

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!**

**Ruth Klinge-Pulka**

von der Industrie- und Handelskammer Hannover öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung  
bebauter und unbebauter  
Grundstücke

Mitglied im b.v.s Landesverband  
Niedersachsen-Bremen

Am Schönen Hoop 15  
D-30934 Wennigsen

Telefon: 05109 66 35  
Fax: 05109 64 426

mobil: 0172 978 22 39  
info@klinge-pulka.de  
www.klinge-pulka.de

## VERKEHRSWERTERMITTLUNG



### Friedrichstraße 2 in 31832 Springe

276 / 10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der in dem Gebäude Springe, Friedrichstraße 2, gelegenen Wohnung Nr. 12 (Eingang links), Dachgeschoss rechts mit einer Wohnfläche von 59,13 qm, bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele, Bad, Abstellraum, Keller.

**Verkehrswert 64.000 €**

**02-9188-25**

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>Allgemeine Daten zum Grundstück und Auftraggeber</b>	3
<b>1. Vorbemerkung</b>	
1.1 Auftrag / Besichtigung	4
1.2 Qualitätsstichtag (Wertermittlungsstichtag)	4
1.3 Grundbuch	5
1.4 Rechte und Belastungen	5
1.5 Hinweise	6
1.6 Beschränkungen und weitere Angaben gemäß Auftragsschreiben des Gerichtes	6
<b>2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes</b>	
2.1 Lagemeerkmale	7 – 8
2.2 Grundstücksmerkmale	9
<b>3. Gebäudebeschreibung und Beurteilung</b>	
3.1 Wohnung	10 – 11
3.2 Besondere objektspezifische Merkmale	12
<b>4. Wertermittlungen</b>	
4.1 Erläuterungen zu den Wertermittlungsverfahren	13
4.1.1 Sachwertverfahren	13 – 14
4.1.2 Ertragswertverfahren	14 – 15
4.1.3 Vergleichswertverfahren	15
4.1.4 Wahl des Verfahrens	15
4.2 Vergleichswertverfahren	16
4.2.1 Allgemeines	16 – 18
4.2.2 Ermittlung des Vergleichswertes	19 – 20
<b>5. Verkehrswert</b>	21

Anlage 1	Übersichtsplan
Anlage 2	Wohnungsgrundriss
Anlage 3 – 7	Protokolle der Eigentümersversammlungen
Anlage 8	E-Mail Hausverwaltung

Foto 1 – 18      Ortsbesichtigung vom 07. Mai 2025

<b>Katasteramt</b>	Hameln-Hannover				
<b>Amtsgericht</b>	Springe				
<b>Wohnungsgrundbuch</b>	Springe				
<b>Gemarkung</b>	Springe				
Blatt	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe (m <sup>2</sup> )	Wirtschaftsart und Lage
5281	1	17 17 17 17 17 17 17 17 17	141/5 141/6 141/7 143/16 143/17 143/18 300/1 300/2 300/3	298 169 770 81 37 336 17 5 49	Verkehrsfläche, Friedrichstraße Gebäude- und Freifläche, Friedrichstraße Gebäude- und Freifläche, Friedrichstraße 2 Verkehrsfläche, Friedrichstraße Gebäude- und Freifläche, Friedrichstraße Gebäude- und Freifläche, Friedrichstraße Verkehrsfläche, Friedrichstraße Gebäude- und Freifläche, Friedrichstraße Gebäude- und Freifläche, Friedrichstraße
<b>Eigentümer</b>	4.2.1 und 4.2.2 in Erbengemeinschaft (zu ½ Anteil)				
<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Springe – Abteilung für Zwangsversteigerungen – Zum Oberntor 2 in 31813 Springe				
<b>Zweck des Gutachtens</b>	Verkehrswertermittlung in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft Aktenzeichen: 3 K 14/24				
<b>Tag der Ortsbesichtigung</b>	07. Mai 2025				
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	07. Mai 2025				

## 1. Vorbemerkung

### 1.1 Auftrag / Besichtigung

#### Auftrag

Das Amtsgericht Springe beauftragte mich mit Beschluss vom 25. März 2025, in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, die vorstehend näher bezeichnete Liegenschaft zu besichtigen und ihren Verkehrswert zu ermitteln.

#### Besichtigung

Das Bewertungsobjekt – Grundstück einschließlich aufstehender Bebauung – habe ich am 07. Mai 2025 im Beisein von Frau und (repräsentativen Umfang besichtigt.

#### Übergebene Unterlagen

Für die Bewertung lagen mir, neben dem am Besichtigungstag angefertigten Besichtigungsprotokoll, folgende Unterlagen vor:

- Grundbuchauszug (Ausdruck vom 27.03.2025)

#### Eigene Recherchen

- Grundstücksmarktdaten 2025
- Bodenrichtwertauskunft (BorisN)
- Bauunterlagen der Hausverwaltung Hermann Immobilien
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung GAG Hameln-Hannover
- Weitere teilmärktspezifische Kenn- und Marktdaten durch Internetrecherchen

### 1.2 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag

#### Grundlage der Wertermittlung

Gemäß § 2 Satz 1 ImmoWertV sind der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Bei der Wertermittlung sind gemäß § 2 Satz 2 ImmoWertV künftige Entwicklungen – wie z.B. absehbare anderweitige Nutzungen – zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

#### Wertermittlungsstichtag Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, der bei der Ermittlung des maßgeblichen Grundstückszustands anzuhalten ist. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der Tag der Ortsbesichtigung – 07. Mai 2025.

## 1.3 Grundbuch

### Grundbuch

Das Grundbuch hat vorgelegen. In Abteilung II befinden sich folgende Eintragungen:

#### **Lfd.Nr. 1 zu lfd.Nr. 1 – des Bestandsverzeichnisses**

Nur Flurstück 300/1, 300/2, 300/3  
Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Unterhaltung des verrohrten Samkegrabens) für die Stadt Springe im Gleichrang mit dem Recht Abt. II Nr. 2 gemäß Bewilligung vom 26. Juli eingetragen am 24. August 1979 in Blatt 4659. Nach Springe Blatt 5270 bis 5286 übertragen am 13. Februar 1980.

#### **Lfd.Nr. 2 zu lfd.Nr. 1 – des Bestandsverzeichnisses**

Nur Flurstück 141/6, 143/17, 300/2  
Wegerecht für die Stadt Springe im Gleichrang mit dem Recht Abt. II Nr. 1 gemäß Bewilligung vom 26. Juli eingetragen am 24. August 1979 in Blatt 4659. Nach Springe Blatt 5270 bis 5286 übertragen am 13. Februar 1980.

#### **Lfd.Nr. 6 zu lfd.Nr. 1 – des Bestandsverzeichnisses**

Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 4.2.2.  
Über das Vermögen des verstorbenen Miteigentümers Abt. I Nr. 4.2.2. ist am 02.01.2023 das Insolvenzverfahren eröffnet worden (37 IN 66/22-2-). Eingetragen aufgrund Ersuchen des Amtsgerichtes Hameln vom 04.01.2023 am 11.01.2023.

#### **Lfd.Nr. 7 zu lfd.Nr. 1 – des Bestandsverzeichnisses**

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet worden (3 K 14/24). Eingetragen am 08.01.2025.

Etwaige Grundpfandrechte in Abteilung III wären nicht verkehrswertrelevant.

## 1.4 Rechte und Belastungen

### Baulasten

Das Baulistenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Es sind mir keine wertbeeinflussenden Eintragungen mitgeteilt worden. Für meine Wertermittlung gehe ich von einem lastenfreien Grundstück aus.

### Altlasten

Altlasten im Boden, von denen eine aktuelle oder potentielle Gefahr für die Umwelt ausgeht, sind im Rahmen der Besichtigung nicht festgestellt worden. Es wird deshalb unterstellt, dass das zu bewertende Grundstück frei von Altlasten ist. Eine Untersuchung der Baugrundverhältnisse erfolgte nicht. Nach Auswertung der vorliegenden Unterlagen und der Ortsbesichtigung konnte lediglich auf angezeigte Merkmale, die auf wertrelevante Bodenverhältnisse hinweisen, geachtet werden. Es waren jedoch dementsprechende Besonderheiten nicht erkennbar. Im Rahmen dieses Gutachtens wird eine übliche Bodenbeschaffenheit ohne Besonderheiten unterstellt.

## 1.5 Hinweise

### *Haftungsausschluss*

Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie für sonstige, bei der Besichtigung nicht festgestellte Grundstücksgegebenheiten wird ausdrücklich ausgeschlossen. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, als sie für die Bewertung von Bedeutung sind. Dieses Gutachten dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt – anders als bei einem Bauschadengutachten – keine abschließende Mängelaufstellung dar. Weitere Einzelheiten wurden nicht ermittelt.

## 1.6 Beschränkungen und weitere Angaben gemäß Auftragsschreiben des Gerichtes

### *Mieter oder Pächter*

Die Wohnung wird von bewohnt.

### *Wohnungsverwaltung*

HERRMANN IMMOBILIEN Hausverwaltungs GmbH  
Geschäftsführer: Maximilian Kolditz  
Nordwall 18 A-C, 31832 Springe

### *Gewerbebetrieb*

Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

### *Maschinen oder Betriebseinrichtungen*

Nicht vorhanden

### *Verdacht auf Hausschwamm*

Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm in den mir zugängig gemachten Bereichen.

### *Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen*

Es wurden mir keine Beschränkungen und Beanstandungen mitgeteilt.

### *Energieausweis*

Endenergieverbrauch 158,03 kWh/(m<sup>2</sup>a)

### *Altlasten*

Siehe Punkt 1.4 des Gutachtens

## 2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

### 2.1 Lagemeerkmale

#### Region/Ort

Großraumlage

Region Hannover – Stadt Springe

(Quelle: Homepage der Stadt Springe und weitere Internetrecherchen)

Die Stadt liegt an der sogenannten Deisterpforte, einem flachen Talpass zwischen den südlichen Ausläufern des Deisters und dem Kleinen Deister. Die Stadt Springe besteht aus zwölf Stadtteilen.

#### Einwohnerzahl

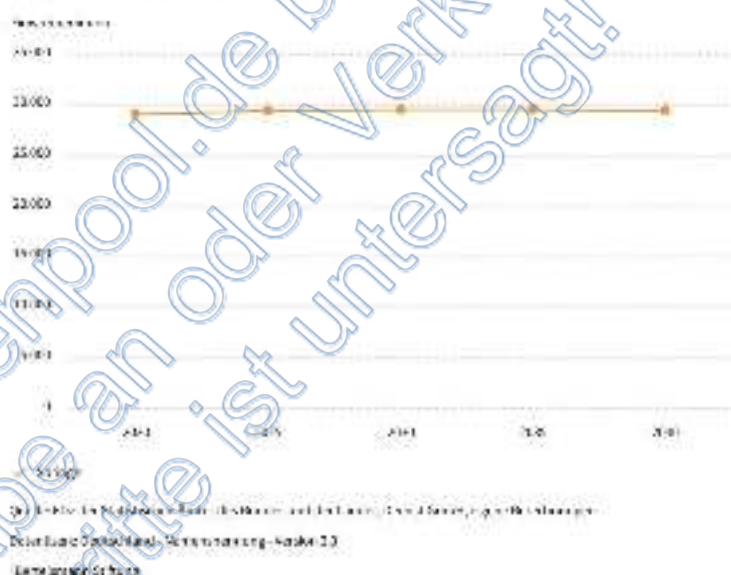
rd. 13.300 Einwohner (Kernstadt)

#### Demographische Entwicklung

##### Wegweiser Kommune

###### Bevölkerung

Springe (in der Region Hannover)



#### Ortsfunktion

Die Entstehung und das Wachstum des Ortes hängen eng mit seiner verkehrsgünstigen Lage an der Deisterpforte zusammen. Der Ort liegt auf der Wegesmitte zwischen den wirtschaftlichen Schwerpunkten Hannover und Hameln. Diese günstige Lage entfaltete jedoch erst mit dem „Chaussee-Ausbau“ der heutigen B217 im 18. Jahrhundert und mit der Fertigstellung der Eisenbahnlinie Hannover-Altenbeken im Jahre 1872 ihre Wirkung. Bis zur Gebietsreform im Jahre 1974 war Springe „Kreisstadt des Kreises Springe“.

Danach gehörte Springe zum Landkreis Hannover, der zum 1. November 2001 in die heutige Region Hannover aufgegangen ist. Bis zum 31. Dezember 2004 gehörte Springe zum ehemaligen Regierungsbezirk Hannover, der wie die übrigen niedersächsischen Regierungsbezirke aufgelöst wurde.

**Lage im Raum**

*Stadtteifunktion*

Mittelzentrum als Schwerpunkt für Wohn- und Arbeitsstätten sowie Kurz- und Ferienerholung.

*Wirtschaftliche Situation*

Wirtschaftlich geprägt wird die Stadt durch Unternehmen aus dem Bereich der privaten Aus- und Weiterbildung (Steuerfachschule Haas, Bildungszentrum des Einzelhandels, Norddeutsche Kältefachschule etc.), etlichen Unternehmen der Pharmabranche (DRK Blutspendedienst, Octapharma Produktionsgesellschaft Deutschland, Meta Fackler, Medicom Pharma) sowie Unternehmen der Lichttechnik (Nordeon GmbH ehemals Philips Technologie GmbH – Unternehmensbereich Lighting, Paulmann Licht).

**Anbindung**

*Straßen und öffentliche Verkehrsmittel*

Springe liegt an der Bundesstraße 217. Im Stadtgebiet liegen die Bahnhöfe Springe, Völksen/Eldagsen und Bennigsen. Sie befinden sich an der Bahnstrecke Hannover–Altenbeken und werden von der S-Bahnlinie 5 Paderborn–Hameln–Hannover Hbf–Hannover Flughafen bedient. Außerdem besteht ein Linienbusverkehr.

**Infrastruktur**

*Einkauf*

*Öffentliche Einrichtungen*

Die Stadt Springe mit ihren Ortsteilen verfügt über eine gute Infrastruktur. Sie bietet einen guten Wohn- und Freizeitwert. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind vorhanden. Es gibt ausreichende Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und erweiterten Bedarf.

Für die Sport- und Freizeitgestaltung sind ausreichend Spiel- und Sportstätten vorhanden.

## 2.2 Grundstücksmerkmale

### **Umgebung**

#### *Lage*

Das Ortsbild im Bereich des Bewertungsobjektes ist geprägt durch mehrgeschossige, offene und geschlossene Bauweise (Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser).

#### *Bebauung / Nutzung*

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Sechs Wohneinheiten im Hauseingang links

#### *Immissionen*

Beeinträchtigungen wurden bei der Besichtigung nicht festgestellt.

### **Grundstück**

#### *Grenzverhältnisse*

Offene Bebauung

#### *Entwicklungszustand*

Bebautes, voll erschlossenes Grundstück

#### *Ausnutzung*

Wohn- und Geschäftshaus

#### *Zuschnitt/Form*

Unregelmäßig geschnittenes Grundstück

### **Erschließung**

#### *Ver- /Entsorgung*

Wasser-, Elt.-, Gas- und Kanal-Anschlüsse sind vorhanden.

#### *Abgabenrechtlicher Zustand*

Das Grundstück liegt in einem seit längerer Zeit bebauten Gebiet. Die Erschließungsstraße für das Grundstück ist ausgebaut. Ich gehe davon aus, dass Beiträge gemäß Baugesetzbuch und Kommunalabgabengesetz für das Grundstück und die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr zu zahlen sind.

#### *Straßenzustand*

Asphaltierte bzw. gepflasterte Fahrbahn, Straßenbeleuchtung, ortsübliche Erschließung

### 3. Gebäudebeschreibung und Beurteilung

#### 3.1 Wohnung

Grundlagen für die Gebäudebeschreibung 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 Ausführungen im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/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 diesbezügliche vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### Allgemeines

*Bezeichnung*

Wohnung

*Nutzung*

Zwei-Zimmer-Wohnung

*Baujahr*

1978

*Modernisierungen*

Geringe Unterhaltungsmaßnahmen im Zuge der Instandhaltung

#### Rohbau

*Konstruktionsart*

Massive, konventionelle Bauweise

Stahlbeton- und Mauerwerksbau

*Kellernutzung*

Abstellflächen, Haustechnik, Tiefgarage

*Dachform*

Hölzerne Satteldachkonstruktion mit Flachdachkonstruktionen mit Abdichtung

Ziegeleideckung,

Beton

*Geschossdecken*

Putz mit Anstrich, Sichtmauerwerk,

*Fassade*

Wärmedämmverbundsystem

#### Ausbau

*Fenster*

Holzfenster mit Doppelverglasung (Bj. 1978)

*Türen/Tore*

Holzinnentüren in Stahlzargen

*Treppen*

Massive Geschosstreppe mit Werksteinbelag

*Küche*

Versorgungsanschlüsse

*Bad/Sanitär*

Wanne, Waschbecken, WC (innenliegend)

*Bodenbeläge*

Fliesen, Laminat

*Wand- und Deckenflächen*

Raufaser gestrichen, Tapete, Fliesen

**Technik**

*Elektro*

Entspricht den zum Zeitpunkt der Erstellung üblichen Vorschriften.

*Heizung*

Zentrale Warmwasserheizung mit Gasfeuerung

*Warmwasserversorgung*

Über die Heizungsanlage

*Energieausweis*

Energieverbrauchskennwert 158,03 kWh/(m<sup>2</sup>a)

erstellt: 18.03.2019

**Flächen gemäß der vorgelegten Bauunterlagen**

*Wohnfläche*

59,13 m<sup>2</sup>

**Grundrissgestaltung**

Zeittypische Grundrissgestaltung – siehe Anlage

Zwei Zimmer, Küche, Bad, Flur, Abstellraum, Kellerraum

**Außenanlagen**

Befestigte Hof- und Wegeflächen

**Besonderheiten**

*Bauschäden*

*Instandsetzungsbedarf*

Am Besichtigungstage befanden sich die Wohnanlage sowie das Wohnungseigentum in einem einfachen bis mittleren Zustand. Es sind umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Siehe hierzu die Protokolle der Eigentümerversammlungen in den Anlagen 3 bis 6.

Gemäß der E-Mail vom 08.05.2025 der Hausverwaltung wird noch in diesem Jahr die Erneuerung der Heizungsanlage beschlossen.

*Zitat: Die Kosten belaufen sich auf ca. 75.000 bis 90.000 €.*

*Eine Sonderumlage wurde noch nicht gebildet. Dieses wird vermutlich notwendig werden, da es bezüglich eines größeren Wasserschadens einen Vergleich mit der LVM Versicherung gab über die Entschädigungszahlung in Höhe von 100.000 €. Der Schaden beläuft sich aber eher auf 200.000 €.*

Gemäß ImmoWertV sind die Kosten für eine zeitgemäße, heute übliche Nutzung angemessen zu berücksichtigen. Im Rahmen der Wertermittlung werden jedoch nur die Kostenanteile berechnet, welche für eine Wiederherstellung einer einfachen Nutzbarkeit aufzuwenden wären. Diese werden mit überschlägig 300 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche in Ansatz gebracht und auf rd. 18.000 € gerundet.

**In diesen Kosten sind keine Modernisierungsmaßnahmen enthalten.** Im Einzelnen:

- Sanierung der Fenster- und Türanlagen
- Sanierung der technischen Einrichtungen (Sanitär, Elt.-Anlage, Heizung)
- Sanierung der Fußböden, Wand- und Deckenflächen
- Energetische Sanierung erforderlich
- Weitere Einzelheiten in der Fotodokumentation

### 3.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes ist der Werteinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) Immo WertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u.a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Die Wertminderung aufgrund von Baumängel und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundlegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrstypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Für das hier zu bewertende Objekt sind folgende objektspezifische Merkmale zu würdigen:

Das Gebäude hat in wesentlichen Bereichen deutliche Missstände aufzuweisen. Aufgrund der noch nicht absehbaren Sanierungsmaßnahmen – dies geht aus den Protokollen der Eigentümerversammlung hervor – ist das Bewertungsobjekt als nicht marktgängig zu betrachten. Hierfür wird ein Abschlag in Höhe von rd. 10% angesetzt.

## 4. Wertermittlungen

### 4.1 Erläuterungen zu den Wertermittlungsverfahren

Entsprechend dem Gutachtenauftrag ist der Verkehrswert des Bewertungsobjektes zum Wertermittlungsstichtag zu bestimmen.

Der Verkehrswert eines Grundstückes wird nach § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die vorliegende Wertermittlung wird in Anlehnung an die Vorschriften der Immobilien-Wertermittlungsverordnung – ImmoWertV erstellt. Nach § 8 dieser Verordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes bebauter bzw. bebaubarer Grundstücke

- das Sachwertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Vergleichswertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen. Für die nicht-amtliche Erstattung von Gutachten haben sich diese Vorgaben für amtliche Wertermittlungen als Richtschnur und Standard durchgesetzt.

#### 4.1.1 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren zählt zu den anerkannten, erprobten und sinnvollen Wertermittlungsverfahren. Obwohl es inzwischen teilweise als nicht mehr zeitgemäß betrachtet wird, ist das Sachwertverfahren nach allgemeiner Auffassung eine der wesentlichen Säulen der Wertermittlung und sollte in Fällen, in denen Rentabilität eines Bewertungsobjektes nicht im Vordergrund steht (z.B. wegen überwiegender Eigennutzung) oder bei Mangel an Vergleichsobjekten sowie als Kontrollrechnung in Betracht gezogen werden. Das Sachwertverfahren wird daher überwiegend bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern verwendet.

Als Sachwert (Bauwert) wird die Addition der Werte der baulichen Anlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwertes verstanden. Der Sachwert ist somit ein Zeitwert der Grundstückssubstanz am Wertermittlungsstichtag.

Zur Ermittlung des Bauwertes wird die bebaute Fläche berechnet. Nach Zuordnung eines geeigneten Quadratmeterpreises auf Basis der Normalherstellungskosten NHK 2010, in denen abweichend von früheren Normalherstellungskosten auch die Baunebenkosten eingerechnet sind, des zutreffenden Bauindexes, der Einschätzung der Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer ergibt sich nach Abzug der Wertminderung wegen Alters und Abnutzung der Gebäudezeitwert.

Der Gesamt-Sachwert eines Grundstücks ergibt sich dann aus der Addition des Bodenwertes zuzüglich des im Sachwertverfahren ermittelten Wertes der baulichen Anlagen inklusive der Außenanlagen.

Der so ermittelte Sachwert ist abschließend auf die örtlichen Marktverhältnisse anzupassen und um die objektspezifischen Besonderheiten wie gegebenenfalls erforderliche Abzüge für Reparaturstau o.ä. zu bereinigen.

Die Anpassung an die örtlichen Marktverhältnisse erfolgt über Sachwert- bzw. Marktanpassungsfaktoren, die aus dem Verhältnis von Substanzwert und örtlich erzielten Kaufpreisen abgeleitet worden sind.

#### 4.1.2 Ertragswertverfahren

Bei grundsätzlich vermietbaren Objekten ist nach allgemeinen Marktgegebenheiten die erzielte bzw. die zu erwartende Rendite maßgeblich für die Bemessung von Kaufpreisen und somit maßgeblich für die Verkehrswertbestimmung heranzuziehen. Fremdgenutzte bzw. fremdvermietbare Objekte werden daher in der Regel im Ertragswertverfahren bewertet.

Grundlagen dieses Verfahrens sind eingehende Überlegungen hinsichtlich der wirtschaftlichen Nutzung des Objekts. Hierzu sind insbesondere der marktübliche Rohertrag aus Miet- bzw. Pachtverhältnissen maßgeblich, die üblichen Kosten für die Bewirtschaftung, der Ansatz der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes für die marktübliche Rentabilität sowie der Bodenwert.

Im **allgemeinen Verfahren** wird der Ertragswert auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt, wobei der Rohertrag um die Bewirtschaftungskosten und Bodenwertverzinsung zu mindern und der dann verbleibende Rein ertrag mit dem aus Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz abgeleiteten Barwertfaktor zu kapitalisieren ist. Zu diesem Gebäudereinertrag sind der Bodenwert zu addieren sowie gegebenenfalls erforderliche Einflüsse wie Instandsetzungskosten, Mehr- oder Mindererträge hinzuzurechnen.

Im **vereinfachten Verfahren** werden ebenfalls die marktüblich erzielbaren Erträge zu Grunde gelegt und um die Bewirtschaftungskosten gemindert. Der Abzug der Bodenwertverzinsung entfällt jedoch an dieser Stelle. Zum kapitalisierten Gebäudeertrag wird der auf den Wertermittlungsstichtag abgezinste Bodenwert addiert sowie die sonstigen Einflüsse hinzugerechnet.

Im **periodischen Verfahren** werden aus gesicherten Daten periodisch erzielbare Reinerträge innerhalb eines Betrachtungszeitraumes ermittelt und auf den Wertermittlungsstichtag diskontiert. Der Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraumes ist ebenfalls auf den Wertermittlungsstichtag abzuzinsen und zu den Gebäudeerträgen zu addieren.

Das vereinfachte Verfahren eignet sich insbesondere für Grundstücke, welche Gebäude mit stark abweichender Nutzung und Restnutzungsdauer aufweisen. Das periodische Verfahren ist besonders geeignet für Objekte mit über die Restnutzungsdauer stark schwankenden Erträgen.

#### 4.1.3 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kann grundsätzlich sowohl bei der Verkehrswertermittlung bebauter als auch unbebauter Grundstücke zur Anwendung kommen. Die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke im Wege des Vergleichswertverfahrens ist im Hinblick auf die große Marktnähe dieses Verfahrens vielfach jedoch eine Wunschvorstellung, die zumeist an der hinreichenden Vergleichbarkeit der zur Verfügung stehenden Kaufpreise bzw. der Grundstücke scheitert, auf die sie sich beziehen. In der Praxis steht hier deshalb die Anwendung des Ertrags- und Sachwertverfahrens im Vordergrund.

Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens auf bebaute Grundstücke muss nämlich ebenfalls eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte vorliegen und die Grundstücke sollten mit dem Wertermittlungsobjekt möglichst direkt vergleichbar sein. Zudem müssen die Verkäufe zeitnah zum Wertermittlungsstichtag angefallen sein. Durch diese Vorgaben wird die Zahl der infrage kommenden Vergleichsgrundstücke zwangsläufig stark reduziert, sodass das Verfahren allenfalls bei marktgängigen Immobilien wie Eigentumswohnungen oder Einfamilienhausgrundstücken angewendet werden kann.

#### 4.1.4 Wahl des Verfahrens

In diesem Fall wird das **Vergleichswertverfahren** herangezogen, da eine ausreichende Anzahl an Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte vorliegt.

## 4.2 Vergleichswertverfahren

### 4.2.1 Allgemeines

Die nachfolgende Wertermittlung wird anhand von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte auf hinreichende Übereinstimmung hinsichtlich ihrer Vergleichbarkeit geprüft. Bei der Recherche in der Kaufpreissammlung wurden folgende Kriterien genutzt, um Vergleichsfälle zu ermitteln.

#### Selektionsansatz:

Es wurden nur Kauffälle selektiert, die offensichtlich dem „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ zuzuordnen und bei denen neben Vertragsdatum, Kaufpreis usw., mindestens die das Gebäude beschreibenden Elemente Baujahr und Wohnfläche bekannt sind.

Wertermittlungsobjekt	
Objektart	Eigentumswohnung
Lage / Bereich	Springe, Friedrichstraße 2
Wertermittlungsstichtag	aktuell
Baujahr	1978
Wohnfläche	59,13 m <sup>2</sup>

In der Kaufpreissammlung sind 13 Vergleichsfälle ausgewertet enthalten. Aufgrund der ausreichenden Anzahl von Vergleichsfällen kann eine Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren erfolgen, wenn die zur Verfügung stehenden Daten hinreichend sind. Dabei können Abweichungen sachverständig berücksichtigt werden.

Bei der Auswertung war festzustellen, dass

- sämtliche Objekte zwischen 1975 und 1985 errichtet wurden,
- alle Objekte eine Wohnfläche zwischen 40 bis 80 m<sup>2</sup> aufweisen

Die Vergleichsfälle sind auf ihre Vergleichbarkeit zu prüfen, um eventuelle Abweichungen und Extremfälle berücksichtigen zu können. Werden Unterschiede zum Wertermittlungsobjekt bezüglich der Vergleichbarkeit gefunden, hat dies entweder den Ausschluss von Vergleichspreisen oder eine Anpassung zur Vergleichbarkeit zur Folge. Bei der Anpassung werden die Angaben zu den Vergleichsfällen durch nachgewiesene oder sachverständig eingeschätzte Korrekturen auf die Situation des Wertermittlungsobjektes umgerechnet.

### Anpassung der Merkmale der Vergleichsfälle

Die Vergleichsfälle verfügen über unterschiedliche Merkmale wie Balkon, abweichende Wohnfläche, Stellplatz/Garage, Baujahr sowie Kaufzeit. Sie wirken sich wie folgt aus:

- Die übermittelten Kauffälle wurden zwischen März 2021 und Dezember 2024 herangezogen.
- Bei abweichender Wohnfläche zum Bewertungsobjekt werden Zu- bzw. Abschläge vorgenommen.
- In den Vergleichsfällen sind sieben vermietete Wohnung enthalten. Gemäß Grundstücksmarktbericht ist bei vermieteten Wohnungen ein Korrekturfaktor anzuwenden.

#### 4.2.2 Ermittlung des Vergleichswertes

In der Regel wird der Wert aus dem Mittelwert der Vergleichsfälle bestimmt. Hierbei wird das arithmetische Mittel errechnet, welches sich aus der Summe der Einzelwerte geteilt durch die Anzahl der Fälle ergibt.

Lfd. Nr.	Kauf- preis	Verkaufs- datum	Größe	Umrechnung der Vergleichsfälle anhand der Korrekturfaktoren				
				- Zu- bzw. Abschlag für Garage / Stellplatz	- Zu- bzw. Abschlag für abweichende Wohnfläche	- Zu- bzw. Abschlag für Vermietung	- Index (2015 = 100)	
				Wohn- fläche	Stell- platz	Ver- mietung	Index	
	€/m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		Korrekturfaktor			€/m <sup>2</sup>
01	1.612	03.2021	80	x 0,97	---	x 1,10	118,35 / 119,60	1.702
02	1.614	05.2021	57	---	---	---	118,35 / 121,07	1.578
03	1.795	05.2021	78	x 0,99	---	---	118,35 / 121,07	1.737
04	1.809	09.2021	47	x 1,02	---	x 1,10	118,35 / 129,68	1.852
05	1.905	07.2022	63	---	---	x 1,10	118,35 / 134,85	1.839
06	1.696	09.2022	56	---	---	---	118,35 / 130,51	1.538
07	1.231	11.2022	65	---	---	x 1,10	118,35 / 119,40	1.342
08	1.293	06.2023	58	---	---	---	118,35 / 117,02	1.308
09	1.961	07.2023	76	x 0,99	---	---	118,35 / 112,69	2.039
10	1.146	12.2023	48	x 1,02	---	x 1,10	118,35 / 122,51	1.242
11	1.196	03.2024	56	---	---	x 1,10	118,35 / 112,53	1.384
12	1.000	05.2024	60	---	---	x 1,10	118,35 / 119,03	1.094
13	1.259	12.2024	54	---	---	---	118,35 / 110,78	1.345
								Summe 20.000 €/m <sup>2</sup>
Arithmetisches Mittel aller Verkaufsfälle 20.000 €/m <sup>2</sup> : 13 = 1.538,46 €/m <sup>2</sup>								rd. 1.538 €/m <sup>2</sup>

Das Mittel der Wohnflächenpreis beträgt

1.538 €/m<sup>2</sup>.

Die vorliegende Spanne zwischen den einzelnen Werten ist marktüblich. Die Streuung liegt innerhalb der auf diesem Grundstücksteilmarkt üblicherweise zu beobachtenden Schwankungen. Das arithmetische Mittel der Wohnflächenpreise ist Ausgangswert für die Verkehrswertermittlung.

## Berechnung des Wohnungseigentums

$$59,13 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \quad \times \quad 1.538 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 90.942 \text{ €}$$

Die Vergleichspreise wurden auf den Zustand des Wertermittlungsobjektes umgerechnet. Für Abweichungen zwischen dem Wertermittlungsobjekt und den Vergleichsobjekten, die bisher nicht oder nicht ausreichend berücksichtigt wurden, sind weitere Zu- oder Abschläge erforderlich.

## **Folgende Zu- bzw. Abschläge werden berücksichtigt:**

Abschlag für kurzfristige Instandsetzungsmaßnahmen – siehe Seite 11	=	-	18.000 €
Abschlag für die eingeschränkte Marktgängigkeit rd. 10%	=	-	9.000 €
			<hr/>
	=		63.942 €
	<b>rd.</b>		<b>64.000 €</b>

## 5. Verkehrswert

### Definition:

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Es wurde ermittelt:	<b>Vergleichswert</b>	=	<b>64.000 €</b>
---------------------	-----------------------	---	-----------------

Das Wohnungseigentum Nr. 12 „Friedrichstraße 2 in 31832 Springe“ befand sich zum Bewertungsstichtag in einem einfachen Erhaltungszustand. Es weist eine zweckmäßige Gestaltung und Ausstattung aus und ist im vorgefundenen Zustand als uneingeschränkt marktfähig zu bezeichnen. Für die Ermittlung des Vergleichswertes habe ich die Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Hannover und die Grundstücksmarktdaten 2025 zu Grunde gelegt. Diese Berechnungsmethode stellt den Abgleich der Immobilie zu dem stichtagsbezogenen Marktniveau dar.

Objekte mit vom Markt gesuchten Eigenschaften wie ansprechenden Grundrissen und guter Lage o.ä. werden vom Markt stärker nachgefragt als Objekte mit Instandhaltungsstau, ungünstigem Zuschnitt, ungünstiger Lage, ungenügendem energetischen Zustand, aber auch unter- oder überdurchschnittlicher Größe o.ä.. Diesen Umständen ist in der vorliegenden Wertermittlung durch entsprechende Liegenschaftszinsen, Mietansätze, Herstellungskosten und Sachwertfaktoren pp. Rechnung getragen worden.

Somit beträgt der Verkehrswert des vorstehend näher bezeichneten Wohnungseigentums zum Wertermittlungsstichtag (07. Mai 2025)

**64.000 €**

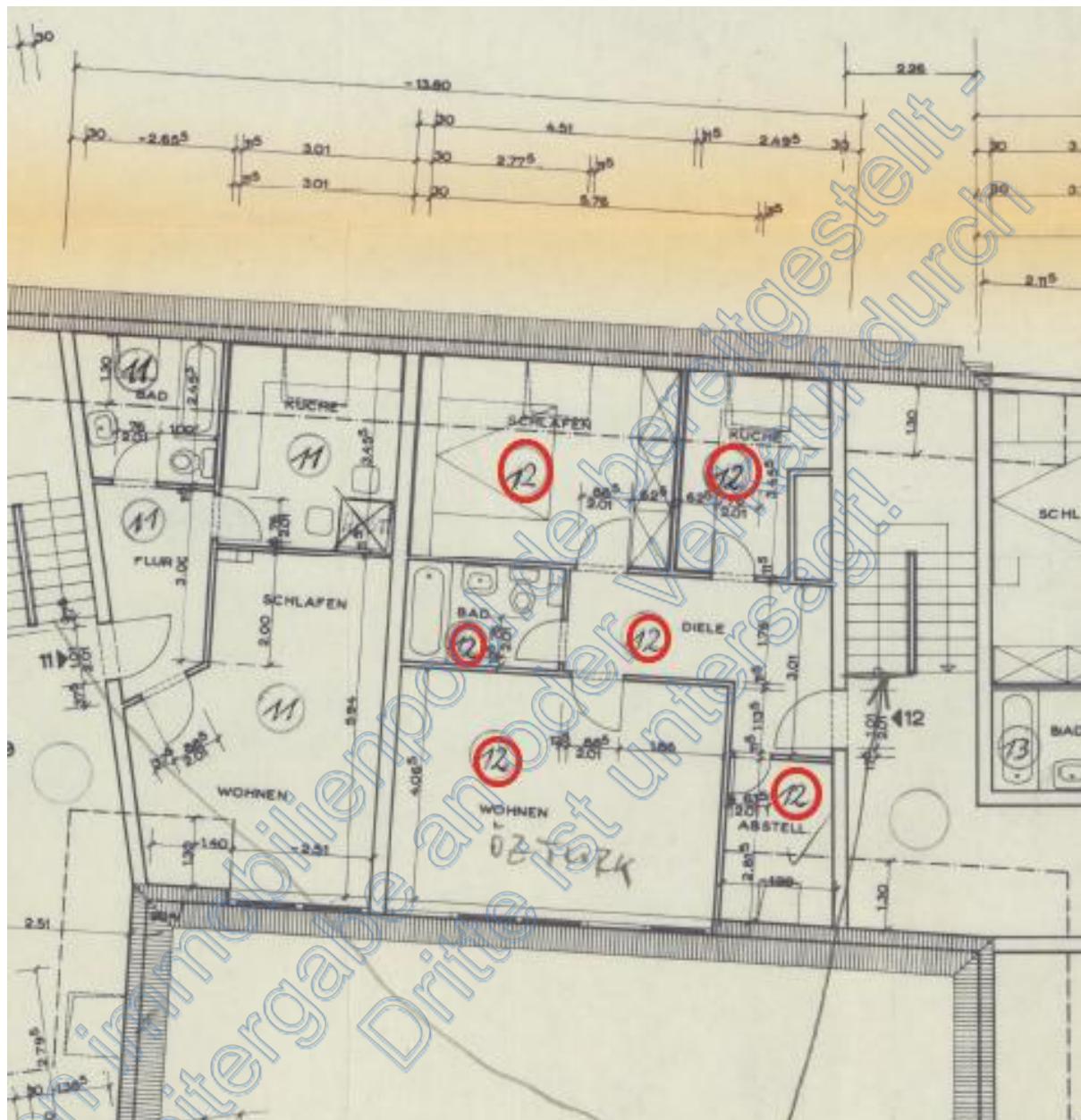
(in Worten: Vierundsechzigtausend Euro).

---

Wennigsen-Bredenbeck, 23. Mai 2025



Ruth Klingen-Pulka



Von Immobilien  
Weitergabe an oder Verkauf  
Dritte ist untersagt!



01  
Nordostansicht



02  
Ostansicht



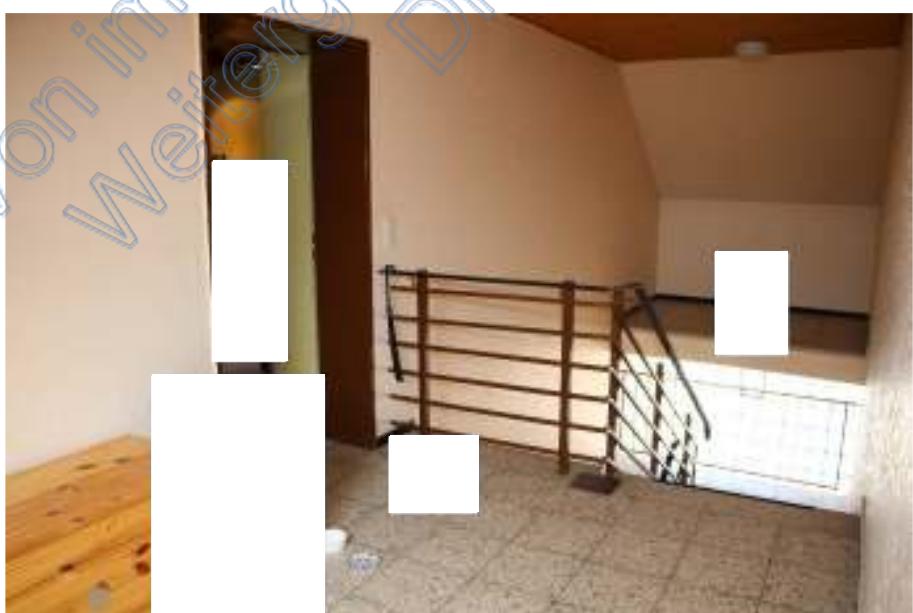
03  
Nordansicht



04  
Westansicht



05  
Südwestansicht



06  
Treppenhaus  
Wohnungstür  
Dachgeschoss links



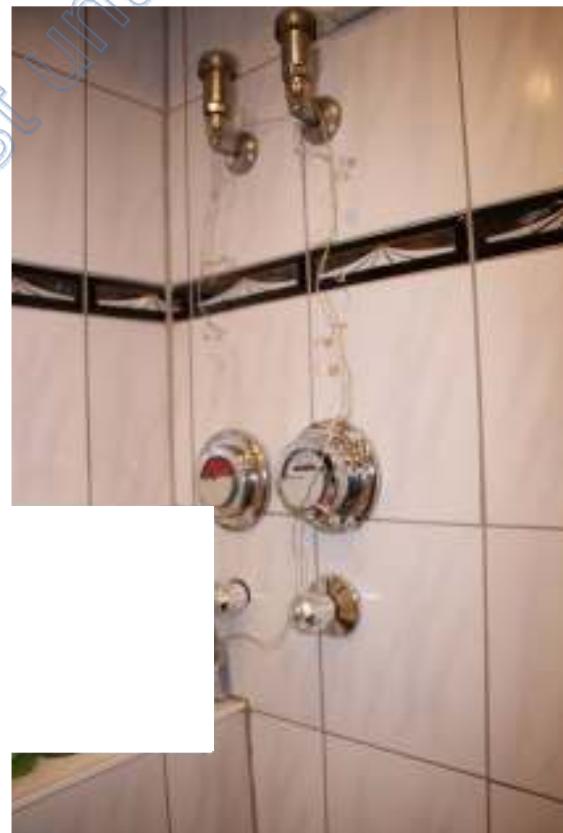
07  
Treppenhaus



08  
Küche



09  
Bad



10  
Kalt- und Warmwasserzähler



11  
Wohnzimmer



12  
Wohnzimmer



13  
Elt-Unterverteilung



14  
Detail  
Dachflächenfenster  
schadhaft



15  
Kellerflur (Holzboxen für die Wohnungen)



16  
Kellerraum



17  
Heizungsanlage



18  
Wasseraustritt im  
Bereich der  
Heizungsanlagen