

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Dipl.-Ing.
Assessorin

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB nach dem äußeren Anschein

Sachverständige
für Immobilienbewertung
und für Schäden an Gebäuden

Auftraggeber: Amtsgericht Springe, Geschäftsnummer 3 K 7/24

Pflichtangaben:

Objekt: **Wohnungseigentum:**
66/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit vier Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 31832 Springe, Am Kalkwerk 4-10 (gerade), verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus Am Kalkwerk 6 im 3. Obergeschoss Mitte links nebst separatem Kellerraum, Nr. 54 des Aufteilungsplans (ATP)

Von der Ingenieurkammer
Niedersachsen öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Sachverständige
für Schäden an Gebäuden
(EIPOS / IHK Bildungszentrum)

Grundbuch: Wohnungsbuch von Springe, Blatt 4409, lfd. Nr. 1

Beratende Ingenieurin
der Ingenieurkammer Niedersachsen

Ansicht:



Anschrift:

Ingenieurbüro Wegmann
Stöckener Straße 43
30419 Hannover

Telekommunikation:

Telefon (0511) 600 5131
Telefax (0511) 600 5133

Online:

info@ib-wegmann.de
www.ib-wegmann.de

Bankverbindungen:

Commerzbank AG
IBAN DE09 2504 0066 0458 0130 00
BIC COBADEFFXXX

Volkbank Hannover
IBAN DE65 2519 0001 0619 9941 00
BIC VOHADE2HXXX

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:
DE 227684696

Ergebnisse:	relativer Bodenwert	225,00 €/m²
	antelliger Bodenwert	14.300,00 €
	Vergleichswert	101.000,00 €
	Ertragswert	100.000,00 €
	Verkehrswert nach dem äußeren Anschein	100.000,00 €

Stichtag: 02.08.2024

Auftragsnr.: 030-2024

Seitenanzahl: 32 Seiten zzgl. 17 Anlagen mit insg. 17 Seiten

Ausgefertigt am: 26.09.2024

Ausfertigung: digitale Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Fragen gemäß Auftragschreiben	5
2	Angaben zum Wertermittlungsobjekt	6
2.1	Grundstücksdaten	6
2.2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.2.1	Lage	6
2.2.2	Gestalt und Form	7
2.2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	8
2.2.4.1	Privatrechtliche Situation	8
2.2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.3	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.4	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
2.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Mehrfamilienhaus Nr. 6	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Nutzungseinheiten	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Außenanlagen	13
3.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 54 des Aufteilungsplans	13
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche und Raumaufteilung	13
3.4.2	Raumausstattung und Ausbauzustand	13
3.4.2.1	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	14
3.5	Beurteilung der Gesamtanlage	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.3	Bodenwertermittlung	16
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	16
4.3.2	Beschreibung des Gesamtgrundstücks	16
4.3.3	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	17
4.3.5	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	18
4.4	Ertragswertermittlung	19
4.4.1	Das Ertragswertmodell der ImmoWertV	19
4.4.2	Ertragswertberechnung	20
4.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	21
4.5	Vergleichswertermittlung	24
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der ImmoWertV	24

4.5.2	Erläuterung zu den verwandten Vergleichsdaten	24
4.5.3	Wertermittlung mittels Vergleichsfaktorverfahren	25
4.5.3.1	Beschreibung der Richtwertwohnung	25
4.5.3.2	Beschreibung des Bewertungsobjekts	25
4.5.3.3	Ermittlung des Vergleichsfaktors für das Bewertungsobjekt	26
4.5.4	Berechnung mittels Vergleichsfaktoren	26
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	27
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	27
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	27
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	27
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	28
4.7	Verkehrswert	28
5	Zusammenstellung der Ergebnisse	29
6	Literaturverzeichnis	30
6.1	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	30
6.2	Schrifttum	31
7	Verzeichnis der Anlagen	32

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum (1 Wohnraum, 2 Schlafräume, 1 Bad, 1 Küche, 1 Flur, 1 Loggia sowie Kellerraum) in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Am Kalkwerk 6 31832 Springe
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Springe, Blatt 4409, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Springe, Flur 3, Flurstück 239/6 (16 m ²), 239/8 (644 m ²), 239/9 (8.952 m ²)
Wohnfläche:	rd. 61 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Springe Zum Obermör 2 31832 Springe Geschäftsnr. 3 K 7/24
Eigentümer:	Die Angaben sind dem Gericht bekannt.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag:	02.08.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	02.08.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	• Auszug aus der Übersichtskarte im Maßstab 1:250 000; • Auszug aus der Stadtkarte im Maßstab 1: 10.000; • Liegenschaftskartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 18.06.2024; • Bodenrichtwertkartenauszug zum Stichtag 01.01.2024; • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Springe (Negativauskunft) vom 25.06.2024; • Grundbuchauszug vom 12.06.2024;

- Kopie der Teilungserklärung vom 06.04.1972;
- Auszug aus dem Aufteilungsplan von Kellergeschoss und Erdgeschoss;
- online-Auskunft zur Bauleitplanung;
- Auskunft der Bertelsmann Stiftung über die Kommunalentwicklung

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Erstellung der Anlagen.

1.4 Fragen gemäß Auftragsschreiben

Mieter und Pächter: Das Objekt ist dem Anschein nach eigengenutzt und nicht vermietet.

Verwalter nach WEG: Die Angaben werden dem Gericht separat mitgeteilt.

Wird ein Gewerbebetrieb geführt? Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.

Maschinen und Betriebseinrichtungen: Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Hausschwamm: Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen: Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Liegt ein Energieausweis vor? Es liegt ein Energieausweis vom 07.03.2016 vor. Hiernach beträgt der Endenergiebedarf für das Gebäudes 148,3 kWh/(m² · a).

Baulastenverzeichnis: Es bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Hinweis:

Die Angaben beziehen sich auf den äußeren Anschein. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.

2 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um 66/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit vier Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 31832 Springe, Am Kalkwerk 6, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss Mitte links nebst Kellerraum, Nr. 54 des Aufteilungsplans.

2.1 Grundstücksdaten

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Springe	4409	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Springe	3	239/6	16 m²
Springe	3	239/8	644 m²
Springe	3	239/9	8.952 m²
Fläche insgesamt:			9.612 m²

2.2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.2.1 Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Ort und Einwohnerzahl:	Springe (ca. 29.000.000 Einwohner)
Bevölkerungsentwicklung seit 2011:	Stadt Springe: +2,2 % Region Hannover: +6,1 % Niedersachsen: +4,7 %
Arbeitslosenanteil 2022:	Stadt Springe: 7,2 % Region Hannover: 8,8 % Niedersachsen: 6,6 %
Durchschnittsalter 2022:	Stadt Springe: 46,8 Jahre Region Hannover: 44,0 Jahre Niedersachsen: 44,7 Jahre

Überörtliche Anbindung / Entfernungen: Im nördlichen Teil von Springe gelegen. Das Zentrum Springe befindet sich ca. 1 südlich. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 200 m entfernt, Schulen und Ärzte 400-500 m entfernt. Ein überörtlicher Anschluss ist gegeben über B217 (Hameln-Hannover) in 1,5 km Entfernung gegeben.



Immobilienbewertung
Wegmann

Hauptbahnhof:

S-Bahnanschluss (ca. 500 m entfernt)

Flughafen:

Hannover-Langenhagen (ca. 55 km entfernt)

Art der Bebauung und Nutzungen in der
Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche, tlw. gewerbliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:

keine

2.2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

unregelmäßige Grundstückform, vgl. Anlage 3

2.2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Erschließungsstraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn bituminös befestigt, Gehwege
beidseitig vorhanden, tlw. bituminös befestigt, tlw. gepflastert,
Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum eingeschränkt
vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss; Telekommunikationsanschlüsse

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und
Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die
Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und
Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.2.4.1 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 12.06.2024 vor. Hiernach sind in Abteilung II des Grundbuchs neben dem Zwangsversteigerungsvermerk zwei Wegerechte am Flurstück 239/8 eingetragen, vgl. Anlage 5.

Hinweis:

Da es sich bei dem belasteten Flurstück bereits um eine befestigte Wegefläche handelt, die zur Erschließung des Bewertungsobjekts erforderlich ist, resultiert aus den Wegerechten kein zusätzlich zu berücksichtigender Werteeinfluss.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten sind nicht bekannt.

2.2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Nach Auskunft der Stadt Springe vom 25.06.2024 besteht keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 23 in seiner 1. Änderung von 1972 folgende Festsetzungen:

WA = allg. Wohngebiet;
VIII = 8 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl);
GFZ = 1,0 (Geschossflächenzahl)

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Insoweit wird die materielle Legalität der baulichen und sonstigen Anlagen unterstellt.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und NKAG beitrags- und abgabefrei.

Anmerkung: Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden telefonisch erkundet.

2.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

2.4 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit vier Mehrfamilienhäusern bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die Wohnanlage umfasst insgesamt 128 Wohnungen. Das Bewertungsobjekt (Wohnung Nr. 54) ist eigengenutzt und dem Anschein nach nicht vermietet.

2.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte des Bewertungsobjekts:	Es besteht gemäß Teilungserklärung kein Sondernutzungsrecht hinsichtlich des zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentums.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine (gem. Teilungserklärung)
Wesentliche Abweichungen:	Es bestehen keine wesentlichen Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentums am Gesamtobjekt (RE).
Abweichende Regelung zur Aufteilung der Kosten und Lasten am gemeinschaftl. Eigentum:	Es sind keine wesentlichen von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelungen für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten am gemeinschaftlichen Eigentum vereinbart.
Erhaltungsrücklage:	Die Höhe der Erhaltungsrücklage ist nicht bekannt. Nach Auskunft der Verwaltung sollte jedoch eine Erhöhung der Rücklage auf mind. 360.000,00 € für die Gesamtanlage durch die Eigentümerversammlung beschlossen werden. Demnach ist davon auszugehen, dass die Erhaltungsrücklage gegenwärtig geringer ist als 360.000,00 €. Im Hinblick auf die nachfolgend aufgeführten notwendigen Sanierungsmaßnahmen, ist mit einer finanziellen Zusatzbelastung zu rechnen, entweder durch eine erhebliche Erhöhung des Hausgeldes oder durch Sonderumlagen. Dieser Umstand wird durch einen pauschalen <u>Abschlag von 3.000,00 €</u> als besonderes objektsspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.
Zum Gemeinschaftseigentum:	Es besteht nach Auskunft der Verwaltung nach WEG ein Unterhaltungsstau. Auf der im OkL 2024 geplanten Eigentümerversammlung soll über verschiedene Vorhaben beraten und beschlossen werden: ▪ Aufzugssanierung ▪ Heizung, Umstellung auf Fernwärme ▪ tlw. Fenstererneuerung ▪ Fassadensanierung

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (z. B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Beschichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch lagerndes Material verstellt), die beim Ortstermin nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheits-schädlicher Stoffe in den verwendeten Baumaterialien, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge) – insbesondere in der Intensität wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind – wurden nicht vorgenommen.

Deshalb wird beim Vorliegen von Baumängeln oder -schäden vor einer vermögensrechtlichen Disposition dringend empfohlen, eine weitergehende Untersuchung des Bauschadens durch einen Bauschadens-sachverständigen separat in Auftrag zu geben. Auch wird ergänzend darauf hingewiesen, dass sich (Feuchtigkeitsschäden, Schäden an der Feuchtigkeitssperre usw.) zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden.

3.2 Mehrfamilienhaus Nr. 6

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus, 3-geschossig, unterkellert
Baujahr:	1972 (gem. Bauakte)
Modernisierung innerhalb der letzten 10 Jahre:	keine wesentlichen bekannt
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	Fassadenplatten, überwiegend hell angelegt, Treppenhäuser dunkel angelegt

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Abstellräume (Bestandteil der Sondereigentume) sowie gemeinschaftliche Flächen (Aufzugsraum, Müllanlage) nebst Flur und Treppenraum

EG bis 7. OG:

jeweils zwei 4-Zimmerwohnungen, zwei 2-Zimmerwohnungen sowie Flure und Treppenraum

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Mauerwerksbau
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk (Kalksandstein)
Innenwände:	Mauerwerk (Kalksandstein und Leichtbetonwände)
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> Stahlbetonkonstruktion, Kunststeinbelag und Stahlgeländer mit Holzbeplankung
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür als Stahlrahmenkonstruktion mit Glasausschnitten; Klingelanlage
Dach:	<u>Dachform:</u> Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> Dämmung außenliegend, Abdichtungsbahn (wird aufgrund der Bauart unterstellt)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Elektroinstallation
Heizung:	Gas-Zentralheizung, Bj. 1990, Umstellung auf Fernwärme geplant
Warmwasserversorgung:	dezentrale elektrische Warmwasserbereitung (Durchlauferhitzer)

3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Loggien, Eingangsüberdachungen, Kelleraußentreppen
besondere Einrichtungen:	Aufzug
Besonnung und Belichtung:	gut bis befriedigend
Baumängel und Bauschäden:	keine bekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut bis befriedigend.

3.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Weg-, Zufahrt- und Stellplatzbefestigung
- Begrünung, Gartenanlagen und Pflanzungen

3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 54 des Aufteilungsplans

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche und Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum an der Wohnung liegt im 3. Obergeschoss Mitte links.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt rd. 61 m².
Raumaufteilung:	Die Wohnung hat folgende Räume: 1 Flur, 1 Küche, 1 Bad, 1 Wohnraum, 1 Schlafraum, 1 Abstellraum und 1 Loggia; außerdem Kellerraum
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	gut bis ausreichend (soweit ersichtlich)

3.4.2 Raumausstattung und Ausbauzustand

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wandbekleidungen:	nicht bekannt

Deckenbekleidungen: nicht bekannt

Fenster und Türen

Fenster: Fenster mit Isolierverglasung, weiß angelegt

Türen: nicht bekannt

Sanitäre Installation

Sanitäre Installation: nicht bekannt

3.4.2.1 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung: nicht bekannt

Besondere Einrichtungen: keine

Besondere Bauteile: Loggia, wirtschaftlich dem Sondereigentum zuzurechnen

Baumängel/Bauschäden: nicht bekannt

Wirtschaftliche Wertminderungen: Unterhaltungstau, vgl. Abschnitt 2.5.

Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Der Zustand des Sondereigentums ist nicht bekannt.

3.5 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem gepflegten Unterhaltungszustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 66/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit vier Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 31832 Springe, Am Kalkwerk 6, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss nebst Kellerraum, Nr. 54 des Aufteilungsplans.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichsverfahren bewertet werden (§§ 24-26 ImmoWertV). Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Objekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Dies ist einerseits durch die direkte Verwendung von Vergleichskaufpreisen möglich (§ 24 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV), andererseits können die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen werden (§ 24 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts anzupassen.

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 27-34 ImmoWertV) ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die marktüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt (mittlere Lage) 225,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

4.3.2 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.08.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	9.612 m ²

4.3.3 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 02.08.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	225,00 €/m²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	225,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	02.08.2024	x 1,00
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1,00
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungstichtag	=	225,00 €/m²	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WA (allgemeines Wohngebiet)	x 1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	=	225,00 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	=	0,00 €/m²	
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	225,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	225,00 €/m²	
Fläche	x	9.612 m²	
abgabenfreier Bodenwert	=	2.162.700,00 €	rd. 2.162.700,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 02.08.2024 insgesamt **2.162.700,00 €**.

4.3.5 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend der dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugehörigen 66/10.000 Miteigentumsanteile (ME) ermittelt. Der Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit der zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	2.162.700,00 €
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
angepasster Gesamtbodenwert	2.162.700,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	x 66/10.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert	14.273,82 €
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
anteiliger Bodenwert	= 14.273,82 € rd. 14.300,00 €

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.08.2024 rd. **14.300,00 €**.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der ImmoWertV

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Dabei wird zwischen drei Modellen der Ertragswertermittlung unterschieden. Diese Modelle sind das allgemeine Ertragswertverfahren, das vereinfachte Ertragswertverfahren und das periodische Ertragswertverfahren. Nachfolgend wird das Ertragswertmodell des allgemeinen Ertragswertverfahrens beschrieben, das in diesem Gutachten zur Anwendung kommt.

Grundlage der Ertragswertermittlung sind die marktüblich erzielbaren jährlichen Erträge eines Grundstücks (insbesondere Mieten und Pachten), deren Summe als Rohertrag bezeichnet wird. Nach Abzug der Bewirtschaftungskosten, die die nicht umlagefähigen und regelmäßigen Aufwendungen für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung sind, ergibt sich der Reinertrag. Dieser dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag stellt die Verzinsung des Grundstückswertes (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) dar und der Ertragswert wird als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Der Reinertrag für ein bebautes Grundstück enthält sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Außenanlagen). Das Problem ist, dass die Laufzeiten der Erträge unterschiedlich sind. Während der Grund und Boden unvergänglich ist und die Erträge ewig zur Verfügung stehen, sind die Erträge aus den baulichen und sonstigen Anlagen durch die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer begrenzt. Folglich ist eine Aufspaltung des Reinertrags in den Anteil „Grund und Boden“ und den Anteil „bauliche und sonstige Anlagen“ erforderlich.

Der Bodenwert wird also getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen betrachtet und grundsätzlich so ermittelt (siehe § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21), wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert eines Grundstücks verzinst wird, ist der Liegenschaftszinssatz (siehe § 193 Abs. 5 Nr. 1 BauGB). Folglich ergibt sich der Reinertragsanteil des Bodens durch Multiplikation mit dem Liegenschaftszinssatz und wird vom jährlichen Reinertrag (des Gesamtobjektes) abgezogen, so dass der Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen verbleibt. Die ewige Verrentung des Reinertragsanteils des Bodens ergibt wieder den Bodenwert.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. An dieser Stelle wird auch die Wirtschaftlichkeit der baulichen und sonstigen Anlagen überprüft. Denn sollte der Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen negativ sein, muss von einer alsbaldigen Freilegung des Grundstücks ausgegangen werden (siehe § 40 Abs. 5 Nr. 3 ImmoWertV 21). Der Wert des Grundstücks würde sich dann aus dem Bodenwert abzüglich der Freilegungskosten ergeben (Liquidation).

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen. Vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts bisher nicht berücksichtigt wurden (z.B. beim Ansatz der Mieten), sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge eines Grundstücks dar.

4.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage	(m²)	(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	Wohnung Nr. 54	60,77	7,00	425,39	5.104,68
Summe		60,77		425,39	5.104,68

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	5.104,68 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (25,0 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	– 1.276,17 €
jährlicher Reinertrag	= 3.828,51 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 0,2 % von 14.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 28,60 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.799,91 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 0,2 % Liegenschaftszinssatz und n = 26 Jahren Restnutzungsdauer	× 25,311
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 96.179,52 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 14.300,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 110.479,52 €
marktübliche Zu- oder Abschläge (zeitliche Anpassung -7%)	– 7.335,66 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 3.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 100.143,86 €
	rd. 100.000,00 €

4.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an den von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche bzw. zur nutzwertabhängigen Anrechnung auf die Nutzfläche (vgl. Literaturverzeichnis [10], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Wohnungs-/Teileigentum ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem zu bewertenden Wohnungs-/Teileigentum vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung der Sachverständigen und
- aus der Mietübersicht des örtlichen Gutachterausschusses [4] sowie
- dem Mietspiegel Springe 2023 als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung wird der Kostenansatz gemäß Ertragswertrichtlinie zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses [4] und
- eigener Ableitungen der Sachverständigen

bestimmt und angesetzt. Die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Daten beziehen sich auf vermietete Wohnungen und wird daher leicht reduziert berücksichtigt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [4] entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag“ angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in Modell der ImmoWertV angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Mehrfamilienhaus

Das 1972 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode der ImmoWertV) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	1,0
Einbau isolierverglaster Fenster	1,0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	1,0
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	1,0
Summe	5,0

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1972 = 52$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 52 \text{ Jahre} =$) 18 Jahren und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ folgt für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 26 Jahren. Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (26 Jahre) resultiert ein fiktives Gebäudealter von ($70 \text{ Jahre} - 26 \text{ Jahre} =$) 44 Jahren und aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr ($2024 - 44 \text{ Jahre} =$) 1980.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Im vorliegenden Fall wird mit einem Abschlag berücksichtigt, dass die aktuellen Preise unter das Niveau von 2023 gesunken sind (siehe auch Preisentwicklung in Grundstücksmarktdaten Niedersachsen 2024)

Der in Ansatz gebrachte Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf den Zeitpunkt 01.07.2023. Zur Berücksichtigung der Preisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag ist ein Abschlag von -7 % erforderlich.

Marktübliche Zu- oder Abschläge	Wertbeeinflussung insg.
• prozentualer Ansatz: -7,00 % von 110.479,52 €	-7.335,66 €
Summe	-7.335,66 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten markangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-3.000,00 €
▪ Abschlag wegen geringer Erhaltungsrücklage, pauschal	-3.000,00 €	
Summe		-3.000,00 €

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der ImmoWertV

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen von Vergleichsobjekten insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf den erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor. Die Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

Da der so ermittelte Vergleichswert aus im Wesentlichen schadensfreien/unbelasteten Objekten abgeleitet wurde (vorläufiger Vergleichswert), müssen bei der Bewertung die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale noch abschließend durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt werden.

Das Vergleichsverfahren auf der Grundlage von Vergleichsfaktoren ist somit ein indirektes Vergleichsverfahren, da durch Anpassung der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale das Vergleichsobjekt mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar gemacht wird.

4.5.2 Erläuterung zu den verwandten Vergleichsdaten

Der örtliche Gutachterausschuss hat für die Region Hannover aus einer Stichprobe von 1.002 Kauffällen aus den Jahren 2022 bis 2023 entsprechende Gebädefaktoren abgeleitet. Neben Lage und dem Alter wird bei den Eigentumswohnungen die Auswirkung von Größe der Wohnung, der Ausstattung und Größe der Wohnanlage auf den Wohnflächenpreis dargestellt. Darüber hinaus bestehen Angaben zum Einfluss von Balkon, Vermietung und zu eventuell vorhandenen Garagen oder Stellplätzen.

Bezüglich der Kennzahlen der Stichprobe wurden folgende Mittelwerte abgeleitet:

Merkmal	Bezug/Einheit	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	Jahr (Mittelwert)	Ende 2022
Lage	Bodenrichtwert	480 €/m²
Baujahr	ggf. modifiziert	1979
Wohnfläche	Quadratmeter	71 m²
Ausstattung	mittel	mittel
Loggia	ja/nein	vorhanden
Garagen	Anzahl	0
Größe des Gebäudes	Zahl der Wohnungen	18
Vermietung	ja/nein	nicht vermietet

4.5.3 Wertermittlung mittels Vergleichsfaktorverfahren

4.5.3.1 Beschreibung der Richtwertwohnung

Die Richtwertwohnung weist folgende Merkmale auf:

Kaufzeitpunkt: 01.10.2024
 Ausstattung: mittel
 Wohnfläche: rund 75 m²
 Balkon: vorhanden
 Größe der Wohnanlage: 15 Wohnungen
 Garage/Stellplatz: keine/keiner
 Vermietung: nein

4.5.3.2 Beschreibung des Bewertungsobjekts

Das Bewertungsobjekt weist folgende Merkmale auf:

Bewertungszeitpunkt: 02.08.2024
 Ausstattung: mittel
 Wohnfläche: 60,77 m²
 Balkon: vorhanden
 Größe der Wohnanlage: 128 Wohnungen
 Garage/Stellplatz: keine/keiner
 Vermietung: nein

4.5.3.3 Ermittlung des Vergleichsfaktors für das Bewertungsobjekt

Der in den Grundstücksmarktdaten 2024 [4] veröffentlichten Tabelle wurde bezogen auf ein Bodenrichtwertniveau von 225 €/m² für ein fiktives Baujahr von 1980 ein durchschnittliches Preisniveau pro m² Wohnfläche von rd. **1.893,00 €** durch Interpolation entnommen.

4.5.4 Berechnung mittels Vergleichsfaktoren

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Richtwerts für Wohnungseigentum ermittelt.

Ermittlung des Vergleichswertes	
Gebädefaktor auf Basis der Richtwertwohnung	1.893,00 €/m²
Korrektur bei abweichender Wohnfläche	x 0,98
Korrektur bei abweichender Ausstattung	x 1,00
Korrektur wg. Größe der Anlage	x 0,97
Korrektur wg. Vermietung	x 1,00
relativer Vergleichswert	= 1.799,49 €/m²
Wohnfläche	x 60,77 m ²
Gesamtvergleichswert	= 109.355,01 €
marktübliche Zu- oder Abschläge (zeitliche Anpassung -5%)	- 5.467,75 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 3.000,00 €
Vergleichswert	100.887,26 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 02.08.2024 mit rd. **101.000,00 €** ermittelt.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt "Wahl der Wertermittlungsverfahren" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Wohnungs- bzw. Teileigentume gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Vergleichswert wurde mit	rd. 101.000,00 €,
der Ertragswert mit	rd. 100.000,00 € ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV. Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb neben dem Ergebnis des Vergleichsfaktorverfahrens auch dem des Ertragswertverfahrens das Gewicht 1,00 (a) bzw. (c) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für die Ertragswertermittlung in sehr guter Qualität (ausreichend Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) und für das Vergleichsfaktorverfahren in ebenfalls sehr guter Qualität zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) und dem Vergleichswert das Gewicht 1,00 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (a) $\times$ 1,00 (b) = 1,00 und

das Vergleichswert das Gewicht 1,00 (c) $\times$ 1,00 (d) = 1,00.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[100.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 101.000,00 \text{ €} \times 1,00] : 2,00 = \text{rd. } 100.000,00 \text{ €}$

4.7 Verkehrswert

Der Verkehrswert nach dem äußeren Anschein für den 66/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem bebauten Grundstück in 31832 Springe, Am Kalkwerk 6, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss Mitte links nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 54 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Springe	4409	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Springe	3	239/6, 239/8, 239/9

wird zum Wertermittlungstichtag 02.08.2024 geschätzt mit rund

100.000,00 €

in Worten: in Worten: einhunderttausend Euro.

5 Zusammenstellung der Ergebnisse

Die in diesem Gutachten beschriebene Ermittlung des Verkehrswertes **nach dem äußeren Anschein** für Wohnungseigentum Nr. 54 des Aufteilungsplans in 31832 Springe, Am Kalkwerk 6, lieferte folgende Ergebnisse:

Ergebnisse	Euro
relativer Bodenwert pro m ²	225,00
Gesamtbodenwert (gerundet)	2.162.700,00
anteiliger Bodenwert des Wohnungseigentums	14.300,00
Vergleichswert (gerundet)	101.000,00
Ertragswert (gerundet)	100.000,00
Verkehrswert (gerundet)	100.000,00

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zugelassen oder den Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Hannover, 26.09.2024

Dipl.-Ing.

Eine Haftung wird nur für den im Gutachten angegebenen Zweck übernommen, für darüberhinausgehende Verwendungsanlässe wird diese ausgeschlossen. Alle Rechte im Sinne des Urheberschutzes sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung ist nur für das **Zwangsversteigerungsverfahren 3 K 7/24** gestattet.

6 Literaturverzeichnis

6.1 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (**Nds. AGBGB**) vom 04.03. 1971 (Nds. GVBl. S. 73), in der jeweils geltenden Fassung
- Bürgerliches Gesetzbuch (**BGB**) vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2019 (BGBl. I S. 2911), in der jeweils geltenden Fassung
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der jeweils geltenden Fassung
- Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (**Wohnungseigentumsgesetz – WoEiG**) vom 15.05.1951 (BGBl. III Gl.Nr. 403-1), in der jeweils geltenden Fassung
- Niedersächsisches Kommunalabgabengesetz (**NKAG**) in der Fassung vom 20.04.2017 (Nds. GVBl. S. 121), in der jeweils geltenden Fassung
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (**ZVG**) vom 24.03.1897 (RGBl. I S 97) in der jeweils geltenden Fassung
- Gesetz über das Erbbaurecht (**ErbbaUG**) in der Fassung der Erbbaurechtsverordnung vom 15.01.1919 (RGBl. I S. 72,122), in der jeweils geltenden Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertV**) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805), in der jeweils geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) vom 09.12.1990 (BGBl. S. 132) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, in der jeweils geltenden Fassung
- Betriebskostenverordnung (**BetrKV**) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), in der jeweils geltenden Fassung
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – (**WertR 2006**) vom 01. März 2006, in der jeweils geltenden Fassung
- Wohnflächenverordnung (**WoFlV**) – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- DIN 276 Kosten von Hochbauten; Ausgabe Juni 1993
- DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau; Ausgabe 1987
- Niedersächsische Bauordnung (**NBauO**) vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl S. 88), in der jeweils geltenden Fassung

6.2 Schrifttum

- | | |
|---|---|
| [1] Brügelmann | <i>Kommentar zum Baugesetzbuch</i>
Kohlhammer Verlag |
| [2] Ernst / Zinkahn/
Bielenberg | <i>Kommentar zum Baugesetzbuch</i>
Verlag C. H. Beck |
| [3] Gerady / Möckel / Troff | <i>Praxis der Grundstücksbewertung</i>
<i>Loseblattwerk</i>
Verlag Moderne Industrie, Landsberg 2005 |
| [4] Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
Hanneln-Hannover | <i>Grundstücksmarktdaten 2024</i> |
| [5] Kleiber / Simon | <i>Verkehrswertermittlung von Grundstücken</i>
<i>Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten</i>
<i>(Verkehrswerten) Versicherungs- und Beleihungswerten unter</i>
<i>Berücksichtigung der ImmoWertV</i>
Verlag Bundesanzeiger, 2010 |
| [6] Oberer Gutachterausschuss
für Grundstückswerte in
Niedersachsen | <i>Landesgrundstücksmarktdaten 2024</i> |
| [7] Region Hannover | <i>Mietspiegel Springe 2023</i> |
| [8] Rössler / Langner /
Simon / Kleiber / Joeris | <i>Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten</i>
Verlag H. Luchterhand, 2004 |
| [9] Ross / Brachmann | <i>Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des</i>
<i>Wertes der baulichen Anlagen</i>
<i>von Peter Holzner und Ulrich Renner</i>
Verlag Th. Oppermann, 2005 |
| [10] Sprengnetter/Strotkamp/
Kranich/Kierig u.a. | <i>Grundstücksbewertung,</i>
<i>Arbeitsmaterialien sowie Lehrbuch und Kommentar</i>
Eigenverlag, Wertermittlungsforum, Sinzig, Stand 2024 |

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte im Maßstab ca. 1:250 000 mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Stadtkarte im Maßstab ca. 1:10 000 mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1:1 000 mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts ohne Maßstab
- Anlage 5: Auszug aus dem Grundbuch Abt. II
- Anlage 6: Schnitt des Bewertungsobjekts ohne Maßstab
- Anlage 7: Grundriss des Kellergeschosses ohne Maßstab mit Kennzeichnung des Kellerraums Nr. 54
- Anlage 8: Grundriss des 3. Obergeschosses ohne Maßstab mit Kennzeichnung der Wohnung Nr. 54
- Anlagen 9-10: Berechnung der Wohnfläche
- Anlage 11: Fotoübersicht ohne Maßstab mit Kennzeichnung des zu bewertenden Objekts
- Anlagen 12-17: Fotos 1 bis 12