

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!**



Immobilienbewertung
Wegmann

GUTACHTEN

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

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
30457 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

Volksbank Hannover
IBAN DE65 2519 0001 0619 9941 00
BIC VOHADE2HXXX

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:

DE 227884696

Auftraggeber: Amtsgericht Springe, Geschäftsnr. **3 K 11/25**

Objekt: Objektart: Wohnungseigentum (3-Zi-Whg.), Nr. 1 des ATP
Wohnfläche: rd. 79 m²
Lage: Göbelbastei 21, 31832 Springe

Hauptgebäude: Gebäudeart: Mehrfamilienhaus, viergeschossig, unterkellert;
Bauweise: Mauerwerksbau
Baujahr: 1976

Nebengebäude: keine

Grundbuch: Wohnungsgrundbuch von Springe, Blatt 8921, lfd. Nr. 1,
275/10.000 Miteigentumsanteil,
Gemarkung Springe, Flur 16, Flurstück 194/2
Gesamtfläche 3.469 m²

Ansicht:



Ergebnisse:	rel. Bodenwert	219,30 €/m ²
	anteil. Bodenwert	20.900,00 €
	Ertragswert	165.000,00 €
	Vergleichswert	173.000,00 €
	Verkehrswert	170.000,00 €

Stichtag: 27.02.2026
Auftragsnr.: 003-2026
Seitenanzahl: 38 Seiten zzgl. 17 Anlagen mit insg. 17 Seiten
Ausgefertigt am: 10.03.2026
Ausfertigung: digitale Ausfertigung



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
1.1	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.....	8
2.1.4.1	Privatrechtliche Situation	8
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	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Mehrfamilienhaus Nr. 3	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	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. 1 im EG rechts	13
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	13
3.4.2	Raumausstattung und Ausbauzustand	14
3.4.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	14
3.4.2.2	Beschreibungseinheit Wohnen	14
3.4.2.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	15
3.5	Beurteilung der Gesamtanlage	15
4	Bestimmung der Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	16
4.1	Gesamtnutzungsdauer - § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV	16
4.2	Restnutzungsdauer - § 4 (3) und § 12 (5) ImmoWertV.....	16
5	Zusammenfassung der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung (Grundstücksmerkmale gem. ImmoWertV 2021, Teil 1, Abschnitt 2 u. 3, § 8)	18
6	Ermittlung des Verkehrswerts	20
6.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	20
6.2	Bodenwertermittlung	21
6.2.1	Erläuterungen zum Bodenwertrichtwert.....	21
6.2.2	Vergleichskriterien des Richtwertgrundstücks und des Bewertungsgrundstücks	22
6.2.3	Bodenwertberechnung gem. ImmoWertV 2021, Teil 4, Abschnitt 1, §§ 40 - 43	22
6.2.4	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums Nr. 5 des ATP	23



6.3	Ertragswertermittlung	24
6.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
6.3.2	Zusammenstellung des Rohertrages	26
6.3.3	Ertragswertberechnung	26
6.3.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	27
6.4	Vergleichswertermittlung	30
6.4.1	Das Vergleichswertmodell der ImmoWertV	30
6.4.2	Erläuterung zu den verwandten Vergleichsdaten	31
6.4.3	Ermittlung des Vergleichsfaktors für das Bewertungsobjekt	31
6.4.4	Ermittlung des Gesamtanpassungsfaktors für das Bewertungsobjekt	32
6.4.5	Vergleichswertberechnung	32
6.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	33
6.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	33
6.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	33
6.5.3	Verfahrensergebnisse	33
6.6	Verkehrswert für das Wohnungseigentum Blatt 8921	34
7	Zusammenstellung der Ergebnisse	35
8	Literaturverzeichnis	36
8.1	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	36
8.2	Schrifttum	37
9	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:	Göbelbastei 21 31832 Springe
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Springe, Bl. 8921, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Springe, Flur 16, Flurst. 194/2 (3.469 m ²)
Wohnfläche:	rd. 79 m ²



Immobilienbewertung
Wegmann

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber/in: Amtsgericht Springe, Zum Oberntor 2, 31832 Springe
(Geschäftsnummern: **3 K 11/25**)

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

Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag: 27.02.2026

Tag der Ortsbesichtigung: 27.02.2026

Teilnehmer am Ortstermin: der Schuldner sowie die Sachverständige

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

- Übersichtskarte, Stand 2026 im Maßstab 1: 250 000;
- Stadtkarte, Stand 2026 im Maßstab 1: 10 000;
- Liegenschaftskartenauszug vom 02.03.2026 im Maßstab 1: 1 000;
- Bodenrichtwertkartenauszug zum Stichtag 01.01.2026;
- Grundbuchauszug vom 19.12.2025;
- Online-Auskunft zur Bauleitplanung vom 07.03.2026;
- Auskunft der Verwaltung nach WEG vom 09.03.2026;
- Energieausweis vom 18.09.2018;
- Auskunft aus dem Altlastenkataster (Negativauskunft) vom 13.02.2026;
- Auskunft aus dem Baulastenkataster vom 27.01.2026;
- Teilungserklärung vom 21.01.2000;
- Auszug aus dem Aufteilungsplan vom 21.01.2000;
- 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.



1.1 Fragen gemäß Auftragsschreiben

Mieter und Pächter:	Die Wohnung ist nicht vermietet.
Verwalter nach dem WoEiG:	Die Angaben werden dem Gericht separat mitgeteilt.
Wird ein Gewerbebetrieb geführt?	Es wird hinsichtlich des Bewertungsobjekts kein Gewerbebetrieb geführt.
Maschinen und Betriebseinrichtungen:	Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
Zubehör:	Wertrelevantes Zubehör ist 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 verbrauchsorientierter Energieausweis vom 18.09.2018 vor. Der Primärenergieverbrauch betrug damals 146 kWh/(m ² · a). Dies entspricht der Stufe E. Der Heizkessel wurde 2023 erneuert. Daher ist der Energieausweis nicht mehr aktuell.
Altlasten:	Nach Auskunft aus dem Altlasten- und Verdachtsflächenkataster vom 13.02.2026 sind keine Eintragungen vorhanden.

2 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um einen im Wohnungsgrundbuch von Springe, Blatt 8921, eingetragenen 275/10.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück in 31832 Springe, Göbelbastei 21, 23, 25 und 27, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Göbelbastei 21, Erdgeschoss rechts, nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Springe	8921	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Springe	16	194/2	3.469 m ²
Fläche insgesamt:			3.469 m²

2.1 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1.1 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 westlichen Teil von Springe gelegen. Das Zentrum Springe befindet sich ca. 1,5 östlich. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 km entfernt, Schulen und Ärzte ca. 1,5 km entfernt. Ein überörtlicher Anschluss ist gegeben über B217 (Hameln-Hannover) in 2 km Entfernung.

ÖPNV:

S-Bahnanschluss (ca. 2 km entfernt),
Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe

Flughafen:

Hannover-Langenhagen (ca. 45 km entfernt)



Immobilienbewertung
Wegmann

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

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: Hanglage

2.1.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: unregelmäßige Grundstücksform, vgl. Anlage 3

2.1.3 Erschließung

Straßenart: Erschließungsstraße

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn bituminös befestigt; Gehweg beidseitig vorhanden; Kfz-Parkplätze im öffentlichen Straßenraum vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telekommunikationsanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: im Norden Grenzbebauung der Wohnhäuser vorhanden; tlw. eingefriedet durch Zaun und Hecken

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 liegt ein Grundbuchauszug vom 19.12.2025 vor.
Hiernach sind in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs vier Dienstbarkeiten eingetragen, vgl. Anlage 5.

Hinweis:

Die Eintragungen bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt.



Immobilienbewertung
Wegmann

Miet- und Pachtverhältnisse: Die Wohnung ist nicht vermietet sondern eigengenutzt.

2.1.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten, Denkmalschutz, Landschaftsschutz, Bodenordnung, Altlasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Es bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Denkmalschutz: Nach Online-Auskunft im niedersächsischen Denkmalatlas besteht hinsichtlich des Bewertungsobjekts kein Denkmalschutz.

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

Landschaftsschutz/Naturschutz: keine Festsetzungen

Gewässerschutz/Hochwasserlage: keine Festsetzungen

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 19 „Deisterpforte“ von 1974 folgende Festsetzungen:

- WR = reines Wohngebiet;
- III u. V = 3 bzw. 4 Vollgeschosse (max.);
- GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
- GFZ = 1,0 (Geschossflächenzahl)
- g = geschlossene 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 abgabefrei.



Immobilienbewertung
Wegmann

Anmerkung:

Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden telefonisch erkundet.

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 vier Mehrfamilienhäusern bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt (3-Zimmer-Eigentumswohnung) befindet sich im Mehrfamilienhaus, Göbelbastei 21, im Erdgeschoss. Die Wohnung war zum Ortstermin eigengenutzt und nicht vermietet.

2.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte des
Bewertungsobjekts:

Es bestehen gemäß Teilungserklärung Sondernutzungsrechte. Dem Wohnungseigentum Nr. 1 des ATP ist das Sondernutzungsrecht an der mit Nr. 1 gekennzeichneten Terrasse zugeordnet.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum werden laut Teilungserklärung nicht erzielt.

Miteigentumsanteile / relative Wertigkeit am
Gesamtobjekt:

Es bestehen keine wesentlichen Abweichungen zwischen den Miteigentumsanteilen und der anteiligen Wertigkeiten des Wohnungseigentums am Gesamtobjekt.

Aufteilung der Kosten und Lasten:

Es wurden gemäß Teilungserklärung keine wesentliche von den Miteigentumsanteilen abweichende Regelungen zur Aufteilung der Lasten und Kosten am gemeinschaftlichen Eigentum vereinbart.

Instandhaltungsrücklage:

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage betrug zum 31.12.2024 rd. 40.000,00 €. Da nach Auskunft der Verwaltung nach WEG absehbar keine wesentlichen Investitionen in das gemeinschaftliche Eigentum erforderlich sind, wird trotz der relativ geringen Erhaltungsrücklage kein Abschlag berücksichtigt.

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 8-9. 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. 3

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus; 2-, 3- und 4-geschossig, tlw. unterkellert
Baujahr:	1976 (gemäß Bauakte)
Modernisierung innerhalb der letzten 10 Jahre:	Erneuerung der Heizungsanlage, Erneuerung von Fenstern
Außenansicht:	Klinkerfassade, Flachdach
Energieeffizienz:	Es liegt ein verbrauchsorientierter Energieausweis vom 18.09.2018 vor. Der Primärenergieverbrauch betrug damals 146 kWh/(m ² · a). Dies entspricht der Stufe E. Der Ausweis ist nicht mehr aktuell.



Immobilienbewertung
Wegmann

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Waschküche, Trockenräume, Hausanschlussraum, 1 weiterer Gemeinschaftskeller, 4 Lagerräume (als Bestandteil der Sondereigentume), Flur und Treppenraum

Erdgeschoss (Staffelgeschoss):

jeweils drei 3-Zimmer- Wohnungen, Flur und Treppenraum

insgesamt acht Wohnungen im Haus

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

Konstruktionsart:	Mauerwerksbau, tlw. Stahlbetonkonstruktion
Fundamente:	Beton
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Kunststeinstufen; Stahlgeländer, Handlauf aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Haustür als Metallrahmenkonstruktion, weiß angelegt, mit Glaselementen und Briefkastenanlage
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzbalkendecke <u>Dachform:</u> Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> Abdichtungsbahn

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung



Heizung: Gaszentral-Heizung, Baujahr 2023
Warmwasserversorgung: über elektrische Durchlauferhitzer

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

nicht erfasste Bauteile: Balkone, Eingangsüberdachung
besondere Einrichtungen u. Vorrichtungen: Auf dem Dach befindet sich eine PV-Anlage im Eigentum Dritter. Einnahmen aus gemeinschaftlichem Eigentum durch Verpachtung werden nicht erzielt.
Besonnung und Belichtung: gut
Baumängel und Bauschäden: Kunststeinstufen tlw. instandsetzungsbedürftig (im Rahmen der üblichen Unterhaltungsaufwendungen zu beheben)
wirtschaftliche Wertminderungen: keine
Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist befriedigend.

3.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Hof- und Wegebefestigungen
- Gartenanlagen und Begrünungen
- Einfriedung (Zäune und Hecken)

3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 im EG rechts

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum liegt im EG rechts. Der dazugehörige Kellerraum befindet sich entsprechend im Kellergeschoss.
Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt rd. 79 m².
Raumaufteilung/Orientierung: Die Wohnung hat folgende Räume:
3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Abstellraum, Terrasse sowie Kellerraum
Grundrissgestaltung: zweckmäßig
Besonnung/Belichtung: gut



3.4.2 Raumausstattung und Ausbauzustand

3.4.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

3.4.2.2 Beschreibungseinheit Wohnen

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge:	Flur, Bad, Abstellraum und Küche mit Fliesen, sonst Laminat
Wandbekleidungen:	Tapeten/Anstrich, im Bad Fliesensockel, in der Küche Spritzschutz aus Natursteinplatten
Deckenbekleidungen:	ohne Bekleidung, Anstrich

Fenster und Türen

Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Dreifachverglasung, weiß angelegt
Türen:	<u>Eingangstür:</u> glatte Füllungstür, weiß angelegt <u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren aus Holz, weiß angelegt

Sanitäre Installation

Sanitäre Installation:	Dusche, Waschbecken, WC, Waschmaschinenanschluss; moderne Ausstattung
------------------------	---

Keller

Bodenbeläge:	ohne Belag, Estrich
Wandbekleidungen:	ohne, Anstrich
Deckenbekleidungen:	ohne, Anstrich
Fenster:	Metallrahmenfenster
Türen:	Türblätter aus Spanplatte



3.4.2.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	Es ist eine einfache Einbauküche vorhanden mit glatten dunklen Fronten und Arbeitsplatte in Holzoptik mit Edelstahlspülbecken, bestehend aus Ober und Unterschränken sowie Hochschrank, außerdem Elektrogeräten (Dunstabzugshaube, Cerankochfeld, Einbaubackofen, Geschirrspüler). <u>Hinweis:</u> Der Wert der Kücheneinrichtung wird hier pauschal auf rund 1.000 € geschätzt und ist im Verkehrswert nicht enthalten.
Besondere Einrichtungen:	keine
Besondere Bauteile:	Terrasse (wirtschaftlich dem Sondereigentum zuzurechnen)
Baumängel/Bauschäden:	keine
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der Zustand des Sondereigentums ist gut.

3.5 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich in einem befriedigenden Zustand und macht insgesamt einen gepflegten 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 **80 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.

Modernisierungselemente	maximal zuvergebende Punkte	objektspezifische Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	-
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	-
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Summe		7

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

In Abhängigkeit der Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjekts (hier 80 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 die Gesamtnutzungsdauern von 80 Jahren.

Es ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 39 Jahren und ein modifiziertes Baujahr von 1985.



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:	reines Wohngebiet
tatsächliche Art der baulichen Nutzung:	Wohnbebauung
planungsrechtliches Maß der baulichen Nutzung	GFZ = 1,0
tatsächliches Maß der baulichen Nutzung:	GFZ = rd. 1,0
Denkmalschutz:	besteht nicht
Dienstbarkeiten:	bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt
(Nutzungs-)Rechte:	keine
Baulasten:	keine
wohnungsrechtliche Bindungen:	keine
mietrechtliche Bindungen:	keine
abgabenrechtlicher Zustand:	frei
Verkehrsanbindung:	vgl. Abschnitt 2.1.1
Nachbarschaft:	überwiegend Wohnbebauung
Wohnlage:	mittlere Wohnlage, Hang- und Aussichtslage
Umwelteinflüsse:	keine besonderen
Ertragssituation:	keine
Grundstücksgröße:	3.469 m ²
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:	Mehrfamilienhäuser
Bauweise:	geschlossene Bauweise
Größe (Wohnfläche):	rd. 79 m ²
gewogene Standardstufe (Ausstattung):	mittel
Qualität der Bebauung:	befriedigend, tlw. modernisiert
energetischer Zustand:	Energieeffizienzklasse E (nicht mehr aktuell)
Barrierefreiheit:	nicht gegeben
Sondernutzungsrechte:	Sondernutzungsrecht an der Terrasse
Baujahr/ ggf. fikt. BJ/ Jahr der Kernsanierung etc.:	1976, modifiziert 1985
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre



Immobilienbewertung
Wegmann

(rechnerische/ modifizierte) Restnutzungsdauer: 39 Jahre
Besonderheiten i.S.v. „boG“ gem. § 8 ImmoWV: keine

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

6 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 275/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit vier Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 31832 Springe, Göbelbastei 21, 23, 25 und 27 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus Nr. 21 im EG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 27.02.2026 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 2025. Da keine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise für unbebaute Grundstücke vorliegt, wird die Bodenwertermittlung vorrangig mit Hilfe der vom Gutachterausschuss in der Lage des Bewertungsobjekts veröffentlichten Bodenrichtwerte durchgeführt.

6.2.1 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

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	Springe	Springe	
Postleitzahl	31823	31823	
Ortsteil	Springe	Springe	
Bodenrichtwertzonenummer	04304542	04304542	
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2026	27.02.2026	
Beschreibende Merkmale			
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land	
Beitragszustand	frei	frei	
Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	durchschnittliche Lage	bessere Lage (Aussichtslage)	1,10
Nutzungsart	Wohnbaufläche (Mehrfamilienhäuser)	Wohnbaufläche (Mehrfamilienhäuser)	
Geschosszahl	nicht definiert	nicht definiert	
Geschossflächenzahl (W)GFZ	1,3	1,0	0,93
Grundstücksfläche	nicht definiert	3.469 m ²	
Gesamtanpassungsfaktor			1,02

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, 01.01.2026 und dem Bewertungsstichtag 27.02.2026 nicht wesentlich verändert haben, vgl. Indexreihe des zuständigen Gutachterausschusses in den Grundstücksmarktdaten 2026.

Berechnung des Bodenwerts	
Bodenrichtwert	= 215,00 €/m²
Gesamtanpassungsfaktor	× 1,02
relativer Bodenwert	= 219,30 €/m²
Fläche	× 3.469,00 m ²
objektspezifischer Bodenwert des Gesamtgrundstücks	= 760.751,70 € rd. <u>760.750,00 €</u>

Der Bodenwert des Gesamtgrundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.02.2026 insgesamt rund **760.750,00 €**.



6.2.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums Nr. 1 des ATP

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugehörigen 275/10.000 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	760.750,00 €
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
angepasster Gesamtbodenwert	760.750,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 275/10.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert	20.920,62 €
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
anteiliger Bodenwert	= 20.920,62 € rd. 20.900,00 €

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.02.2026 rd. **20.900,00 €**.

6.3 Ertragswertermittlung

6.3.1 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 2026 veröffentlicht hat.



Immobilienbewertung
Wegmann

Aus den Jahren 2021 bis 2025 stehen zur Ermittlung des Liegenschaftszinses in diesem Teilmarkt rd. 822 Käufälle zur Verfügung. Die angegebenen Liegenschaftzinssätze 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 80 Jahren
- mit einer unter Berücksichtigung der vorgenommenen Modernisierungen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV.



6.3.2 Zusammenstellung des Rohertrages

Grundstücksrohertrag					
Mieteinheiten	Fläche [m ²] bzw. [Stk.]	marktübl. NKM [€/m ² bzw. €/Stk.]	marktübl. NKM/Monat [€]	NKM/Jahr [€]	tatsächliche NKM/Monat [€]
Wohnung Nr. 1	79,52	7,50	596,40	7.156,80	---
Summe	79,52		596,40	7.156,80	---

6.3.3 Ertragswertberechnung

Ertragswertberechnung		
• Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		7.156,80 €
• Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	–	1.685,42 €
jährlicher Reinertrag	=	5.471,38 €
• Bodenwertverzinsung 1,9 % von 20.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	397,10 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	=	5.074,28 €
• Barwertfaktor bei p = 1,9 % Liegenschaftszinssatz und n = 39 Jahren Restnutzungsdauer	×	27,370
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	138.883,15 €
• Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	20.900,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	159.783,15 €
• ggf. Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 i.V. m. § 35 Abs. 3 S. 2 ImmoWertV)	x	1,03
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	164.576,65 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Ertragswert	=	164.576,65 €
Ertragswert (gerundet)	rd.	165.000,00 €

6.3.4 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 (WoFIV). Die Bauzeichnungen sowie die Berechnungen sind zur Nachvollziehbarkeit in der Anlage dargestellt. Die berechnete Wohnfläche wird auch bei der Vergleichswertermittlung zugrunde gelegt.

Rohrertrag/Reinertrag

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohrertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohrertrag 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 Rohrertrag 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 Springe 2025
- 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 Rohrertrag = | 143,14 €/Jahr |
| • Instandhaltung: 79,52 m² x 14,00 €/Jahr = | 1.113,28 €/Jahr |
| • Verwaltungskosten: pauschal = | 429,00 €/Jahr |
| Summe: | 1.685,42 €/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 liegen. 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 822 Kauffällen ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,1 % 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 Liegenschaftszinssatz von 2,3 % ergibt. Dieser Ansatz wurde leicht reduziert berücksichtigt, weil das Bewertungsobjekt unvermietet ist und sich der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz auf vermietete Objekte bezieht. Insgesamt wird daher von einem Liegenschaftszinssatz von 1,9 % ausgegangen.

Gesamtnutzungsdauer

Zur Gesamtnutzungsdauer vgl. Abschnitt 4 des Gutachtens.

Restnutzungsdauer

Zur Gesamtnutzungsdauer vgl. Abschnitt 4 des Gutachtens.

Marktanpassung

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nach Absatz 1 auch durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich (§ 7 Abs. 2 i.V. m. § 35 Abs. 3 S. 2 ImmoWertV).

Dies erfolgt vorliegend mit Hilfe einer Indexreihe für Wohnungseigentume in Niedersachsen, welche vom Oberen Gutachterausschuss ermittelt wurde. Demnach ist zwischen Oktober 2025 und Februar 2026 eine Preisentwicklung von rd. 3 % zu beobachten. Dementsprechend wird hier ein Faktor von 1,03 berücksichtigt.



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 keine Besonderheiten in Ansatz gebracht.



6.4 Vergleichswertermittlung

6.4.1 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 Wertermittlungstichtag 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.

6.4.2 Erläuterung zu den verwandten Vergleichsdaten

Der örtliche Gutachterausschuss hat für den Bereich der Region Hannover aus einer Stichprobe von 492 Kauffällen für Wohnungseigentume Vergleichsfaktoren abgeleitet und diese in den Grundstücksmarktdaten 2026 veröffentlicht.

Die Stichprobe kann wie folgt beschrieben werden:

Merkmal	Bereich	Median
Kaufzeitpunkt	2024 - 2025	Anfang 2025
Lage (Bodenrichtwert)	95 €/m ² - 480 €/m ²	260 €/m ²
Modifiziertes Baujahr	1965-2023	1985
Wohnfläche	30 m ² - 135 m ²	74 m ²
Vermietung	vermietet/nicht vermietet	
Garagen	0 bis 2	0
Ausstattung (Standardstufe)	1,1 bis 4,5	2,6
Balkon	Balkon/kein Balkon	
Anzahl der Wohneinheiten	4 - >150	19

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.

6.4.3 Ermittlung des Vergleichsfaktors für das Bewertungsobjekt

Der in den Grundstücksmarktdaten 2026 [4] veröffentlichten Tabelle wurde bezogen auf ein Bodenrichtwertniveau von 215 €/m² für das modifizierte Baujahr 1985 ein Basiswert pro m² Wohnfläche von rd. **1.916,00 €** durch Interpolation entnommen.

Dieser Basiswert ist mittels Umrechnungskoeffizienten an das Bewertungsobjekt anzupassen.

6.4.4 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	01.10.2025	27.02.2026	ggf. Marktanpassung
Wohnfläche [m²]	75	79,52	1,00
Anzahl der Wohnungseinheiten	15	37	nicht signifikant
Standardstufe (Ausstattung)	2,5	2,6	1,00
Balkon	vorhanden	Terrasse mit Aussicht	1,10
weitere wertbeeinflussende Merkmale			
mit Garage	keine Garage	keine Garage	1,00
vermietete Objekte	nicht vermietet	nicht vermietet	1,00
Gesamtanpassungsfaktor			1,10

6.4.5 Vergleichswertberechnung

Berechnung des Vergleichswertes	
• Vergleichsfaktor (Basiswert)	1.916,00 €/m²
• Anpassungen mittels Gesamtanpassungsfaktor	1,10
• Wohnfläche	79,52 m²
vorläufiger Vergleichswert	167.596,35 €
Marktanpassung, vgl. Abschnitt 6.3.4	
• ggf. Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 i.V. m. § 35 Abs. 3 S. 2 ImmoWertV)	x 1,03
markangepasster vorläufiger Vergleichswert	172.624,24 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, vgl. Abschnitt 6.3.4	
• keine Besonderheiten	0,00
Vergleichswert des Wohnungseigentums	172.624,24 €
Vergleichswert gerundet	173.000,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 27.02.2026 mit rd. **173.000,00 €** ermittelt.



6.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

6.5.1 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.

6.5.2 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.

6.5.3 Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **165.000,00 €**,
der **Vergleichswert** mit rd. **173.000,00 €** 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.



Immobilienbewertung
Wegmann

6.6 Verkehrswert für das Wohnungseigentum Blatt 8921

Der Verkehrswert für das Wohnungseigentum Nr. 1 des ATP in 31832 Springe, Göbelbastei 21

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Springe	8921	1

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Springe	16	194/2	3.469 m ²

Fläche insgesamt:	3.469 m²
-------------------	----------------------------

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.02.2026 unter Berücksichtigung einer der Ermittlungsgenauigkeit Rechnung tragenden Rundung geschätzt auf rund

170.000,00 €

in Worten: hundert-siebzigttausend Euro.

7 Zusammenstellung der Ergebnisse

Die in diesem Gutachten beschriebene Ermittlung der Verkehrswerte für das Wohnungseigentum Nr. 1 ATP in 31832 Springe, Göbelbastei 21, lieferte folgende Ergebnisse:

Ergebnisse	Euro
relativer Bodenwert pro m ²	219,30
Gesamtbodenwert (gerundet)	760.750,00
anteiliger Bodenwert	20.900,00
Vergleichswert (gerundet)	173.000,00
Ertragswert (gerundet)	165.000,00
Verkehrswert (gerundet)	170.000,00

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, 10.03.2026

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.



8 Literaturverzeichnis

8.1 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



Immobilienbewertung
Wegmann

8.2 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 2026*
- [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** *Landesgrundstücksmarktbericht 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 2026



9 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 Grund Grundbuch Blatt 8921, Abt. II (Dienstbarkeiten)
- Anlage 6: Schnitt des Bewertungsobjektes ohne Maßstab
- Anlage 7: Grundriss des Kellergeschosses des Bewertungsobjektes ohne Maßstab
- Anlage 8: Grundriss des Erdgeschosses des Bewertungsobjektes ohne Maßstab
- Anlagen 9-10: Berechnung der Wohn-/Nutzflächen
- Anlage 11: Fotoübersicht ohne Maßstab mit Kennzeichnung des zu bewertenden Objekts
- Anlagen 12-17: Fotos 1 bis 12