

Prof. Dr. - Ing. Dieter Dinkler
Sachverständiger
für Wertermittlungen von
bebauten u. unbebauten Grundstücken

Goethestraße 29
38226 Salzgitter
Tel. 0 53 41 / 4 36 06
Fax 0 53 41 / 1 41 93

GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes

für die Eigentumswohnung Nr. 54

38226 Salzgitter, Teichwiesenweg 46, 2. Obergeschoss rechts

Auftraggeber

Amtsgericht Salzgitter
Geschäfts-Nr. 14 K 27/23

Gutachten-Nr.

2024-05

Amtsgericht Salzgitter

Grundbuch von Lebenstedt

Blatt 12820

Gemarkung Lebenstedt

Flur 5 Flurstück 42/176, Gebäude- und Freifläche

Katasteramt

Salzgitter

Grundstücksgröße in m²

33/3.095 Miteigentumsanteil an 7.413 m² = 79.0 m²

Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes

Wertermittlungsstichtag

22 Mai 2024

Ortsbesichtigung und Aufnahme am

22. Mai 2024

In Gegenwart von

Der Eigentümer war zum Ortstermin nicht anwesend. Die Wohnung konnte nicht betreten werden.

Dieses Gutachten umfasst

12 Seiten

Anlagen

Lagepläne, Fotodokumentation

Stellungnahme

zum Schreiben des Amtsgericht Salzgitter vom 22.04.2024 :

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Die folgenden Angaben werden daher z.T. unter Vorbehalt getroffen.

- Die Wohnung wird lt. Klingelschild von Herrn Dzabiri genutzt.
- Verwalter : WAG, Salzgitter-Wohnungs GmbH
Chemnitzer Straße 90, 38226 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.

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 aus gegangen.

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 Lebenstedt ist mit ca. 46.000 Einwohnern der größte Ortsteil der kreisfreien Stadt Salzgitter.

1.02 Verkehrslage, Entfernung

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. 2,0 km vom Stadtkern von Salzgitter-Lebenstedt entfernt. Die Wohnlage ist mittelmäßig. 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 Straße „Teichwiesenweg“ ist eine 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 „Teichwiesenweg“ und ist direkt an diese angeschlossen. Es ist unregelmäßig geschnitten.

1.06 Bebauungspläne, GRZ , GFZ, Zulässige Nutzung

Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Bauvorhaben werden gem. § 34 BauGB behandelt.

1.07 Straßenausbau, öffentlich oder Privatstraße

Die Straße „Teichwiesenweg“ ist eine öffentliche Wohnstraße mit einer Betonfahrbahn. Fußwege aus Betonplatten, tlw. Verbundsteinpflaster.

1.08 Höhenlage zur Straße

Das Grundstück ist niveaugleich an die Straße „Teichwiesenweg“ angeschlossen. Der Erdgeschossfussboden liegt ca. 0,90 m über dem Hauszugangsweg.

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

Es liegen normale Grenzverhältnisse vor.

1.12 Baulasten

Lt. Auskunft des Bauordnungsamtes sind keine Baulasten eingetragen.

1.13 Wertbeeinflussende Rechte

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes ist eingetragen :

Ifd. Nr. 1 : Über die Benutzung der auf dem Grundstück befindlichen Hausgärten besteht eine Gebrauchsregelung.

Das Miteigentum ist durch die mit den anderen Miteigentumsanteilen verbundenen Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Miteigentumsanteile sind eingetragen in den Blättern 12767 bis 12838.

In der 2. Abteilung des Grundbuchblattes ist eingetragen :

Ifd. Nr. 4 : Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (14 K 27/23).

2. Bodenwert

Wohngrundstück : 7.413 m²

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

	EUR/m ²	EUR Im Ganzen
Wohngrundstück 7.413 m ²	110,--	815.430,--

$$815.430,- \text{ EUR} \times 33/3.095 = 8.694,- \text{ EUR}$$

Bodenwertanteil des Wohnungseigentums gerundet **8.700,- EUR**

3. Baubeschreibung

3.1 Eigentumswohnung Nr. 54, 2. OG rechts

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Die folgenden Angaben werden daher z.T. unter Vorbehalt getroffen.

- 3.1.1 Baujahr: 1952 (geschätzt)
Modifiziertes Baujahr: 1966 Jahre
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Bautyp: 3-geschossiges Wohngebäude, voll unterkellert, Satteldach, Mittelhaus in einer Mietwohnhauszeile
Restnutzungsdauer: 22 Jahre
- 3.1.2 Rohbau :
Betonfundamente.
Massives Außenmauerwerk, ca. 1-Stein stark. Innenmauerwerk 1/2- und 1-Stein stark.
Stahlbetondecken.
Satteldach, Holzkonstruktion, Betonpfannen. Dachrinnen und Fallrohre vorhanden.
Ansichten : ringsum mit Rauputz, tlw. Eternitplatten o.ä. Sockel mit Waschputz abgesetzt. Südwestseite mit Eingangsanlage.
- 3.1.3 Ausbau :
Fußboden im Keller mit Estrich. Wohnung mit Holzdielen und Belag. Bad gefliest.
Wandbehandlung im Keller gerappt mit Anstrich, in der Wohnung Putz mit Tapete.
Bad tlw. gefliest. Wände im Treppenhaus Putz mit Anstrich.
Decken unterseitig im Keller gerappt mit Anstrich, in der Wohnung Putz mit Anstrich.
Stahltreppenläufe mit Tritt- und Setzstufen, Betonpodeste, tlw. mit PVC-Belag o.ä., Metallgeländer. Zum KG und EG Betontreppenläufe mit Terrazzo-Tritt- und Setzstufen.
Kunststofffenster mit Iso-Verglasung in der Wohnung, Stahlkellerfenster mit 1-fach Verglasung, Treppenflur mit Kunststofffenstern mit Iso-Verglasung und Glasbausteinen.
Haustürelement aus Metall mit Glasausschnitten. Seitenteil aus Glasbausteinen.
Kelleraußentür aus Holz mit Glasausschnitt. Wohnungseingangstür aus Holz mit Ausschnitt in Holzzarge. Holz-Innentüren mit Anstrich, tlw. mit Glasausschnitt, in Holzzargen. Holztür in Eckzarge zum Allgemeinkeller, einfache Brettertüren zu den Wohnungskellern.
Bad mit WC, Waschbecken und Duschwanne.
Gas-Einzelofen. Warmwasserbereitung über Gastherme.
Elt-Installation, Lampenauslässe und Steckdosen vorhanden.
- 3.1.4 Außenanlagen:
Gas-, Wasser- und Elt-Versorgungsleitungen sind in das Haus geführt.
Schmutz- und Regenwasserentwässerung sind an das öffentliche Kanalnetz angegeschlossen.
Bodenbefestigungen mit Verbundsteinpflaster, Asphalt, Betonplatten, Rasenkantensteinen. Differenzstufe aus Beton.
Revisionsschächte, Bodeneinlauf.
Gartenanlage mit Rasen, Bäumen, Hecken und Büschen.
Abgeteilter Nutzgarten mit Beeten, Büschen, Wege aus Betonplatten.

3.4a besondere Bauteile:

Eingangsanlage mit Betonkragplatte als Überdachung und Trittstein aus Waschbeton mit Abtrittrost.

Kellertreppe mit Betonstufen in Betonwangen, Betonsohle mit Bodeneinlauf, Metallgeländer.

Müllbox aus Waschbeton, zweiflügelige Metalltür.

Kinderspielplatz mit Sandkiste und Bänken.

Wäschepfosten und Teppichstangen aus Metall.

3.1.5 Ausstattung :

Kunststofffenster mit Iso-Verglasung. Gas-Einzelofen. Warmwasserbereitung über Gas-Therme. Sanitäre Anlagen sind vorhanden.

3.1.6 Aufgrund der Bauweise werden die Normalherstellungskosten 2010, Typ 4.3, für die Bruttogrundfläche mit einem Wert von 755,- €/m² (incl. 19 % Baunebenkosten) angesetzt. Der Ausbauzustand des Gebäudes sowie der Wohnung entsprechen jedoch nicht der Standardstufe 3 der NHK 2010, sodass hier noch ein Abschlag von ca. 10 % auf den Wert der Bruttogrundfläche angesetzt werden muss.

Der Baupreisindex für Wohngebäude (Basiswert 2015 = 100) des Statistischen Bundesamtes für 2010 ist 92 und für das I. Quartal 2024 163,3.

3.1.7 Wertminderung aus Alter (%) :

Die Wertminderung aus Alter beträgt ca. 63 %.

3.1.8 Baumängel oder Bauschäden :

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist mittelmäßig bis gut. Über Baumängel oder Bauschäden in der Wohnung kann keine Aussage getroffen werden.

4. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Die folgenden Angaben werden daher z.T. unter Vorbehalt getroffen.

1. Wohnung Nr. 54

4.1 Ausnutzung der Baulichkeiten:

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoß rechts.

4.2 Beurteilung des Grundrisses:

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

4.3 Ausstattung der Baulichkeiten:

Gas-Einzelofen. Das Bad ist mit sanitären Elementen ausgestattet.
Kunststofffenster mit Iso-Verglasung in der Wohnung.

4.4 Nachhaltig erzielbare Mieten :

Der Mietspiegel 2023 der Stadt Salzgitter gibt für vergleichbare Wohnungen Netto-Kaltmieten im Bereich von 5,25 € bis 6,20 € an. Die Netto-Kaltmiete kann im Einzelfall an besondere Umstände angepasst werden.

Die Wohnung ist in schlechtem Zustand. Sie liegt in einem wenig nachgefragten Wohngebiet. Da die Wohnung nicht besichtigt werden konnte und der äußere Eindruck einen ungepflegten Zustand macht, wird die Netto-Kaltmiete mit 4,00 €/m² angesetzt.

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

- | | |
|--|------|
| - Mietausfallwagnis für Wohnbereiche : | 2 % |
| - Verwaltungskosten : | 4 % |
| - Instandhaltungskosten (nach Simon/Kleiber) : | 19 % |

4.5 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt ca. 22 Jahre.

5. Wohnflächenberechnung (gem. Wohnflächenverordnung)

Die Maße sind den Aufteilungsplänen entnommen.

Die Mäuse sind den Aufteilungsplänen entnommen.				
	Bauteil	- Fertigbaumaße -	m ²	m ²
1	Wohnung 2. OG rechts	Zimmer 1 Zimmer 2 Bad Flur		ca. 33,72 <u> </u>

6. Erträge

Gebäude oder Gebäudeteil	Die Wohnungen bestehen aus je							Wohnfläche in m ²	ang. nachh. erzielb. Miete		Jahresmiete EUR	
	Zimmer	Küche	Bad, WC	Flur	Balkon	Neb.-raum	Keller		monatlich			
	EUR /m ²	EUR										
1 Wohnung 2. OG rechts	2	--	1	1	--	--	1	33,72	4,00	134,-	<u>1.608,-</u>	

7. Ertragswert

Wohnung		
Übertrag: Rohertrag		1.608,-
Bewirtschaftungskosten : pauschaliert 25 %		402,-
Jahres-Reinertrag		1.206,-
Bodenertragsanteil 4,0 % vom Bodenwert. Bodenwert 8.700,- EUR Grundstücksnebenkosten 6,0 % <u>522,- EUR</u> Gesamt 9.222,- EUR Abzuziehen sind: Ertragsanteil Wohnung 100,0 % 9.222,- EUR		
	Gebäude-Reinertrag	368,-
Gebäudewertanteile: Wohnung) Vervielfältiger bei 22 Jahren Restnutzungsdauer sowie 4,0 % Zinsen : 14,45 Gebäude-Reinertrag x Vervielfältiger		838,-
		12.100,-
Bodenwertanteil		8.700,-
Summe		20.800,-

Ertragswert (7)

20.800,- 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 2023. Daraus ergibt sich ein mittlerer Basiswert von ca. 1.190,- €/m² für das Normobjekt nach Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Salzgitter.

Der Umrechnungskoeffizient für die abweichende Wohnfläche beträgt 0,75.

Der Umrechnungskoeffizient für den abweichenden Miteigentumsanteil beträgt 0,96 (interpoliert).

Die Größe der Wohnung beträgt ca. 33,72 m²

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

$$33,72 \text{ m}^2 \times 1.190,- \text{ EUR/m}^2 \times 0,75 \times 0,96 = 28.891,- \text{ EUR}$$

Vorläufiger Vergleichswert (gerundet) 28.900,- EUR

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden, sodass der vorläufige Vergleichswert nicht angesetzt werden kann.

Aufgrund des äußeren Eindrucks der Wohnung ist eine nur geringwertige Ausstattung anzunehmen. Das Treppenhaus mit Stahltreppenügen entspricht nicht dem heutigen Standard. Ebenso die nicht zeitgemäße Dämmung der Außenwände. Auch die Lage in einem wenig nachgefragten Wohnquartier wirkt sich negativ aus. Daher ist ein Abschlag von ca. 20 % anzusetzen.

Vergleichswert 23.000,- EUR

9. Endwerte

Bezugsjahr	Mai 2024
Bodenwert (2)	8.700,- EUR
Ertragswert (7)	20.800,- EUR
Vergleichswert (8)	23.000,- EUR

10. Verkehrswert

Das Wohnungseigentum liegt im Teichwiesenweg 46 im 2. OG rechts.

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.) zweiundzwanzigtausendfünfhundert **22.500,- EUR**

Der auf die Wohnfläche bezogene Verkehrswert beträgt ca. 667,- 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 30. Mai 2024



i.M. 1 : 20.000





Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Salzgitter, Stadt
Gemarkung: Lebenstedt

Flurstück: 42/176
Flur: 5

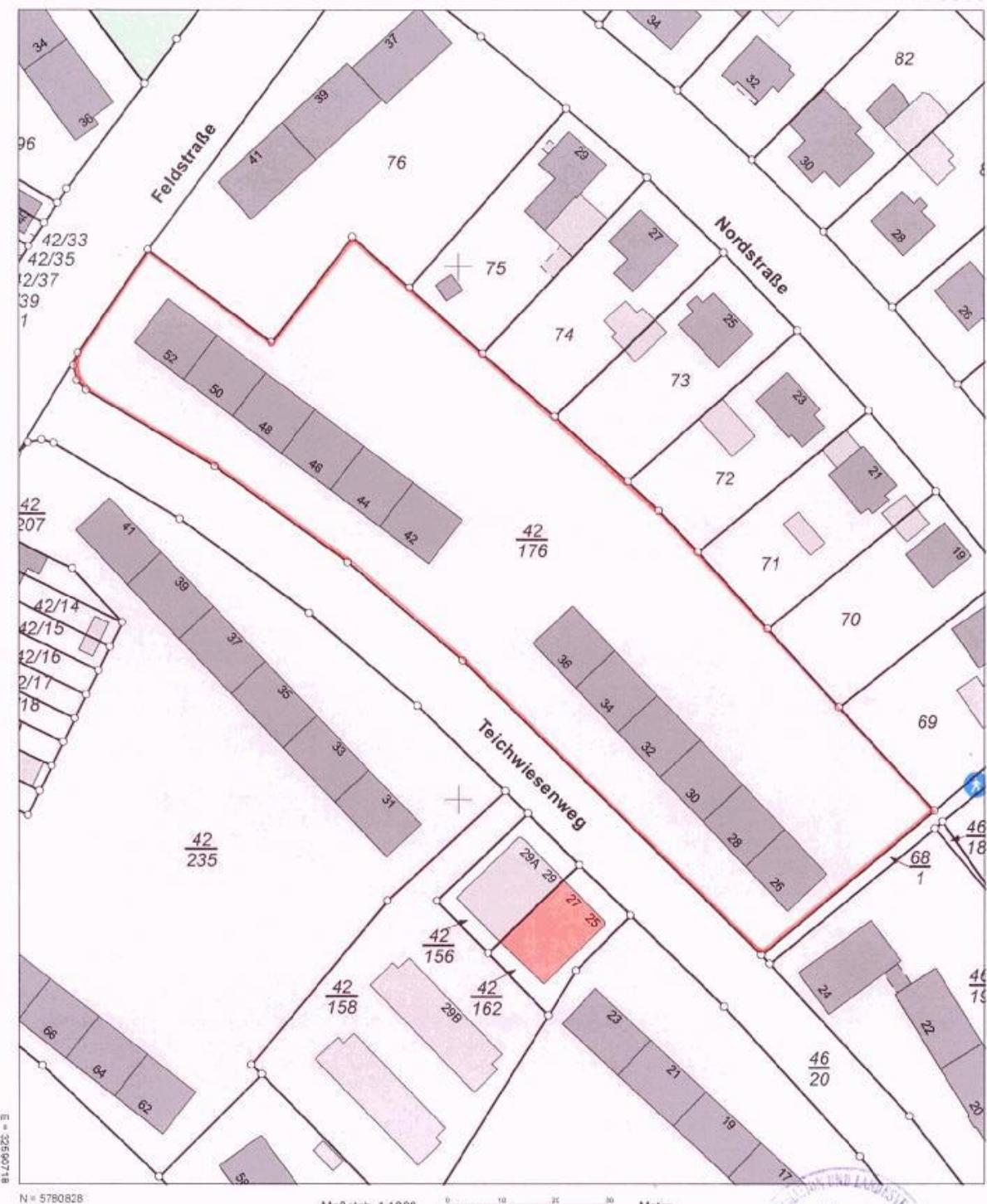
Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 03.03.2016

N = 5781048

M = 3559696







Eigentumswohnung Nr. 54, 2. OG rechts – Ansicht von Südwesten



Eigentumswohnung Nr. 54, 2. OG rechts – Ansicht von Südwesten



Eigentumswohnung Nr. 54, 2. OG rechts – Ansicht von Osten



Eigentumswohnung Nr. 54, 2. OG rechts – Ansicht von Osten