Immobilienbewertung
Wegmann

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB

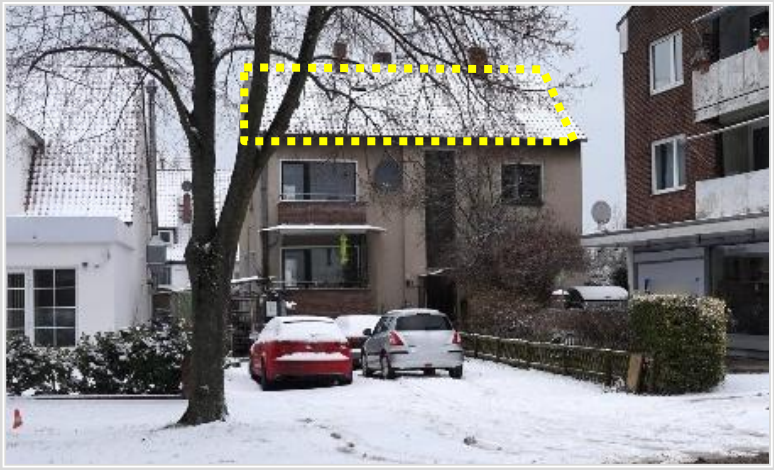
Auftraggeber: Amtsgericht Wennigsen, Hülsebrinkstraße 1, 30974 Wennigsen, Geschäftsnr. **8 K 28/24**

Objekt:
Objektart: Wohnungseigentum (3-Zi-Whg.), Nr. 3 ATP;
Wohnfläche: rd. 45 m²
Lage: Dammtor 1, 30989 Gehrden

Gebäude:
Gebäudeart: Mehrfamilienhaus, zweigeschossig, unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise: Mauerwerksbau
Baujahr: 1960

Grundbuch: Wohnungsgrundbuch von Gehrden, Bl. 6060, lfd. Nr. 1, 60/215 Miteigentumsanteil, Gemarkung Gehrden, Flur 3, Flurstücke 311/4 (3 m²), 311/2 (16 m²) und 311/5 (348 m²)

Ansicht:



Ergebnisse:

rel. Bodenwert	280,00 €/m²
anteil. Bodenwert	28.700,00 €
Ertragswert	50.000,00 €
Vergleichswert	42.000,00 €
Verkehrswert	**45.000,00 €**

Stichtag: 11.02.2025
Auftragsnr.: 063-2024
Seitenanzahl: 38 Seiten zzgl. 18 Anlagen mit insg. 18 Seiten
Ausgefertigt am: 04.06.2025
Ausfertigung: digitale Ausfertigung

Dipl.-Ing. Astrid Wegmann
Assessorin

Sachverständige
für Immobilienbewertung
und für Schäden an Gebäuden

Pflichtangaben:

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)

Beratende Ingenieurin
der Ingenieurkammer Niedersachsen

Anschrift:

Ingenieurbüro Wegmann
Stöckener Straße 43
30989 Gehrden

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

Volksbank Hannover
IBAN DE65 2519 0001 0619 9941 00
BIC VOHADE2HXXX

Umsatzsteuer-Indentifikationsnummer:

DE 227884696

Immobilienbewertung
Wegmann

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.4	Fragen gemäß Auftragsschreiben	6
2	Angaben zum Wertermittlungsobjekt	7
2.1	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1.1	Lage	7
2.1.2	Gestalt und Form	8
2.1.3	Erschließung	8
2.1.4	Rechtliche Gegebenheiten	9
2.1.4.1	Privatrechtliche Situation	9
2.1.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.2	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.3	Derzeitige Nutzung	10
2.4	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
3.2	Mehrfamilienhaus Nr. 1	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	13
3.2.1	Gebäudekonstruktion und Ausstattung	13
3.2.2	In NHK nicht erfasste Bauteile, bes. Einrichtungen und Vorrichtungen, Mängel, Schäden	14
3.3	Nebengebäude	14
3.4	Außenanlagen	14
3.5	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 im Dachgeschoss	14
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	14
3.5.2	Raumausstattung und Ausbauzustand	15
3.5.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	15
3.5.2.2	Beschreibungseinheit Wohnen	15
3.5.2.3	Nicht erfasste Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	16
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	16
4	Bestimmung der Gesamt- und Restnutzungsdauer	17
4.1	Gesamtnutzungsdauer - § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV	17
4.2	Restnutzungsdauer - § 4 (3) und § 12 (5) ImmoWertV	17
5	Zusammenfassung der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung (Grundstücksmerkmale gem. ImmoWertV 2021, Teil 1, Abschnitt 2 u. 3, § 8)	19
6	Ermittlung des Verkehrswerts	21
6.1	Verfahrenswahl mit Begründung	21
6.2	Bodenwertermittlung	22
6.2.1	Erläuterungen zum Bodenwertrichtwert	22
6.2.2	Vergleichskriterien des Richtwertgrundstücks und des Bewertungsgrundstücks	23
6.2.3	Bodenwertberechnung gem. ImmoWertV 2021, Teil 4, Abschnitt 1, §§ 40 - 43	23
6.3	Verkehrswertermittlung für das Wohnungseigentum Blatt 6060	24

6.3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums Nr. 3 des ATP 24
6.4 Ertragswertermittlung 25
6.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 25
6.4.2 Zusammenstellung des Rohertrages 27
6.4.3 Ertragswertberechnung 27
6.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung 28
6.5 Vergleichswertermittlung 30
6.5.1 Das Vergleichswertmodell der ImmoWertV 30
6.5.2 Erläuterung zu den verwandten Vergleichsdaten 31
6.5.3 Ermittlung des Vergleichsfaktors für das Bewertungsobjekt 31
6.5.4 Ermittlung des Gesamtanpassungsfaktors für das Bewertungsobjekt 32
6.5.5 Vergleichswertberechnung 32
6.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen 33
6.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen 33
6.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse 33
6.6.3 Verfahrensergebnisse 33
6.7 Verkehrswert für das Wohnungseigentum Blatt 6060 34

1 Zusammenstellung der Ergebnisse 35

2 Literaturverzeichnis 36
2.1 Rechts- und Verwaltungsvorschriften 36
2.2 Schrifttum 37

3 Verzeichnis der Anlagen 38

1 Vorbemerkungen

Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021) erstellt. Hinsichtlich der Regelungen zum Vergleichswert, Ertragswert- und Sachwertverfahren wird auf die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), Teil 3 verwiesen. Eine genaue Erläuterung zu den einzelnen Bewertungsverfahren ist dort im Abschnitt 6 zu finden. Im Gutachten wird entsprechend einer modellkonformen Anwendung darauf Bezug genommen. Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Die Erläuterungen der am 20. September 2023 von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz zur Kenntnis genommenen dazugehörigen Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA 2023) werden z.T. ergänzend zitiert.
Die in Teil 3 der ImmoWertV 2021 beschriebenen Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6, (1) ImmoWertV).
Hinsichtlich der Ermittlung des Bodenwertes wird auf die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), Teil 4, Abschnitt 1 verwiesen. Der Bodenwert ist demnach vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (vgl. § 26 Absatz 2).

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum (3-Zimmer-Wohnung)
Objektadresse:	Dammtor 1 30989 Gehrden
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Gehrden, Bl. 6060, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Gehrden, Flur 3, Flurst. 311/4 (3 m²), Gemarkung Gehrden, Flur 3, Flurst. 311/2 (16 m²), Gemarkung Gehrden, Flur 3, Flurst. 311/5 (348 m²)
Wohnfläche:	rd. 45 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber/in:	Amtsgericht Wennigsen, Hülsbrinkstraße 1, 30974 Wennigsen, Geschäftsnr. **8 K 28/24**
Eigentümer lt. Grundbuch:	Die Angaben sind dem Gericht bekannt.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag:	11.02.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	11.02.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	der Schuldner sowie die Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	▪ Übersichtskarte, Stand 2024 im Maßstab 1: 250 000; ▪ Stadtkarte, Stand 2024 im Maßstab 1: 10 000; ▪ Liegenschaftskartenauszug vom 07.11.2024 im Maßstab 1: 1 000; ▪ Bodenrichtwertkartenauszug zum Stichtag 01.01.2025; ▪ unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 28.10.2024; ▪ Online-Auskunft der zur Bauleitplanung vom 03.06.2025; ▪ Energieausweis vom 04.10.2022; ▪ Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 14.11.2024; ▪ Teilungserklärung vom 22.09.2011; ▪ Auskunft über Erschließungs- und Anliegerkosten vom 14.11.2024; ▪ Auskunft der Bertelsmann Stiftung über die Kommunalentwicklung
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Durch Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: ▪ Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern und Behörden; ▪ Erstellung der Anlagen.

1.4 Fragen gemäß Auftragsschreiben

Mieter und Pächter:	Die Wohnung ist nach Auskunft des Schuldners vermietet an die Mutter des Schuldners. Der Schuldner wohnt ebenfalls dort.
Verwalter nach dem WoEigG:	Die Angaben sind dem Gericht bekannt.
Wird ein Gewerbebetrieb geführt?	Es wird hinsichtlich des Bewertungsobjekts kein Gewerbebetrieb geführt.
Maschinen und Betriebseinrichtungen:	Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
Hausschwamm oder Umweltschäden:	Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm bzw. Umweltschäden.
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.
Energieausweis:	Es liegt ein Energieausweis vom 04.10.2022 vor. Hiernach beträgt der Endenergiebedarf des Gebäudes 252,7 kWh/(m² · a). Dies entspricht Energieeffizienzklasse H.
Altlasten:	Gemäß Auskunft der Region Hannover vom 14.11.2024 besteht kein Altlastenverdacht.

2 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um
einen 60/215 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus mit Kellergarage bebauten Grundstück in 30989 Gehrden, Dammtor 1, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss, sowie einem Kellerraum und einem Bodenraum im Dachgeschoss, Nr. 3 des Aufteilungsplans.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gehrden	6060	1

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Gehrden	3	311/4	3 m²
Gehrden	3	311/2	16 m²
Gehrden	3	311/5	348 m²

Fläche insgesamt:	**367 m²**

2.1 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1.1 Lage

Bundesland:	Niedersachsen	
Ort und Einwohnerzahl:	Gehrden (ca. 15.000 Einwohner)	
Bevölkerungsentwicklung seit 2011:	Stadt Gehrden: Region Hannover: Niedersachsen:	7,9 % 6,5 % 5,0 %
Arbeitslosenanteil 2023:	Stadt Gehrden: Region Hannover: Niedersachsen:	5,9 % 9,3 % 7,2 %
Durchschnittsalter 2023:	Stadt Gehrden: Region Hannover: Niedersachsen:	46,0 Jahre 44,1 Jahre 44,8 Jahre
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Bundesstraßen: B 65 (Stadthagen-Hannover) (ca. 2,5 km entfernt) Autobahnzufahrt: BAB 2 (Dortmund – Berlin) (rd. 16 km entfernt) S-Bahnhof: Weetzen (rd. 3,5 km entfernt)	

	Flughafen: Hannover-Langenhagen (ca. 30 km entfernt)
innerörtliche Lage:	im Stadtzentrum gelegen; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen und Schwimmbad fußläufig erreichbar; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 500 m entfernt
Beurteilung der Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen
Beeinträchtigungen/Immissionen:	keine wesentlichen ersichtlich bzw. bekannt
Topografie:	im Wesentlichen eben

2.1.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	unregelmäßige Grundstücksform, vgl. Anlage 3

2.1.3 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	Fahrbahn bituminös befestigt, Gehweg beidseitig vorhanden, , Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum eingeschränkt
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telekommunikationsanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung an der nördlichen Grundstücksgrenze
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.

2.1.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.1.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegen ein Grundbuchauszüge vom 28.10.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragungen.
Miet- und Pachtverhältnisse:	keine

2.1.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten, Denkmalschutz, Landschaftsschutz, Bodenordnung, Altlasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde schriftlich erfragt. Nach Auskunft vom 14.11.2024 bestehen hinsichtlich des Bewertungsobjekts keine Eintragungen.
Denkmalschutz:	Nach Online-Auskunft im niedersächsischen Denkmalatlas besteht hinsichtlich des Bewertungsobjekts kein Denkmal-schutz.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbe-zogen ist.
Landschaftsschutz/Naturschutz:	keine Festsetzungen
Gewässerschutz/Hochwasserlage:	keine Festsetzungen
Altlasten:	Es besteht nach schriftlicher Auskunft der Region Hannover vom 14.11.2024 kein Altlastenverdacht.

Bauplanungsrecht

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 17 in seiner 2. Änderung vom von 06.07.1989 folgende Festsetzungen:

MK = Kerngebiet;
III = 3 Vollgeschoss (max.);
GRZ = 0,6 (Grundflächenzahl);
GFZ = 1,6 (Geschossflächenzahl);
a = abweichende Bauweise

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Insoweit wird die materielle Legalität der baulichen 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 abgabenfrei.
Anmerkung:	Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden mit Schreiben vom 14.11.2024 mitgeteilt.

2.2 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.3 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit Kellergarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 3 ist nicht vermietet.

2.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Dem Bewertungsobjekt sind keine Sondernutzungsrechte zugeordnet.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	Gemäß Teilungserklärung werden keine Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum erzielt.
Miteigentumsanteile / relative Wertigkeit am Gesamtobjekt:	Es bestehen keine wesentlichen Abweichungen zwischen den Miteigentumsanteilen und der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtobjekt.
Aufteilung der Kosten und Lasten am gemeinschaftlichen Eigentum:	Gemäß Teilungserklärung bestehen keine wesentlichen von den Miteigentumsanteilen abweichende Regelungen zur Aufteilung der Lasten und Kosten.
Erhaltungsrücklage:	Die Höhe der Erhaltungsrücklage wurde nicht mitgeteilt. Es sind nach Auskunft des Verwalters nach WEG erheblicher

	Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich. Deshalb ist mit Sonderumlagen zu rechnen.
Mängel am gemeinschaftlichen Eigentum:	Nach Auskunft des Verwalters nach WEG ist eine Erneuerung der Heizung erforderlich, außerdem Dach- und Fassadensanierung

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen, vgl. Abschnitt 1.3. des Gutachtens, sowie den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen der Sachverständigen erfolgten durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Die Flächen und Massen wurden anhand der Bauzeichnungen in der Bauakte berechnet, vgl. Anlage 10. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft.
Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. 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 Besichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch lagerndes Material verstellt), die beim Ortstermin nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

3.2 Mehrfamilienhaus Nr. 1

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, zweigeschossig, unterkellert, überwiegend ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1960 (gem. Bauakte)
Modernisierung innerhalb der letzten 5 Jahre:	keine
Energieausweis:	Der Endenergieverbrach beträgt 252,7 kWh/(m² · a).
Erweiterungsmöglichkeiten:	hinsichtlich der vorhandenen Bebauung keine
Außenansicht:	Putzfassade, Sockel und Balkonbrüstungen verklinkert

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
eine Garage und Abstellräume als Bestandteil der Sondereigentume sowie gemeinschaftliches Eigentum (Hausanschlussraum, Waschküche, Treppenraum und Flur)

Erdgeschoss:
eine 4-Zimmer-Wohnungnen sowie Treppenraum

Obergeschoss:
zwei 4-Zimmer-Wohnungnen sowie Treppenraum

Dachgeschoss:
eine 3-Zimmerwohnung und ein Bodenraum sowie Treppenraum

3.2.1 Gebäudekonstruktion und Ausstattung

Konstruktionsart:	Mauerwerksbau
Außenwände:	Mauerwerk
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, innen weiß angelegt, außen dunkel angelegt
Außentüren:	Holzrahmentür, mit Glasausschnitten
Deckenkonstruktion:	Stahlbetondecke
Treppen:	tlw. Holzkonstruktion, tlw. Stahlbeton mit Terrazzostufen
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten Dachform: Satteldach Dacheindeckung: Dachpfannen, dunkel angelegt
Heizung:	Öl-Zentralheizung, Baujahr 1996
Warmwasserversorgung:	über elektrische Durchlauferhitzer
Sonstige technische Ausstattung:	durchschnittliche Elektroinstallation

3.2.2 In NHK nicht erfasste Bauteile, bes. Einrichtungen und Vorrichtungen, Mängel, Schäden

Nicht erfasste Bauteile:	Kelleraußentreppen, Balkone
Bes. Einrichtungen und Vorrichtungen:	keine
Kücheneinrichtungen:	keine wertrelevanten Kücheneinrichtungen vorhanden
Baumängel und Bauschäden:	keine
wirtschaftliche Wertminderungen:	Nach Auskunft des Verwalters nach WEG ist eine Erneuerung der Heizung erforderlich, außerdem Dach- und Fassadensanierung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist noch befriedigend.

3.3 Nebengebäude

- keine

3.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Einfriedungen (Zäune und Hecken)
- Gartenanlagen und Pflanzungen
- Gartenteiche
- Wegebefestigung

3.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 im Dachgeschoss

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum liegt im Dachgeschoss. Der dazugehörige Kellerraum befindet sich entsprechend im Kellergeschoss. Außerdem gehört ein Bodenraum im Dachgeschoss zum Sondereigentum.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt rd. 45 m².
Raumaufteilung/Orientierung:	Die Wohnung hat folgende Räume: 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, sowie Kellerraum und Bodenraum im Dachgeschoss
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

Besonnung/Belichtung:	befriedigend

3.5.2 Raumausstattung und Ausbauzustand

3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

3.5.2.2 Beschreibungseinheit Wohnen

Bodenbeläge, Türen, Sanitäreinrichtung

Bodenbeläge:	tlw. Laminat, tlw. PVC-Belag, im Bad und in der Küche Fliesen
Türen:	glatte Füllungstüren, lackiert, tlw. Glasausschnitte, Holzzargen
Wand- und Deckenbekleidung:	Tapeten/Anstrich
Sanitäreinrichtung:	durchschnittliche Ausstattung und Qualität der Sanitäreinrichtungen (Wanne, WC und Waschbecken), weiße Sanitärobjekte, Waschmaschinenanschluss

Keller

Bodenbeläge:	ohne Belag, Estrich
Wandbekleidungen:	ohne Bekleidung, Anstrich
Deckenbekleidungen:	ohne Bekleidung, Anstrich
Fenster:	Metallrahmenfenster
Türen:	Holzbrettertüren

Dachboden

Bodenbeläge:	PVC-Belag
Wandbekleidungen:	Tapeten/Anstrich
Deckenbekleidungen:	ohne Bekleidung

Fenster:	Dachflächenfenster
Türen:	einfache Füllungstür

3.5.2.3 Nicht erfasste Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	keine wertrelevante Einbauküche vorhanden.
Besondere Einrichtungen:	keine
Nicht erfasste Bauteile:	keine
Baumängel/Bauschäden:	keine ersichtlich
Wirtschaftliche Wertminderungen:	Abschlag wegen erforderlicher Sonderumlage
Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der Zustand des Sondereigentums ist ausreichend.

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand und macht insgesamt einen tlw. ungepflegten Eindruck.

4 Bestimmung der Gesamt- und Restnutzungsdauer

4.1 Gesamtnutzungsdauer - § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann; im Unterschied dazu kann die technische Standdauer unter Umständen wesentlich länger sein.
Zur Sicherstellung der Modellkonformität (§ 10 (1)) ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 1).
Die ImmoWertV 2021 enthält in Anlage 1 Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer, die nach einer Übergangsfrist bis Ende 2027 bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen sind.
Im hier vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes mit **70 Jahren** für das Bewertungsobjekt in Ansatz gebracht. Denn dies entspricht dem Modell der Gutachterausschüsse in Niedersachsen sowohl für das Sach- und Ertragswertverfahren wie auch für das Vergleichswertverfahren.

4.2 Restnutzungsdauer - § 4 (3) und § 12 (5) ImmoWertV

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern können (vgl. ImmoWertV, Anlage 2). Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse und/ oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das im Rahmen der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Es kann bei der Modernisierung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen. Die Modernisierungspunkte können dabei entweder aufgrund einer Punktevergabe für durchgeführte Maßnahmen oder aufgrund einer Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad ermittelt werden.
Zur Sicherstellung der Modellkonformität (§ 10 (1) ImmoWertV) ist bei der Wertermittlung dieselbe Restnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV).
Im vorliegenden Fall wird für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der Modellkonformität sowie des vorhandenen Modernisierungs- und Instandhaltungszustandes zum Wertermittlungsstichtag eine (modifizierte) Restnutzungsdauer bestimmt.
Die Ermittlung ist nachfolgend beschrieben. Gemäß Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) sind zunächst auf Grundlage der nachfolgenden Tabelle unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden.
Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Sofern einzelne Bauteile oder Gebäudeteile einer Modernisierung bedürfen, weil diese im gegenwärtigen Zustand nicht mehr nutzbar sind, sind die notwendigen Modernisierungen bei der Verkehrswertermittlung als bereits durchgeführt zu unterstellen, während die erforderlichen Aufwendungen wertmindernd zu berücksichtigen sind. Demnach beziehen sich die in der nachfolgend dargestellten Tabelle vergebenen Punkte sowohl auf bereits erfolgte Modernisierungen als auch auf noch durchzuführende. Die Fassaden- und Dachsanierung sowie die Heizungserneuerung wurden dabei als bereits durchgeführt unterstellt. Die erforderlichen Aufwendungen werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Modernisierungselemente	maximal zuvergebende Punkte	objektspezifische Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	4
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Summe		15

Ausgehend von den 7 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude als überwiegend modernisiert anzusehen.

In Abhängigkeit der Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjekts (hier 70 Jahre) und den zuvor bestimmten Modernisierungspunkten kann aus den Tabellen a bis e zu Anlage 2 der ImmoWertA die modifizierte Restnutzungsdauer abgeleitet werden. Tabelliert sind Werte für Gesamtnutzungsdauern von 60 Jahren und von 80 Jahren. Da hier von 70 Jahren auszugehen ist, wird die modifizierte Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts durch Mittelung der beiden Tabellenwerte (Tabelle a und e) berechnet.

Er ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 43 Jahren und ein modifiziertes Baujahr von 1998.

5 Zusammenfassung der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung (Grundstücksmerkmale gem. ImmoWertV 2021, Teil 1, Abschnitt 2 u. 3, § 8)

Entwicklungszustand:	baureifes Land
planungsrechtliche Art der baulichen Nutzung:	Kerngebiet
tatsächliche Art der baulichen Nutzung:	Wohnbebauung
planungsrechtliches Maß der baulichen Nutzung	GFZ = 1,6
tatsächliches Maß der baulichen Nutzung:	GFZ = rd. 0,7
Denkmalschutz:	besteht nicht
Dienstbarkeiten:	keine
(Nutzungs-)Rechte:	keine
Baulasten:	keine
wohnungsrechtliche Bindungen:	keine
mietrechtliche Bindungen:	keine
abgabenrechtlicher Zustand:	frei
Verkehrsanbindung:	mittel, vgl. Abschnitt 2.1.1
Nachbarschaft:	Wohn- und Gewerbebebauung
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Umwelteinflüsse:	keine besonderen
Ertragssituation:	keine
Grundstücksgröße:	367 m²
Rentierl. Fläche/ selbstst. nutzb. Teilfläche (§ 41):	keine
Grundstücksbreite:	unregelmäßig, vgl. Anlage 3
Grundstückstiefe:	unregelmäßig, vgl. Anlage 3
Grundstückszuschnitt:	unregelmäßig, vgl. Anlage 3
Bodenbeschaffenheit:	keine Besonderheiten bekannt
Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus
Bauweise:	offene Bauweise (abweichende Bauweise gem. B-Plan)
Größe (Wohnfläche):	rd. 45 m²
gewogene Standardstufe (Ausstattung):	einfach bis mittel
Qualität der Bebauung:	baujahrestypisch
energetischer Zustand:	Energieeffizienzklasse H (lt. aktuellem Energieausweis)
Barrierefreiheit:	nicht gegeben
Sondernutzungsrechte:	keine
Baujahr/ ggf. fikt. BJ/ Jahr der Kernsanierung etc.:	1960, modifiziert 1998
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre

(rechnerische/ modifizierte) Restnutzungsdauer:	43 Jahre
Besonderheiten i.S.v. „boG“ gem. § 8 ImmoWV:	▪ erheblicher Modernisierungsbedarf (insbesondere Dach, Fassade, Heizung)

6 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den

60/215 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus mit Kellergarage bebauten Grundstück in 30989 Gehrden, Dammtor 1, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss, sowie einem Kellerraum und einem Bodenraum im Dachgeschoss, Nr. 3 des Aufteilungsplans zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2025 ermittelt.

6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Wie unter Abschnitt 1 „Vorbemerkungen“ bereits dargestellt ist der Verkehrswert (Marktwert) gemäß Definition im Baugesetzbuch § 194 nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.
Als Wertermittlungsverfahren stehen dafür das Sachwert-, Ertragswert- und Vergleichswertverfahren zur Verfügung. In der Immobilienwertermittlungsverordnung wird keinem dieser Verfahren ein Vorrang eingeräumt. Zur Ermittlung des Verkehrswertes können ein oder mehrere Verfahren herangezogen werden. Die Auswahl der Verfahren hängt zum einen von der Art des Bewertungsobjektes und zum anderen von der Aussagekraft der zur Verfügung stehenden Daten und ihren Anpassungsmöglichkeiten ab. Können mehrere Verfahren sinnvoll angewendet werden, so erhöht dies die Sicherheit des Ergebnisses. In welcher Weise im vorliegenden Gutachten die Verfahrensergebnisse ausgewertet und zur Bildung des Verkehrswertes herangezogen werden, wird in Abschnitt 6.4. ausgeführt. Die jeweiligen Modellvoraussetzungen werden zu Beginn des jeweiligen Verfahrens erläutert.
Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren 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 Verkehrswertermittlung auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.
Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks neben dem Vergleichswertverfahren mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise anstelle der Eigennutzung auch zur Erzielung von Erträgen bestimmt sind.
Die Anwendung des Ertragswertverfahrens (§ 17 ImmoWertV) ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros, Garagen 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.

6.2 Bodenwertermittlung

Gemäß ImmoWertV, Teil 4, Abschnitt 1, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert. Die Bodenrichtwertzonen sollen vom zuständigen Gutachterausschuss so gebildet werden, dass Wertunterschiede zwischen dem Bewertungs- und dem Richtwertgrundstück innerhalb einer Zone nicht mehr als 30 Prozent betragen. Vgl. § 15 (1).
Grundlage für die Bodenwertansätze sind die eigene Erfahrung, die aktuelle Marktsituation und die Lage des Bewertungsobjekts im Wirkungskreis des zuständigen Gutachterausschusses, sowie die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichten Bodenrichtwerte vom 01. Januar 2024. Da keine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise für unbebaute Grundstücke vorliegt, wird die Bodenwertermittlung vorrangig mit Hilfe der vom Gutachterausschuss in der Lages des Bewertungsobjekts veröffentlichten Bodenrichtwerte durchgeführt.

6.2.1 Erläuterungen zum Bodenwertrichtwert

Die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks (§ 16 ImmoWertV) und die des Bewertungsgrundstücks sind nachfolgend gegenübergestellt.
Dabei wurden vom Gutachterausschuss nur die Merkmale beschrieben, die bei der Ermittlung des Bodenrichtwertes in Bezug auf die betreffende Bodenrichtwertzone wertrelevant sind. Die anderen Merkmale wie z.B. die Geschossigkeit werden nachfolgend als „nicht definiert“ dargestellt.
Das Bodenrichtwertgrundstück stimmt in den wesentlichen Merkmalen mit denen des Bewertungsgrundstücks überein. Der Richtwert ist für die Bodenwertermittlung geeignet.

6.2.2 Vergleichskriterien des Richtwertgrundstücks und des Bewertungsgrundstücks

Vergleichskriterien	**Bodenrichtwert-grundstück**	**Bewertungs-grundstück**	ggf. erforderliche objektspezifische Anpassung
Lage und Stichtag			
Gemeinde	Gehrden	Gehrden	
Postleitzahl	30989	30989	
Ortsteil	Gehrden	Gehrden	
Bodenrichtwertzonennummer	04300836	04300836	
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025	11.02.2025	
Beschreibende Merkmale			
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land	
Beitragszustand	frei	frei	
Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	durchschnittliche Lage	durchschnittliche Lage	
Nutzungsart	Mischgebiet	Kerngebiet	
Geschosszahl	nicht definiert	nicht definiert	
Geschossflächenzahl (W)GFZ	nicht definiert	0,7	
Grundstücksfläche	nicht definiert	367 m²	
Gesamtanpassungsfaktor			**1,00**

6.2.3 Bodenwertberechnung gem. ImmoWertV 2021, Teil 4, Abschnitt 1, §§ 40 - 43

Eine zeitliche Anpassung ist nicht erforderlich, da sich die Bodenwerte zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwertes, 01.01.2025 und dem Bewertungsstichtag 11.02.2025 nicht wesentlich verändert haben, vgl. Indexreihe des zuständigen Gutachterausschusses in den Grundstücksmarktdaten 2025.

Berechnung des Bodenwerts		
Bodenrichtwert	**=**	**280,00 €/m²**
Gesamtanpassungsfaktor	×	1,00
relativer Bodenwert	**=**	360,00 €/m²
Fläche	×	367 m²
objektspezifischer Bodenwert des Gesamtgrundstücks	**=**	102.760,00 € **rd. 102.760,00 €**

Der Bodenwert des Gesamtgrundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2025 insgesamt rund **102.760,00 €**.

6.3 Verkehrswertermittlung für das Wohnungseigentum Blatt 6060

6.3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums Nr. 3 des ATP

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugehörigen 60/215 Miteigentumsanteil (ME) ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	102.760,00 €
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
angepasster Gesamtbodenwert	102.760,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 60/215
vorläufiger anteiliger Bodenwert	28.677,21 €
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
anteiliger Bodenwert	= 28.677,21 € **rd. 28.700,00 €**

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2025 **28.700,00 €**.

6.4 Ertragswertermittlung

6.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Grundlage des allgemeinen Ertragswertverfahrens 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.

Hier kommt das allgemeine Ertragswertverfahren zur Anwendung.
Zur Wahrung der Modellkonformität wird im vorliegenden Gutachten daher auf die Modellparameter zurückgegriffen, die der örtlich zuständige Gutachterausschuss in den Grundstücksmarktdaten 2025 veröffentlicht hat.

Aus den Jahren 2020 bis 2024 stehen zur Ermittlung des Liegenschaftszinses in diesem Teilmarkt rd. 784 Kauffälle zur Verfügung. Die angegebenen Liegenschaftszinssätze ergeben sich aus Erwerbsvorgängen mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr,
- ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar,
- ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale,
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenwert,
- mit einem Jahresreinertrag, berechnet aus den nachhaltig gezahlten oder erzielbaren Jahresrohertrag (= Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis gemäß Anlage 3 ImmoWertV
- mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren
- mit einer unter Berücksichtigung der vorgenommenen Modernisierungen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV.
- Der abgeleitete Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf den Stichtag 01.07.2024.

6.4.2 Zusammenstellung des Rohertrages

Grundstücksrohertrag					
Mieteinheiten	Fläche [m²] bzw. [Stk.]	marktübl. NKM [€/m² bzw. €/Stk.]	marktübl. NKM/Monat [€]	NKM/Jahr [€]	tatsächliche NKM/Monat [€]
Wohnung Nr. 3	45,24	7,50	339,30	4.071,60	---
Summe	**45,24**		339,30	4.071,60	**---**

6.4.3 Ertragswertberechnung

Ertragswertberechnung		
• Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		4.071,60 €
• Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	–	1.129,40 €
jährlicher Reinertrag	=	2.942,20 €
• Bodenwertverzinsung 1,90 % von 28.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	54,53 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	=	2.887,67 €
• Barwertfaktor bei p = 1,9 % Liegenschaftszinssatz und n = 43 Jahren Restnutzungsdauer	×	29,202
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	84.325,65 €
• Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	28.700,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	113.025,65 €
• ggf. Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 i.V. m. § 35 Abs. 3 S. 2 ImmoWertV)		
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	113.025,65 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale • Abschlag wegen erforderlicher Modernisierungen (anteilig)	-	63.000,00 €
Ertragswert	=	50.025,65 €
Ertragswert (gerundet)	**rd.**	**50.000,00 €**

6.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn-/Nutzfläche

Die Berechnung der Wohnfläche wurde von der Sachverständigen durchgeführt. Dies erfolgt anhand der Bauzeichnungen in der Bauakte. Grundlage der Berechnung ist die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV). Die Bauzeichnungen sowie die Berechnungen sind zur Nachvollziehbarkeit in der Anlage dargestellt. Die berechnete Wohnfläche wird auch bei der Vergleichswertermittlung zugrunde gelegt.

Rohertrag/Reinertrag

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.
Der Rohertrag nach § 31 ImmoWertV umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen – nämlich der Mieten und Pachten - aus dem Grundstück. Es sind hierbei die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Marktübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge (vgl. § 5, (3) und § 31 ImmoWertV). Gemäß ImmoWertA ist bei der Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge zwischen bestehenden Mietverhältnissen und Neuvermietungen zu unterscheiden. (31.2 b)). Nach Ziffer 31.4 sind für vom Eigentümer genutzten Fläche oder bei vorübergehenden Leerstand die am Wertermittlungsstichtag marktüblichen Erträge anzusetzen.
Der Rohertrag wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem zu bewertenden Objekt vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung der Sachverständigen und
- aus der Mietübersicht des örtlichen Gutachterausschusses [4] sowie
- dem Mietspiegel Gehrden 2023

bestimmt und in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, also die nicht auf die Mieter umlegbaren Betriebskosten (vgl. § 32, Absatz 1 bis 4).
Zur Wahrung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung dieselben Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 2 und § 21). Bei erheblichen Abweichungen der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten von den üblichen Bewirtschaftungskosten ist ein bestehender Werteinfluss als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (vgl. auch § 8 Absatz 3 Satz 1).
Dieser Wertermittlung werden dementsprechend die - an den Wertermittlungsstichtag angepassten - Modellansätze aus Anlage 3 der ImmoWertV (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) zugrunde gelegt:

• Mietausfallwagnis: 2% vom Rohertrag =	147,09 €/Jahr
• Instandhaltung: 45,24 m² x 13,80 €/Jahr =	624,31 €/Jahr
• Verwaltungskosten: pauschal =	358,00 €/Jahr
Summe:	1.129,40 €/Jahr

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Die so ermittelten Liegenschaftszinssätze müssen auf ihre Eignung geprüft und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst werden (vgl. § 33 und § 9, (1), Satz 2 und 3 ImmoWertV). Dabei ist darauf zu achten, ob es wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale gibt, die nicht vom modellkonform verwendeten und objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz erfasst sind, welche demnach als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) zu berücksichtigen sind.
Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV stellt den Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens dar; er wird i.d.R. auf der Grundlage eines vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten geeigneten Liegenschaftszinssatzes durch den Sachverständigen unter Hinzuziehung der in der Fachliteratur veröffentlichten Hinweise sowie eigener Ableitungen bezogen auf die objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjekts bestimmt und angesetzt. Dabei darf er nur auf solche Wertanteile angewandt werden, die auch der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (§ 21, (2) ImmoWertV) zugrunde lagen. Andere Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (ImmoWertA 33.3).

Im vorliegenden Fall wird auf die Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses abgestellt. Hiernach wurde für Wohnungseigentum in der Region Hannover aus einer Stichprobe von 784 Kauffällen ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,0 % abgeleitet. Die Stichprobe ist beschrieben hinsichtlich des Kaufzeitpunktes, des Lagewertes, der Nutzfläche, der mittleren Nettokaltmiete und der Restnutzungsdauer. Die Daten sind differenziert dargestellt und das Bewertungsobjekt ist durch die Spannenangaben der Kennzahlen der Stichprobe erfasst. Die Daten sind somit geeignet. Es sind Anpassungen vorzunehmen für die Lage, die Wohnfläche, die Nettokaltmiete und die Restnutzungsdauer, so dass sich insgesamt ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz von 1,9 % ergibt.

Gesamtnutzungsdauer

Zur Gesamtnutzungsdauer vgl. Abschnitt 4 des Gutachtens.

Restnutzungsdauer

Zur Gesamtnutzungsdauer vgl. Abschnitt 4 des Gutachtens.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Bezogen auf das Bewertungsobjekt werden als objektspezifischen Grundstücksmarkmale Aufwendungen für erforderliche Instandsetzungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen. Hierfür ist nach Auskunft des Verwalters nach WEG ist mit Kosten von 200.000,00 € bis 250.000,00 € zu rechnen. Bezogen auf den Miteigentumsanteil von 60/215 wird hier pauschal ein Abschlag von 63.000,00 € berücksichtigt.

6.5 Vergleichswertermittlung

6.5.1 Das Vergleichswertmodell der ImmoWertV

Das Vergleichswertverfahren ist in der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 1, §§ 24 – 26 geregelt. Gemäß ImmoWertV sind für die Ableitung der Vergleichspreise die Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück (Wertermittlungsobjekt) hinreichend übereinstimmen, und deren sogenannte Vertragszeitpunkte in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend geeignete Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Die Eignung im Sinne des § 9, Absatz 1 (Anpassungsfähigkeit) zur Verwendung im direkten Vergleichswertverfahren ist zu prüfen. Geeignete Kaufpreise müssen vor der Verwendung als Vergleichspreis um Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) bereinigt werden (vgl. § 9, Absatz 1). Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten oder durch sachverständig geschätzte Zu- oder Abschläge (vgl. 25.1 und 25.2 ImmoWertA 2023) zu berücksichtigen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen bzw. nach Maßgabe des § 9, Absatz 1, Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst werden können.
Dieses – indirekte - Vergleichswertverfahren wird dann angewendet, wenn eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren und/ oder anpassungsfähigen Kaufpreisen zur Verfügung steht, aus denen die Vergleichsfaktoren (gem. § 20) abgeleitet werden können. Das kommt in erster Linie bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden bebaut sind. Zu nennen sind dabei insbesondere Einfamilienreihenhäuser, Doppelhaushälften, Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, einfache freistehende Eigenheime (Siedlungen) und Garagen. Bei ausreichender Quantität und Qualität von Kaufpreisfällen eines Marktsegments können von den Gutachterausschüssen dann z.B. Immobilienrichtwerte (i.d.R. als Preis/ pro qm Wohnfläche) abgeleitet werden, die sich zur Durchführung des indirekten Vergleichswertverfahrens eignen.

6.5.2 Erläuterung zu den verwandten Vergleichsdaten

Der örtliche Gutachterausschuss hat für den Bereich der Landeshauptstadt Hannover aus einer Stichprobe von 986 Kauffällen für Wohnungseigentume Vergleichsfaktoren abgeleitet und diese in den Grundstücksmarktdaten 2025 veröffentlicht.
Die Stichprobe kann wie folgt beschrieben werden:

Merkmal	Bereich	Median
Kaufzeitpunkt	2023 - 2024	Ende 2023
Lage (Bodenrichtwert)	300 €/m² - 950 €/m²	480 €/m²
Modifiziertes Baujahr	1966-2018	1981
Wohnfläche	22 m² - 163 m²	70 m²
Vermietung	vermietet/nicht vermietet	
Garagen	0 bis 2	0
Ausstattung (Standardstufe)	einfach - gut	mittel
Balkon	Balkon/kein Balkon	
Anzahl der Wohneinheiten	4 - >150	18

Auf der Grundlage dieser Daten wurde vom Gutachterausschuss ein Normobjekt definiert. Dieses ist in der nachfolgenden Tabelle in Abschnitt 6.3.4.4 dargestellt.

Eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse ist ggf. durch eine Indexreihe möglich.
Auch eine Anpassung aufgrund abweichender Grundstücksmerkmale kann durch entsprechende Umrechnungskoeffizienten erfolgen.
Die Vergleichsdaten sind insoweit als geeignet im Sinne des § 9 Abs. 1 ImmoWertV anzusehen.

6.5.3 Ermittlung des Vergleichsfaktors für das Bewertungsobjekt

Der in den Grundstücksmarktdaten 2025 [4] veröffentlichten Tabelle wurde bezogen auf ein Bodenrichtwertniveau von 280 €/m² für das modifiziertes Baujahr 1998 ein Basiswert pro m² Wohnfläche von rd. **2.444,00 €** durch Interpolation entnommen.
Dieser Basiswert ist mittels Umrechnungskoeffizienten an das Bewertungsobjekt anzupassen.

6.5.4 Ermittlung des Gesamtanpassungsfaktors für das Bewertungsobjekt

Eine Gegenüberstellung des Normobjekts und des Bewertungsobjekts ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle. Die erforderlichen Anpassungen sind ebenfalls dargestellt. Die Anpassungskoeffizienten wurden vom Gutachterausschuss Hameln-Hannover aus der in Abschnitt 6.3.4.2 dargestellten Stichprobe abgeleitet. Es handelt sich um eine umfassende Stichprobe aus dem Bereich der Landeshauptstadt Hannover. Die Koeffizienten sind geeignet für den Bewertungsfall.
Für die zeitliche Anpassung dient ggf. die Indexreihe für Wohnungseigentum in Niedersachsen.

Vergleichskriterien	**Normobjekt**	**Bewertungsobjekt**	ggf. erforderliche objektspezifische Anpassung
Merkmale			
Kaufzeitpunkt	01.10.2024	11.02.2025	1,00
Wohnfläche [m²]	75	45,24	0,97
Anzahl der Wohnungseinheiten	nicht signifikant	3	1,00
Standardstufe (Ausstattung)	mittel	einfach bis mittel	0,98
Balkon	vorhanden	vorhanden	
weitere wertbeeinflussende Merkmale			
mit Garage	keine Garage	keine Garage	1,00
vermietete Objekte	nicht vermietet	nicht vermietet	1,00
Gesamtanpassungsfaktor			**0,95**

6.5.5 Vergleichswertberechnung

Berechnung des Vergleichswertes	
• Vergleichsfaktor (Basiswert)	2.444,00 €/m²
• Anpassungen mittels Gesamtanpassungsfaktor	0,95
• Wohnfläche	45,24 m²
vorläufiger Vergleichswert	105.038,23 €
Marktanpassung	
• ggf. Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 i.V. m. § 35 Abs. 3 S. 2 ImmoWertV)	
markangepasster vorläufiger Vergleichswert	105.038,23 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, vgl. Abschnitt 6.3.3	
• Abschlag erforderlicher Instandsetzungen bzw. Sanierungen	-63.000,00 €
Vergleichswert des Wohnungseigentums	42.038,23 €
Vergleichswert gerundet	**42.000,00 €**

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2025 mit rd. **42.000,00 €** ermittelt.

6.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

6.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB sowie der dazu erlassenen Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV). Nach § 6 Abs. 4 der ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

6.6.2 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 zusätzlich angewendet.

6.6.3 Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit	rd. **50.000,00 €**,
der **Vergleichswert** mit	rd. **42.000,00 €** ermittelt.

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 Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert ein höheres Gewicht beigemessen als dem Vergleichswert.
Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Ertragsverfahren in sehr guter Qualität (örtlicher qualifizierter Mietspiegel, örtlicher Liegenschaftszinssatz) und für die Vergleichswertermittlung ebenfalls in sehr guter Qualität (örtliche Vergleichsfaktoren, umfassende Stichprobe, hinreichende Umrechnungskoeffizienten) zur Verfügung.

6.7 Verkehrswert für das Wohnungseigentum Blatt 6060

Der Verkehrswert für das Wohnungseigentum Nr. 3 in 30989 Gehrden, Dammtor 1

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gehrden	6060	1

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Gehrden	3	311/4	3 m²
Gehrden	3	311/2	16 m²
Gehrden	3	311/5	348 m²

Fläche insgesamt:	**367 m²**

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2025 unter Berücksichtigung einer der Ermittlungsgenauigkeit Rechnung tragenden Rundung geschätzt auf rund

45.000,00 €

in Worten: fünfundvierzigtausend Euro.

1 Zusammenstellung der Ergebnisse

Die in diesem Gutachten beschriebene Ermittlung der Verkehrswerte für das Wohnungseigentum Nr. 3 ATP in 30989 Gehrden, Dammtor 1, lieferte folgende Ergebnisse:

Ergebnisse	**Euro**
relativer Bodenwert pro m²	280,00
anteiliger Bodenwert	28.700,00
Vergleichswert (gerundet)	42.000,00
Ertragswert (gerundet)	50.000,00
Verkehrswert (gerundet)	**45.000,00**

Die Sachverständige erklärt, dass sie dieses Gutachten in ihrer Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Hannover, 04.06.2025

_____
Dipl.-Ing. Astrid Wegmann

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.

2 Literaturverzeichnis

2.1 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 – WoEigG**) 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
- ImmoWertA 2023 - Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA), vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster-Anwendungshinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen.
- 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

2.2 Schrifttum

[1] **Brügelmann** — *Kommentar zum Baugesetzbuch*
Kohlhammer Verlag

[2] **Ernst / Zinkahn/ Bielenberg** — *Kommentar zum Baugesetzbuch*
Verlag C. H. Beck

[3] **Gerady / Möckel / Troff** — *Praxis der Grundstücksbewertung*
Loseblattwerk
Verlag Moderne Industrie, Landsberg 2005

[4] **Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover** — *Grundstücksmarktdaten 2025*

[5] **Kleiber / Simon** — *Verkehrswertermittlung von Grundstücken*
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV
Verlag Bundesanzeiger, 2010

[6] **Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen** — *Landesgrundstücksmarktdaten 2025*

[7] **Rössler / Langner / Simon / Kleiber / Joeris** — *Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*
Verlag H. Luchterhand, 2004

[8] **Ross / Brachmann/** — *Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes der baulichen Anlagen*
von Peter Holzner und Ulrich Renner
Verlag Th. Oppermann, 2005

[9] **Sprengnetter/Strotkamp/ Kranich/Kierig u.a.** — *Grundstücksbewertung,*
Arbeitsmaterialien sowie Lehrbuch und Kommentar
Eigenverlag, Wertermittlungsforum, Sinzig, Stand 2025

3 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: Schnitt des Bewertungsobjektes ohne Maßstab

Anlage 6: Grundriss des Kellergeschosses des Bewertungsobjektes ohne Maßstab

Anlage 7: Grundriss des Dachgeschosses des Bewertungsobjektes ohne Maßstab

Anlagen 8-9: Berechnung der Wohnfläche

Anlage 10: Fotoübersicht ohne Maßstab mit Kennzeichnung des zu bewertenden Objekts

Anlagen 11-18: Fotos 1 bis 16