
GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes

für die Eigentumswohnung Nr. 10

38226 Salzgitter, Schubertstraße 60 / Suthwiesenstraße 1,
1. Obergeschoss vorn links

Auftraggeber

Amtsgericht Salzgitter
Geschäfts-Nr. 14 K 29/24

Gutachten-Nr.

2025-05

Amtsgericht Salzgitter

Grundbuch von Lebenstedt Blatt 3218

Gemarkung Lebenstedt Flur 5 Flurstück 98/1, Gebäude- und Freifläche

Katasteramt Salzgitter

Grundstücksgröße in m² 98/10.000 Miteigentumsanteil an 3.367 m² = 32,99 m²

Zweck des Gutachtens Ermittlung des Verkehrswertes

Wertermittlungstichtag 27. Februar 2025

Ortsbesichtigung und Aufnahme am 27. Februar 2025

Dieses Gutachten umfasst 12 Seiten

Anlagen Lagepläne, Fotodokumentation

Stellungnahme

zum Schreiben des Amtsgericht Salzgitter vom 23.01.2025 :

- Die Wohnung steht z.Zt. leer.
- Verwalter : Mühlberg Immobilienverwaltung GmbH,
Liebenhaller Straße 73, 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.

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. 46.100 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. 1,2 km vom Stadtkern von Lebenstedt entfernt. Die Wohnlage ist aufgrund der stark befahrenen „Albert-Schweitzer-Straße“ mittelmäßig bis 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 „Schubertstraße“ ist eine 2- bis 9-geschossige Bebauung vorhanden. Die Bebauung im übrigen Ortsteil ist tlw. auch höher.

1.05 Grundstückslage und Grundstückszuschnitt

Das zu bewertende Grundstück liegt im nördlichen Bereich des Ortsteiles Lebenstedt. Es wird im Westen von der „Schubertstraße“, im Norden von der „Suthwiesenstraße“ und im Osten von der „Albert-Schweitzer-Straße“ begrenzt. 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 „Schubertstraße“ und die „Suthwiesenstraße“ sind öffentliche Wohnstraßen mit asphaltierter Fahrbahn und Fußwegen aus Betonplatten bzw. Verbundsteinpflaster.

1.08 Höhenlage zur Straße

Das Grundstück ist niveaugleich an die „Schubertstraße“ angeschlossen. Der Erdschoßfußboden liegt ca. 0,80 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 :

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen Band 95 Blätter 3209 bis 3217, 3219 bis 3243 und Band 96 Blätter 3244 bis 3262) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

In der 2. Abteilung des Grundbuchblattes ist eingetragen :

lfd. Nr. 1 : Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (14 K 29/24).

2. Bodenwert

Wohngrundstück : 3.367 m²

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

	EUR/m ²	EUR Im Ganzen
Wohngrundstück 3.367 m ²	110,--	370.370,--

370.370,- EUR x 98/10.000 = 3.629,- EUR

Bodenwertanteil des Wohnungseigentums gerundet **3.600,- EUR**

3. Baubeschreibung

3.1 Eigentumswohnung Nr. 10, 1. OG vorn links

- 3.1.1 Baujahr : 1969
Alter : 56 Jahre
Modifiziertes Baujahr : 1980
Modifiziertes Alter : 45 Jahre
Modifizierte Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre
Bautyp : 9-geschossiges Wohngebäude, voll unterkellert, Flachdach
Restnutzungsdauer : 35 Jahre
- 3.1.2 Rohbau :
Betonfundamente.
Außenwände Stahlbeton, ca. 30 cm, zzgl. Vorhangfassade. Innenwände Stahlbeton, tlw. Mauerwerk, ca. 20 cm, tlw. ca. 8 cm stark.
Stahlbetondecken.
Flachdach über dem 8. OG, Innenentwässerung.
Ansichten : ringsum Platten-Vorhangfassade, im Eingangsbereich mit Waschputz, Sockel mit glattem Putz.
- 3.1.3 Ausbau :
Fußboden im Keller mit Estrich, in der Wohnung PVC-Belag o.ä., tlw. Laminat. Eingangsbereich mit Kunststeinfliesen, Hausflure mit Textilbelag.
Wandbehandlung im Keller Putz mit Anstrich, in der Wohnung Putz mit Tapete und Anstrich. Bad ca. 1,60 m, tlw. 2,00 m hoch gefliest. Hausflur mit Putz und Anstrich. Treppenflur mit Rauputz und Anstrich.
Decken im Keller roh mit Anstrich. In der Wohnung unterseitig mit Tapete und Anstrich.
Stahlbetontreppenläufe mit Kunststeinstufen, Podeste mit Kunststeinfliesen, Metallgeländer.
Kunststoffenster Iso-Verglasung, Stahlkellerfenster mit 1-fach Verglasung.
Haustürelement aus Leichtmetall, mit Drahtspiegel-Verglasung, feststehendes Seitenteil mit Klingelanlage. Kelleraußentür aus Metall. Zwischentür im Hausflur aus Metall mit Glasausschnitt. Balkontür aus Kunststoff mit Iso-Verglasung. Wohnungseingangstür aus Holz mit Anstrich. Holz-Innentüren, mit Anstrich. Metalltür zum Allgemeinkeller, Holzlattentür zum Wohnungskeller.
Bad mit WC, Waschbecken und Duschwanne.
Anschluß an Gas-Zentralheizung im KG. Warmwasserbereitung über Elt-Durchlauferhitzer.
Elt-Installation, Lampenauslässe und Steckdosen sind 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, Jägerzaun an Metallpfosten.
Hauszugangswege aus Betonplatten, tlw. mit Hochbordsteinen, Verbundsteinpflaster. Parkplatzfläche aus Asphalt mit Gosse und Gullys.

Revisionschacht.

Spritzschutz am Haus mit Grobkorn und Rasenkantensteinen.

Gartenanlage mit Büschen, Hecken, Bäumen, Rasen.

3.1.4a besondere Bauteile:

Hauseingänge mit Waschbetonstufen, Betonbrüstung, Metallrahmen mit Verglasung, Betonkragplatte als Vordach. Ein Hauseingang mit Rampe.

Kellerabgang mit Betonstufen, Betonwangen, Betonsohle mit Bodeneinlauf.

Balkon, Metallgeländer mit Brüstung.

Lichtschächte.

Mülltonnenanlage aus Eisenbahnschwellen, tlw. Holzlatten, Fußboden mit Betonplatten.

Geräteraum, Metallwände, Pultdach, Metallschwinger, Fußboden Beton.

3.1.4b Betriebseinrichtung :

Personenaufzug (8 Personen bzw. 600 kg Traglast).

3.1.5 Ausstattung :

Das Bad ist ausreichend mit sanitären Elementen ausgestattet.

Anschluß an Gas-Zentralheizung im KG. Warmwasserbereitung über Elt-Durchlauferhitzer.

Kunststofffenster mit Iso-Verglasung.

3.1.6 Aufgrund der Bauweise werden die Normalherstellungskosten 2010, Typ 4.3, Standardstufe 3, für die Bruttogrundfläche mit einem Wert von 755,- €/m² (incl. 19 % Baunebenkosten) angesetzt.

Korrekturfaktor für die Wohnungsgröße : 1,10

Korrekturfaktor für die Grundrissart (Vierspänner) : 0,95

Der Baupreisindex für Wohngebäude (Basiswert 2021 = 100) des Statistischen Bundesamtes für 2010 ist 72,4 und für das IV. Quartal 2024 130,8.

3.1.7 Wertminderung aus Alter (%) :

Die lineare Wertminderung aus Alter beträgt ca. 56 %.

3.1.8 Baumängel oder Bauschäden :

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist gut. Baumängel oder Bauschäden in der Wohnung sind nicht vorhanden.

4. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit

Gebäude Schubertstraße 60/Suthwiesenstraße 1

- 4.1 Ausnutzung der Baulichkeiten:
Die Wohnung Nr. 10 liegt im 1. Obergeschoß vorn links.
- 4.2 Beurteilung des Grundrisses:
Die Raumgrößen, Belichtung, Belüftung und Geschoßhöhen sind ausreichend bemessen.
- 4.3 Ausstattung der Baulichkeiten:
Das Bad ist mit Duschwanne, Waschbecken und WC ausgestattet.
Kunststofffenster mit Iso-Verglasung.
Anschluß an Gas-Zentralheizung im KG. Warmwasserbereitung über Elt-Durchlauferhitzer.
- 4.4 Nachhaltig erzielbare Mieten :
Der Mietspiegel 2023 der Stadt Salzgitter gibt für vergleichbare Wohnungen Netto-Kaltmieten im Bereich von 5,25/m² € bis 6,20/m² € an. Die Netto-Kaltmiete kann im Einzelfall an besondere Umstände angepasst werden.
Die Netto-Kaltmiete wird mit 5,50 €/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. 35 Jahre.

5. Wohnflächenberechnung (gem. Wohnflächenverordnung)

	Bauteil	- Fertigbaumaße -	m ²	m ²
1	Wohnung Nr. 10	Zimmer Küche Bad Flur Balkon (anteilig)	19,63 3,51 3,63 4,28 <u>0,89</u>	 <u>31,94</u>

6. Erträge

	Gebäude oder Gebäudeteil	Die Wohnungen bestehen aus je							Wohn- fläche in m²	ang. nachh. erzielb. Miete		
		Zimmer	Küche	Bad, WC	Flur	Balkon	Neb.-raum	Keller		monatlich		Jahres- miete EUR
										EUR /m²	EUR	
1	Wohnung Nr. 10	1	1	1	1	1	--	1	31,94	5,50	175,-	<u>2.100,-</u>
Rohertrag												2.100,- EUR

7. Ertragswert

		Wohnung
Übertrag: Rohertrag		2.100,-
Bewirtschaftungskosten :		
pauschaliert 25 %		525,-
Jahres-Reinertrag		1.575,-
Bodenertragsanteil 3,0 % vom Bodenwert. Bodenwert 3.600,- EUR Grundstücksnebenkosten 6,5 % <u>234,- EUR</u> Gesamt 3.834,- EUR Abzuziehen sind:		
Ertragsanteil Wohnung 100,0 % 3.834,- EUR		115,-
Gebäude-Reinertrag		1.460,-
Gebäudewertanteile:		
Wohnung) Vervielfältiger bei 35 Jahren Restnutzungsdauer sowie 3,0 % Zinsen : 21,49 Gebäude-Reinertrag x Vervielfältiger		31.300,-
Bodenwertanteil		3.600,-
Summe		34.900,-

Ertragswert (7)**34.900,- 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 (GAG).

Die Vergleichswerte umfassen Kaufzeitpunkte von 2021 bis 2023 mit einem Median 2023. Daraus ergibt sich ein mittlerer Basiswert von ca. 1.546,- €/m² für das Normobjekt nach Grundstücksmarktbericht 2024 der GAG.

Der Umrechnungskoeffizient für die abweichende Wohnfläche beträgt 0,75.

Der Umrechnungskoeffizient für den abweichenden Miteigentumsanteil beträgt 0,96.

Die Größe der Wohnung beträgt ca. 31,94 m²

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

$$31,94 \text{ m}^2 \times 1.546,- \text{ EUR/m}^2 \times 0,75 \times 0,96 = 35.553,- \text{ EUR}$$

Vergleichswert (gerundet) **35.500,- EUR**

9. Endwerte

Wertermittlungsstichtag	27. Februar 2025
Bodenwert (2)	3.600,- EUR
Ertragswert (7)	34.900,- EUR
Vergleichswert (8)	35.500,- EUR

10. Verkehrswert

Das Wohnungseigentum liegt in der Schubertstraße 60 / Suthwiesenstraße 1 im 1. Obergeschoß vorn links.

Objekte dieser Art und Nutzung werden nach dem Vergleichswertverfahren bewertet.

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.) fünfunddreissigtausendfünfhundert **35.500,- EUR.**

Der auf die Wohnfläche bezogene Verkehrswert beträgt ca. 1.111,- 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 12. März 2025







Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Salzgitter, Stadt
Gemarkung: Lebenstedt
Flur: 5 Flurstück: 98/1

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 04.03.2025
Aktualität der Daten 01.03.2025

N = 5780323

E = 32580943



E = 32580763

N = 5780103

Maßstab 1:1000



Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

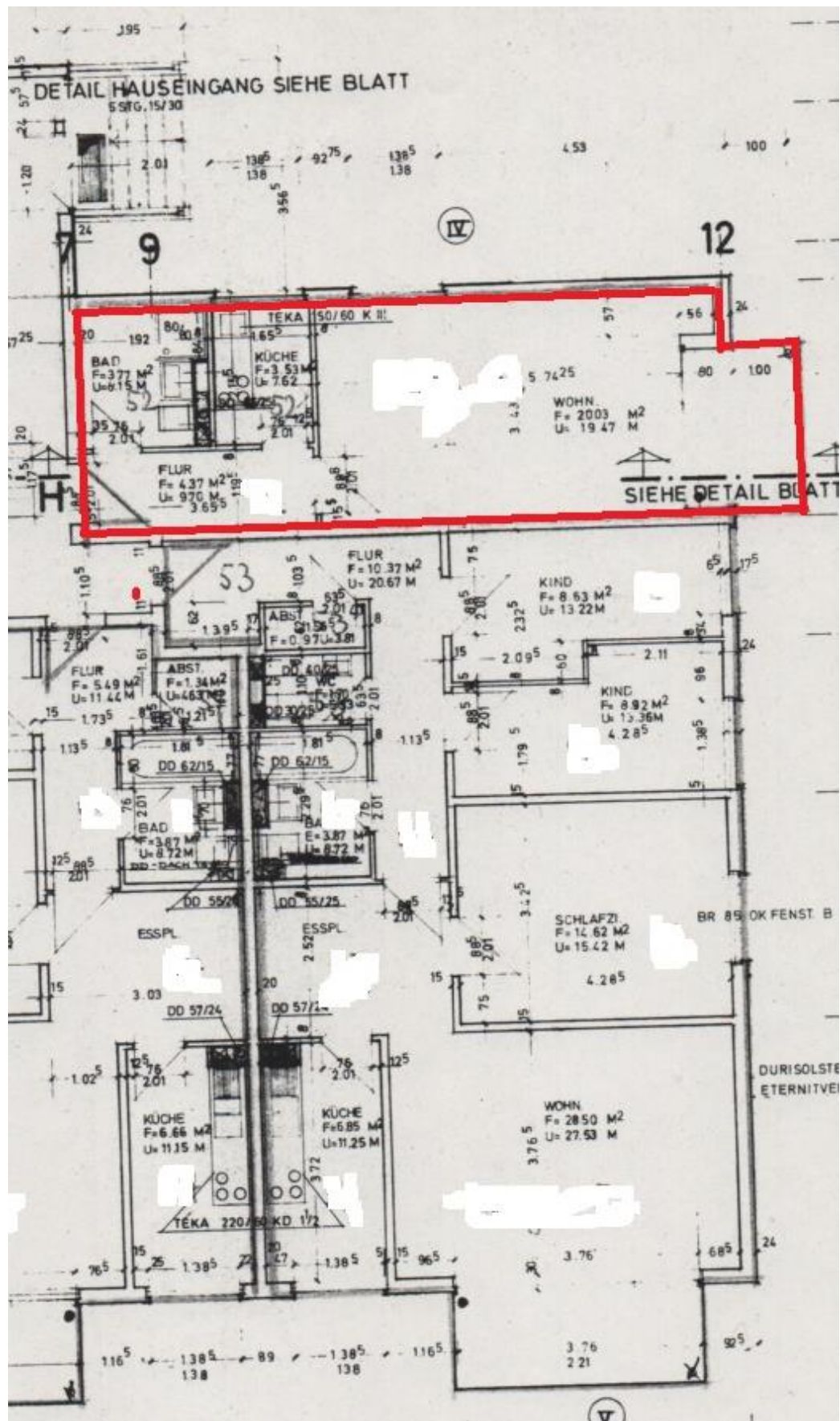
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg - Katasteramt Salzgitter -
Joachim-Campe-Straße 13
38226 Salzgitter

Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Salzgitter -
Joachim-Campe-Straße 13
38226 Salzgitter

Zeichen: A-78-2025

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.





Eigentumswohnung Nr. 10, 1. OG vorn links – Ansicht von Norden



Eigentumswohnung Nr. 10, 1. OG vorn links – Ansicht von Nordosten