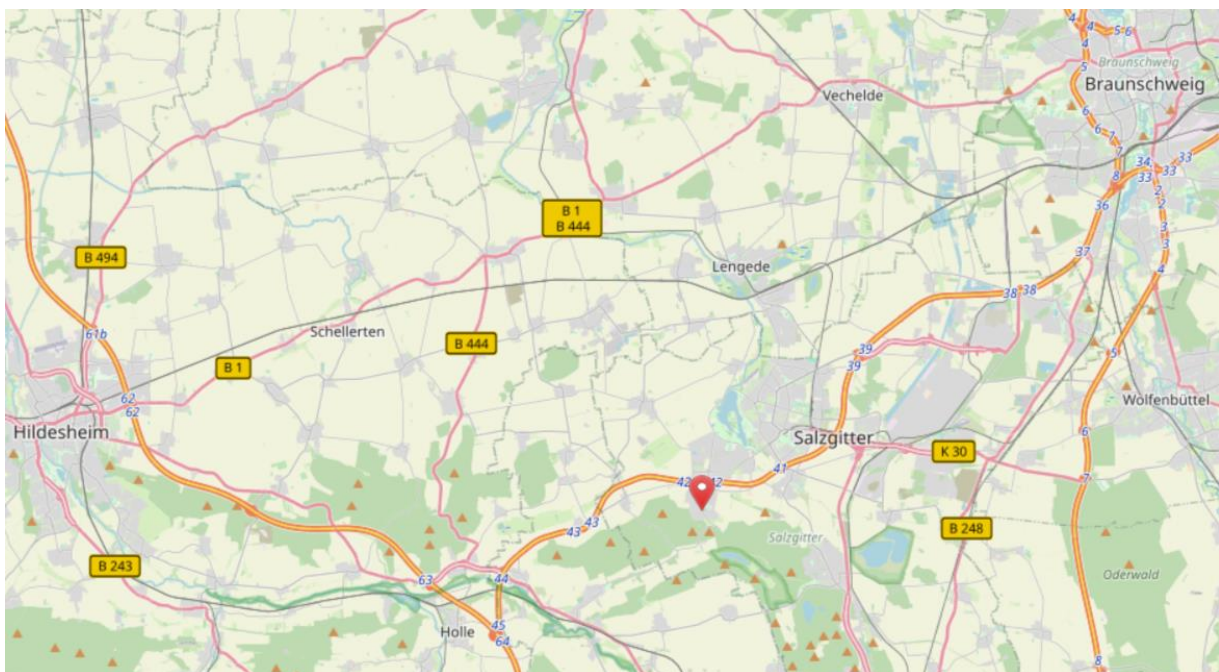
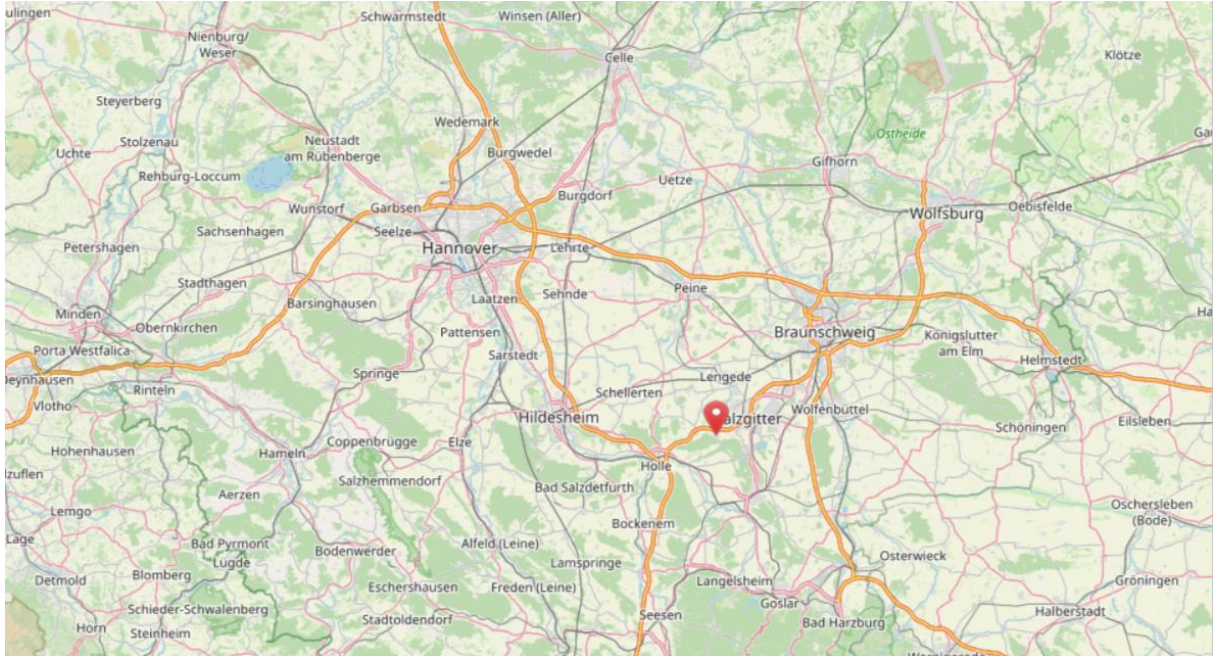
HK = Herstellungskosten

Anhang 2



A 2 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte

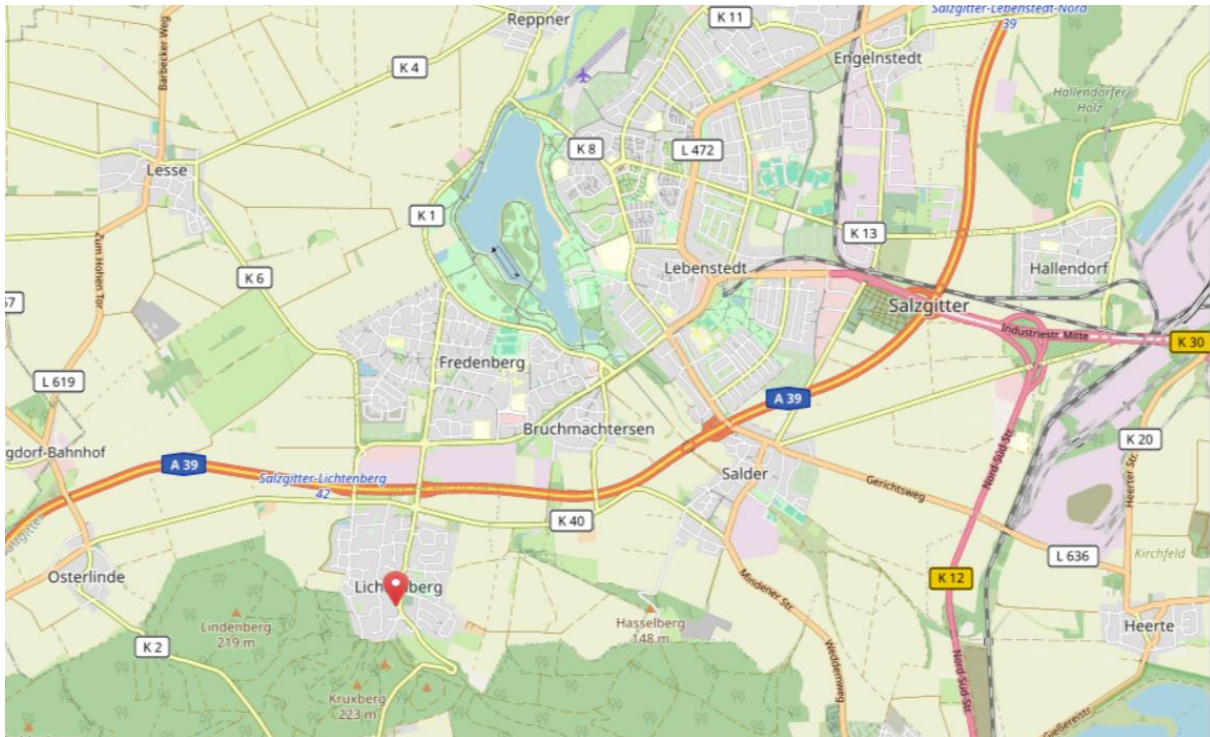
A 2.1 Kartenmaterial (Makro)



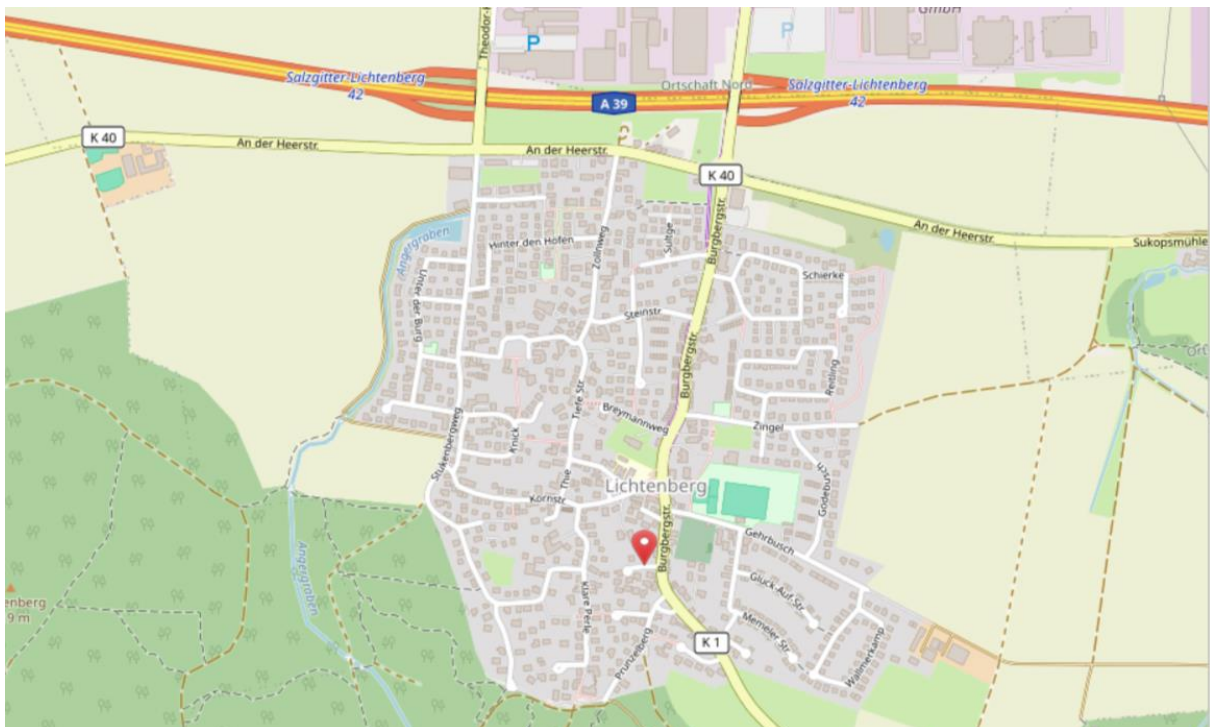
© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

A 2.2 Kartenmaterial (Meso)



A 2.3 Kartenmaterial (Micro)

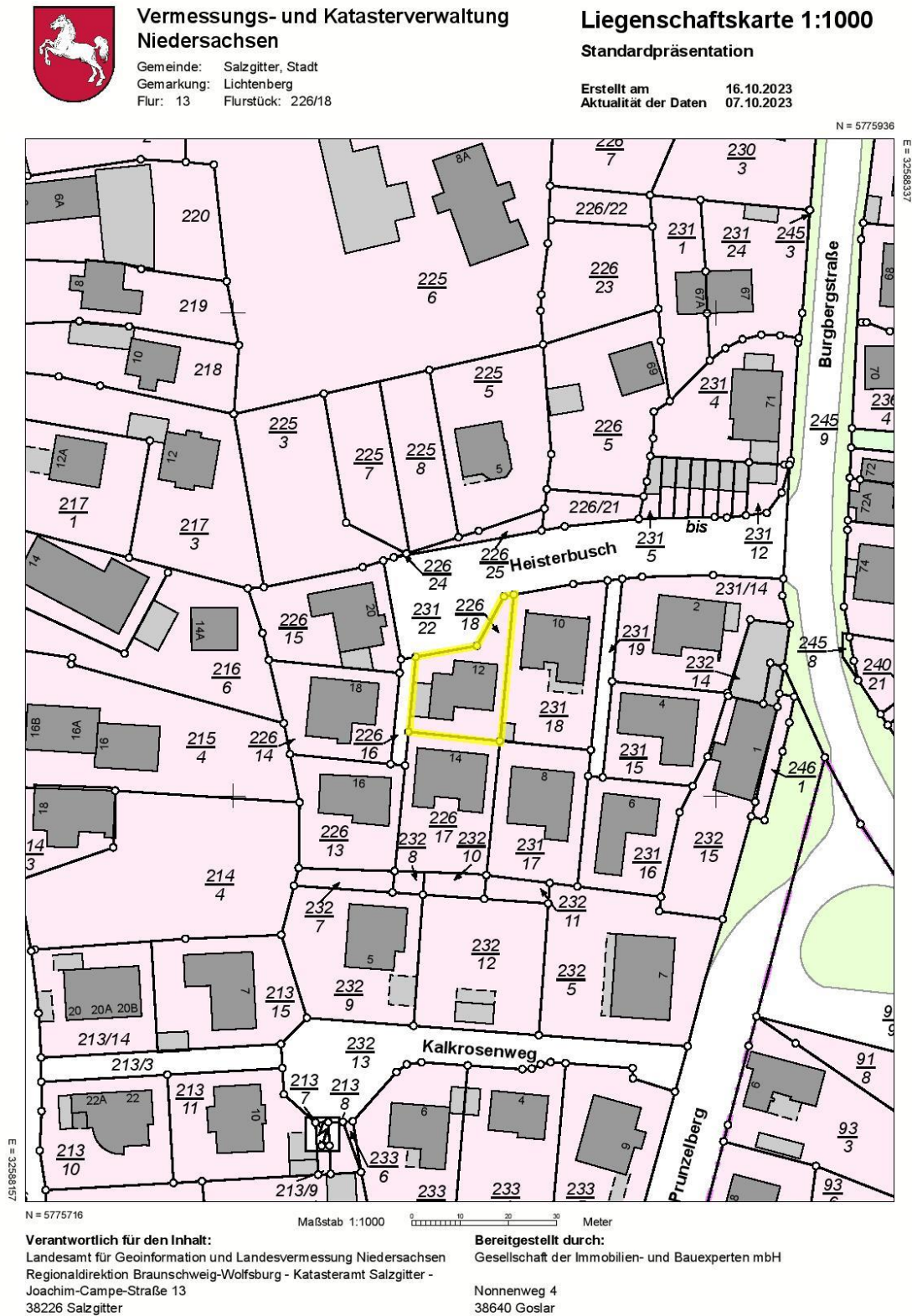


© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

A 2.4 Auszug aus der Liegenschaftskarte

(Verkleinerung)



Anhang 3



A 3 Flächenermittlung

A 3.1 Berechnung der Brutto-Grundfläche

Gebäude Geschoss	Vor- zei- chen	Breite in m	Länge in m	Fak- tor	BGF in m ²	BGF Summe in m ²
		B	L	F	B x L x F	
Gebäude 1 - Wohnhaus						
<i>Kellergeschoss</i>		9,62	13,17	1,00	126,70	
	-	4,38	3,14	1,00	-13,75	
	+	4,98	2,80	1,00	13,94	126,89
<i>Erdgeschoss</i>						126,89
<i>Dachgeschoss</i>						126,89
Summe Gebäude 1						380,67
Gebäude 2 - Garage		3,74	6,99	1,00	26,14	26,14
Summe Brutto-Grundfläche						406,81
Summe gerundet						407

Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgte anhand der vorliegenden Bauzeichnungen und wurde anhand der Liegenschaftskarte plausibilisiert.

A 3.2 Ermittlung der Wohnflächen

Ermittlung der Wohnflächen		
Gebäude / Geschoss / Raumbezeichnung		Wohnfläche in m ²
Gebäude 1 - Wohnhaus		
<i>Erdgeschoss</i>		
Kinderzimmer		9,55
Kinderzimmer		9,55
Wohnzimmer		32,23
Küche		8,14
Diele		9,02
Schafzimmer		16,82
Flur		4,11
Bad/WC		4,67
WC		1,79
Windfang		1,54
Dachterrasse		6,36
Summe Erdgeschoss		103,78
<i>Dachgeschoss</i>		
Dachstudio		51,76
Schlafzimmer und Bad		23,46
Ankleideraum		19,24
Summe Dachgeschoss		94,46
Summe		198,24
Summe gerundet		198

Ermittlung von Nutzflächen		
Gebäude / Geschoss / Raumbezeichnung		Nutzfläche in m ²
Gebäude 1 - Wohnhaus		
<i>Kellergeschoss</i>		
Hobbyraum		25,76
Hobbyraum		9,88
Dusche/WC		2,93
Summe		38,57
Summe gerundet		39

Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Ermittlung der Wohnfläche / Nutzfläche erfolgte auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen sowie eines örtlichen Teilaufmaßes während des Ortstermins.

Anhang 4

A 4 Außenaufnahmen



Straßenansicht



Nordostansicht



Terrasse



Südostansicht



Garten



Terrasse auf der Garage

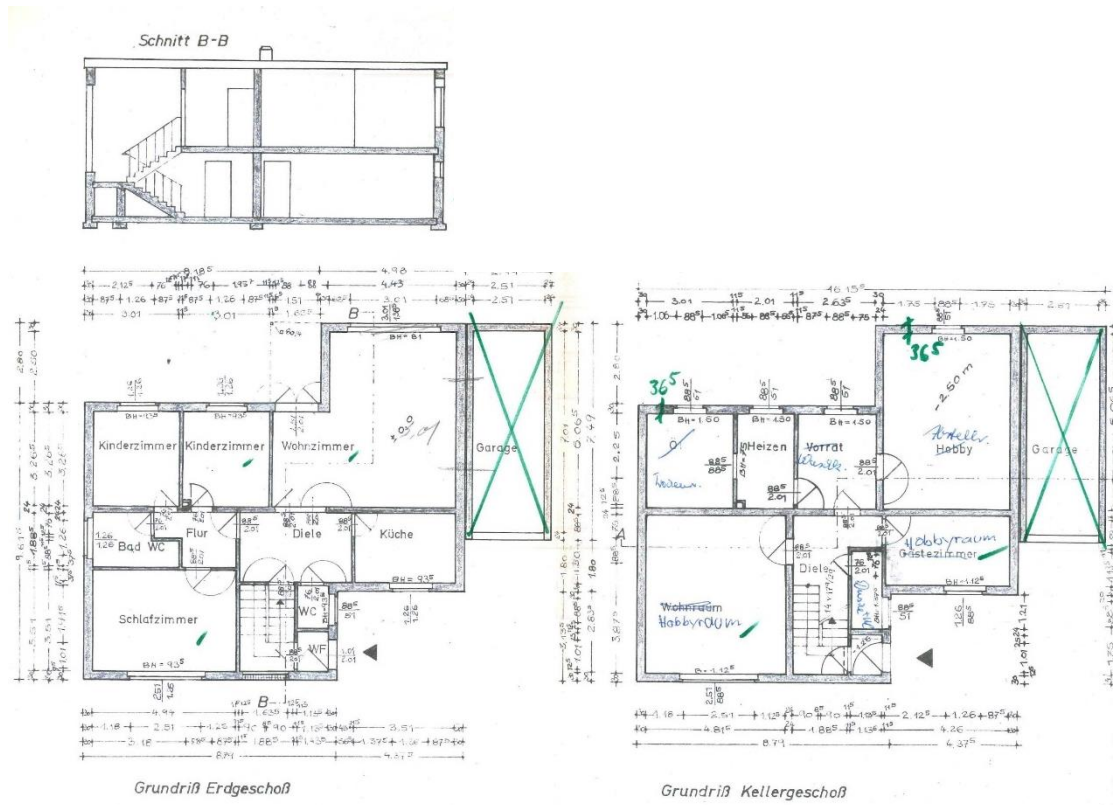
Anhang 5



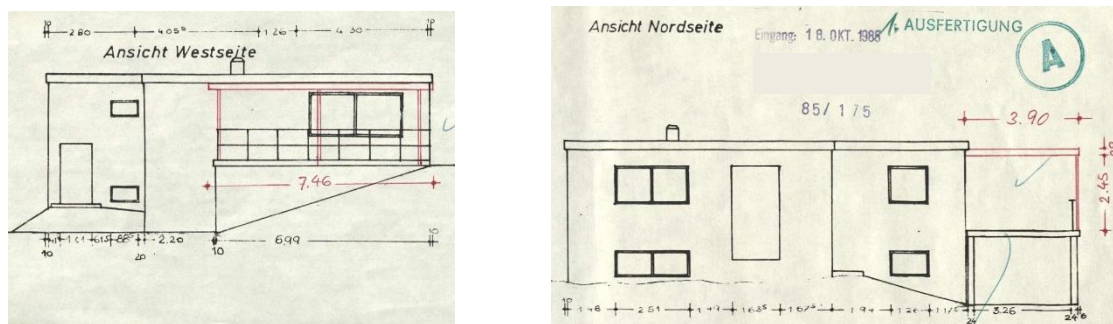
A 5 Bauzeichnungen

(Bauzeichnungen aus der Bauakte, unmaßstäbliche Verkleinerungen)

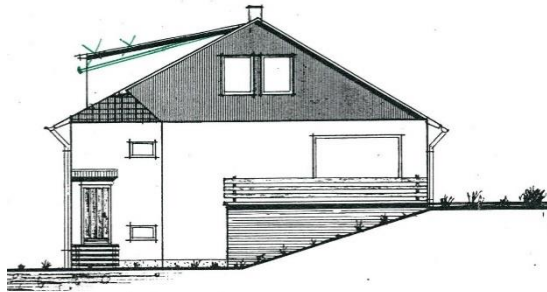
Zeichnungen zum Bauantrag Ursprungsgebäude (1973)



Zeichnungen zum Bauantrag Terrassenüberdachung Garage (1985)



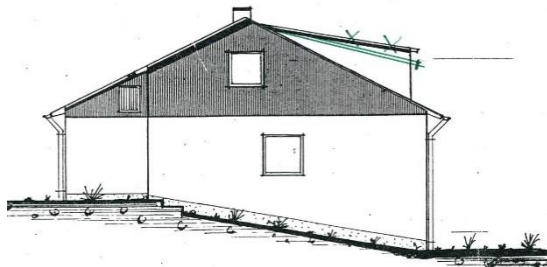
Zeichnungen zum Bauantrag Aufstockung Satteldach (1989):



WEST



NORD



OST



SÜD ✓

Anhang 6



A 6 Erläuterung zur Wertermittlung, Literatur- und Rechtquellen

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 Wertermittlungsobjekts 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 Grundstücks letzten Endes aus einer angemessenen Kapitalisierung des Reinertrages und dem Wert des Bodens hergeleitet wird. Grundlage ist 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 zeitlichen 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 Werteinfluss 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 Werteinfluss 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 Rechtquellen

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Vorschriften

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlicher Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV)
- DIN 277-1: 2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- DIN 276-1: 2006-11, 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, 9., aktualisierte und überarbeitete Auflage 2019
- Bobka: „Spezialimmobilien von A bis Z - Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele“ 3. Auflage 2018, Bundesanzeiger Verlag;
- Kleiber / Tillmann / Seitz: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken“ 2. Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag
- Simon: „Wertermittlungsverfahren“ 1. Auflage 2016, Bundesanzeiger Verlag
- Petersen / Schnoor / Seitz „Marktorientierte Immobilienbewertung“ 9. überarbeitete und erweiterte Auflage 2015, Richard Boorberg Verlag
- Sommer / Kröll: „Lehrbuch zur Immobilienbewertung“ 4. Auflage 2013, Werner Verlag
- Hausmann / Rolf / Kröll: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“ 5. umfassend und erweiterte Auflage 2015, 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

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)