

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!**



Alter Markt 65 • 31134 Hildesheim

Tel.: 0 51 21 / 29 45 200

Fax: 0 51 21 / 29 45 201

Az. des Gerichts: 3 K 12/24

GA-Nr. 103524

21. August 2025

## GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Springe, Blatt 8805 eingetragenen **38/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einer Wohnungseigentumsanlage bebauten Grundstück in 31832 Springe, Wolfstaistr. 12, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im EG**, im Aufteilungsplan mit Nr. 105 bezeichnet und dem Kellerraum Nr. 105



Der unbelastete **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2025 geschätzt mit rd.

**53.500,00 €**

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 38 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten.

Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	6
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>7</b>
2.1	Lage.....	7
2.1.1	Großräumige Lage .....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form.....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	8
2.4	Privatrechtliche Situation .....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	10
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	11
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen .....</b>	<b>12</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	12
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum, Wohnungseigentumsanlage .....	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	13
3.2.2	Nutzungseinheiten .....	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	13
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	14
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes.....	14
3.3	Außenanlagen .....	14
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	14
3.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet.....	15
3.3.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet .....	15
3.4	Sondereigentum an der Wohnung im EG Nr. 105.....	15
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung .....	15
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	16
3.5	Erhaltungsrücklage .....	16
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>17</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	17
4.2.1	Zu den herangezogenen Verfahren.....	17
4.3	Bodenwertermittlung.....	18
4.3.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums .....	19
4.4	Ertragswertermittlung.....	20
4.4.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	21

4.5	Vergleichswertermittlung .....	24
4.5.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts .....	24
4.5.2	Vergleichswert .....	25
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	26
4.6.1	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	26
4.6.2	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	26
4.6.3	Verkehrswert .....	27
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>28</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	28
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	29
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>30</b>

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

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einer Wohnungseigentumsanlage
Objektadresse:	Wolfstalstr. 12 31832 Springe
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Springe, Blatt 8805, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Springe, Flur 16, Flurstück 135 (1.612 m <sup>2</sup> ); Gemarkung Springe, Flur 16, Flurstück 137 (5.804 m <sup>2</sup> ); Gemarkung Springe, Flur 16, Flurstück 216 (9.493 m <sup>2</sup> )

## 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Springe vom 13.12.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des im Grundbuch von Springe Blatt 8805 eingetragenen Wohnungseigentums lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses 38/10.000 Miteigentumsanteil an Gemarkung Springe, Flur 16, Flurstück 135, Grünland, Schiergrund, 1.612 m <sup>2</sup> , Gemarkung Springe, Flur 16, Flurstück 137, Gebäude- und Freifläche, Schiergrund 2, 4, 6, Wolfstalstraße 12, 14, 5.804 m <sup>2</sup> , Gemarkung Springe, Flur 16, Flurstück 216, Gebäude- und Freifläche, Schiergrund 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 9.493 m <sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Wolfstalstr. 12 mit Kellerraum, Nr. 105 des Aufteilungsplans, eingeholt werden.
------------------	---

Wertermittlungsstichtag:	03.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	03.07.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem ersten Ortstermin am 22.04.2025 wurden die Parteien durch Schreiben vom 26.03.2025 fristgerecht eingeladen. Nach Räumung der Wohnung erfolgte ein weiterer Termin mit einer bevollmächtigten Person des Zwangsverwalters. Dieser Termin fand am 03.07.2025 statt.

Teilnehmer am Ortstermin:	1. Ortstermin: Der Zwangsverwalter und der Sachverständige  2. Ortstermin: Der Sachverständige und eine vom Zwangsverwalter bevollmächtigte Person
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt konnte von innen und außen besichtigt werden. Der Keller wurde beim Ortstermin nicht besichtigt. In der Wertermittlung wird ein normaler Zustand unterstellt.
Eigentümer:	Aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisiert
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachten-erstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Grundbuchauszug vom 16.12.2024.</li></ul> Vom Zwangsverwalter wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Aufteilungspläne</li><li>• Protokolle der Eigentümerversammlungen</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug;</li><li>• Miet- u. Kaufpreisauswertungen;</li><li>• Grundrisspläne;</li><li>• Bodenrichtwert;</li><li>• Objektfotos;</li><li>• Höhe der Erhaltungsrücklage;</li><li>• Teilungserklärung (Notar / Nr. 362 der Urkundenrolle für 1999);</li><li>• Protokolle der Eigentümerversammlungen</li><li>• Hausgeldabrechnung</li><li>• Wirtschaftsplan</li><li>• Energieausweis</li><li>• Beschlussammlung</li></ul>

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

a) welche Mieter und/oder Pächter vorhanden sind (Namen, Anschriften)

=> das Objekt ist leer stehend

b) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird, ggf. bitte Art und Inhaber benennen

=> ---

c) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt worden sind, ggf. Art und Umfang bitte angeben

=> ---

d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht

=> es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm

e) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen

=> Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

f) ob evtl. Name und Anschrift der Hausverwaltung bekannt geworden sind (nur bei Wohnungs- bzw. Teileigentum)

=> aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisiert

g) ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis festgestellt werden können, ggf. berücksichtigen Sie vorhandene Eintragungen, die den Wert des Grundbesitzes beeinflussen. Sofern Baulasten eingetragen sind, wird um Übersendung einer Kopie der Eintragungen gebeten.

=> lt. schriftlicher Auskunft vom 30.07.2025 ist auf dem Flurstück 137 der Flur 16 keine Baulast eingetragen. Auf den Flurstücken 135 und 216 der Flur 16 ist eine Anbaubaulast vermerkt.

h) Soweit Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs den Wert des Grundbesitzes beeinflussen, weisen Sie diese Beträge bitte gesondert aus. Eine Anrechnung auf den Verkehrswert hat nicht zu erfolgen.

=> die Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs werden vom Sachverständigen als wertneutral eingeschätzt.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Hannover
Ort und Einwohnerzahl:	Springe (Gemeinde ca. 30.189 Einwohner); Stand: 01.01.2024
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Hannover; Hildesheim; Hameln  <u>Landeshauptstadt:</u> Hannover  <u>Bundesstraßen:</u> B217; B442, B3  <u>Autobahnzufahrt:</u> Lauenau auf die A2  <u>Bahnhof:</u> Springe  <u>Flughafen:</u> Hannover-Langenhagen

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte ca. 1,5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1,5 km entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend geschlossene, 3 bis 8 geschossige Bauweise (Geschosswohnungsbau); tlw. Reihenhausbebauung im näheren Umfeld

Beeinträchtigungen: normal (durch Straßenverkehr)  
 Topografie: von der Straße ansteigend

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Grundstücksgröße:

Flurst.-Nr.:	Größe:
135	1.612 m <sup>2</sup>
137	5.804 m <sup>2</sup>
216	9.493 m <sup>2</sup>
<u>insgesamt:</u>	16.909 m <sup>2</sup>

Bemerkungen:  
 unregelmäßige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Wohnsammelstraße;  
 Straße mit regem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
 Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit  
 Gehwegplatten;  
 tlw. Parkstreifen (einseitig) vorhanden

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche keine Grenzbebauung der Wohngebäude ersichtlich;  
 Gemeinsamkeiten: überwiegend keine Einfriedungen

Baugrund, Grundwasser (soweit gewachsener, normal tragfähiger Baugrund  
 augenscheinlich ersichtlich):

Altlasten Altlasten sind dem Sachverständigen nicht bekannt.  
 In dieser Wertermittlung wird dem Objekt unterstellt  
 frei von Altlasten zu sein.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug  
 Belastungen: vom 16.12.2024 vor.  
 Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs  
 von Springe, Blatt 8805 folgende nicht wert-

erhebliche Eintragungen:

1) – nur auf Flurstücken 135 und 216 –  
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Berechtigung der Errichtung einer Transformatorenstation mit Zu- und Ableitungen) für die Hannover-Braunschweigische Stromversorgungs-Aktiengesellschaft, Hannover. Gemäß Bewilligung vom 15.03.1977 eingetragen am 29.03.1977 in Blatt 4625 und im Rang nach Abt. II Nr. 2 nach Blatt 8701 bis 8917 übertragen am 28.12.1999.

2) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Heizungsbeschränkung) für die Stadt Springe. Gemäß Bewilligung vom 22.01.1974 im Rang vor Abt. II Nr. 1 eingetragen am 19.07.1978 in Blatt 4625 und nach Blatt 8701 bis 8917 übertragen am 28.12.1999.

4) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (3 K 12/24). Eingegeben am 21.11.2024.

5) Die Zwangsverwaltung ist angeordnet worden (3 L 2/24). Eingegeben am 21.11.2024.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im  
Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem  
Baulastenverzeichnis vom 30.07.2025 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Ein-  
tragungen:

#### Anbaubaulast

Baulastenblatt Nr. 94, Flur 16, Flurstück 135:

lfd. Nr. 1.: im Rahmen einer Berichtigung auf-  
gehoben und unter lfd. Nr. 2 neu eingetragen

lfd. Nr. 2: Bei der Bebauung der Grundstücke  
Flurstücke 135 und 216 der Flur 16, Gemarkung  
Springe werden die Gebäude an der gemeinsamen  
Grundstücksgrenze entsprechend aneinander-  
gebaut.

Baulastenblatt Nr. 95, Flur 16, Flurstück 216:

lfd. Nr. 1.: im Rahmen einer Berichtigung auf-  
gehoben und unter lfd. Nr. 2 neu eingetragen

lfd. Nr. 2: Bei der Bebauung der Grundstücke  
Flurstücke 135 und 216 der Flur 16, Gemarkung  
Springe werden die Gebäude an der gemeinsamen  
Grundstücksgrenze entsprechend aneinander-  
gebaut.

Denkmalschutz:

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

## 2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 19 Deisterforte folgende Festsetzungen:

### Für das Flurstück 216:

WR = reines Wohngebiet;  
 III – IV = 3 bis 4 Vollgeschosse max.;  
 GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);  
 GFZ = 1,0 (Geschossflächenzahl);  
 g = geschlossene Bauweise;  
 im Plan verzeichnete Baugrenze  
 Tiefgarage

### für das Flurstück 135:

G8 = Gemeinschaftsgarage;

### für das Flurstück 137:

WA = allgemeines Wohngebiet;  
 III – VIII = 3 – 8 Vollgeschosse zwingend;  
 GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);  
 GFZ = 1,2 (Geschossflächenzahl);  
 g = geschlossene Bauweise;  
 Geschosswohnungsbau

## 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand  
 (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand:

Ausstehende Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG sind dem Sachverständigen nicht bekannt. In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine Beiträge und Abgaben mehr ausstehen. Ggf. anfallende Beiträge und Abgaben sind vom Verkehrswert abzuziehen.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Wohnanlage mit 165 Wohnungen und 52 Garagen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. 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 wesentlich 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. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

## 3.2 Gemeinschaftliches Eigentum, Wohnungseigentumsanlage

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart (nur Wolfstalstr. 12):	Wohnungseigentumsanlage, 7 bis 8 geschossig; unterkellert; Flachdach
Baujahr:	1975 (gemäß den vorliegenden Unterlagen)
Modernisierung:	Lt. Beschluss der Eigentümerversammlung vom 06.12.2023 soll die Heizkesselanlage saniert werden. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt über die Erhaltungsrücklage
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor;  Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt; Endenergieverbrauch: 107,9 kWh / (m <sup>2</sup> * a)
Außenansicht (nur Wolfstalstr. 12):	Klinkermauerwerk

### 3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:  
Kellerräume

EG bis 7 u. 8 OG:  
Wohnungen (soweit ersichtlich)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Keller:	Kalksandsteinmauerwerk (soweit ersichtlich)
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	soweit ersichtlich Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststein;

	einfaches Geländer
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u>
	<u>Dachform:</u> Flachdach
	Die Dachflächen konnten vom Sachverständigen nicht besichtigt werden.

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Druckerhöhungsanlage
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit gasförmigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 1998 lt. Energieausweis
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro) im Badezimmer und Warmwasserboiler in der Küche

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

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung
besondere Einrichtungen:	Personenaufzug
Allgemeinbeurteilung:	Es besteht ein Unterhaltungsstau und tlw. allgemeiner Renovierungsbedarf.

## 3.3 Außenanlagen

### 3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Stützmauern, Gartenanlagen und Pflanzungen

### 3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet

keine

### 3.3.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Lt. Teilungserklärung § 3 Sondernutzungsrechte, wird einzelnen Wohneinheiten ein Sondernutzungsrecht an einzelnen Terrassenflächen zugeordnet.

## 3.4 Sondereigentum an der Wohnung im EG Nr. 105

### 3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum ist im Erdgeschoss gelegen.
Wohnfläche:	Die <b>Wohnfläche</b> beträgt gemäß den mir vorliegenden Unterlagen <b>46,07 m<sup>2</sup></b> ;  Die Wohnflächenberechnung wurde vom Sachverständigen überprüft. Es wurden keine wesentlichen Abweichungen festgestellt.
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 1 Zimmer, 1 Loggia, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 Abstellraum, [sowie 1 Kellerraum extern gelegen];  <u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Wohn- u. Schlafzimmer rd. 25 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen;</li><li>• Loggia rd. 3 m<sup>2</sup> (= 50% Ansatz d. Gesamtfläche) gartenseitig gelegen</li><li>• Küche rd. 6 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen;</li><li>• Diele rd. 5 m<sup>2</sup> innenliegend;</li><li>• Bad rd. 5 m<sup>2</sup> innenliegend;</li><li>• Abstellraum rd. 2 m<sup>2</sup> innenliegend</li></ul>
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	gut bis ausreichend

### 3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	<b>abgängiger</b> PVC-Belag; Badezimmer: Mosaikfliesen
Wandbekleidungen:	Tapete mit Anstrich, tlw. Putz mit Anstrich, Badezimmer: ca. 3/4 hoch gefliest
Deckenbekleidungen:	Deckenputz und Tapete mit Farbanstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür  <u>Zimmertüren:</u> einfache Holztüren; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	gute Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz;  <u>Bad:</u> 1 eingebaute Badewanne, 1 WC, 1 Waschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss; Zwangsentlüftung  <b><u>Das Badezimmer muss komplett erneuert werden</u></b>
Heizkörper:	Stahlrippenheizkörper mit Thermostatventilen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Sonstiges:	Die komplette Wohnung muss renoviert werden. Die Bodenbeläge müssen vollständig erneuert werden. Das Badezimmer muss vollständig erneuert werden

### 3.5 Erhaltungsrücklage

Erhaltungsrücklage:	Vorhandene gute Erhaltungsrücklage.  Erhaltungsrücklage zum 31.12.2024 in Höhe von rd. 796.869,00 €.  <b>Dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind rd. 4.229,00 € zuzuordnen</b>
---------------------	---

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 38/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Wohnungseigentumsanlage bebauten Grundstück in 31832 Springe, Wolfstalstr. 12 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 105 bezeichnet und dem Kellerraum Nr. 105, zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2025 ermittelt:

#### Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch <i>Springe</i>	Blatt <i>8805</i>	lfd. Nr. <i>1</i>	
Gemarkung <i>Springe</i>	Flur <i>16</i>	Flurstücke <i>135</i>	Fläche <i>1.612 m<sup>2</sup></i>
<i>Springe</i>	<i>16</i>	<i>137</i>	<i>5.804 m<sup>2</sup></i>
<i>Springe</i>	<i>16</i>	<i>216</i>	<i>9.493 m<sup>2</sup></i>
Fläche insgesamt:			<u><i>16.909 m<sup>2</sup></i></u>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.2.1 Zu den herangezogenen Verfahren

##### Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil hinreichend differenziert beschriebene **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des Wohnungseigentums zur Verfügung stehen.

Zudem stehen **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung.

##### Ertragswertverfahren

Das **Ertragswertverfahren** wurde **stützend**, als unabhängiges Verfahren zur Ergebniskontrolle eingesetzt. Der örtliche Gutachterausschuss hat auch die für dieses Verfahren notwendigen Daten abgeleitet.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **215,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,3
Grundstücksfläche	=	k.A.

#### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	03.07.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allg. Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,3
Grundstücksfläche	=	16.909 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	215,00 €/m <sup>2</sup>
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>215,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	03.07.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	215,00 €/m <sup>2</sup>
WGFZ	1,3	1,3	× 1,00	E1
Fläche (m <sup>2</sup> )	k.A.	16.909	× 1,00	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WA (allg. Wohngebiet)	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	215,00 €/m <sup>2</sup>
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			-	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>			=	<b>215,00 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	= 215,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 16.909 m <sup>2</sup>	
abgabefreier Bodenwert	= 3.635.435,00 € <b>rd. 3.635.435,00 €</b>	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2025 insgesamt **3.635.435,00 €**.

#### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Lt. den vorliegenden Unterlagen liegt die anteilige und überschlägige WGFZ des Bewertungsobjekts bei 1,3. Diese wird daher auch für das Gesamtgrundstück in Ansatz gebracht.

##### E2

Für den Geschosswohnungsbau ist keine Größe des Richtwertgrundstücks angegeben. Die Größenangabe von 500 m<sup>2</sup> ist nur für Ein- und Zweifamilienhausbebauung gültig.

#### 4.3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugehörigen 38/10.000 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		Erläuterung
Gesamtbodenwert	3.635.435,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	3.635.435,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 38/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	13.814,65 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 13.814,65 € <b>rd. 13.800,00 €</b>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2025 **13.800,00 €**.

#### 4.4 Ertragswertermittlung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit		Fläche  (m <sup>2</sup> )	Anzahl  (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich  (€)	jährlich  (€)
Wohnungs- eigentum		Wohnung EG Nr. 105 lt. ATP	46,07		9,00	414,63	4.975,56
Summe			46,07	-		414,63	4.975,56

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>4.975,56 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (26,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- <b>1.293,65 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 3.681,91 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung, bebaute Teilfläche) 2,8 % von <b>13.800,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	- <b>386,40 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 3.295,51 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> bei p = <b>2,8 %</b> Liegenschaftszinssatz und n = <b>33</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>21,357</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 70.382,21 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 13.800,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 84.182,21 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 32.000,00 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 52.182,21 €</b>
	<b>rd. 52.200,00 €</b>

#### 4.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### Wohnflächen

Die Wohnfläche wurde den Bauunterlagen entnommen und durch erneutes Aufmaß überprüft.

##### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzter Grundstücke

- aus den Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses,
- und einer Mietpreisauswertung der Immobilienscout24 GmbH für diesen PLZ Bezirk, als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

##### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag) bestimmt.

##### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

##### Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

aus Tabelle	=	2,00 %
Einfluss „Lage“	+	0,50
Einfluss „Größe der Eigentumswohnung“	+	0,11
Einfluss „Nettokaltmiete“	+	0,27
Einfluss „Restnutzungsdauer“	-	0,09
ermittelter Liegenschaftszinssatz	=	2,79 %
	=>	<b>rd. 2,8 %</b>

##### Gesamtnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wurde vom Gutachterausschuss für diese Objektart mit 70 Jahren angegeben. Aufgrund der Modellkonformität wird diese Gesamtnutzungsdauer übernommen.

### Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohnungseigentumsanlage

Das ca. 1975 errichtete Gebäude wurde tlw. modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 8 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	Punkte	Begründung
<u>durchgeführte</u> Modernisierungsmaßnahmen		
• tlw. Einbau von isolierverglasten Fenstern	1,0	
• tlw. Sanierung der Heizungsanlage (beschlossen)	2,5	
• tlw. Erneuerung der Dacheindeckung	2,0	
<u>unterstellte</u> Modernisierungsmaßnahmen		
• tlw. Mod. von Leitungssystemen (Strom-, Wasser, Abwasser)	0,5	
• Modernisierung Badezimmer	2,0	
Summe	8,0	

Ausgehend von den 8 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1975 = 50 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 50 Jahre =) 20 Jahren
- und auf Grund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 33 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (33 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 33 Jahre =) 37 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 37 Jahren =) 1988.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnungseigentumsanlage“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 33 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1988 zugrunde gelegt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das **Sondereigentum** betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erneuerung des gesamten Badezimmers</li> <li>• Erneuerung sämtlicher Bodenbeläge</li> <li>• Erneuerung Durchlauferhitzer und Warmwasserboiler und Ergänzung/Instandsetzung der Elektrik</li> <li>• Renovierung der gesamten Wohnung</li> <li>• allg. Reinigungsarbeiten</li> <li>• sonstige Kleinreparaturen</li> </ul>	-32.000,00 €
pauschal	-32.000,00 €
Summe	-32.000,00 €

## 4.5 Vergleichswertermittlung

### 4.5.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts

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

I. Umrechnung des Richtwerts (RW) auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
<b>Tatsächlicher abgabenrechtlicher Zustand des Richtwerts (frei)</b>	=	1.938,00 €/m <sup>2</sup>	V1
im RW nicht enthaltene Abgaben	+	0,00 €/m <sup>2</sup>	
im RW enthaltener Stellplatzanteil	-	0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier Richtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)</b>	=	<b>1.938,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Richtwerts				
	Richtwert	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.10.2024	03.07.2025	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Geschosslage	k.A.	EG	× 1,00	
Aufzug	k.A.	vorhanden	× 1,00	
Ausstattung	mittel	mittel	× 1,00	
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	75	46,07	× 0,97	V2
mod. Baujahr	1980	1988	× 1,00	V3
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,00	
Vermietung	nicht vermietet	nicht vermietet	× 1,00	
angepasster abgabenfreier Richtwert			= 1.879,86 €/m <sup>2</sup>	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
insgesamt		- 0,00 €/m <sup>2</sup>		
<b>vorläufiger relativer Vergleichswert auf Richtwertbasis</b>			<b>= 1.879,86 €/m<sup>2</sup></b>	

Erläuterungen zur Anpassung des Richtwerts:

V1, V2, V3: Anpassung lt. Angabe des Gutachterausschusses

## 4.5.2 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	= 1.879,86 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.879,86 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	× 46,07 m <sup>2</sup>	
vorläufiger Vergleichswert	= 86.605,15 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 86.605,15 €	
Marktanpassungsfaktor	× 1,00	
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 86.605,15 €	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 32.000,00 €	
<b>Vergleichswert</b>	= 54.605,15 € <b>rd. 54.600,00 €</b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2025 mit rd. **54.600,00 €** ermittelt.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das **Sondereigentum** betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erneuerung des gesamten Badezimmers</li> <li>• Erneuerung sämtlicher Bodenbeläge</li> <li>• Erneuerung Durchlauferhitzer und Warmwasserboiler und Ergänzung/Instandsetzung der Elektrik</li> <li>• Renovierung der gesamten Wohnung</li> <li>• allg. Reinigungsarbeiten</li> <li>• sonstige Kleinreparaturen</li> </ul>	-32.000,00 €
pauschal	-32.000,00 €
Summe	-32.000,00 €

## 4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.6.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **52.200,00 €**,  
der **Vergleichswert** mit rd. **54.600,00 €**  
ermittelt.

### 4.6.2 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht = 0,8** und  
das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht = 1,0**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[52.200,00 \text{ €} \times 0,8 + 54.600,00 \text{ €} \times 1,0] \div 1,8 =$   
rd. **53.500,00 €**.

### 4.6.3 Verkehrswert

Der unbelastete **Verkehrswert** für den 38/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Wohnungseigentumsanlage bebauten Grundstück in 31832 Springe, Wolfstalstr. 12 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 105 bezeichnet und dem Kellerraum Nr. 105

Wohnungsgrundbuch <i>Springe</i>	Blatt <i>8805</i>	lfd. Nr. <i>1</i>
Gemarkung <i>Springe</i>	Flur <i>16</i>	Flurstücke <i>135, 137, 216</i>

wird zum Wertermittlungstichtag 03.07.2025 mit rd.

**53.500,00 €**

**in Worten: dreiundfünfzigtausendfünfhundert Euro**

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Hildesheim, 21. August 2025

---

Sachverständiger Holger Behrens

#### **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der aktuellen Fassung

**ImmoWertV 2021:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV in der aktuellen Fassung

**ImmoWertA:**

ImmoWertV-Muster-Anwendungshinweise

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), in der aktuellen Fassung

**EnEV:**

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden in der aktuellen Fassung

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche in der aktuellen Fassung

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung in der aktuellen Fassung

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten in der aktuellen Fassung

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), in der aktuellen Fassung

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), in der aktuellen Fassung

**II. BV:**

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), in der aktuellen Fassung

**5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur**

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [5] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte Metropolregion Hannover
- [6] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [7] Rössler, Langner fortgeführt von Simon, Kleiber, Joeris, Simon: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
- [8] Schwirley: Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten
- [9] Ferdinand Dröge: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum
- [10] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
- [11] Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung
- [12] Grundstücksmarktdaten des örtlichen Gutachterausschusses

## 6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 200.000

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 2.000

Anlage 4: Fotos

Anlage 5: Grundrisspläne

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

**Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca.  
1 : 200.000**

Seite 1 von 1

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



(lizenziert über [www.on-geo.de](http://www.on-geo.de))

Best.-Nr.: 03628608

**Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000**

Seite 1 von 1



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

(lizenziert über [www.on-geo.de](http://www.on-geo.de))

Best.-Nr.: 03628608

**Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca.  
1 : 2.000**

Seite 1 von 1

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

(lizenziert über [www.on-geo.de](http://www.on-geo.de))

Best.-Nr.: 03628608

**Anlage 4: Fotos**

Seite 1 von 3



Bild 1: Rückansicht des Wohngebäudes

Bild 2: Ansicht Whg. - Nr. 105



Bild 3: **Wohnzimmer**  
(Whg.-Nr. 105)

Bild 4: **Wohnzimmer**  
(Whg.-Nr. 105)

## Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 3



**Bild 5: Loggia**

(Wha.-Nr. 105)

**Bild 6: Blick von der Loggia**



**Bild 7: Küche**

(Wha.-Nr. 105)



**Bild 8: Küche**

(Wha.-Nr. 105)

**Anlage 4: Fotos**

Seite 3 von 3

**Bild 9: Diele**

(Wha.-Nr. 105)

**Bild 10: Abstellraum**

(Wha.-Nr. 105)

**Bild 11: Badezimmer**

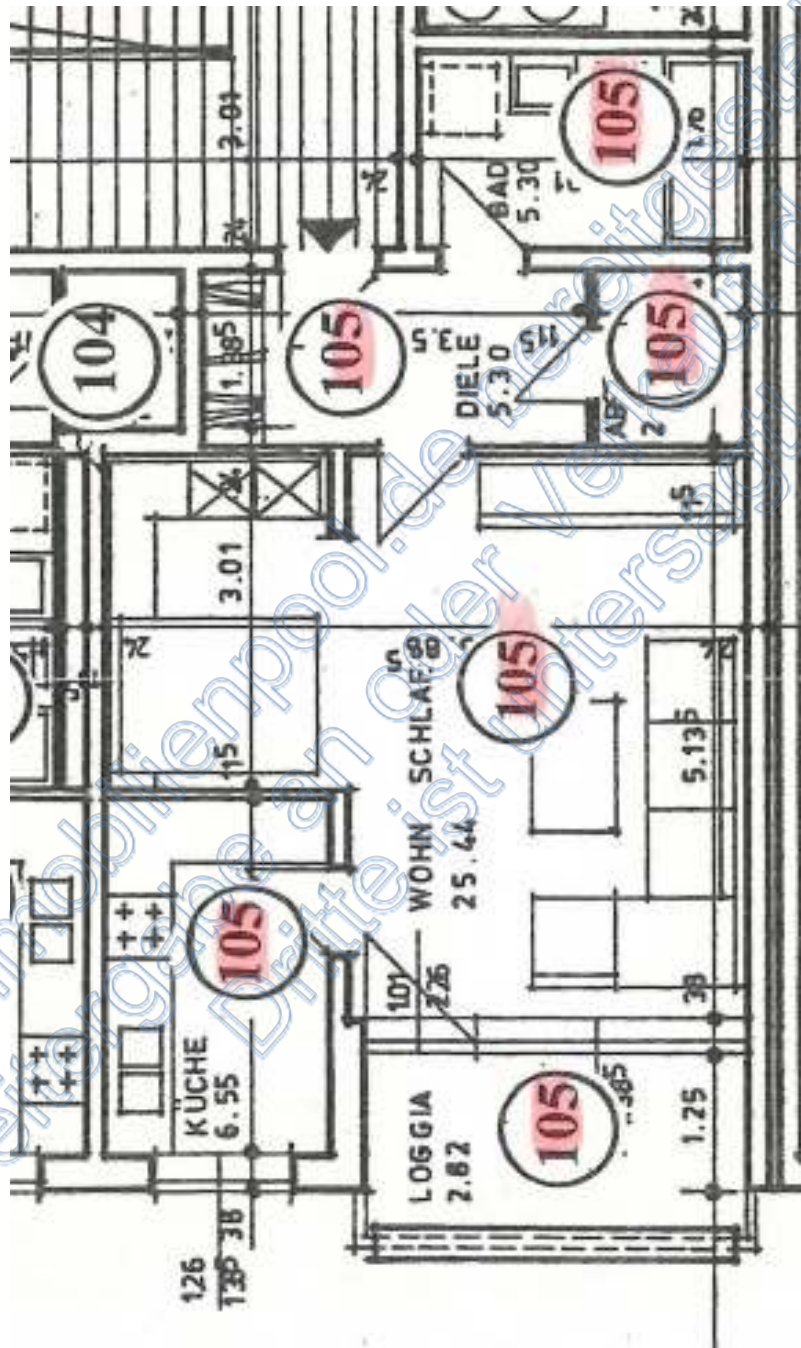
(Wha.-Nr. 105)

**Bild 12: Badezimmer**

(Wha.-Nr. 105)

**Anlage 5: Grundrisspläne**

Seite 1 von 2



Grundrissplan Whg. Nr. 105

(die tatsächliche Aufteilung kann abweichen)

