

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 zur Veröffentlichung im Internet Ausfertigung für das Amtsgericht

von insgesamt
zwei schriftlichen
Ausfertigungen
sowie
drei elektronischen
Ausfertigungen

mit einem Umfang
von 46 Seiten

**Einfamilienhaus
mit Doppelgarage**

Werner-Peix-Straße 4

31789 Hameln – OT Afferde



Grundbuch:	AG Hameln, Grundbuch von Afferde, Blatt 2484, lfd. Nr. 1
Flur / Flurstück / Grundstücksgröße:	Gemarkung Afferde, Flur 2, Flurstück 143/95 mit 838 m ²
Wohn- und Nutzflächen:	ca. 166 m ² Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss ca. 32 m ² Nutzfläche der Doppelgarage
Grundstückseigentümer:	Auf Anordnung des Gerichts wird im Gutachten auf Namensnennungen verzichtet.
Gläubiger:	Deutsche Bank Berlin, Frau Kelmendi, Tel.: 030 – 3407 - 3350
Auftraggeber: Tag der Auftragserteilung:	Amtsgericht Hameln, Zehnthof 1, 31785 Hameln 10.02.2026
Ortstermin: Wertermittlungstichtag: Datum der Ausfertigung:	31.03.2026 31.03.2026 08.04.2026

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:

302.000 €

In Worten: Dreihundertzweitausend Euro

Die folgenden Unterlagen und Berechnungen führen zum Verkehrswert.

NR.	INHALT	SEITE
1.	VORBEMERKUNGEN	- 4 -
1.1	Urheberrechtsvermerk	- 4 -
1.2	Allgemeines zum Verkehrswert	- 4 -
1.3	Umfang der Sachverhaltsfeststellung	- 5 -
1.4	Ausschluss der Sachverhaltsfeststellung	- 5 -
1.5	Allgemeines zum Auftrag	- 6 -
1.6	Begründung eines Rechtsverhältnisses	- 6 -
1.7	Sanierungspflicht nach Gebäudeenergiegesetz (GEG)	- 7 -
2.	AUFTRAGSBESCHREIBUNG	- 8 -
2.1	Auftraggeber	- 8 -
2.2	Tag der Auftragserteilung	- 8 -
2.3	Zweck des Gutachtens	- 8 -
2.4	Unterlagen	- 8 -
2.5	Ortsbesichtigung	- 8 -
3.	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	- 9 -
3.1	Grundstückseigentümer	- 9 -
3.2	Grundbuch	- 9 -
3.3	Katasterangaben des Grundstücks	- 9 -
3.4	Tatsächliche Nutzung	- 9 -
3.5	Entwicklungszustand	- 9 -
3.6	Sanierungs-, Entwicklungs- oder Umlegungsgebiet	- 9 -
3.7	Denkmalschutz	- 9 -
3.8	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen:	- 10 -
3.9	Ort	- 11 -
3.10	Grundstücksgestaltung / Grenzverhältnisse	- 11 -
3.11	Baugrund	- 11 -
3.12	Erschließungszustand	- 11 -

3.13	Umliegende Bebauung und Nutzung	- 11 -
3.14	PKW-Stellplätze	- 13 -
3.15	Immissionen / Vibrationen	- 13 -
3.16	Altlasten	- 13 -
4.	BAULICHE ANLAGEN	- 14 -
4.1	Bilddokumentation der Gebäudeansichten	- 14 -
4.2	Einfamilienhaus	- 17 -
4.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 24 -
4.4	Außenanlagen	- 25 -
4.5	Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer	- 26 -
5.	BODENWERTERMITTLUNG	- 29 -
6.	ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTES	- 30 -
7.	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	- 32 -
8.	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	- 33 -
Anlage 1:	Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte	- 34 -
Anlage 2:	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	- 35 -
Anlage 3:	Grundriss Erdgeschoss	- 36 -
Anlage 4:	Grundriss Dachgeschoss	- 37 -
Anlage 5:	Ansicht von Süden und Ansicht von Osten	- 38 -
Anlage 6:	Ansicht von Norden und Ansicht von Westen	- 39 -
Anlage 7:	Schnitt	- 40 -
Anlage 8:	Doppelgarage	- 41 -
Anlage 9:	Baubeschreibung Einfamilienhaus	- 42 -
Anlage 10:	Baubeschreibung Garage	- 43 -
Anlage 11:	Grundstücksmarktdaten Niedersachsen 2026: Vergleichspreise	- 44 -
Anlage 12:	Grundstücksmarktdaten Niedersachsen 2026: Umrechnungskoeffizienten	- 45 -
Anlage 13:	Literaturverzeichnis	- 46 -

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 2-facher schriftlicher Ausfertigung sowie als drei PDF-Dateien erstellt. Eine elektronische Ausfertigung verbleibt bei dem Sachverständigen und wird gemäß Sachverständigenverordnung 10 Jahre lang verwahrt.

1.6 Begründung eines Rechtsverhältnisses

Der Auftrag zur Erstattung des Gutachtens begründet lediglich ein Rechtsverhältnis zwischen dem Auftraggeber und dem Sachverständigen Architekten Frank Fiebich. Dritte können keine Rechte gegenüber dem Sachverständigen aus dem Inhalt des Gutachtens geltend machen.

1.7 Sanierungspflicht nach Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Von der Sanierungspflicht sind alle Eigentümer betroffen, die einen Altbau gekauft, geerbt oder geschenkt bekommen haben. Für die Sanierung hat der neue Eigentümer, nach erfolgter Eintragung des Eigentümerwechsels in das Grundbuch, eine Frist zur Umsetzung von zwei Jahren.

Die Sanierungspflicht betrifft die folgenden Bereiche:

1. Dämmung oberste Geschossdecke / Dachdämmung
Ist die oberste Geschossdecke bzw. das Dach über beheizten Wohnräumen bisher ungedämmt, müssen diese Bauteile nachträglich gedämmt werden. Diese Hüllfläche oberster Geschosse (betroffener Schrägdachbereich und / oder oberste Geschossdecke) muß dann die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes hinsichtlich der Dämmung erfüllen. Der Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) muss mindestens 0,24 W/m²K oder weniger betragen.
2. Austausch der Heizungsanlage
Heizungsanlage sind auszutauschen, wenn sie älter als 30 Jahre sind und es sich um Standard- oder Konstanttemperaturkessel handelt. Ausgenommen von der Austauschpflicht sind Niedertemperatur- und Brennwertheizungen.
3. Dämmung von Brauchwarmwasser- und Heizungsleitungen
Derartige Leitungen sind zu dämmen, wenn sie in unbeheizten Räumen verlaufen (z. B. unter Kellerdecken und an Kellerwänden).
4. 10% Regel bei der Erneuerung von Bauteilen
Werden Bauteile eines Gebäudes zu mehr als 10% erneuert, muss das gesamte Bauteil den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes entsprechen. Diese Regelung greift zum Beispiel bei der Erneuerung einer Fassade. Benötigt diese einen kompletten Neuanstrich, ist sie energetisch nach den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes zu ertüchtigen. Auch bei einer Dacheindeckung, bei der mehr als 10% der Dachfläche betroffen ist, ist das gesamte Dach energetisch entsprechend zu ertüchtigen.

Weiterhin gilt seit dem 01.01.2025 in Niedersachsen bei einer umfangreichen Dachsanierung die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage. 50% der erneuerten Fläche ist dann mit einer Anlage zur Stromerzeugung zu belegen.

Es ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens, Bauteile auf Einhaltung der Anforderungen nach dem Gebäudeenergiegesetz zu überprüfen oder bei Nichteinhaltung dieser Anforderungen, die sich daraus für den Erwerber ergebenden Konsequenzen zu ermitteln.

Es obliegt einem Erwerber, die sich eventuell aus dem Gebäudeenergiegesetz ergebenden nötigen Sanierungsmaßnahmen und die daraus folgenden Kosten zu ermitteln.

2. Auftragsbeschreibung

2.1 Auftraggeber

Amtsgericht Hameln, Zehnthof 1, 31785 Hameln

2.2 Tag der Auftragserteilung

10. Februar 2026

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 28.11.2025

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

- keine

2.4.3 Folgende Unterlagen wurden vom Sachverständigen beschafft / recherchiert:

- aktuelle Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch und der Liegenschaftskarte
- Auskunft zum planungsrechtlichen Zustand
- Auskunft zum beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand
- telefonische Altlastenauskunft
- verschiedene Auszüge aus der Bauakte

Die Richtigkeit der erhaltenen Auskünfte und Unterlagen wird vorausgesetzt.

2.5 Ortsbesichtigung

Der Zutritt wurde durch den Eigentümer ermöglicht.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundstückseigentümer

Auf Anordnung des Gerichts wird im Gutachten auf Namensnennungen verzichtet.

3.2 Grundbuch

Amtsgericht Hameln, Grundbuch von Afferde, Blatt Nr. 2484, lfd. Nr. 1

3.3 Katasterangaben des Grundstücks

Gemarkung Afferde, Flur 2, Flurstück 143/95 mit 838 m²
Werner-Peix-Straße 4, 31789 Hameln

3.4 Tatsächliche Nutzung

Das Einfamilienhaus ist vom Eigentümer bewohnt..

3.5 Entwicklungszustand

Das Grundstück befindet sich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 534, welcher auf der Homepage der Stadt Hameln eingesehen werden kann.

3.6 Sanierungs-, Entwicklungs- oder Umlegungsgebiet

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

3.7 Denkmalschutz

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

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 Eigentumsverzeichnis befindet 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:

lfd. Nr. 2:

*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden.
(eingetragen am 28.11.2025)*

Die Eintragung beeinflusst nicht den Verkehrswert.

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

Ein Erschließungsbeitrag für die Erschließungsanlage „Werner-Peix-Straße“ aufgrund der §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) wird für d. Grundstück „Werner-Peix-Straße 4“ 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 Afferde, einem ca. 5.300 Einwohner umfassenden Ortsteil der ca. 58.000 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. 3,5 km	Hildesheim	ca. 47 km
Hannover	ca. 46 km	BAB 2 (Lauenau)	ca. 29 km

Der S-Bahnhof Hameln ist ca. 3 Kilometer entfernt.

Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung vom Grundstück.

Naherholungsmöglichkeiten bietet das Weserbergland in großer Vielfalt.

3.10 Grundstücksgestaltung / Grenzverhältnisse

Zuschnitt:	regelmäßiges Grundstück
Kantenlänge:	siehe beigefügten Lageplan
Ebenheit:	eben
Begrenzung:	Nachbargrundstücke, Erschließungsanlage
Einfriedung:	Mauer, Zaun

3.11 Baugrund

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

3.12 Erschließungszustand

Die „Werner-Peix-Straße“ ist fertig erschlossen.

3.13 Umliegende Bebauung und Nutzung

Bei den umliegenden Gebäuden handelt es sich überwiegend um Einfamilienhäuser.

3.13.1 Bilddokumentation der umliegenden Bebauung und Nutzung



Bebauung in der Werner-Peix-Straße in Afferde: überwiegend Einfamilienhäuser
Roter Pfeil: Bewertungsobjekt

3.14 PKW-Stellplätze

Das Grundstück verfügt über eine PKW-Doppelgarage.

3.15 Immissionen / Vibrationen

Am Ortstermin waren keine außergewöhnlichen Immissionen oder Vibrationen wahrnehmbar.

3.16 Altlasten

Das Grundstück ist nicht auf Altlasten geprüft.

Im Altlastenkataster des Landes Niedersachsen – Altablagerungen – ist, laut telefonischer Auskunft (Herr Hagemann, Landkreis Hameln-Pyrmont, Fachdienst 43: Wasser / Abfall / Bodenschutz) für das Grundstück keine Altablagerung verzeichnet.

Im Kataster über Altstandorte und altstandortverdächtige Flächen wird das betreffende Grundstück laut dieser Auskunft ebenfalls nicht geführt.

Darüber hinaus liegen dem Landkreis Hameln-Pyrmont aktuell keine Informationen über kontaminationsverdächtige Flächen, Bodenverunreinigungen oder Rüstungsstandorte vor.

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 von Süden mit der Auffahrt zur Doppelgarage



Ansicht von Süden mit der Zuwegung zum Hauseingang



Ansicht von Norden (Rück- und Hauseingangsseite)



Ansicht der Südseite (Traufseite) und
Ansicht der Westseite (Giebelseite)



Ansicht von Osten

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Baujahr

2000

4.2.2 Art des Gebäudes

Nicht unterkellertes Einfamilienhaus in Holzständerbauweise mit Doppelgarage

4.2.3 Wohn- und Nutzfläche

Wohnfläche im Erdgeschoss

Wohnen / Essen	39,6 m ²
Schlafen	15,7 m ²
Küche	8,6 m ²
Bad	6,4 m ²
WC	1,8 m ²
Diele	10,0 m ²
Flur	2,7 m ²
Garderobe	1,4 m ²
HAR	11,1 m ²

Wohnfläche im Erdgeschoss: 97,3 m²

Wohnfläche im Dachgeschoss

Zimmer 1	14,6 m ²
Zimmer 2	14,6 m ²
Zimmer 3	20,5 m ²
Empore	13,3 m ²
Duschbad	5,3 m ²

Wohnfläche im Dachgeschoss: 68,1 m²

Die Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss beträgt zusammen ca. 165,6 m².

Die Nutzfläche der Doppelgarage beträgt ca. 32 m².

4.2.4 Baubeschreibung des Gebäudes:

Die Baubeschreibung ergibt sich aus der Ortsbesichtigung und der Baubeschreibung (siehe auch Anlagen 9 und 10).

Allgemeines / Rohbau

Gründung / Sohle:	Stahlbeton
Außenwände:	Holzständerwände
Fassade:	Putz
Innenwände:	Holzständerwände
Decken:	Holzbalkendecke
Dach:	Satteldach als Pfettendach

Fenster: Holzfenster, Rollläden
Hauseingangstür: Holz
Treppe: Holztreppe
Wasserinstallation: Anschluss an die öffentliche Versorgung
Abwasserinstallation: Anschluss an die öffentliche Kanalisation

Ausbau

Elektroinstallation: Mittel
Heizung: Gas-Brennwerttherme
Warmwasser: zentral
Sanitärausstattung: Gäste-WC EG:
1 WC wandhängend, 1 Urinal, 1 Waschbecken,
Fußboden: Fliesen
Wände: Fliesen, ca. 2,00 m hoch, Rest: Raufaser
Decke: Raufaser

Bad EG:
1 Dusche bodengleich, 1 WC wandhängend,
Anschlüsse für ein Waschbecken
Fußboden: Fliesen
Wände: Fliesen, raumhoch
Decke: Anstrich

Bad DG:
1 Dusche, 1 WC wandhängend, 1 Waschbecken
Fußboden: Fliesen
Wände: Fliesen, ca. 2,00 m hoch, Rest: Raufaser
Decke: Raufaser

Küche: Spülenanschluss, Herdanschluss, ca. 9 Steckdosen
Fußboden: Fliesen
Wände: Fliesenspiegel dreiseitig, Raufaser
Decke: Raufaser

Innentüren: Holzfurnier

Fußböden: Erdgeschoss: Fliesen
Dachgeschoss: Schlafzimmer: Laminat
Empore, Bad: Fliesen

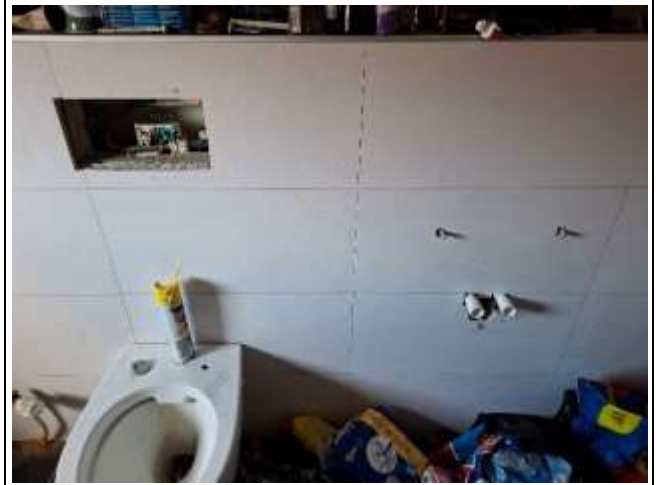
Wände: Wohnzimmer, Treppenraum, Empore: Strukturputz
restliche Räume: Raufaser, Tapete

Decken: Raufaser

4.2.5 Bilddokumentation des baulichen Zustands - Einfamilienhaus



Bad EG:
bodengleiche
Dusche mit
fehlender
Dusch-
abtrennung



Bad EG: fehlender Toilettendeckel sowie
fehlender Spültaster, fehlendes Waschbecken



Bad EG: Wasserflecken an der Decke aufgrund
eines Wasserschadens in der Dusche Bad DG

Fehlende
Innentür zum
HAR /
Heizungs-
raum



HAR / Heizungsraum:
offene Elektrokabelinstallation und fehlende Gipskartonbauplatten an Wand und Decke



DG: Rohe Gipskartonbauplatten an der Trennwand zu Zimmer 2 u. zur Empore im Zimmer 1



Abgenutzter Laminatfußboden im Zimmer 2 des Dachgeschosses



Auf der Empore und in den Zimmern 1 und 2 des Dachgeschosses fehlen die Abdeckungen der Schalter und Steckdosen



Bad DG mit Wasserschaden in der Dusche



Zustand der Dusche nach Wasserschaden



Stockflecken an Decke und Wand des Bades und Schimmelpilzbefall im Duschbereich

4.2.6 Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung entspricht modernen Anforderungen.

4.2.7 Ausstattungsstandard nach Normalherstellungskosten (NHK 2010):

Die Standardstufe wurde wie folgt ermittelt: 3,0 (mittlerer Standard)

4.2.8 Energieeinsparnachweis nach Gebäudeenergiegesetz

Ein Energieeinsparnachweis nach Gebäudeenergiegesetz konnte nicht recherchiert werden.

4.2.9 Modernisierungen

Laut Auskunft des Eigentümers kam es 2020 durch einen undichten Ablauf der Badewanne zu einem Wasserschaden im Badezimmer des Erdgeschosses. Dieser wurde von der Versicherung reguliert und wie folgt behoben:

1. Ausbau der Badewanne
2. Abbruch des vorhandenen Estrichs und der Dämmschicht im Badezimmer, im Flur und im Wohnzimmer
3. Trocknungsarbeiten
4. Einbau eines neuen Estrichs incl. der Fliesenarbeiten in den genannten Räumen, dabei Herstellung einer bodengleichen Dusche im Badezimmer

4.2.10 Instandhaltung, Bauschäden- und Mängel

Im Ortstermin konnten folgende Bauschäden bzw. Baumängel, die über die übliche altersbedingte Abnutzung hinausgehen, festgestellt werden:

1. Im Badezimmer des Erdgeschosses fehlte der WC-Sitz sowie die Abdeckplatte der WC-Spülung, ebenso wie das Waschbecken.
2. An der Gipskartondecke des Badezimmers waren Feuchtigkeitsflecken, wahrscheinlich verursacht durch den Wasserschaden an der Dusche des darüberliegenden Badezimmers, vorhanden.
3. Das Gäste-WC im Erdgeschoss war stark abgenutzt.
4. Die Tür zum Hausanschluss- u. Heizungsraum fehlte.
5. Im Hausanschluss- u. Heizungsraum waren Elektroinstallationskabel offen und nicht fachgerecht verlegt.
6. Im Hausanschluss- u. Heizungsraum war an der Wand und an der Decke die Bekleidung mit Gipskartonbauplatten unvollständig.
7. Auf der Empore im Dachgeschoss waren mehrere Risse im Fliesenbelag des Fußbodens vorhanden. Einige Fliesen waren lose. Der Fliesenbelag auf der Empore ist abgängig.
8. Der Laminatfußboden in den Zimmern 1 und 2 im Dachgeschoss war stark schadhaft und damit abgängig.
9. An der Trennwand zwischen Zimmer 1 und Zimmer 2 im Dachgeschoss fehlten die abschließenden Malerarbeiten, ebenso an der Trennwand im Zimmer 1 zur Empore. Es war die verspachtelte Gipskartonoberfläche sichtbar.
10. In den Zimmern 1 und 2 sowie auf der Empore fehlten die Abdeckungen der Schalter und Steckdosen.

11. Wand- und Deckenbeläge in den Zimmern 1 und 2 sind stark abgenutzt und daher abgängig.
12. In der Dusche des Dachgeschoss-Badezimmers wurde an einer Stelle nach einem Wasserschaden der Fliesenbelag inklusive der sich darunter befindenden Gipskartonbauplatte entfernt. Die abgebrochenen Gipskartonplattenteile incl. der darauf verklebten Fliesen lagen in der Duschwanne. Der Schaden wurde bisher nicht behoben.
13. An der Decke des Dachgeschoss-Badezimmers waren großflächig Stockflecken vorhanden, ebenso im oberen nicht gefliesten Wandbereich der Dusche. Dort war auch ein Befall mit Schimmelpilz sichtbar.
14. Am unteren Blend- und Flügelrahmen der Fenster auf der Südseite des Einfamilienhauses war der Lack teilweise so weit abgeplatzt, dass das rohe Holz offen liegt.
15. Die Holz-Innentreppe wies überdurchschnittliche Abnutzungsspuren auf.
16. Mehrere Dachsparren des Garagendaches sind nach einem Wasserschaden stark schadhaft und durchgebogen bzw. gebrochen. Laut Angabe des Eigentümers wurde der Schaden an der Dachabdichtung durch einen Dachdecker behoben. Die schadhaften Dachsparren wurden allerdings noch nicht ersetzt.
17. Das Sektionaltor der Doppelgarage ließ sich nur per Hand öffnen. Ein Elektromotor war nicht vorhanden.

Diese Liste hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie zeigt lediglich einige offensichtliche Bauschäden und Baumängel auf. Weitere können vorhanden sein.

Das Einfamilienhaus ist unterdurchschnittlich Instand gehalten.

4.2.11 Bilddokumentation des baulichen Zustands - Doppelgarage



Schadhafte, sich stark durchbiegende und teilweise eingerissene und durchgebrochene Dachsparren in der Garage, nach Schaden an der Dachabdichtung



4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach § 8 ImmoWertV in der Fassung vom 14. Juli .2021

Berücksichtigung

der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.

(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

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

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

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale liegen wie folgt vor:

Das Einfamilienhaus weist eine Vielzahl an Baumängeln und Bauschäden auf (siehe Punkt 4.2.10).

Die Beseitigung dieser Baumängel und Bauschäden wird auf ca. 55.000 € geschätzt.

Es muss allerdings darauf hingewiesen werden, dass es nicht die Aufgabe eines Verkehrswertgutachtens ist, die genaue Schadensursache eines Bauschadens und den nötigen Arbeitsumfang der Behebung zu ermitteln.

Bei den genannten Schadensbeseitigungskosten handelt es sich um eine Schätzung.

Gerade bei Wasserschäden sind das gesamte Schadensbild und somit auch der Umfang der Beseitigungskosten erst mit Öffnung der betroffenen Bauteile zu erkennen. Es wird daher hier darauf hingewiesen, dass die Schadensbeseitigungskosten sowohl höher als auch niedriger als von mir geschätzt ausfallen können.

4.4 Außenanlagen



Oben: Vorgarten mit Terrasse und Rasenfläche

Unten: rückwärtiger Gartenteil mit Rasenfläche und kleinem Gartenhäuschen



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 Anlage 1 der aktuellen Immobilienwertermittlungsverordnung ergeben sich für die unterschiedlichen Gebäudearten folgende Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)
Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
Modeliansätze für die Gesamtnutzungsdauer

(Fundstelle: BGBl. I 2021, 2819)

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modeliansätze zugrunde zu legen.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
bestehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wehrhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Behälterungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sportstätten, Freibäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

Da keine weiteren baulichen Besonderheiten von außen erkennbar sind und es sich hier um ein Einfamilienhaus handelt, wird eine Gesamtnutzungsdauer laut Anlage 1 der ImmoWertV für das Gebäude zu rund 80 Jahren angenommen.

Gesamtnutzungsdauer Wohngebäude (GND) 80 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..

Im vorliegenden Fall ist diese schematische Vorgehensweise anwendbar, da es sich um ein relativ junges ca. 2000 errichtetes Einfamilienhaus handelt.

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von:					
80 Jahren					
Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	> 18 Punkte
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

Gesamtnutzungsdauer lt. Anlage 3 - Sachwert-Richtlinie:

Restnutzungsdauer lt. Anlage 4 . Sachwert-Richtlinie:

80	Jahre
54	Jahre

Aufgrund interpolierter Werte obiger Tabelle beträgt die Restnutzungsdauer 54 Jahre.

Das modifizierte Baujahr entspricht dem tatsächlichen Baujahr.

Die ermittelte Restnutzungsdauer wird sachverständig auch für die Doppelgarage angenommen.

Restnutzungsdauer Einfamilienhaus und Doppelgarage (RND) 54 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 01.01.2026 folgenden erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert ermittelt:

BRW 80 €/m²

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

Danach ergibt sich ein Bodenwert mit:

$$838 \text{ m}^2 \times 80 \text{ €/m}^2 = 67.040 \text{ €}$$

gerundeter Bodenwert: 67.000 €

6. Ermittlung des Vergleichswertes

Nach § 24 ImmoWertV in der Fassung vom 14. Juli 2021:

Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder

2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

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

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

Mittelbares Vergleichswertverfahren unter Anwendung eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors:

Um den Anforderungen des § 24 ImmoWertV, Abs. 2, Satz 2 zu entsprechen, ist dieser normierte Vergleichsfaktor durch Korrekturfaktoren an das Bewertungsgrundstück anzupassen.

Der Vergleichspreis ergibt sich aus den Grundstücksmarktdaten Niedersachsen 2026 und berücksichtigt die folgenden besonderen Merkmale des zu bewertenden Objekts:

- Datenermittlungstichtag: 01.10.2025
- Bodenrichtwert: 80 Euro/m²
- Wohnfläche: 166 m²
- Standardstufe: 3,00
- Unterkellerung: nicht unterkellert
- Grundstücksfläche: 838 m²
- besondere regionale Lage: Randlage Hameln (Afferde)
- modifiziertes Baujahr: 2000

Daraus ergibt sich folgender Vergleichsfaktor pro m² Wohnfläche:
(siehe auch Anlagen 11 und 12)

Interpolierter Vergleichspreis BRW 80 u. Baujahr 1999 : 2.490 €/m²

x 0,91	(Korrekturfaktor wg. abw. Wohnfläche)	=	2.266 €/m ²
x 1,13	(Korrekturfaktor wg. abw. Standardstufe)	=	2.561 €/m ²
x 1,01	(Korrekturfaktor wg. abw. Grundstücksgröße)	=	2.587 €/m ²
x 0,88	(Korrekturfaktor wg. abw. Lage)	=	2.277 €/m ²
x 0,93	(Korrekturfaktor wegen Nichtunterkellerung)	=	2.118 €/m ²
x	vorhandener Wohnfläche in m ² : 165,6	=	350.741 €
+	zusätzliche Garage:		6.000 €
=	gerundeter vorläufiger Vergleichspreis:	=	357.000 €
./.	Wertminderung wegen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale		55.000 €

= Vergleichspreis: 302.000 €

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 mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebautes Grundstück.

Um den Verkehrswert von Einfamilienhäusern zu ermitteln, eignet sich das Vergleichswertverfahren.

Den ermittelten Vergleichswert in Höhe von 302.000 Euro halte ich für einen erzielbaren Preis.

Den Verkehrswert für das Grundstück

**31789 Hameln – OT Afferde, Werner-Peix-Straße 4,
Grundbuch von Afferde, Blatt 2484, lfd. Nummer 1
eingetragen am Grundstück:
Gemarkung Afferde, Flur 2, Flurstück 143/95, mit 838 m²**

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

302.000 €

In Worten: Dreihundertzweitausend Euro

Hameln, den 08.04.2026

8. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anlage 2:	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
Anlage 3:	Grundriss Erdgeschoss
Anlage 4:	Grundriss Dachgeschoss
Anlage 5:	Ansicht von Süden u. Ansicht von Osten
Anlage 6:	Ansicht von Norden u. Ansicht von Westen
Anlage 7:	Schnitt
Anlage 8:	Doppelgarage
Anlage 9:	Baubeschreibung Einfamilienhaus
Anlage 10:	Baubeschreibung Garage
Anlage 11:	Vergleichspreise
Anlage 12:	Korrekturfaktoren zu den Vergleichspreisen
Anlage 13:	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 urheberrechtlichen Gründen keine Planunterlagen veröffentlicht werden.

Anlage 1:

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte

© Landesamt für Geoinformation u. Liegenschaften Niedersachsen



Anlage 2:

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover



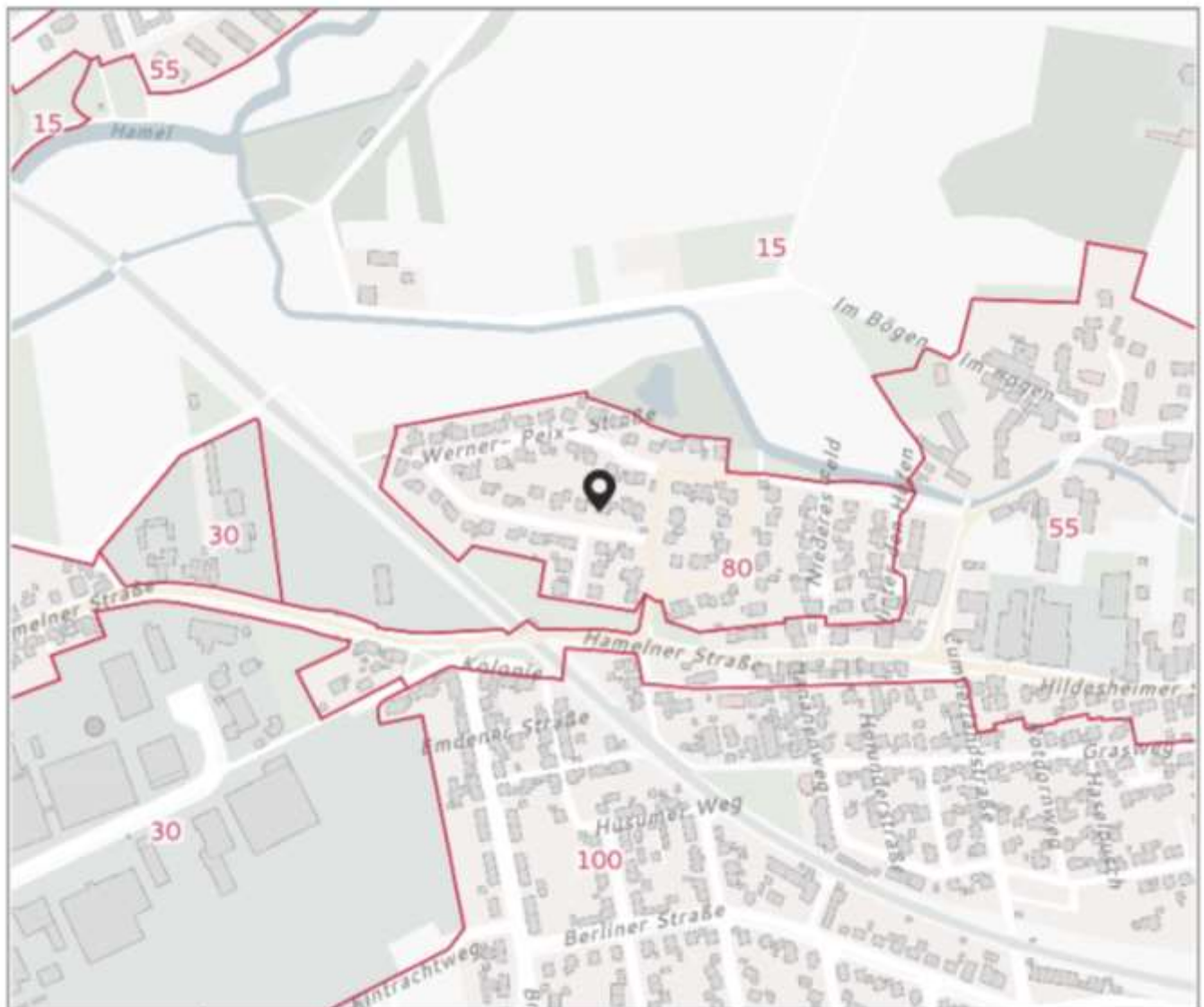
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Hameln-Hannover



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 02.04.2026)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2026

Adresse: Werner-Peix-Straße 4, 31789 Hameln - Afferde
Gemarkung: 4963 (Afferde), Flur: 2, Flurstück: 143/95



100 m

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG



Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV - zertifiziert)

Frank Fiebich
Architekt Dipl.-Ing. (FH)

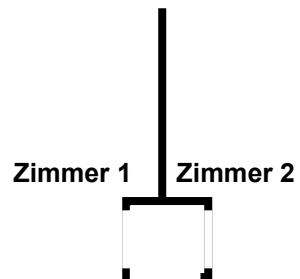
- Verkehrswertgutachten
- Ganzheitliche Bauplanung für Neubau und Sanierung

Verkehrswertgutachten
26 K 53/25

Stralsunder Str. 3 • Harneln • Tel. 0 51 51 - 407 582 • www.ihr-architekt-fiebich.de

Anlage 3: Grundriss Erdgeschoss

Anlage 4: Grundriss Dachgeschoss



Zimmer 3



Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV - zertifiziert)

Frank Fiebich
Architekt Dipl.-Ing. (FH)

- Verkehrswertgutachten
- Ganzheitliche Bauplanung für Neubau und Sanierung

Verkehrswertgutachten
26 K 53/25

Stralsunder Str. 3 • Harneln • Tel. 0 51 51 - 407 582 • www.ihr-architekt-fiebich.de

Anlage 5: Ansicht von Süden und Ansicht von Osten



Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV - zertifiziert)

Frank Fiebich
Architekt Dipl.-Ing. (FH)

- Verkehrswertgutachten
- Ganzheitliche Bauplanung für Neubau und Sanierung

Verkehrswertgutachten
26 K 53/25

Stralsunder Str. 3 • Harneln • Tel. 0 51 51 - 407 582 • www.ihr-architekt-fiebich.de

Anlage 6: Ansicht von Norden und Ansicht von Westen



Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV - zertifiziert)

Frank Fiebich
Architekt Dipl.-Ing. (FH)

- Verkehrswertgutachten
- Ganzheitliche Bauplanung für Neubau und Sanierung

Verkehrswertgutachten
26 K 53/25

Stralsunder Str. 3 • Harneln • Tel. 0 51 51 - 407 582 • www.ihr-architekt-fiebich.de

Anlage 7: Schnitt



Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV - zertifiziert)

Frank Fiebich
Architekt Dipl.-Ing. (FH)

- Verkehrswertgutachten
- Ganzheitliche Bauplanung für Neubau und Sanierung

Verkehrswertgutachten
26 K 53/25

Stralsunder Str. 3 • Harneln • Tel. 0 51 51 - 407 582 • www.ihr-architekt-fiebich.de

Anlage 8: Doppelgarage



Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV - zertifiziert)

Frank Fiebich
Architekt Dipl.-Ing. (FH)

- Verkehrswertgutachten
- Ganzheitliche Bauplanung für Neubau und Sanierung

Verkehrswertgutachten
26 K 53/25

Stralsunder Str. 3 • Harneln • Tel. 0 51 51 - 407 582 • www.ihr-architekt-fiebich.de

Anlage 9: Baubeschreibung Einfamilienhaus



Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV - zertifiziert)

Frank Fiebich
Architekt Dipl.-Ing. (FH)

- Verkehrswertgutachten
- Ganzheitliche Bauplanung für Neubau und Sanierung

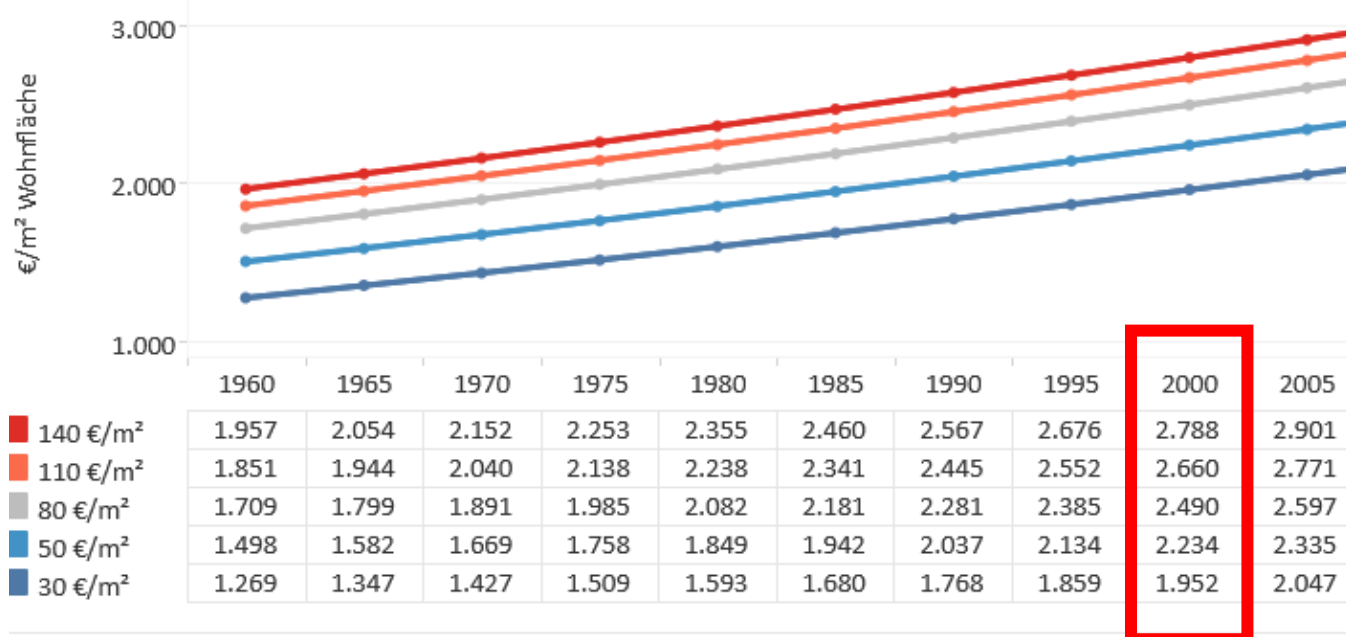
Verkehrswertgutachten
26 K 53/25

Stralsunder Str. 3 • Harneln • Tel. 0 51 51 - 407 582 • www.ihr-architekt-fiebich.de

Anlage 10: Baubeschreibung Garage

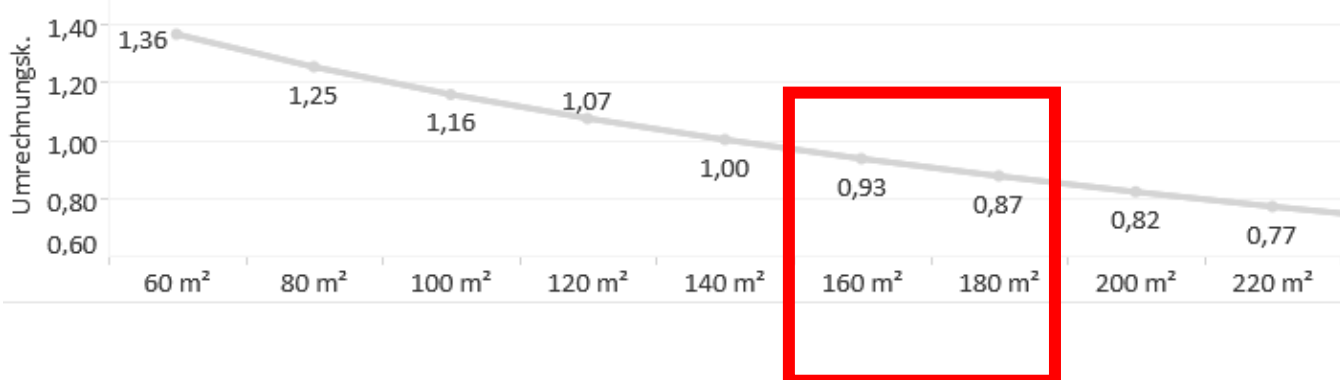
Anlage 11: Grundstücksmarktdaten Niedersachsen 2026: Vergleichspreise für Einfamilienhäuser und Umrechnungskoeffizient bei abweichender Wohnfläche

Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Lagewert und dem modifizierten Baujahr

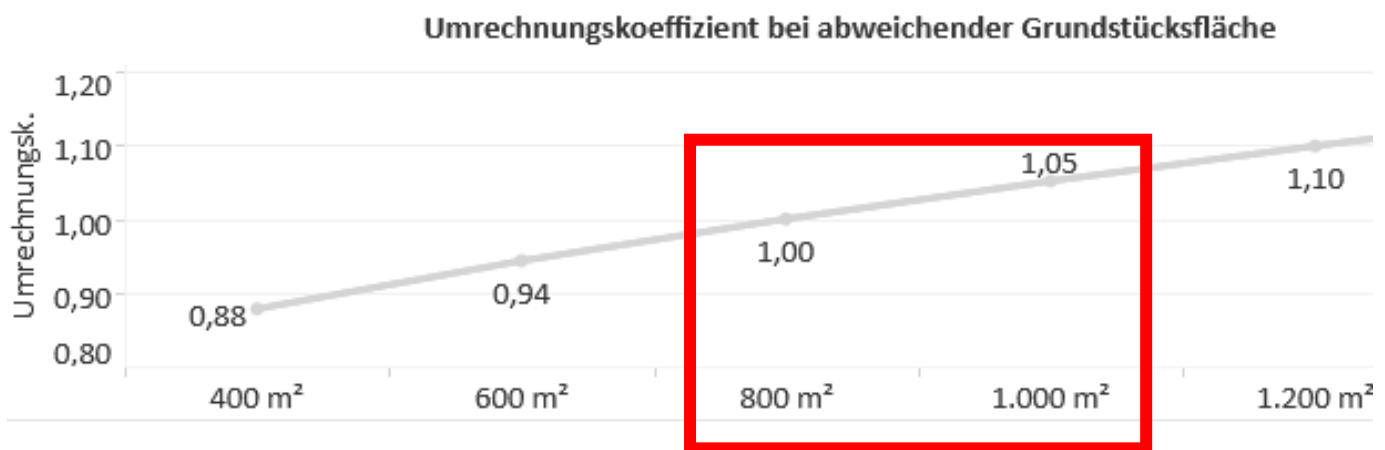
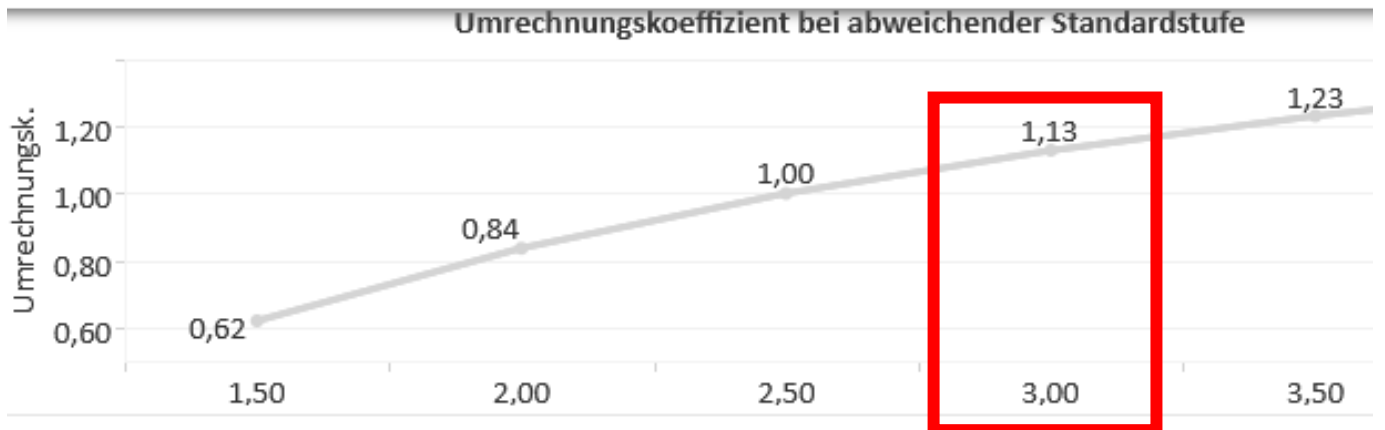


om Normobjekt abweichende Merkmale bewirken folgende Änderungen der Vergleichsfaktoren:

Umrechnungskoeffizient bei abweichender Wohnfläche



Anlage 12: Grundstücksmarktdaten Niedersachsen 2026: Umrechnungskoeffizienten für die Vergleichspreise für EFH



Zu- oder Abschläge für Garagen	
zusätzliche Garage	+ 6.000 €
ohne Garage	- 6.000 €

Umrechnungskoeffizient Keller	
kein Keller	0,9

Umrechnungskoeffizient für abweichende Lagen

Bad Pyrmont	0,84
Dörfer	0,84
Kleinstädte, Randlagen Hameln	0,84
Stadt Hameln	1,0

Anlage 13: Literaturverzeichnis

1. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – ImmoWertV 2021), in Kraft getreten am 01.01.2022
2. Wolfgang Kleiber, 11. Auflage,
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
3. Baugesetzbuch (BauGB),
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017,
zuletzt geändert am 22.12.2025
4. Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
in der Fassung vom 01.07.2025
5. Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert in 2023
6. Baupreisindize des Statistischen Bundesamtes für Neubauten (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer, Originalwert 2021 = 100.
7. Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes, Basis 2005
8. Grundstücksmarktdaten Niedersachsen 2026