

Verkehrswertgutachten zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Ermittlung des Verkehrswertes in Anlehnung an § 194 BauGB sowie ImmoWertV vom 14. Juli 2021, in Kraft getreten am 01. Januar 2022

5. Ausfertigung: PDF-Datei

Ausfertigung für das Amtsgericht
zur Veröffentlichung im Internet

von insgesamt
drei schriftlichen
Ausfertigungen
sowie
zwei elektronischen
Ausfertigungen

mit einem Umfang
von 54 Seiten

Wohn- und Geschäftshaus
Hastenbecker Weg 20

31785 Hameln



Grundbuch:	AG Hameln, Grundbuch von Hameln, Blatt 20524, lfd. Nr. 2
Flur / Flurstück / Grundstücksgröße:	Gemarkung Hameln, Flur 22, Flurstücke 466/11, 495 m ²
Wohn- und Nutzflächen:	ca. 109 m ² Nutz- und Wohnfläche im Erdgeschoss ca. 185 m ² Wohnfläche im Ober- und Dachgeschoss zusammen ca. 85 m ² Nutzfläche im Kellergeschoss
Grundstückseigentümer:	Auf Anordnung des Gerichts wird im Gutachten auf Namensnennungen verzichtet.
Gläubiger:	Finanzamt Hameln-Holzminden, Herr Spilker, 0 51 51 – 204 - 407
Auftraggeber: Tag der Auftragserteilung:	Amtsgericht Hameln, Zehnthof 1, 31785 Hameln 15.0.2025
Ortstermin: Wertermittlungstichtag: Datum der Ausfertigung:	Ein Zutritt zum Gebäude wurde mir nicht ermöglicht. 06.11.2025 10.11.2025

Bei der nachstehenden Wertermittlung handelt es sich um eine „Verkehrswertschätzung“.

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

Für den Wertermittlungstichtag ermittelt sich der Verkehrswert des Grundstücks zu:

210.000 Euro

In Worten: Zweihundertzehntausend Euro

Die folgenden Unterlagen und Berechnungen führen zum Verkehrswert.

NR.	INHALT	SEITE
1.	VORBEMERKUNGEN	- 5 -
1.1	Urheberrechtsvermerk	- 5 -
1.2	Allgemeines zum Verkehrswert	- 5 -
1.3	Umfang der Sachverhaltsfeststellung	- 6 -
1.4	Ausschluss der Sachverhaltsfeststellung	- 6 -
1.5	Allgemeines zum Auftrag	- 7 -
2.	AUFTRAGSBESCHREIBUNG	- 7 -
2.1	Auftraggeber	- 7 -
2.2	Tag der Auftragserteilung	- 7 -
2.3	Zweck des Gutachtens	- 7 -
2.4	Unterlagen	- 7 -
2.5	Ortsbesichtigung	- 8 -
3.	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	- 8 -
3.1	Grundstückseigentümer	- 8 -
3.2	Grundbuch	- 8 -
3.3	Katasterangaben des Grundstücks	- 8 -
3.4	Tatsächliche Nutzung	- 8 -
3.5	Entwicklungszustand	- 8 -
3.6	Sanierungs-, Entwicklungs- oder Umlegungsgebiet	- 8 -
3.7	Denkmalschutz	- 8 -
3.8	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen:	- 9 -
3.9	Ort	- 10 -
3.10	Grundstücksgestaltung / Grenzverhältnisse	- 11 -
3.11	Baugrund	- 11 -
3.12	Erschließungszustand	- 11 -
3.13	Umliegende Bebauung und Nutzung	- 11 -
3.14	PKW-Stellplätze	- 12 -

3.15	Immissionen / Vibrationen	- 12 -
3.16	Altlasten	- 12 -
4.	BAULICHE ANLAGEN	- 13 -
4.1	Bilddokumentation der Gebäudeansichten	- 13 -
4.2	Wohn- und Geschäftshaus	- 16 -
4.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 19 -
4.4	Außenanlagen	- 20 -
4.5	Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer	- 20 -
5.	BODENWERTERMITTLUNG	- 24 -
6.	ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTES	- 25 -
6.1	Grundlagen des Ertragswertverfahrens	- 25 -
6.2	Reinertrag / Rohertrag	- 25 -
6.3	Bewirtschaftungskosten	- 26 -
6.4	Liegenschaftszinssatz	- 27 -
6.5	Barwertfaktor	- 27 -
6.6	Miete	- 28 -
6.7	Ermittlung des Reinertrages	- 28 -
6.8	Ertragswertermittlung	- 29 -
7.	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	- 30 -
8.	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	- 31 -
Anlage 1:	Auszug aus der Liegenschaftskarte	- 33 -
Anlage 2:	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	- 34 -
Anlage 3:	Ansicht von Nord-Westen – Straßenansicht	- 35 -
Anlage 4:	Ansicht von Nord-Osten – Hofansicht	- 36 -
Anlage 5:	Ansicht von Süd-Osten – Gartenansicht	- 37 -
Anlage 6:	Ansicht von Süd-Westen – Hofansicht	- 38 -
Anlage 7:	Grundriss Erdgeschoss	- 39 -

Anlage 8: Grundriss Erdgeschoss	_____	- 40 -
Anlage 9: Grundriss Obergeschoss	_____	- 41 -
Anlage 10: Grundriss Obergeschoss	_____	- 42 -
Anlage 11: Grundriss Dachgeschoss	_____	- 43 -
Anlage 12: Grundriss Dachgeschoss	_____	- 44 -
Anlage 13: Grundriss Dachgeschoss	_____	- 45 -
Anlage 14: Grundriss Kellergeschoss	_____	- 46 -
Anlage 15: Schnitt	_____	- 47 -
Anlage 16: Schnitt	_____	- 48 -
Anlage 17: Gartenhaus rechts - Lageplan	Baugenehmigung 1928 _____	- 49 -
Anlage 18: Gartenhaus rechts – Grundriss, Ansichten und Schnitt	_____	- 50 -
Anlage 19: Anbau Balkon und Neubau einer Doppelgarage	_____	- 51 -
Anlage 20: Auskunft des Landkreises HM-PYR aus dem Altlastenkataster	_____	- 52 -
Anlage 21: Auszug aus der Lärmschutzkarte	_____	- 53 -
Anlage 22: Literaturverzeichnis	_____	- 54 -

1. Vorbemerkungen

1.1 Urheberrechtsvermerk

Jegliche Vervielfältigung und Veröffentlichung ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher Erlaubnis des Vollstreckungsgerichts, bei Privatauftrag des Unterzeichnenden, gestattet. Dies gilt auch für Auszüge aus Karten, Zeichnungen, Fotos und sonstigen reproduzierbaren Inhalten des Gutachtens oder der Anlagen. Im Zweifel ist der im Besitz der Rechte befindliche – Copyright © - um schriftliche Zustimmung zur weiteren Verwendung und Vergütung zu konsultieren. Die im Gutachten genannten Inhaber zu den – Copyright © - erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit, sondern spiegeln den Kenntnisstand des Unterzeichnenden wider. Sämtliche Fotografien sowie das Gesamtwerk „Gutachten“ stehen im © des Unterzeichnenden.

1.2 Allgemeines zum Verkehrswert

In der Marktwirtschaft, die auch als Verkehrswirtschaft bezeichnet wird, ist der Verkehrswert ein geschätzter Wert für Gegenstände. Es wird dabei von einem theoretisch zu erzielenden Preis ausgegangen, der bei einem Verkauf des Gegenstandes zu erzielen wäre, wobei alle Markteinflüsse zu berücksichtigen sind. Bei Grundstücken sind dies zum Beispiel die Lage, die Nutzfläche, die Käuferschicht usw. Der Verkehrswert ist demnach nicht immer mit dem Kaufpreis identisch. Notverkaufs-, Gefälligkeits- und Liebhaberpreise sind nicht mit dem Verkehrswert gleichzusetzen.

Der Verkehrswert von Immobilien ist nach allgemein anerkannten Grundsätzen mit Hilfe des Vergleichswert-, des Ertragswert- oder Sachwertverfahrens oder mehrerer dieser Verfahren zu ermitteln. Diese Verfahren sind in der „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV, vom 19. Mai 2010, in Kraft getreten am 01. Juli 2010) beschrieben.

Neben der ImmoWertV gibt es als ergänzende Richtlinien die Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006). Obwohl diese auf Anordnung nur bindend für staatliche Bewertungen gelten, ist ihre Anwendung aufgrund ihrer übergreifenden Bedeutung nicht auf Bundes- und Landesbehörden beschränkt.

Zitat von Dr. Götz Sommer:

"Grundstückswertermittlung ist die Kunst, in einem durch Rechtsvorschriften geregelten Verfahren und auf Grund eigener Erfahrungen sowie fundierter betriebswirtschaftlicher, juristischer und bautechnischer Kenntnisse, den Wert einer Immobilie zu ermitteln.

Man versucht, wohlbegründet und für den Adressaten auch nachvollziehbar, einen Blick in die nicht gegebene Realität zu werfen, indem man einen Preis prognostiziert ohne genau zu wissen, ob der Markt diesen auch annehmen würde."

1.3 Umfang der Sachverhaltsfeststellung

Der Wertermittlung sind die Umstände zugrunde gelegt worden, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Ermittlung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass ein Recht auf eine vollständige Beschreibung des Wertermittlungsobjekts im Gutachten nicht besteht. Die Gebäude können im Rahmen der Wertermittlung nur nach den sichtbaren bzw. zugänglich gemachten Oberflächen beurteilt werden. Deshalb wird für die Herstellung der Gebäude normale handwerksgerechte Ausführung unterstellt. Mängel und Schäden, die nicht offen sichtbar sind oder dem Gutachter nicht mitgeteilt wurden, finden bei der Wertermittlung keine Berücksichtigung. Abweichungen der Objekte in der Bauart und der Ausstattung werden bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt, soweit sie wertmäßig bedeutsam sind. Feststellungen werden nur in soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachters nachhaltig wertrelevant sind.

Die Bauart der Gebäude ist in der Regel bauzeittypisch und insbesondere in Bezug auf den Schall- und Wärmeschutz mit heutigen Anforderungen nicht vergleichbar. Derartige Abweichungen sind keine Mängel. Sie werden aber bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

Der Gutachter legt bei der Verkehrswertermittlung für die Qualität der Gebäude den Zustand der Besichtigung zugrunde.

Gegebenenfalls vorhandenes Mobiliar (z. B. Einbauküchen) sind nicht Bestandteil der Bewertung.

1.4 Ausschluss der Sachverhaltsfeststellung

Bei der örtlichen Besichtigung werden:

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern ggf. mit Rollläden, Türen, Heizung, Heizungs- und Sanitärinstallation, Warmwasserbereitung, Elektroinstallation usw. nicht ausdrücklich geprüft,
- Wärmedämmungen an Dach, Decken und an Wänden sowie das Vorhandensein und die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten sowie das Vorhandensein und die Funktionsfähigkeit von Dampfsperren nicht geprüft,
- keine Prüfungen auf tierische und pflanzliche Schädlinge vorgenommen. Hierzu muss gegebenenfalls ein Fachsachverständiger gehört werden,
- Schadensfeststellungen bei Verdacht auf Hausschwamm und tierischen Schädlingen bezüglich Umfang und Sanierungskosten nicht getroffen. Hierzu muss gegebenenfalls ein Fachsachverständiger gehört werden,
- Feststellungen an eingebauten umweltbelastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o. ä.) nicht getroffen. Hierzu muss gegebenenfalls ein Fachsachverständiger gehört werden,
- keine Schallschutzprüfungen durchgeführt. Hierzu muss gegebenenfalls ein Fachsachverständiger gehört werden,
- eine gegebenenfalls vorhandene Drainage in Bezug auf Bauweise und Funktion nicht geprüft,

- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf eventuell vorhandene Altlasten vorgenommen. Hierzu muss gegebenenfalls ein Fachsachverständiger gehört werden,
- keine Prüfung auf Standsicherheit der Gebäude vorgenommen. Hierzu muss gegebenenfalls ein Fachsachverständiger gehört werden,
- keine Feststellung der Grundwassergefährdung der baulichen Anlage getroffen.

1.5 Allgemeines zum Auftrag

Das Gutachten wird in 3-facher schriftlicher Ausfertigung sowie als zwei PDF-Dateien erstellt. Eine elektronische Ausfertigung verbleibt bei dem Sachverständigen und wird gemäß Sachverständigenverordnung 10 Jahre lang verwahrt.

2. Auftragsbeschreibung

2.1 Auftraggeber

Amtsgericht Hameln, Zehnthof 1, 31785 Hameln

2.2 Tag der Auftragserteilung

15.09.2025

2.3 Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

2.4 Unterlagen

2.4.1 Folgende Unterlagen wurden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 15.09.2025

2.4.2 Folgende Unterlagen / Angaben wurden von den Eigentümern zur Verfügung gestellt:

- keine

2.4.3 Folgende Unterlagen wurden vom Sachverständigen beschafft / recherchiert:

- Auskunft zum beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand
- verschiedene Auszüge aus der Bauakte

Die Richtigkeit der erhaltenen Auskünfte und Unterlagen wird vorausgesetzt.

2.5 Ortsbesichtigung

Ein Zutritt wurde nicht ermöglicht.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundstückseigentümer

Auf Anordnung des Gerichts wird im Gutachten auf Namensnennungen verzichtet.

3.2 Grundbuch

Amtsgericht Hameln, Grundbuch von Hameln, Blatt 20524, lfd. Nr. 2

3.3 Katasterangaben des Grundstücks

Gemarkung Hameln, Flur 22, Flurstück 466/11 mit 495 m²

Hastenbecker Weg 20, 31785 Hameln

3.4 Tatsächliche Nutzung

Ober- und Dachgeschoss sind bewohnt.
Zum Erdgeschoss kann keine Aussage getroffen werden.

3.5 Entwicklungszustand

Ein qualifizierter Bebauungsplan liegt nicht vor, lediglich ein einfacher Fluchtlinienplan. Die Bebauung richtet sich somit nach dem §34 der Baunutzungsverordnung.

3.6 Sanierungs-, Entwicklungs- oder Umlegungsgebiet

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungs-, Entwicklungs- oder Umlegungsgebietes.

3.7 Denkmalschutz

Aufgrund des relativ jungen Baujahrs des Gebäudes wird fiktiv unterstellt, dass es nicht unter Denkmalschutz steht.

3.8 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen:

3.8.1 Baulasten

Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Eintragung.

Das Baulastenverzeichnis bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde wurde nicht abgefragt. Im Eigentumsnachweis findet sich kein Hinweis auf das Bestehen einer Baulast.

Die Bewertung in diesem Gutachten bezieht sich daher auf einen fiktiv von Baulasten freien Zustand des Grundstücks.

3.8.2 Grundbuch Abteilung II

Grundsätzlicher Hinweis:

Bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten für das Zwangsversteigerungsverfahren unterbleibt im Regelfall die Bewertung und Wertung der nachstehenden Rechte, da nicht sicher ist, ob ihr Bestehenbleiben gesichert ist. Über den Wert der Rechte informiert dann das Gericht im Versteigerungstermin. Es bestehen folgende Eintragungen:

Ifd. Nr. 5:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden.

(14.05.2025)

Die Eintragung beeinträchtigt den Verkehrswert nicht.

3.8.3 Grundbuch Abteilung III

Die hier eingetragenen Verbindlichkeiten werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei der Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen also nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert. Sie sind daher in dieser Bewertung unbeachtlich.

3.8.4 Öffentliche Abgaben und Beiträge

Erschließungsbeitrag

Das Grundstück wird erschlossen von der öffentlichen Erschließungsanlage Hastenbecker Weg“ in Hameln.

Ein Erschließungsbeitrag für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Hameln für das zu bewertende Grundstück nicht mehr erhoben.

Abwasserbeitrag (früher Kanalbaubeitrag)

Der Abwasserbeitrag für die Herstellung der Abwasseranlage ist nicht mehr zu zahlen.

Straßenausbaubeitrag

Eine Straßenausbaubeitragssatzung existiert in der Stadt Hameln nicht, so dass mit der Erhebung von Straßenausbaubeiträgen auf absehbare Zeit nicht zu rechnen ist.

3.9 Ort

Das zu bewertende Grundstück liegt in Hameln, einem Ortsteil der ca. 59.000 Einwohner zählenden Stadt Hameln.

Die Kreisstadt Hameln als regionales Mittelzentrum verfügt über ein Angebot an allen gewöhnlichen Schulformen und Verwaltungseinrichtungen.

Das Arbeitsplatz- und Freizeitangebot ist im Großraum Hameln-Pyrmont insgesamt als ausreichend anzusehen.

3.9.1 Verkehrslage / Entfernungen

Hameln Altstadt	ca. 1 km	Hildesheim	ca. 47 km
Hannover	ca. 51 km	BAB 2 (Lauenau)	ca. 30 km

Der S-Bahnhof Hameln ist ca. einen halben Kilometer entfernt.

Bushaltestellen befinden sich in einer Entfernung von ca. 100 Metern vom Grundstück.

Naherholungsmöglichkeiten bietet das Weserbergland in großer Vielfalt.

3.10 Grundstücksgestaltung / Grenzverhältnisse

Zuschnitt: unregelmäßiges Grundstück
Kantenlänge: siehe beigefügten Lageplan
Ebenheit: relativ eben
Begrenzung: Nachbargrundstücke, Erschließungsanlage
Einfriedung: Zaun, Grenzbebauung

3.11 Baugrund

In der Wertermittlung wird von einem normal tragfähigen Baugrund ausgegangen.
Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

3.12 Erschließungszustand

Der „Hastenbecker Weg“ ist fertig erschlossen.

3.13 Umliegende Bebauung und Nutzung

Bei den umliegenden Grundstücken handelt es sich um eine typische innerstädtische gewerbliche und wohnliche Mischnutzung.

3.13.1 Bilddokumentation der umliegenden Bebauung und Nutzung



Die umliegende Bebauung ist durch gewerbliche und auch wohnliche Mischnutzung gekennzeichnet. Roter Pfeil: Bewertungsobjekt

3.14 PKW-Stellplätze

Laut Bauakte befindet sich auf dem Grundstück eine PKW-Doppelgarage.

Westlich des Gebäudes befindet sich ein von der Straße aus zugänglicher PKW-Stellplatz.

3.15 Immissionen / Vibrationen

Am Ortstermin waren außergewöhnliche Immissionen wahrnehmbar. Die Erschließungsanlage „Hastenbecker Weg“ ist eine der wichtigsten Ein- und Ausfallstraßen Hamelns. Sie mündet in sehr kurzer Entfernung zum Bewertungsobjekt in die Bundesstraße 1, welche eine erhebliche Verkehrsbelastung hat (siehe auch angehängten Lärmschutzkartenauszug).

3.16 Altlasten

Das Grundstück ist nicht auf Altlasten geprüft.

Schriftliche Auskunft durch den Landkreis Hameln-Pyrmont:
(siehe auch Anlage Altlastenauskunft)

Altlastenkataster Niedersachs. Altablagerungen:	keine Altablagerung verzeichnet
Kataster Altstandorte des Landkreises HM-PYR:	Grundstück nicht verzeichnet
Grundwasserverunreinigungen Stadt Hameln:	für das Grundstück nicht bekannt

Anhaltspunkte für eine Kontaminierung waren beim Ortstermin nicht erkennbar.

Eine Haftung bezüglich des Vorhandenseins eventueller Altlasten übernehme ich nicht. Ob also auf dem Bewertungsgrundstück eine Bodenkontamination besteht oder nicht, kann weder ausgeschlossen noch bestätigt werden, da hierfür ein spezielles Fachgutachten einschließlich chemischer und physikalischer Untersuchungen notwendig wäre. Ich weise darauf hin, dass meinerseits keine abschließende Aussage zur Unbedenklichkeit des Bodens getroffen werden kann. Eine solche Aussage bliebe einem Sachverständigen zur Beurteilung von Schäden mit wassergefährdenden Stoffen oder Altlasten vorbehalten.

Die Bewertung versteht sich in diesem Gutachten als fiktiv frei von Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen jedweder Art.

4. Bauliche Anlagen

Allgemein: Alle Angaben beziehen sich auf wertrelevante, dominierende Ausstattungen und Ausführungen. Abweichungen können in Teilbereichen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Angaben über nicht sichtbare Bestandteile des Gebäudes beruhen insofern auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. auf Vermutungen.

4.1 Bilddokumentation der Gebäudeansichten



Ansicht der Nord-West-Fassade (Trauf- und Straßenseite) und
Ansicht der Süd-West-Fassade (Giebel- und Hofseite)



Ansicht der Nord-West-Fassade (Trauf- und Straßenseite) und
Ansicht der Nord-Ost-Fassade (Giebel- und Hofseite)



Ansicht der Süd-West-Fassade (Giebel- und Hofseite) und
Ansicht der rückwärtigen Süd-Ost-Fassade (Gartenseite)

4.2 Wohn- und Geschäftshaus

4.2.1 Baujahr

Wohn- und Geschäftshaus:	1925
Neubau Gartenhaus rechts:	1928
DG-Ausbau zu Wohnzwecken:	1930
Anbau an das Wohn- u. Geschäftshaus:	1954
Gaube hinten für DG-Wohnung:	1965
Anbau Balkon u. Neubau Doppelgarage:	1968

4.2.2 Art des Gebäudes

Voll unterkellertes massiv errichtetes Wohn- und Geschäftshaus

4.2.3 Wohn- und Nutzfläche

Nutzfläche / Wohnfläche im Erdgeschoss:

(ermittelt anhand der Pläne aus der Bauakte, tlw. geschätzt)

Verschiedene Räume ca. 109,0 m²

Nutzfläche / Wohnfläche Erdgeschoss: 109,0 m²

Wohnfläche im Obergeschoss:

(ermittelt anhand der Pläne aus der Bauakte, tlw. geschätzt)

Zimmer 1 14,7 m²

Zimmer 2 17,3 m²

Zimmer 3 19,5 m²

Zimmer 4 23,1 m²

Kammer 14,1 m²

Küche 11,7 m²

Flur 7,0 m²

WC Zwischentage 1,9 m²

Balkon (25% der Grundfläche) 3,1 m²

Wohnfläche im Obergeschoss: 112,4 m²

Wohnfläche im Dachgeschoss:

(ermittelt anhand der Pläne aus der Bauakte, tlw. geschätzt)

Verschiedene Räume ca. 72,5 m²

Wohnfläche im Dachgeschoss: 72,5 m²

Die Nutzfläche / Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 109 m²

Die Wohnfläche der Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss beträgt zusammen ca. 185 m².

Die Nutzfläche des Kellergeschosses beträgt geschätzt ca. 85 m².

4.2.4 Baubeschreibung des Gebäudes:

Die Baubeschreibung ergibt sich aus der Ortsbesichtigung des Gebäudes von außen.

Allgemeines / Rohbau

Gründung / Sohle:	Keine Angaben möglich, da kein Zutritt
Außenwände:	Massiv
Fassade:	Putz
Innenwände:	Keine Angaben möglich, da kein Zutritt
Decken:	Keine Angaben möglich, da kein Zutritt
Dach:	Satteldach, Betondachsteine, vorne: durchgehende Flachdachgaube hinten: freistehende Schleppdachgaube
Treppe:	Keine Angaben möglich, da kein Zutritt
Wasserinstallation:	Keine Angaben möglich, da kein Zutritt
Abwasserinstallation:	Keine Angaben möglich, da kein Zutritt

Ausbau

Elektroinstallation:	Keine Angaben möglich, da kein Zutritt
Heizung:	Keine Angaben möglich, da kein Zutritt
Warmwasser:	Keine Angaben möglich, da kein Zutritt
Sanitärausstattung:	Keine Angaben möglich, da kein Zutritt
Küche:	Keine Angaben möglich, da kein Zutritt
Fenster:	An der Straßenseite und den Giebelseiten: überwiegend Kunststoff, teilweise Holz, Eingangelement Gewerbe: Aluminium
Hauseingangstür:	Aluminium
Innentüren:	Keine Angaben möglich, da kein Zutritt
Fußböden:	Keine Angaben möglich, da kein Zutritt
Wände:	Keine Angaben möglich, da kein Zutritt
Decken:	Keine Angaben möglich, da kein Zutritt

4.2.5 Wohnung - Bilddokumentation der Innenräume

Eine Bilddokumentation konnte aufgrund des nicht ermöglichten Zutritts nicht angefertigt werden.

4.2.6 Grundrissgestaltung

Keine Angaben möglich, da kein Zutritt

4.2.7 Ausstattungsstandard nach Normalherstellungskosten (NHK 2010):

Eine Standardstufe konnte aufgrund des nicht ermöglichten Zutritts nicht ermittelt werden.

4.2.8 Energieeinsparnachweis nach Gebäudeenergiegesetz

Ein Energieeinsparnachweis nach Gebäudeenergiegesetz konnte nicht recherchiert werden.

4.2.9 Modernisierungen

Das Gebäude wurde ca. 1925 errichtet und im Laufe der Zeit erweitert und umgebaut. Da ein Zutritt nicht ermöglicht wurde, kann zu Modernisierungsmaßnahmen im Inneren des Gebäudes keine Aussage getroffen werden. Von außen sind keine wesentliche Modernisierungsmaßnahmen zu erkennen. Fenster und Haustüren stammen schätzungsweise aus den 1970er und 1980er Jahren.

4.2.10 Instandhaltung, Bauschäden- und Mängel

Da ein Zutritt nicht ermöglicht wurde, kann zu Bauschäden oder Baumängeln sowie zum Instandhaltungszustand im Inneren des Gebäudes oder an von der Straße nicht einsehbaren Gebäudeteilen keine Aussage getroffen werden.

Im Erdgeschoss sind die Fenster der gewerblichen Nutzungseinheit an der Straßenfront stark schadhaft. Die Putzfassade weist Rissbildungen auf.

Instandhaltungszustand nach äußerem Anschein: unterdurchschnittlich

4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach § 8 ImmoWertV in der Fassung vom 19. Mai 2010:

Ermittlung des Verkehrswerts

(2) In den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 sind in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),

2. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem üblichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

(4) Bei der Anwendung der jeweils herangezogenen Wertermittlungsverfahren nicht berücksichtigte Wert beeinflussende Umstände sind ergänzend zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale liegen wie folgt vor:

Die fehlende Besichtigungsmöglichkeit und die daraus folgende fehlende Überprüfbarkeit des Zustands des Grundstücks berücksichtige ich mit einem Abschlag in Höhe von 10 % des Gebäude-Ertragswertes.

Dieser Abschlag beträgt dann gerundet 19.000 Euro.

4.4 Außenanlagen

Eine Fotodokumentation der Außenanlagen konnte aufgrund des nicht gewährten Zugangs zum Grundstück nicht angefertigt werden.

4.5 Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer

Nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV in der Fassung vom 14. Juli 2021:

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

3) 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. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Vorbemerkungen

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines „gebrauchten“ Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Wertminderung im Sachwertverfahren berücksichtigt werden.

Zur Bemessung der Wertminderung müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes ermittelt werden.

4.5.1 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)

Nach der aktuellen Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Anlage 3) ergeben sich für die unterschiedlichen Gebäudearten folgende Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung:

**Anlage 3 der Sachwert-Richtlinie:
Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei
ordnungsgemäßer Bewirtschaftung**

Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen.

Gebäudeart	Gesamtnutzungsdauer in Jahren (+/- 10 Jahre)
Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	
Standardstufe 1	60
Standardstufe 2	65
Standardstufe 3	70
Standardstufe 4	75
Standardstufe 5	80
Mehrfamilienhäuser	70
Wohnhäuser mit Mischnutzung	70
Geschäftshäuser	60
Bürogebäude, Banken	60
Gemeindezentren, Saalbauten /Veranstaltungsgebäude	40
Kindergärten, Schulen	50
Wohnheime, Alten- / Pflegeheime	50
Krankenhäuser / Tageskliniken	40
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40
Sporthallen, Freizeit- oder Hallenbäder	40
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30
Kauf- oder Warenhäuser	50
Einzelgaragen	60
Tief- oder Hochgaragen als Einzelbauwerk	40
Betriebs- oder Werkstätten, Produktionsgebäude	40
Lager- oder Versandgebäude	40
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30

Da zu der Standardstufe aufgrund der fehlenden Besichtigungsmöglichkeit keine Aussage getroffen werden kann und eine niedersächsische Wertermittlungsverordnung ohnehin eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren festlegt, beträgt die Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre.

Gesamtnutzungsdauer Wohngebäude und auch Garage (GND) 70 Jahre

4.5.2 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich aus dem Gebäudezustand, dem Grundrisszuschnitt und der daraus resultierenden künftigen Nutzbarkeit.

Sie ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen nach modernen Maßstäben bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sind. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird im Allgemeinen durch den Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt..

Besonderheiten im vorliegenden Fall

Diese schematische Vorgehensweise ist jedoch in der Regel nur bei sehr neuen Gebäuden anwendbar. Im vorliegenden Fall kann aufgrund der fehlenden Besichtigungsmöglichkeit keine Aussage zu durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen getroffen werden.

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Modernisierungen

Die aktuelle Sachwert-Richtlinie enthält ein Modell, welches der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer dient.

Modernisierungselemente	Maximale Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung der Bäder	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die Tabelle folgende Anhaltspunkte:

Modernisierungsgrad		
≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
> 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

Ein Modernisierungsgrad von 4 Punkten im Rahmen der Instandhaltung wird fiktiv angenommen.

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von:

70 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	> 18 Punkte
0	70	70	70	70	70
5	65	65	65	65	65
10	60	60	60	60	62
15	55	55	55	57	60
20	50	50	51	54	58
25	45	45	47	51	57
30	40	40	43	49	55
35	35	36	40	47	54
40	30	32	37	45	53
45	25	28	35	43	52
50	20	25	33	42	51
55	16	23	31	41	50
60	14	21	30	40	50
65	12	19	29	39	49
70	11	19	28	38	49

Gesamtnutzungsdauer lt. Anlage 3 - Sachwert-Richtlinie:

70

Jahre

Restnutzungsdauer lt. Anlage 4 . Sachwert-Richtlinie:

19

Jahre

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein ca.1925 errichtetes und im Laufe der Zeit umgebautes und erweitertes Einfamilienhaus.

Aufgrund der fiktiven Annahme einer Modernisierungspunktzahl von 4 Punkten, ergibt sich laut obiger Tabelle eine Restnutzungsdauer von 19 Jahren.

Daraus ermittelt sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ein fiktives Baujahr von 1974.

Restnutzungsdauer Wohngebäude (RND) 19 Jahre

5. Bodenwertermittlung

Nach § 40 ImmoWertV in der Fassung vom 14. Juli 2021:

Allgemeines zur Bodenwertermittlung

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 BauGB vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV ermittelt. Die Bodenrichtwerte wurden zum angegebenen Stichtag ermittelt.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwert hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (z. B. hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitragsrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover hat zum 01.01.2025 folgenden erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert ermittelt:

BRW 80 €/m²

Der Wert ist für die Lage in einem Mischgebiet angegeben. Die Art und Nutzung des Grundstücks sind orts- und lagetypisch.

Danach ergibt sich ein Bodenwert für das Grundstück mit:

$$495 \text{ m}^2 \times 80 \text{ €/m}^2 = 39.600 \text{ €}$$

gerundeter Bodenwert: 40.000 €

6. Ermittlung des Ertragswertes

6.1 Grundlagen des Ertragswertverfahrens

Nach § 27 ImmoWertV in der Fassung vom 14. Juli 2021

Grundlagen des Ertragswertverfahrens

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

(5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

- 1. das allgemeine Ertragswertverfahren;*
- 2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;*
- 3. das periodische Ertragswertverfahren.*

6.2 Reinertrag / Rohertrag

Nach § 31 ImmoWertV in der Fassung vom 14. Juli 2021

Reinertrag / Rohertrag

(1) 1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen

6.3 Bewirtschaftungskosten

Nach § 32 ImmoWertV in der Fassung vom 14. Juli 2021

Bewirtschaftungskosten

(1) 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

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des BGB.

(2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

(3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung

Professor Kleiber „Wertermittlung von Grundstücken“:

Pauschalierte Bewirtschaftungskosten für gemischt genutzte Grundstücke mit einem gewerbl. Anteil bis zu 50% bei einer Restnutzungsdauer von < 20 Jahren = 26 %

In Anlehnung an die durchschnittliche Empfehlung Professor Kleibers halte ich Bewirtschaftungskosten in Höhen von 26 % für angemessen.

Bewirtschaftungskosten: 26 %

6.4 Liegenschaftszinssatz

Nach § 21 ImmoWertV in der Fassung vom 14. Juli 2021

Liegenschaftszinssätze / Sachwertfaktoren

(1) Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

(2) 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 Gutachterausschüsse veröffentlichen keine Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser beträgt im Landkreis Hameln-Pyrmont zurzeit 2,00%. Bei Eigentumswohnungen ergibt sich jedoch ein leicht höherer Liegenschaftszinssatz.

Der Liegenschaftszinssatz wird hier
- unter Berücksichtigung von Art und Lage des Objekts
- sowie der allgemeinen und speziellen wirtschaftlichen Gegebenheiten
nach Rückfrage beim Gutachterausschuss sachverständig geschätzt auf:

Liegenschaftszinssatz: 3,80 %

6.5 Barwertfaktor

Nach § 341 ImmoWertV in der Fassung vom 14. Juli 2021

Barwertfaktor

(1) Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

Mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung wird der Reinertrag des Grundstücks vermindert um den Bodenwertverzinsungsbetrag kapitalisiert. Im Ertragswertverfahren werden als Rente die jährlich anfallenden Reinerträge des Grundstücks kapitalisiert.

Der Barwertfaktor ist finanzmathematisch abhängig von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz. Er ist im Anhang zur ImmoWertV abgedruckt und ergibt sich hier wie folgt:

Barwertfaktor für den Gebäudereinertrag:

Restnutzungsdauer des Gebäudes:	19 Jahre
Liegenschaftszinssatz:	3,8 %

Barwertfaktor für den Gebäudereinertrag: 13,66

6.6 Miete

Laut Mietspiegel der Stadt Hameln (Fortschreibung 2025) beträgt die Mietspanne bei Wohnungen mit einer Größe von 70,1 – 90,0 m²: 5,30 – 6,26 €/m² Wohnfläche.

Die Wohnung im Dachgeschoss wird mit dem unteren Wert der Spanne berücksichtigt.

Laut Mietspiegel der Stadt Hameln (Fortschreibung 2025) beträgt die Mietspanne bei Wohnungen mit einer Größe von 90,1 – 150,0 m²: 5,15 – 6,63 €/m² Wohnfläche.

Die Wohnung im Obergeschoss wird mit dem unteren Wert der Spanne berücksichtigt.

Aufgrund des äußeren Eindrucks und der besonderen Objektlage wird sachverständig angenommen, dass das Erdgeschoss nicht zu gewerblichen Zwecken vermietet werden kann, ohne Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. Es wird daher lediglich eine Miete in Höhe von 3,00 €/m² Nutzfläche angenommen.

6.7 Ermittlung des Reinertrages

Ermittlung des Reinertrages aus der Vermietung der Flächen im EG bis DG:					
Ermittlung des Rohertrages aus der Vermietung					
	Wohnfläche / Nutzfläche	Miete [€/m ²]	Miete [€/Monat]	Miete [€/Jahr]	
Erdgeschoss	109,00	3,00	327 €	3.924 €	
Wohnung OG	112,40	5,15	579 €	6.946 €	
Wohnung DG	72,50	5,30	384 €	4.611 €	
Gesamt				15.481 €	
Ermittlung des Reinertrages aus der Vermietung:					
Rohertrag	abzgl.	Bewirtschaftungskosten: 26,0%	=		Reinertrag
15.481 €	abzgl.	1.199 €	=		14.282 €
Ermittlung des Reinertrages aus d. Vermietung der Doppelgarage / des Stellplatzes:					
Ermittlung des Rohertrages aus der o. g. Vermietung					
	Anzahl		Miete [€/Monat]	Miete [€/Jahr]	
Doppelgarage	2	Stellplätze	Monate: 12,00	100 €	1.200 €
Stellplatz	1	Stellplatz	Monate: 12,00	30 €	360 €
Gesamt				1.560 €	
Ermittlung des Reinertrages aus der Vermietung von Garage / Stellplatz:					
Rohertrag	abzgl.	Bewirtschaftungskosten: psch	=		Reinertrag
1.560 €	abzgl.	196 € /a	=		1.364 €

6.8 Ertragswertermittlung

Rein-Ertragsart			
Jahres-Reinertrag aus der Vermietung des Wohnung:			14.282 €
Jahres-Reinertrag aus der Vermietung der Garage / des Stellplatzes:			1.364 €
Summe der nachhaltig erzielbaren Jahres-Reinerträge:			15.646 €
Liegenschaftszinssatz:		3,80 %	
	m²		
Bodenwert:	siehe Bodenwertermittlung	gerundet	40.000 €
Reinertrag des Bodens (BW x Liegenschaftszinssatz / 100):			1.520 €
Gebäude-Reinertrag:			14.126 €
Restnutzungsdauer des Gebäudes:		19 Jahre	
Barwertfaktor nach Anlage 1 ImmoWertV:		13,36	
Gebäude-Ertragswert (Gebäude-Reinertrag x Vervielfältiger):			188.728 €
Wertminderung wegen Bauschäden / Baumängel:			0 €
Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:			-19.000 €
Wert der baulichen Anlagen:			169.728 €
unbelasteter Bodenwert [€]:	40.000 €		
Grundstücksgröße [m²]:	495 m²		
Bodenwert:			40.000 €
Ertragswert:			209.728 €
Ertragswert gerundet:			210.000 €
Rohertragsfaktor:		12,3	Roherträge: 17.041 €

7. Ermittlung des Verkehrswertes

Nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV in der Fassung vom 14. Juli 2021:

Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts

(1) Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die 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.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein gemischt genutztes Gebäude. Im Erdgeschoss ist die genehmigte Nutzung eine Mischung aus gewerblicher und wohnlicher Nutzung. Im Ober- und Dachgeschoss ist die genehmigte Nutzung wohnlicher Art. Derartige Gebäude sind im Ertragswertverfahren zu bewerten.

Den ermittelten Ertragswert in Höhe von 210.000 Euro halte ich für einen am Grundstücksmarkt erzielbaren Preis.

Den Verkehrswert für das Grundstück

**31785 Hameln, Hastenbecker Straße 20,
Grundbuch von Hameln, Blatt 20524, lfd. Nummer 2,**

**eingetragen am Grundstück:
Gemarkung Hameln, Flur 22, Flurstück 466/11, 495 m²,**

ermittle ich somit gemäß Kapitel 6, Ertragswertermittlung, gerundet, um keine Exaktheit vorzutäuschen, zum Wertermittlungstichtag gemäß der vorgenannten Erläuterungen wie folgt:

210.000 Euro

In Worten: Zweihundertzehntausend Euro

Hameln, den 10.11.2025

8. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anlage 2:	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
Anlage 3:	Ansicht von Nord-Westen - Straßenansicht
Anlage 4:	Ansicht von Nord-Osten - Hofansicht
Anlage 5:	Ansicht von Süd-Osten - Gartenansicht
Anlage 6:	Ansicht von Süd-Westen – Hofansicht
Anlage 7:	Grundriss Erdgeschoss - Neubau
Anlage 8:	Grundriss Erdgeschoss – Anbau
Anlage 9:	Grundriss Obergeschoss – Neubau
Anlage 10:	Grundriss Obergeschoss – Anbau
Anlage 11:	Grundriss Dachgeschoss – Erster Ausbau
Anlage 12:	Grundriss Dachgeschoss – Anbau
Anlage 13:	Grundriss Dachgeschoss – Gaube hinten
Anlage 14:	Grundriss Kellergeschoss – Neubau
Anlage 15:	Schnitt – Neubau
Anlage 16:	Schnitt – Anbau
Anlage 17:	Gartenhaus rechts - Lageplan
Anlage 18:	Gartenhaus rechts – Grundriss, Ansichten, Schnitt
Anlage 19:	Anbau Balkon und Neubau

Anlage 20: Auskunft aus dem Altlastenkataster

Anlage 21: Auszug aus der Lärmschutzkarte

Anlage 22: Literaturverzeichnis

Anmerkung:

Alle Kartenausschnitte sowie die Grundrisse sind ohne Maßstab!

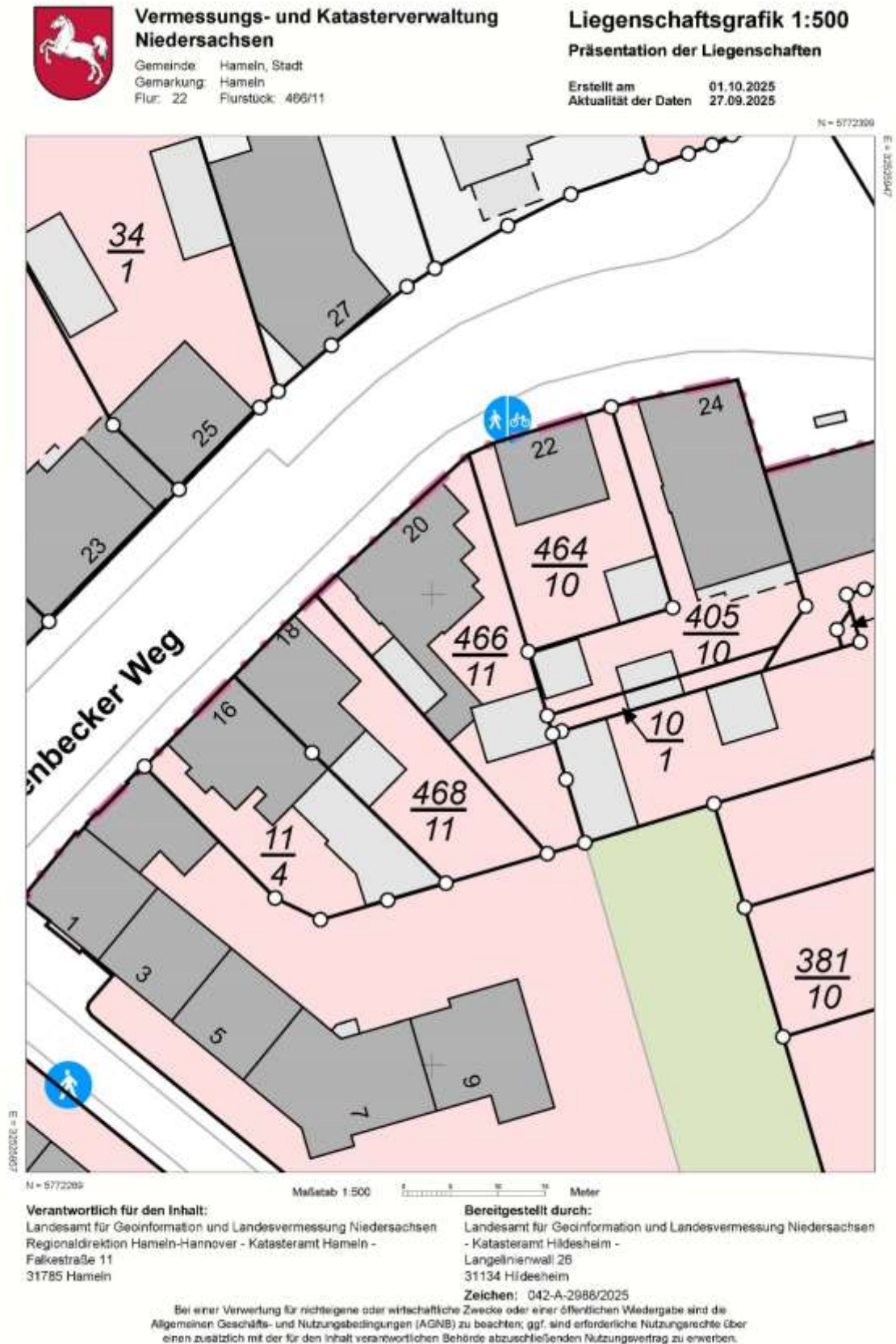
Pläne sind der Bauakte entnommen. Es besteht kein Anspruch darauf, dass die Planinhalte mit der tatsächlichen Bauausführung übereinstimmen! Sie dienen lediglich als Skizzen, um einen ungefähren Überblick über die Grundrisse zu erhalten.

Im Internet dürfen aus urheberschutzrechtlichen Gründen keine Planunterlagen veröffentlicht werden.

Anlage 1:

Auszug aus der Liegenschaftskarte

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover



Anlage 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
© Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Hameln-Hannover



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
(Erstellt am 23.09.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2025

Adresse: Hastenbecker Weg 20, 31785 Hameln - Innenstadt
Gemarkung: 4960 (Hameln), Flur: 22, Flurstück: 466/11



Anlage 3: Ansicht von Nord-Westen – Straßenansicht
Baugenehmigung 116 / 1954: Anbau an das Wohn- u. Geschäftshaus

Anlage 4: Ansicht von Nord-Osten – Hofansicht

Baugenehmigung 116 / 1954: Anbau an das Wohn- u. Geschäftshaus

Anlage 5: Ansicht von Süd-Osten – Gartenansicht
Baugenehmig. 348 / 1968: Anbau Balkon und Neubau Doppelgarage

Anlage 6: Ansicht von Süd-Westen – Hofansicht
Baugenehmigung 119 / 1925: Neubau Wohn- u. Geschäftshaus

Anlage 7: Grundriss Erdgeschoss
Baugenehmigung 119 / 1925: Neubau Wohn- und Geschäftshaus

Anlage 8: Grundriss Erdgeschoss

Baugenehmigung 116 / 1954: Anbau an das Wohn- u. Geschäftshaus

Anlage 9: Grundriss Obergeschoss

Baugenehmigung 119 / 1925: Neubau Wohn- u. Geschäftshaus

4

2

3

Anlage 10: Grundriss Obergeschoss

Baugenehmigung 116 / 1954: Anbau an das Wohn- u. Geschäftshaus

1

Anlage 11: Grundriss Dachgeschoss

Baugenehmigung 1930: Ausbau DG zu Wohnzwecken

Anlage 12: Grundriss Dachgeschoss
Baugenehmigung 116 / 1954: Anbau an das Wohn- u. Geschäftshaus

Anlage 13: Grundriss Dachgeschoss

Baugenehmigung 418 / 1965: Gaube für DG-Wohnung

Anlage 14: Grundriss Kellergeschoss

Baugenehmigung 119 / 1925: Neubau Wohn- u. Geschäftshaus

Anlage 15: Schnitt

Baugenehmigung 119 / 1925: Neubau Wohn- u. Geschäftshaus

Anlage 16: Schnitt

Baugenehmigung 116 / 1954: Anbau an das Wohn- u. Geschäftshaus

Anlage 17: Gartenhaus rechts - Lageplan Baugenehmigung 1928

Anlage 18: Gartenhaus rechts – Grundriss, Ansichten und Schnitt

Baugenehmigung 1928

Anlage 19: Anbau Balkon und Neubau einer Doppelgarage

Baugenehmigung 348 / 1968

Anlage 20: Auskunft des Landkreises HM-PYR aus dem Altlastenkataster



Landkreis Hameln-Pyrmont
Der Landrat



Dienststelle: Umweltamt
Dienstgebäude: Süntelstraße 9, 31785 Hameln
Riegel 8, 3. OG Zimmer 09
Öffnungszeiten: Montag bis Donnerstag 8:00 bis 12:00 Uhr
und 13:00 bis 16:00 Uhr
Freitag 8:00 bis 13:00 Uhr
und nach besonderer Vereinbarung
Ansprechpartner: **Herr Weiß**
Telefon: 05151 / 903-0
Durchwahl: 05151 / 903-4307
Telefax: 05151 / 903-64307
E-Mail: m.weiss@hameln-pyrmont.de
Internet: www.hameln-pyrmont.de
Aktenzeichen: 52.31-810 / 6-01 / 25-127_we
Datum: 25.09.2025

Landkreis Hameln-Pyrmont, Kreishaus, Postfach 101 335, 31763 Hameln

Herrn Dipl.-Ing. (FH)
Frank Fiebich
Stralsunder Straße 3
31789 Hameln

Nur per mail: kontakt@ihr-architekt-fiebich.de

Altlastenkataster

Auskunft nach § 3 des Niedersächsischen Umweltinformationsgesetzes (NUIG)

hier: Hastenbecker Weg 20, 31785 Hameln - Gemarkung Hameln, Flur 22, Flurstück 466/11
Ihre Anfrage vom 24.09.2025

Sehr geehrter Herr Fiebich,

Im Altlastenkataster des Landes Niedersachsen – Altablagerungen – ist für das o.g. Flurstück keine Altablagerung (ehem. Deponie) verzeichnet. In dem Kataster über Altstandorte und altstandortverdächtige Flächen im Landkreis Hameln-Pyrmont wird das Flurstück ebenfalls nicht geführt. Aktuell liegen mir somit keine Informationen über kontaminationsverdächtige Flächen oder Bodenverunreinigungen in dem von Ihnen bezeichneten Bereich vor.

Grundwasserverunreinigungen sind nach Aussage der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Stadt Hameln (Frau Auhage - Tel.: 05151 / 202-1823) in diesem Bereich ebenfalls nicht bekannt.

Die Gebühren für diese Auskunft aus dem Altlastenkataster entnehmen Sie bitte dem ebenfalls ausschließlich per Mail übersandten Kostenbescheid.

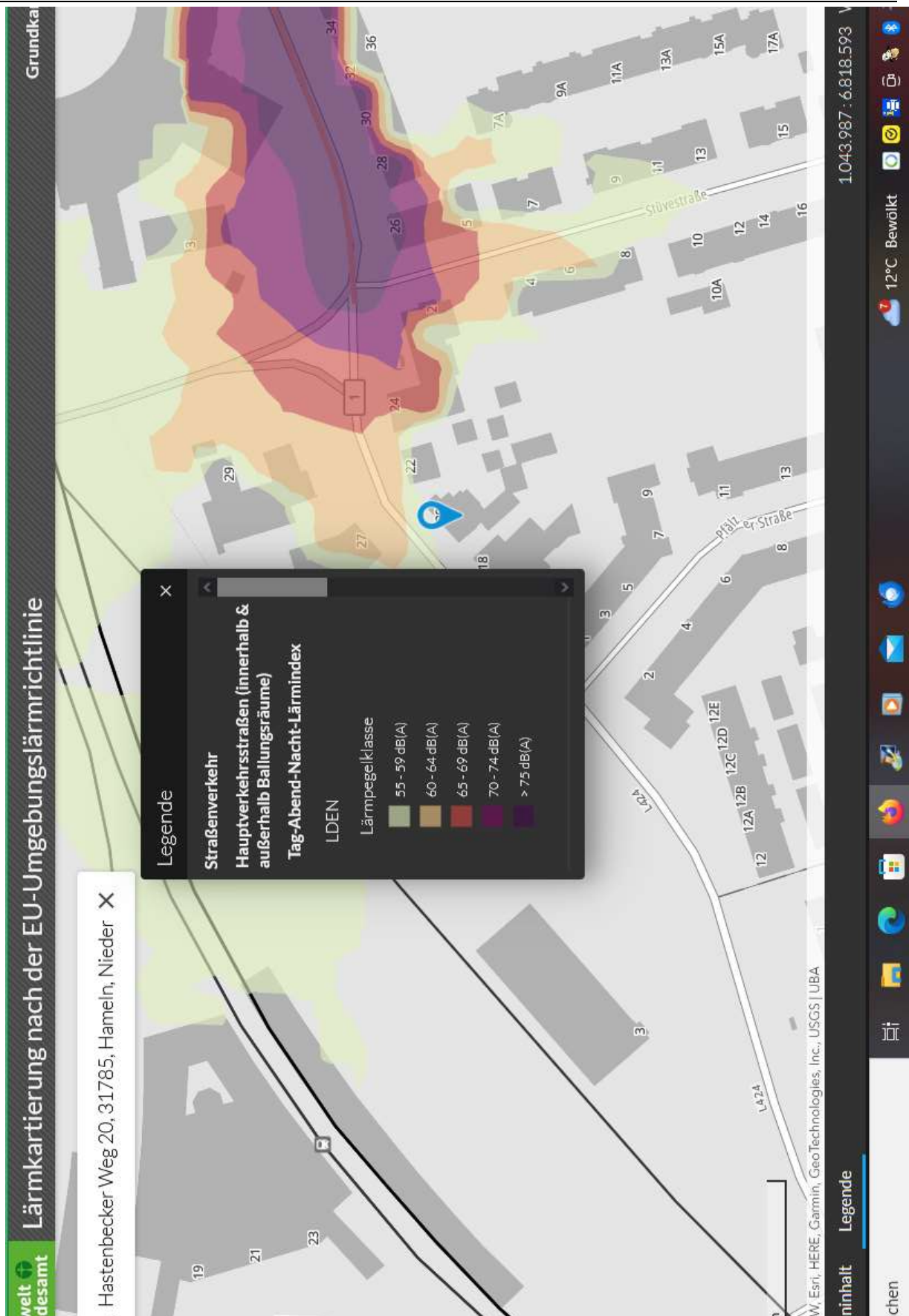
Ich hoffe Ihnen mit dieser Auskunft weiter geholfen zu haben und stehe für weitere Fragen gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag


M. Weiß

Anlage 21: Auszug aus der Lärmschutzkarte



Anlage 22: Literaturverzeichnis

1. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV), in Kraft getreten am 01.07.2010.
2. Wolfgang Kleiber, 10. Auflage, Richtlinien für die Wertermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006).
3. Wolfgang Kleiber, 11. Auflage, Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2012, Sachwertrichtlinie 2012, WertR 2006).
4. Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 24.12.2008.
5. Niedersächsische Bauordnung (NBauO), in der Fassung vom 10. Februar 2003, zuletzt geändert am 12. Juli 2007.
6. Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.
7. Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) – Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen, in der Neufassung vom 12. Oktober 1990, zuletzt geändert am 23. November 2007.
8. Wohnflächenverordnung (WoFIV) – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, vom 25. November 2003.
9. Wolfgang Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage 2010, Bundesanzeiger Verlag.
10. Baupreisindize des Statistischen Bundesamtes für Neubauten (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer, Originalwert 2005 = 100.
11. Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes, Basis 2005
12. Grundstücksmarktdaten Niedersachsen 2025