

GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes

für das Grundstück

38239 Salzgitter, Fabrikstraße, Flurstück 34/76

Auftraggeber

Amtsgericht Salzgitter
Geschäfts-Nr. 14 K 7/26

Gutachten-Nr.

2026-05

Amtsgericht Salzgitter

Grundbuch von Üfingen Blatt 553

Gemarkung Üfingen Flur 1 Flurstück 34/76, Gebäude- und Freifläche

Katasteramt Salzgitter

Grundstücksgröße in m² 649 m²

Zweck des Gutachtens Ermittlung des Verkehrswertes

Wertermittlungstichtag 03. Juni 2026

Ortsbesichtigung und Aufnahme am 03. Juni 2026

In Gegenwart der Eigentümer war zum Ortstermin nicht anwesend

Dieses Gutachten umfasst 5 Seiten

Anlagen Lagepläne, Fotodokumentation

Stellungnahme

zum Schreiben des Amtsgericht Salzgitter vom 24.04.2026 :

- Das Grundstück wird vom Eigentümer genutzt.
- Das Grundstück wird als Lagerfläche für das Bauunternehmen des Eigentümers genutzt.
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen (verschiedene Baumaschinen, LKW, Anhänger) werden nicht mitgeschätzt.
- Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
- Ein Energiepass liegt nicht vor.

Literaturhinweis

- [1] Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021, Herausgeber Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen
- [2] Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006, Herausgeber Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen
- [3] Kleiber, Simon, Weyers „Verkehrswertermittlung von Grundstücken" , 3. Auflage (1998), 6. Auflage (2010) und 9. Auflage (2019), Bundesanzeiger Verlag
- [4] Regionale Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen
- [5] Bewertungsgesetz (BewG) in der Neufassung von 1991

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.

1. Grundstücksbeschreibung

1.01 Ort und Einwohnerzahl, Kreis, Reg.-Bezirk

Üfingen ist mit ca. 750 Einwohnern ein Ortsteil der kreisfreien Stadt Salzgitter.

1.02 Verkehrslage, Entfernungen

Üfingen liegt an der L 615 und ist durch Buslinien mit den anderen Ortsteilen der Stadt Salzgitter verbunden. Salzgitter-Lebenstedt ist ca. 7 km, Braunschweig ca. 11 km entfernt.

1.03 Wohn- bzw. Geschäftslage

Der Ortsteil Üfingen besitzt überwiegend dörflichen Charakter. Das zu bewertende Grundstück liegt im Zentrum des Ortsteils an einer Stichstraße. Die Wohnlage innerhalb des Ortsteiles ist gut bis mittelmäßig. Schulen und Geschäfte für den täglichen Bedarf sind tlw. vorhanden, sonst in den Nachbarorten erreichbar.

1.04 Art der Bebauung in der Straße und im Ortsteil

An der „Fabrikstraße“ ist überwiegend 1- und 2-geschossige Bebauung tlw. mit ausgebautem Dachgeschoss vorhanden. Die Bebauung im übrigen Ortsteil ist tlw. auch geringfügig höher.

1.05 Grundstückslage und Grundstückszuschnitt

Das Grundstück liegt westlich der „Fabrikstraße“ und ist über das Wegeflurstück 34/8 an diese angeschlossen. Das Flurstück ist unregelmäßig geschnitten.

1.06 Bebauungspläne, GRZ , GFZ, Zulässige Nutzung

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

1.07 Straßenausbau, öffentlich oder Privatstraße

Die „Fabrikstraße“ ist eine öffentliche Wohnstichstraße mit asphaltierter Fahrbahn.

1.08 Höhenlage zur Straße

Das Grundstück liegt höhengleich zum Wegeflurstück 34/8.

1.09 Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen

Es sind keine Anschlussleitungen auf das Grundstück geführt.

1.10 Baugrund, Grundwasser

Über anstehendes Grundwasser kann keine Aussage getroffen werden.

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

In der 2. Abteilung des Grundbuches ist eingetragen :

lfd. Nr. 1 : Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Flurstück 34/38 der Flur 1 der Gemarkung Üfingen. (Salzgitter-Üfingen Band 9, Blatt 268).

lfd. Nr. 2 : Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (14 K 7/26).

2. Bodenwert

Flurstück 34/76 : 649 m²

Richtwert (2026) : 75,- EUR/m² (Referenzgrundstück incl. Erschließungskosten)

Das Grundstück wird z.Zt. als Lagerplatz für Baustoffe genutzt.

Nach ImmoWertV kann der Bodenrichtwert des Referenzgrundstücks um bis zu 30 % vom Bodenwert des jeweilig zu bewertenden Grundstücks abweichen.

Aufgrund der Lage des Grundstücks im Ortsteil Üfingen und der Abmessungen des Grundstücks mit ca. 15 m Breite im vorderen und ca. 9 m Breite im hinteren Bereich sowie des Wegerechtes für das Flurstück 34/38 der Flur 1 ist das Grundstück nur eingeschränkt nutzbar.

Darüber hinaus bestehen im hinteren Teil des Grundstücks Grenzbebauungen auf den benachbarten Grundstücken.

Der Bodenrichtwert des hier zu bewertenden Grundstücks wird daher mit 50,- EUR/m² geschätzt.

	EUR/m ²	EUR Im Ganzen
Flurstück 34/76 649 m ²	50,00	32.450,--

Bodenwert des Grundstücks gerundet **32.000,- EUR**

3. Wert der Außenanlagen

Bodenbefestigung mit Betonstein- und Ziegelpflaster, Schotter, Beton.
Drahtgitterzaun an Metallpfosten.

Zeitwert der zu bewertenden Außenanlagen : **ca. 5.000,- EUR**

Über Bodenverunreinigungen durch eventuell gelagerte Gegenstände kann erst nach Räumung des Grundstücks eine Aussage getroffen werden.

4. Endwerte

Bezugsjahr	Neuwert 1913	Zeitwert 1913	Neuwert 06/2026	Zeitwert 06/2026
Bodenwert (2)				32.000,- EUR
Außenanlagen(3)				5.000,- EUR
Sachwert (2 + 3)				37.000,- EUR

5. Verkehrswert

Das zu bewertende Grundstück ist als Gebäude- und Freifläche ausgewiesen.
Es wird z.Zt. als Lagerfläche für ein Bauunternehmen genutzt.

Bei der Bewertung des Grundstücks wird der Bodenwert und der Zeitwert der
Außenanlagen zu Grunde gelegt.

Aufgrund meiner o.a. Ausführungen sowie der derzeitigen Lage auf dem Immobilien-
und Grundstücksmarkt im Landkreis Wolfenbüttel schätze ich den

Verkehrswert auf

Euro (i.W.) siebenunddreissigtausend

37.000,- 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 18. Juni 2026







Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Salzgitter, Stadt
Gemarkung: Üfingen
Flur: 1 Flurstück: 34/76

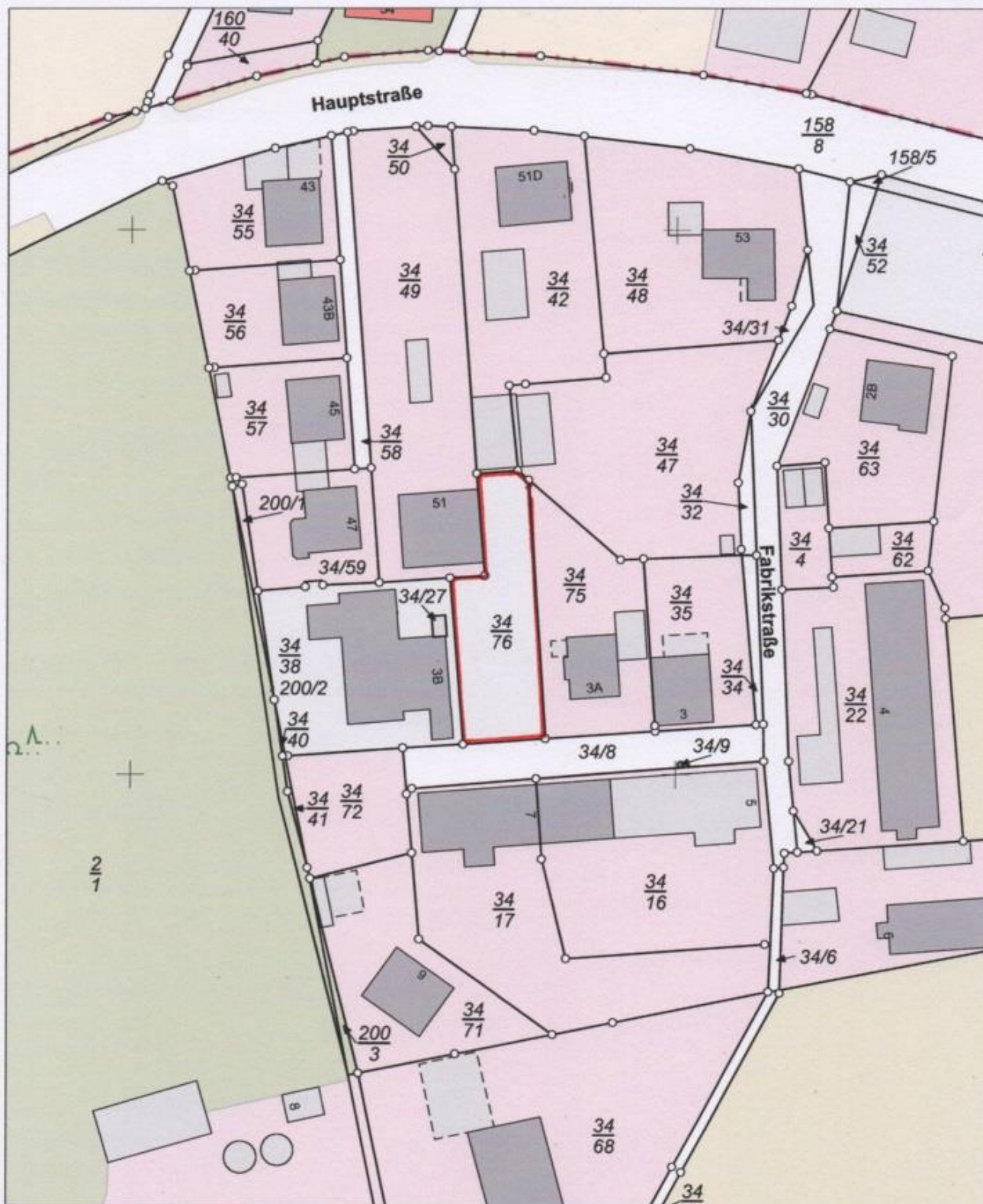
Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 18.06.2026
Aktualität der Daten

N = 5784641

E = 3259647



N = 5784421

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
LGLN Regionaldirektion Braunschweig - 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-185/2026

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.



Flurstück 34/76 – Ansicht von Süden



Flurstück 34/76 – Ansicht von Norden