
GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes

für das Wohngrundstück

38239 Salzgitter, Rottenkamp 13

Auftraggeber

Amtsgericht Salzgitter
Geschäfts-Nr. 14 K 22/23

Gutachten-Nr.

2024-01

Amtsgericht Salzgitter

Grundbuch von Sauingen

Blatt 242

Gemarkung Sauingen

Flur 2 Flurstück 164/52, Hof- und Gebäudefläche

Katasteramt

Salzgitter

Grundstücksgröße in m²

908 m²

Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes

Wertermittlungsstichtag

30. Januar 2024

Ortsbesichtigung und Aufnahme am

30. Januar 2024

In Gegenwart von

der Miteigentümerin

Dieses Gutachten umfasst

12 Seiten

Anlagen

Lagepläne, Fotodokumentation

Zum Ortstermin war der Eigentümer und Bewohner des Hauses nicht anwesend. Das Wohnhaus konnte nicht betreten werden. Die folgenden Angaben werden daher z.T. unter Vorbehalt getroffen.

Stellungnahme zum Schreiben des Amtsgericht Salzgitter vom 03.01.2024 :

- Das Wohnhaus wird lt. Anschein von einem Eigentümer bewohnt.
- 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.
- Ob ein Energiepass vorliegt, konnte nicht ermittelt werden.

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] 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 Sauingen ist mit ca. 410 Einwohnern ein Ortsteil der kreisfreien Stadt Salzgitter im Regierungsbezirk Braunschweig.

1.02 Verkehrslage, Entfernungen

Die Verkehrslage des Grundstückes ist mittelmäßig. Sauingen ist über die Kreisstraße 12 an die Bundesautobahn A 39 angeschlossen. Salzgitter-Lebenstedt liegt ca. 6 km, Braunschweig ca. 13 km entfernt.

1.03 Wohn- bzw. Geschäftslage

Die Wohnlage 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

An der Straße „Rottenkamp“ ist eine 1-geschossige Bebauung, tlw. mit ausgebautem Dachgeschoß vorhanden. Die Bebauung im übrigen Ortsteil ist tlw. auch höher.

1.05 Grundstückslage und Grundstückszuschnitt

Das zu bewertende Grundstück liegt südlich der Straße „Rottenkamp“ und ist direkt an diese angeschlossen. Es ist unregelmäßig geschnitten.

1.06 Bebauungspläne, GRZ , GFZ, Zulässige Nutzung

Der Bebauungsplan Sa 1, 2. Änderung sagt aus : reines Wohngebiet, 1-geschossige Bebauung, offene Bauweise, GRZ : 0,2, GFZ : 0,3.

1.07 Straßenausbau, öffentlich oder Privatstraße

Die Straße „Rottenkamp“ ist eine öffentliche Wohnstraße mit asphaltierter Fahrbahn und einseitigem Fußweg.

1.08 Höhenlage zur Straße

Das Grundstück ist niveaugleich an die Straße „Rottenkamp“ angeschlossen. Der Erdgeschossfußboden des Wohnhauses liegt ca. 1,20 m über dem Hauszugangsweg.

1.09 Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen

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. Über Grundwasser kann keine Aussage getroffen werden.

1.11 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Durch die Garage besteht auf der östlichen Grenze eine Grenzbebauung. Sonst liegen normale Grenzverhältnisse vor.

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. 3 : Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (14 K 22/23).

2. Bodenwert

Wohngrundstück mit Zuwegung : 908 m²
Bodenrichtwert (2023) : 75,- EUR/m² (incl. Erschließungskosten)

Das Grundstück umfasst den mit einem Wohnhaus und einer Doppelgarage bebauten Teil und den Hauszugangsweg. Der Hauszugangsweg wird mit 50 % des Bodenrichtwertes bewertet.

	EUR/m ²	EUR Im Ganzen
Wohngrundstück 798 m ²	75,00	59.850,--
Hauszugangsweg ca. 110 m ²	37,50	<u>4.125,--</u> 63.975,--
Bodenwert (gerundet)		64.000,--

3. Baubeschreibung

Das Wohnhaus konnte nicht betreten werden. Die folgenden Angaben sind daher z.T. unter Vorbehalt getroffen und den Bauunterlagen entnommen.

3.1 Wohnhaus

- 3.1.1 Baujahr: 1973
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Bautyp: 1-geschossiges Wohnhaus, mit ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert, Satteldach
Restnutzungsdauer: 29 Jahre
- 3.1.2 Rohbau :
Betonfundamente.
Außenwände im KG Beton, sonst massives Mauerwerk ca. 30 cm stark, zzgl. Dämmung mit Metallplattenbehang. 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. Dachrinnen und Fallrohre vorhanden.
Ansichten : ringsum Metallplattenbehang in Klinkeroptik, Sockel mit Verblenden abgesetzt.
- 3.1.3 Ausbau :
Fußboden im KG Estrich, roh. EG und DG Estrich mit PVC-Belag o.ä., tlw. Textilbelag. Nassräume gefliest.
Wandbehandlung : im KG Putz mit Anstrich. Im EG und DG Putz mit Tapete.
Bäder im EG und DG gefliest.
Deckenbehandlung : im KG mit Anstrich. Im EG und DG mit Anstrich.
Betontreppe auf Betonlaufplatte zum EG mit Betonstufen. Holztreppe zum DG, Holzeinschubtreppe zum Spitzboden.
Holzfenster mit Iso-Verglasung, tlw. Kunststofffenster mit Iso-Verglasung, tlw. mit Rolläden. Im KG tlw. Metallgitterfenster mit 1-fach Verglasung.
Hauseingangstür aus Holz, massiv mit Glasausschnitt, Kellertür. Innentüren aus Holz in Holzzargen, im KG tlw. Metalltüren. Terrassen-Türelement aus Holz mit Iso-Verglasung.
Bad im EG mit Dusche mit Kabine, Waschbecken und WC. Bad im DG mit Einbauwanne, Waschbecken und WC.
Öl-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung.
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.
Bodenbefestigungen mit Verbundsteinpflaster, Betonplatten, Zufahrt mit Asphalt und einreihiger Gosse.
Garten mit Büschen, Hecken, Bäumen, Rasen.

3.1.4a besondere Bauteile :

Eingangsanlage mit Waschbetonstufen auf Doppelholm, Metallgeländer.
Kellerabgang, Betonstufen in Wangen.
Gauben mit Holzfenstern und Schiefer-Verkleidung o.ä.
Terrasse mit Holzfußboden, seitlicher Stützmauer und Differenzstufen aus Beton.
Schuppenanbau an Garage, massives Mauerwerk, Fußboden Estrich, Metalltüren, Flachdach mit Bitu-Deckung.
Freisitz, Fußboden mit Betonplatten, Holzumzäunung.
Lichtschächte.
Schacht.

3.1.5 Ausstattung :

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

3.1.6 Aufgrund der Bauweise werden die Normalherstellungskosten 2010, Typ 1.01, für die Bruttogrundfläche mit einem Wert von 784,- €/m² incl. 17 % Baunebenkosten angesetzt. Der Baupreisindex für Wohngebäude (Basiswert 2015 = 100) des Statistischen Bundesamtes für 2010 beträgt 92,0 und für das IV. Quartal 2023 161,3.

3.1.7 Wertminderung aus Alter (%) :

Die lineare Wertminderung aus Alter beträgt ca. 63 %.

3.1.8 Baumängel oder Bauschäden :

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist augenscheinlich gut. Über Baumängel oder Bauschäden kann keine Aussage getroffen werden.

3.1.9 Risikoabschlag :

Der bewohnende Eigentümer war zum Ortstermin nicht anwesend. Das Wohnhaus konnte nicht betreten werden. Aufgrund der daher fehlenden Informationen über zwischenzeitliche Instandsetzungen bzw. Modernisierungen wird für das Wohnhaus ein Risikoabschlag von ca. 10 % angesetzt.

3.2 Garage

- 3.2.1 Baujahr: 1973
Modifiziertes Baujahr: 1985
Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre
Bautyp: massiv gemauerte Doppelgarage, Flachdach
Restnutzungsdauer: 21 Jahre
- 3.2.2 Rohbau :
Betonfundamente.
Wände massives Mauerwerk.
Flachdach, Stahlbetondecke. Regenrinne und Fallrohr vorhanden.
Ansichten : Putz und Anstrich.
- 3.2.3 Ausbau :
Betonfußboden.
Wandbehandlung Putz mit Anstrich.
Metallschwingtore, Metalltür, Glasbausteinfenster.
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 2015 = 100) des Statistischen Bundesamtes für 2010 ist 92,0 und für das IV. Quartal 2023 161,3.
- 3.2.7 Wertminderung aus Alter (%) :
Die lineare Wertminderung aus Alter beträgt ca. 65 %.
- 3.2.8 Baumängel oder Bauschäden :
Der bauliche Zustand des Gebäudes ist gut. Baumängel oder Bauschäden sind nicht erkennbar.

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	m ²	m ³	€/m ²	€	%	€
KG	10,23	9,11	2,25	93,19	209,67				
EG	10,46	9,37	2,75	98,01	269,52				
	2,50	1,25	i.M. 3,19	3,12	9,95				
DG a)	10,46	9,37	0,88	98,01	88,24				
DG b)	10,46	$\frac{9,37+5,40}{2}$	1,74	o.B.	134,41				
Sp.-bd.	10,46	5,40	$\frac{2,70}{2 \times 3}$	o.B.	25,41				
				292,33	737,20	784,-	229.186,-	63	84.798,-
Garage	6,07	6,47	2,75	39,27	107,99	245,-	9.621,-	65	3.367,-
Übertrag							238.807,-		88.165,-
						Neuwert €	Zeitwert €		
Übertrag : Reine Baukosten						238.807,-	88.165,-		
Außenanlagen gem. DIN 276						25.000,-	11.500,-		
Bes. zu berechnende Bauteile						15.500,-	4.500,-		
Bauwert (4) Baupreisindex 2010 = 92,0 Risikoabschlag (ca. 10 %)						279.307,- - <u>28.000,-</u>	104.165,- - <u>10.400,-</u>		
Bauwert						251.307,-	93.765,-		
Bauwert (4) Baupreisindex IV. Quartal 2023 = 161,3 gerundet						440.600,-	164.400,-		

5. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit

Das Wohnhaus konnte nicht betreten werden. Die folgenden Angaben sind daher z.T. unter Vorbehalt getroffen.

1. Wohnhaus 2. Garage

5.1 Ausnutzung der Baulichkeiten:

In dem Wohnhaus befindet sich 1 Wohnung. In der Garage sind 2 PKW-Einstellplätze vorhanden.

5.2 Beurteilung des Grundrisses:

Die Raumgrößen, Belichtung, Belüftung und Geschosshöhen sind für die jeweilige Nutzung ausreichend bemessen.

5.3 Ausstattung der Baulichkeiten:

Wohnhaus : Die Bäder sind mit sanitären Elementen ausgestattet.

Öl-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung.

Überwiegend Holzfenster mit Iso-Verglasung, tlw. Kunststofffenster.

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

5.4 Nachhaltig erzielbare Mieten:

Die erzielbare Netto-Kaltmiete beträgt für das Wohnhaus im

Erdgeschoss	ca. 5,00 EUR/m ² /Monat
-------------	------------------------------------

Dachgeschoss	ca. 5,00 EUR/m ² /Monat
--------------	------------------------------------

Garage	ca. 40,- EUR/EP/Monat.
--------	------------------------

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

- Mietausfallwagnis für Wohnbereiche : ---
- Verwaltungskosten : ---
- Instandhaltungskosten : ca. 15 %
- Instandhaltungskosten Garage : ca. 5 %

5.5 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt für das Wohnhaus ca. 29 Jahre und für die Garage ca. 21 Jahre.

5.6 Liegenschaftszinssatz :

Der Liegenschaftszinssatz wird auf Grund der Lage in einem wenig nachgefragten Ortsteil mit 2,5 % angesetzt.

6. Wohnflächenberechnung (gem. Wohnflächenverordnung)

Das Wohnhaus konnte nicht betreten werden. Die Maße sind den Bauplänen entnommen.

	Bauteil	- Fertigbaumaße -	m ²	m ²
1	Wohnhaus			
	Erdgeschoss	2 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Treppenhaus		ca. 69,50
	Obergeschoss	3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Treppenhaus		ca. 59,00
2	Garage	PKW-Einstellplätze		2 Stück

7. Erträge

	Gebäude oder Gebäudeteil	Die Wohnungen bestehen aus je							Wohnfläche in m ²	ang. nachh. erzielb. Miete		
		Zimmer	Küche	Bad, WC	Flur	Balkon	Neb.-raum	Keller		monatlich		Jahresmiete EUR
										EUR /m ²	EUR	
1	Erdgeschoss	2	1	1	2	--	--	1	69,50	5,00	347,-	4.164,-
	Dachgeschoss	3	1	1	2	--	--	1	59,00	5,00	295,-	<u>3.540,-</u> 7.704,-
2	Garage								2 EP	40,-/EP	80,-	960,-
Rohertrag										7.704,- EUR bzw. 960,- EUR		

8. Ertragswert

		Wohnhaus	Garage
Übertrag: Rohertrag		7.704,-	960,-
Bewirtschaftungskosten :			
pauschaliert 15 %		1.155,-	
pauschaliert 5 %			48,-
Jahres-Reinertrag		6.549,-	912,-
Bodenwert	64.000,- EUR		
Grundstücksnebenkosten ca. 6,0 %	<u>3.840,- EUR</u>		
Gesamt	67.840,- EUR		
Bodenertragsanteil 2,5 % vom Bodenwert.			
Abziehen sind:			
Ertragsanteil Wohnhaus 87,8 %	59.564,- EUR	1.489,-	
Ertragsanteil Garage 12,2 %	<u>8.276,- EUR</u>		207,-
	100,0 % 67.840,- EUR		
Gebäude-Reinertrag		5.060,-	705,-
Gebäudewertanteile:			
Wohnhaus)			
Vervielfältiger bei 29 Jahren Restnutzungsdauer sowie 2,5 % Zinsen : 20,45 Gebäude-Reinertrag x Vervielfältiger		103.400,-	
Garage)			
Vervielfältiger bei 21 Jahren Restnutzungsdauer sowie 2,5 % Zinsen : 16,18 Gebäude-Reinertrag x Vervielfältiger			11.400,-
Bodenwertanteil von 64.000,- EUR (anteilig)		56.200,-	7.800,-
Summe		159.600,-	19.200,-

Ertragswert (8)**178.800,- EUR**

9. Endwerte

Bezugsjahr	Neuwert 2010	Zeitwert 2010	Neuwert IV/2023	Zeitwert IV/2023
Baupreisindex	92,0	92,0	161,3	161,3
Bodenwert (2)			64.000,- EUR	64.000,- EUR
Bauwert (4)	251.307,- EUR	93.765,- EUR	440.600,- EUR	164.400,- EUR
Sachwert			504.600,- EUR	228.400,- EUR
Ertragswert (8)				178.800,- EUR

10. Verkehrswert

Das Wohnhausgrundstück ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus und einer Garage bebaut.

Objekte dieser Art und Nutzung werden nach dem Sachwertverfahren bewertet. Die Ermittlung des Ertragswertes dient zur Stützung des Sachwertes.

Eine Modifikation des vorläufigen Sachwertes mit Sachwertfaktoren erscheint z.Zt. nicht zielführend, da die vom Gutachterausschuss herausgegebenen Sachwertfaktoren Verkaufsfälle der Jahre 2018 bis 2022 berücksichtigen, die von einem außergewöhnlich niedrigen Zinsniveau geprägt waren. Aufgrund des z.Zt. erheblich höheren Zinsniveaus und der damit nachlassenden Nachfrage sowie des geringen Ertragswertes ist eine Sachwertkorrektur nicht erforderlich.

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

Verkehrswert auf

Euro (i.W.) zweihundertachtzwanzigtausend **228.000,- 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 14. Februar 2024



i.M. 1 : 20.000



SAUINGEN
(zu Salzgitter)

38239

Rottenkamp 13

DDINGEN
(zu Salzgitter)

BLECKENSTEDT
(zu Salzgitter)

Stahlwerke

Salzgitter AG

Hauptverw.
Preussag Stahl AG

SZ-Watenstedt

SZ-Immendorf



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Salzgitter, Stadt
Gemarkung: Sainingen
Flur: 2 Flurstück: 164/52

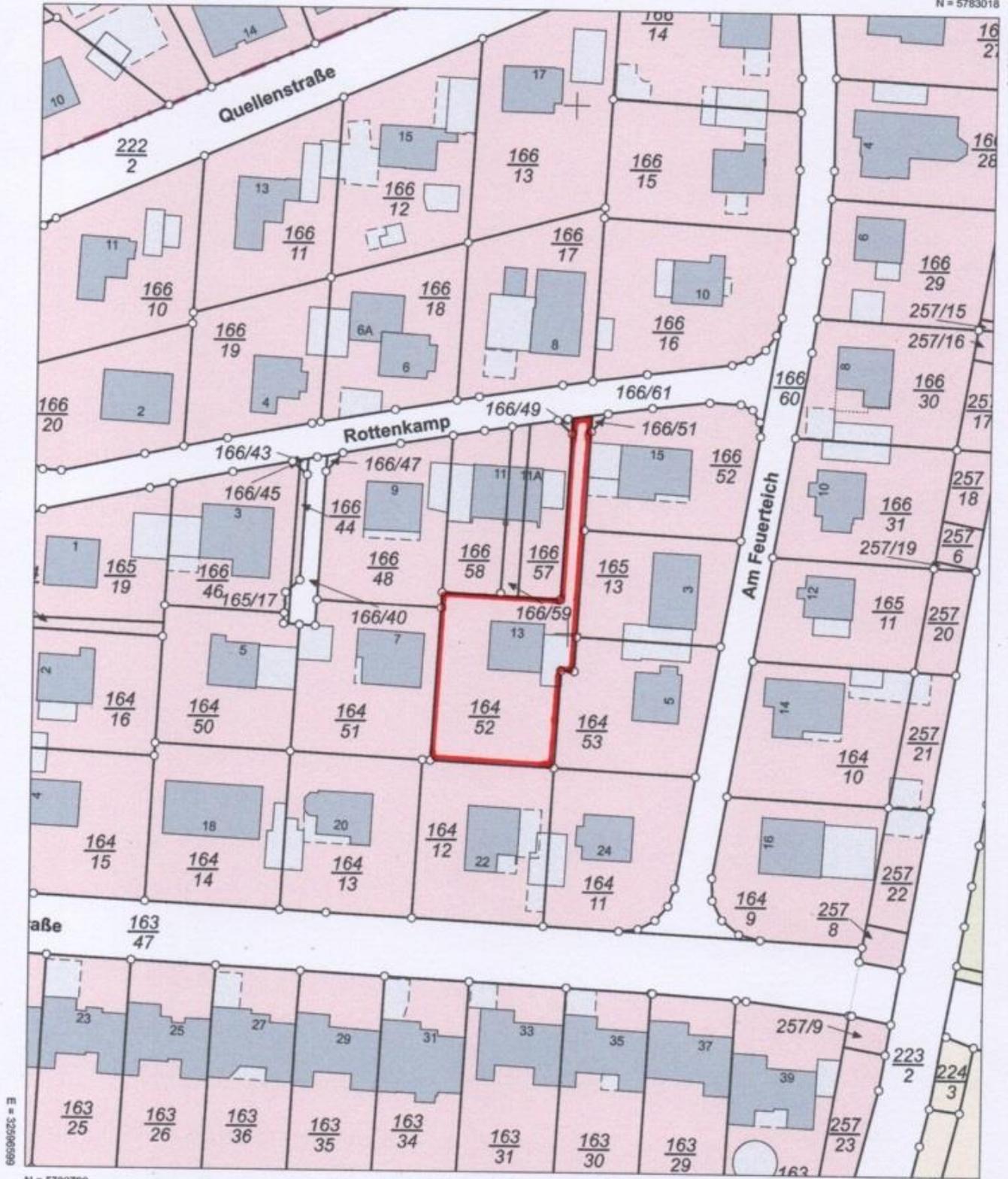
Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 01.02.2024
Aktualität der Daten 27.01.2024

N = 5783018

E = 32596779



E = 32596599

N = 5782798

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: 005-A-040-2024

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, Garage – Ansicht von Nordosten



Wohnhaus – Ansicht von Südwesten



Wohnhaus, Schuppen – Ansicht von Südosten



Garage – Ansicht von Norden