

Stellungnahme

- zum Schreiben des Amtsgericht Salzgitter vom 13.09.2024 :
- Die Wohnung steht z.Zt. leer.
 - Verwalter : Mühlberg Immobilienverwaltung GmbH
Liebenhaller Straße 11, 38259 Salzgitter
 - Ein Gewerbebetrieb wurde nicht festgestellt.
 - Maschinen oder Betriebseinrichtungen wurden nicht festgestellt.
 - Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.
 - Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
 - Ein Energiepass liegt beim Verwalter vor.
 - Altlasten sind augenscheinlich nicht vorhanden, es besteht lt. Bebauungsplan Kampfmittelverdacht.

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] Grundstücksmarkdaten 2024 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen
- [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 Lebenstedt ist mit ca. 46.000 Einwohnern der größte Ortsteil der kreisfreien Stadt Salzgitter.

1.02 Verkehrslage, Entfernungen

Die Verkehrslage des Grundstückes ist gut. Lebenstedt ist an das Bundesbahnnetz angeschlossen. Im Osten und Süden von Lebenstedt verläuft die Bundesautobahn A 39. Braunschweig ist ca. 19 km entfernt. Außerdem ist Lebenstedt durch Buslinien mit den Nachbarorten verbunden.

1.03 Wohn- bzw. Geschäftslage

Das Grundstück liegt ca. 0,5 km vom Stadtkern von Salzgitter-Lebenstedt entfernt. Die Wohnlage ist gut. Schulen und Geschäfte für den täglichen Bedarf sind in näherer Umgebung vorhanden.

1.04 Art der Bebauung in der Straße und im Ortsteil

An der „Wehrstraße“ ist eine 1- bis 3-geschossige Bebauung vorhanden. Die Bebauung im übrigen Ortsteil ist tlw. auch höher.

1.05 Grundstückslage und Grundstückszuschnitt

Das zu bewertende Grundstück liegt an der Straße „Wehrstraße“ und ist direkt an diese angeschlossen. Es ist trapezförmig geschnitten.

1.06 Bebauungspläne, GRZ , GFZ, Zulässige Nutzung

Der Bebauungsplan Leb 159 sagt aus : Mischgebiet. Es besteht Kampfmittelverdacht.

1.07 Straßenausbau, öffentlich oder Privatstraße

Die „Wehrstraße“ ist eine öffentliche Wohnstraße. Die Fahrbahn ist asphaltiert bzw. mit Betonsteinen befestigt. Fußwege aus Betonsteinen.

1.08 Höhenlage zur Straße

Das Grundstück ist niveaugleich an die „Wehrstraße“ angeschlossen. Der Erdgeschossfussboden liegt höhengleich zur Hoffläche.

1.09 Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen

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

1.10 Baugrund, Grundwasser

Tragender Baugrund, da das Grundstück bebaut ist. Grundwasser steht vermutlich nicht an, da keine besonderen Einrichtungen oder Abdichtungsmaßnahmen erkennbar sind.

1.11 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Auf der nördlichen Grenze besteht durch die Garagenzeile, auf der östlichen Grenze durch die Garagenzeile und das Wohngebäude Grenzbebauung.

1.12 Baulasten

Lt. Auskunft des Bauordnungsamtes sind keine Baulasten eingetragen.

1.13 Wertbeeinflussende Rechte

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes ist eingetragen :

lfd. Nr. 1 : Das Miteigentum ist durch die mit den anderen Miteigentumsanteilen verbundenen Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Miteigentumsanteile sind eingetragen in den Blättern 13113 bis 13127.

Zur Veräußerung des Wohnungseigentums ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich. Dies gilt nicht bei Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter sowie bei Veräußerung an Ehegatten, Verwandte gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie.

In der 2. Abteilung des Grundbuchblattes ist eingetragen :

lfd. Nr. 5 : Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (14 K 21/24).

2. Bodenwert

Wohngrundstück : 1.668 m²

Richtwert (2024) : 110,- EUR/m² (incl. Erschließungskosten)

	EUR/m ²	EUR Im Ganzen
Wohngrundstück 1.668 m ²	110,--	183.480,--

183.480,- EUR x 65/1.000 = 11.926,- EUR

Bodenwertanteil des Wohnungseigentums gerundet **11.900,- EUR**

3. Baubeschreibung

3.1 Eigentumswohnung Nr. 15, DG

- 3.1.1 Baujahr: 1992
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Bautyp: 2-geschossiges Mehrfamilien-Wohngebäude mit
ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert,
ungleichschenkeliges Satteldach
Restnutzungsdauer: 48 Jahre
- 3.1.2 Rohbau :
Betonfundamente.
Massives Außenmauerwerk, ca. 1-1/2 Stein stark. Innenmauerwerk 1/2- und
1-Stein stark.
Stahlbetondecken.
Ungleichschenkeliges Satteldach, Holzkonstruktion, Betonpfannen. Dachrinnen
und Fallrohre vorhanden.
Ansichten : ringsum mit rotem Vormauerstein.
- 3.1.3 Ausbau :
Fußboden im Keller mit Estrich und Anstrich. Wohnung mit Bodenplatten, tlw.
Laminat. Bad, Flur und Küche gefliest.
Wandbehandlung im Keller Sichtmauerwerk mit Anstrich, in der Wohnung Putz
mit Tapete. Bad raumhoch gefliest, Küche mit Fliesenspiegel. Wände imTrep-
penhaus mit Putz mit Anstrich.
Decken unterseitig im Keller mit Anstrich, in der Wohnung Putz mit Anstrich.
Treppen mit Betontreppenläufen. Tritt- und Setzstufen sowie Betonpodeste gefliest,
Metallgeländer, Holzhandlauf.
Holzfenster mit Iso-Verglasung und Rollläden in der Wohnung, Dachflächenfenster
aus Kunststoff. Treppenflur mit Kunststofffenstern mit Iso-Verglasung.
Wohnungstür aus Holz, aufgedoppelt. Holzinrentüren, furniert, tlw. mit Glasaus-
schnitt. Holztürelement mit feststehendem Seitenteil mit 1-fach Verglasung. Haus-
tür mit Glasausschnitten. Kelleraußentür aus Metall. Holztüren zu den Wohnungs-
kellern.
Bad mit Einbauwanne, Dusche mit Kabine, Bidet, Waschbecken und WC.
Anschluss an Gas-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung im KG.
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 ange-
schlossen.
Lebende Hecke als Grundstücksbegrenzung.
Bodenbefestigungen mit Verbundsteinpflaster.
Rasen, Büsche.

- 3.4a besondere Bauteile:
Laubengang, Fußboden gefliest, Pultdach auf Holzständern, Brüstung mit Kunststoffelementen o.ä. in Metallrahmen.
Kellertreppe mit gefliesten Betonstufen in Betonwangen, Betonsohle, gefliest, mit Bodeneinlauf, Metallhandlauf, Metallgeländer.
Mülltonnenanlage mit Brettern an Metallpfosten.
- 3.1.5 Ausstattung :
Überwiegend Holzfenster mit Iso-Verglasung. Gas-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung im KG. Die Wohnung ist gut mit sanitären Elementen ausgestattet.
- 3.1.6 Aufgrund der Bauweise werden die Normalherstellungskosten 2010, Typ 4.2, für die Bruttogrundfläche mit einem Wert von ca. 779,- €/m² (incl. 19 % Baunebenkosten) angesetzt.
Der Baupreisindex für Wohngebäude (Basiswert 2021 = 100) des Statistischen Bundesamtes für 2010 ist 72,4 und für das III. Quartal 2024 130,3.
- 3.1.7 Wertminderung aus Alter (%) :
Die lineare Wertminderung aus Alter beträgt ca. 40 %.
- 3.1.8 Baumängel oder Bauschäden :
Der bauliche Zustand des Gebäudes ist gut. Baumängel oder Bauschäden sind nicht erkennbar.

3.2 Garage

- 3.2.1 Baujahr: 1992
Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre
Bautyp: massiv gemauerte Dreifachgarage als Teil einer Garagenzeile, Pultdach
Restnutzungsdauer: 28 Jahre
- 3.2.2 Rohbau :
Betonfundamente.
Wände massives Mauerwerk, Sockel Beton.
Pultdach, Regenrinne und Fallrohr vorhanden.
Ansichten : Kalksandstein-Sichtmauerwerk.
- 3.2.3 Ausbau :
Betonfußboden.
Wandbehandlung roh.
Metallschwingtore.
Elt- Anschluss vorhanden.
- 3.2.4 Außenanlagen : siehe Bauteil 1.
- 3.2.5 Ausstattung :
Die Ausstattung der Garage ist für die Nutzung als PKW-Einstellplatz ausreichend.

- 3.2.6 Aufgrund der Bauweise der Garage werden die Normalherstellungskosten 2010, Typ 14.1, für die Bruttogrundfläche mit einem Wert von ca. 245,- €/m² einschl. 12 % Baunebenkosten angesetzt.
Der Baupreisindex für Wohngebäude (Basiswert 2021 = 100) des Statistischen Bundesamtes für 2010 ist 72,4 und für das III. Quartal 2024 130,3.
- 3.2.7 Wertminderung aus Alter (%) :
Die lineare Wertminderung aus Alter beträgt ca. 53 %.
- 3.2.8 Baumängel oder Bauschäden :
Der bauliche Zustand des Gebäudes ist gut. Baumängel oder Bauschäden sind nicht erkennbar.

4. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit

1. Wohnung Nr. 15, Garage

4.1 Ausnutzung der Baulichkeiten:

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoß rechts. Die Garage ist Teil einer Dreifachgarage.

4.2 Beurteilung des Grundrisses:

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

4.3 Ausstattung der Baulichkeiten:

Wohnung : Gas-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung im KG. Überwiegend Holzfenster mit Iso-Verglasung und Rollläden. Das Bad ist gut mit sanitären Elementen ausgestattet.

Die Garage ist für die Nutzung als PKW-Einstellplatz ausreichend ausgestattet.

4.4 Nachhaltig erzielbare Mieten :

Der Mietspiegel 2023 der Stadt Salzgitter gibt für vergleichbare Wohnungen Nettokaltmieten im Bereich von 5,20 € bis 6,09 € an. Die Netto-Kaltmiete kann im Einzelfall an besondere Umstände angepasst werden.

Die Wohnung ist in gutem Zustand. Sie liegt in einem nachgefragten Wohngebiet.

Die Netto-Kaltmiete wird daher mit 6,00 €/m² angesetzt.

Für die Garage wird eine Miete von 60,- €/EP angesetzt.

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

- Mietausfallwagnis für Wohnbereiche :	2 %
- Verwaltungskosten :	4 %
- Instandhaltungskosten Wohnung (nach Simon/Kleiber) :	15 %
- Instandhaltungskosten Garage (nach Simon/Kleiber) :	10 %

4.5 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt für die Wohnung ca. 48 Jahre und für die Garage ca. 28 Jahre.

4.6 Liegenschaftszinssatz :

Der Liegenschaftszinssatz wird auf Grund der Lage mit 2,5 % angesetzt.

5. Wohnflächenberechnung (gem. Wohnflächenverordnung)

Die Maße sind den Aufteilungsplänen entnommen.

	Bauteil	- Fertigmaße -	m ²	m ²
1	Wohnung Nr. 15	Zimmer 1	25,55	
		Zimmer 2	11,48	
		Zimmer 3	9,61	
		Bad	6,80	
		Küche	8,20	
		Flur 1	4,91	
		Flur 2	3,84	
		Abstellraum	2,27	
		Balkon (anteilig)	1,15	
				<u>73,81</u>
	Garage	Einstellplatz		1 Stück

6. Erträge

	Gebäude oder Gebäudeteil	Die Wohnungen bestehen aus je							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	Wohnung Nr. 15	3	1	1	2	1	1	1	73,81	6,00	442,-	5.304,-
	Garage								1 EP		60,-	720,-
Rohertrag										5.304,- EUR bzw. 720,- EUR		

7. Ertragswert

		Wohnung	Garage
Übertrag: Rohertrag		5.304,-	720,-
Bewirtschaftungskosten :			
pauschaliert 21 %		1.113,-	
pauschaliert 16 %			115,-
Jahres-Reinertrag		4.191,-	605,-
Bodenwert	11.900,- EUR		
Grundstücksnebenkosten ca. 6,0 %	<u>700,- EUR</u>		
Gesamt	12.600,- EUR		
Bodenertragsanteil 2,5 % vom Bodenwert.			
Abziehen sind:			
Ertragsanteil Wohnhaus 87,4 %	11.000,- EUR	275,-	
Ertragsanteil Garage 12,6 %	<u>1.600,- EUR</u>		40,-
	100,0 % 12.600,- EUR		
Gebäude-Reinertrag		3.916,-	565,-
Gebäudewertanteile:			
Wohnhaus)			
Vervielfältiger bei 48 Jahren Restnutzungsdauer sowie 2,5 % Zinsen : 27,77 Gebäude-Reinertrag x Vervielfältiger		108.700,-	
Garage)			
Vervielfältiger bei 28 Jahren Restnutzungsdauer sowie 2,5 % Zinsen : 19,96 Gebäude-Reinertrag x Vervielfältiger			11.200,-
Bodenwertanteil von 11.900,- EUR (anteilig)		10.400,-	1.500,-
Summe		119.100,-	12.700,-

Ertragswert (7)**131.800,- EUR**

8. Vergleichswert

Der Vergleichswert wird an Hand von Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen 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. 1.801,- €/m² für das Normobjekt nach Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Salzgitter.

Der Umrechnungskoeffizient für die abweichende Wohnfläche beträgt ca. 1,02.

Der Umrechnungskoeffizient für den abweichenden Miteigentumsanteil beträgt ca. 1,01 (interpoliert).

Die Größe der Wohnung beträgt ca. 73,81 m²

Daraus ergibt sich für die hier vorliegende Eigentumswohnung incl. der Garage der folgende Vergleichswert :

$$73,81 \text{ m}^2 \times 1.801,- \text{ EUR/m}^2 \times 1,02 \times 1,01 = 136.946,- \text{ EUR}$$

Vergleichswert (gerundet) **136.900,- EUR**

9. Endwerte

Bezugsjahr	Oktober 2024
Bodenwert (2)	11.900,- EUR
Ertragswert (7)	131.800,- EUR
Vergleichswert (8)	136.900,- EUR

10. Verkehrswert

Das Wohnungseigentum liegt in der Wehrstraße 36 im Dachgeschoß.

Objekte dieser Art und Nutzung können bei Eigennutzung nach dem Vergleichswertverfahren bewertet werden.

Die Ermittlung des Ertragswertes dient zur Stützung des Vergleichswertes.

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

Verkehrswert auf

Euro (i.W.) einhundertsechsdreißigtausend **136.000,- EUR**

Der auf die Wohnfläche bezogene Verkehrswert beträgt ca. 1.842,- EUR/m².

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 04. November 2024







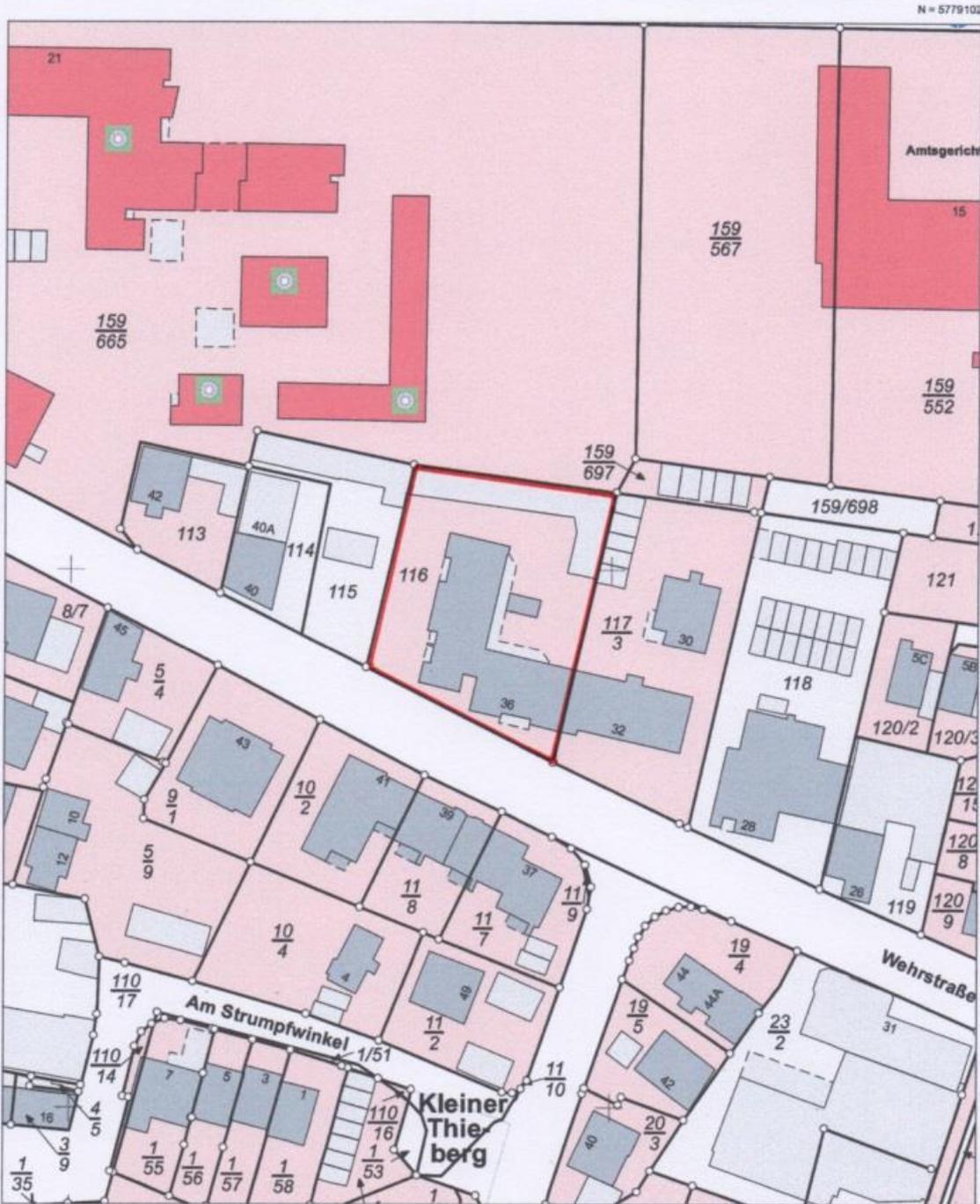
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Salzgitter, Stadt
Gemarkung: Lebenstedt
Flur: 1 Flurstück: 116

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 24.10.2024
Aktualität der Daten 19.10.2024



N = 5778982

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: 005-A-363/2024

Bei einer Verwertung für nicht-eigene 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.

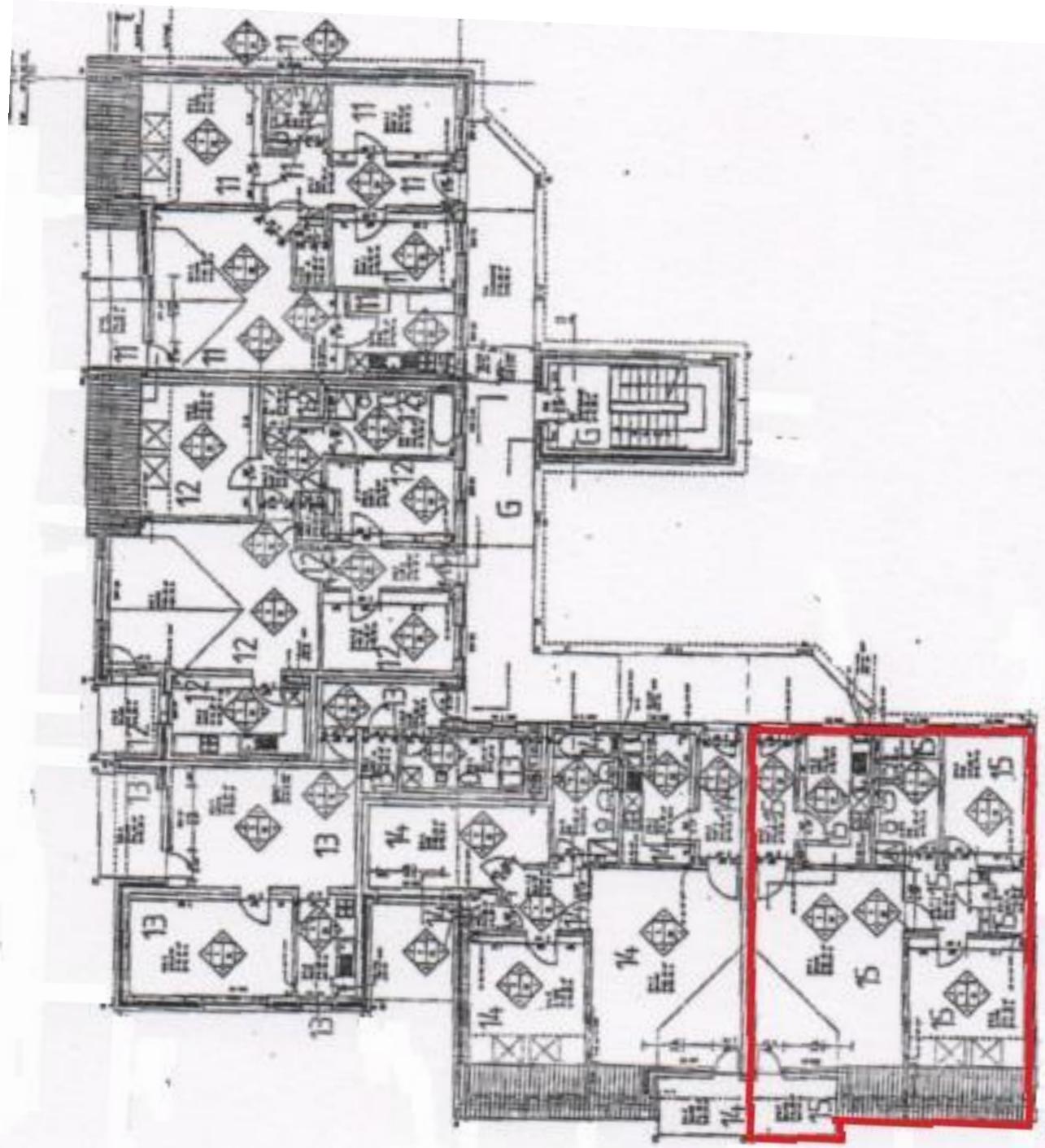


Fig. 10 | 1:200



Eigentumswohnung Nr. 15 – Ansicht von Süden



Eigentumswohnung Nr. 15 – Ansicht von Südwesten



Eigentumswohnung Nr. 15 – Teilansicht von Nordwesten



Eigentumswohnung Nr. 15 – Ansicht von Norden



Eigentumswohnung Nr. 15 – Ansicht von Norden



Garage Nr. 30 (rechts) – Ansicht von Westen