

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

4. Ausfertigung: PDF-Datei

Ausfertigung für das
Amtsgericht zum Verbleib

von insgesamt
zwei schriftlichen
Ausfertigungen
sowie
drei elektronischen
Ausfertigungen

mit einem Umfang
von 45 Seiten

**Eigentumswohnung
im Erdgeschoss links
mit Kellerraum Nr. 13
in einem Mehrfamilienhaus
mit 8 Wohneinheiten**

Teichstraße 16

31789 Hameln - Hastenbeck



Grundbuch:	AG Hameln, Grundbuch von Hastenbeck, Blatt 537, lfd. Nr. 1 Miteigentumsanteile: 2.093 / 100.000stel
Flur / Flurstück / Grundstücksgröße:	Gemarkung Hastenbeck, Flur 7, Flurstücke 15/7, 10.273 m²
Wohn- und Nutzflächen:	ca. 73 m² Wohnfläche der Wohnung Teichstraße 16, EG links ca. 16 m² Nutzfläche des Kellerraumes Nr. 13 laut Planunterlage
Grundstückseigentümer:	Auf Anordnung des Gerichts wird im Gutachten auf Namensnennungen verzichtet.
Gläubiger:	WEG Teichstraße, vertret. durch RA Seifert, Tel.: 05151-961280
Auftraggeber: Tag der Auftragserteilung:	Amtsgericht Hameln, Zehnthof 1, 31785 Hameln 12.03.2026
Ortstermin: Wertermittlungstichtag: Datum der Ausfertigung:	05.05.2026 05.05.2026 07.05.2026

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 der Eigentumswohnung zu:

22.000 €

In Worten: Zweiundzwanzigtausend 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 -
2.	AUFTRAGSBESCHREIBUNG	- 6 -
2.1	Auftraggeber	- 6 -
2.2	Tag der Auftragserteilung	- 6 -
2.3	Zweck des Gutachtens	- 6 -
2.4	Unterlagen	- 6 -
2.5	Ortsbesichtigung	- 6 -
3.	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	- 7 -
3.1	Grundstückseigentümer	- 7 -
3.2	Grundbuch	- 7 -
3.3	Katasterangaben des Grundstücks	- 7 -
3.4	Tatsächliche Nutzung	- 7 -
3.5	Entwicklungszustand	- 7 -
3.6	Sanierungs-, Entwicklungs- oder Umlegungsgebiet	- 7 -
3.7	Denkmalschutz	- 7 -
3.8	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen:	- 8 -
3.9	Ort	- 9 -
3.10	Grundstücksgestaltung / Grenzverhältnisse	- 9 -
3.11	Baugrund	- 9 -
3.12	Erschließungszustand	- 9 -
3.13	Umliegende Bebauung und Nutzung	- 9 -
3.14	PKW-Stellplätze	- 11 -

3.15	Immissionen / Vibrationen	- 11 -
3.16	Altlasten	- 11 -
4.	BAULICHE ANLAGEN	- 12 -
4.1	Bilddokumentation der Gebäudeansichten	- 12 -
4.2	Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten	- 14 -
4.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 19 -
4.4	Außenanlagen	- 20 -
4.5	Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer	- 21 -
5.	BODENWERTERMITTLUNG	- 26 -
6.	ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTES	- 27 -
7.	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	- 29 -
8.	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	- 30 -
Anlage 1:	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	- 31 -
Anlage 2:	Lageplan aus der Bauakte	- 32 -
Anlage 3:	Grundriss Keller aus der Baugenehmigung	- 33 -
Anlage 4:	Grundriss Keller aus dem Aufteilungsplan: Kellerraum Nr. 13	- 34 -
Anlage 5:	Grundriss Erdgeschoss aus der Baugenehmigung	- 35 -
Anlage 6:	Grundriss Erdgeschoss aus dem Aufteilungsplan	- 36 -
Anlage 7:	Ansicht von Norden (oben) und Ansicht von Süden (unten)	- 37 -
Anlage 8:	Ansicht von Osten (oben) und Schnitt (unten)	- 38 -
Anlage 9:	Auszug aus d. Grundbuch: Seite 2 - Bestandsverzeichnis	- 39 -
Anlage 10:	Grundstücksmarktdaten 2026: Vergleichspreise für Eigentumswohnungen	- 40 -
Anlage 11:	Grundstücksmarktdaten 2026: Korrekturfaktoren für Eigentumswohnungen	- 41 -
Anlage 12:	Energieausweis – Seite 1	- 42 -
Anlage 13:	Energieausweis – Seite 3	- 43 -
Anlage 14:	Energieausweis – Seite 4	- 44 -
Anlage 15:	Literaturverzeichnis	- 45 -

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.

2. Auftragsbeschreibung

2.1 Auftraggeber

Amtsgericht Hameln, Zehnthof 1, 31785 Hameln

2.2 Tag der Auftragserteilung

12.03.2026

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 13.03.2026

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

- keine

2.4.3 Folgende Unterlagen wurden vom Sachverständigen beschafft / recherchiert:

- verschiedene Auszüge aus der Bauakte

Die Richtigkeit der erhaltenen Auskünfte und Unterlagen wird vorausgesetzt.

2.5 Ortsbesichtigung

Ein Zutritt zu der Wohnung wurde durch die Mietpartei ermöglicht.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundstückseigentümer

Auf Anordnung des Gerichts wird im Gutachten auf Namensnennungen verzichtet.

3.2 Grundbuch

Amtsgericht Hameln, Grundbuch von Hastenbeck, Blatt Nr. 537, lfd. Nr. 1

3.3 Katasterangaben des Grundstücks

2.093 / 100.000 Miteigentumsanteil am Grundstück:
Gemarkung Hastenbeck, Flur 7, Flurstück 15/7 mit 10.273 m²

Teichstraße 16, 31789 Hameln - Hastenbeck

3.4 Tatsächliche Nutzung

Die Wohnung ist seit ca. 20 Jahren an die selbe Mietpartei vermietet und bewohnt.

3.5 Entwicklungszustand

Eine Auskunft zum Entwicklungszustand wurde nicht eingeholt, da dies bei der Bewertung einer Eigentumswohnung in einer derart großen Wohnanlage nicht bewertungsrelevant ist.

3.6 Sanierungs-, Entwicklungs- oder Umlegungsgebiet

Eine Auskunft, ob sich das Grundstück in einem Sanierungs-, Entwicklungs- oder Umlegungsgebiet befindet, wurde nicht eingeholt.

Es wird fiktiv davon ausgegangen, dass sich das Grundstück nicht innerhalb eines Sanierungs-, Entwicklungs- oder Umlegungsgebietes befindet.

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, da ein eventuelles Bestehen einer Baulast bei der Bewertung einer Eigentumswohnung in einer großen Wohnanlage nicht bewertungsrelevant ist.

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. 2:

*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (26 K 9/2026)
(24.02.2026)*

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 „Teichstraße“ in Hameln, OT Hastenbeck.

Diese Erschließungsanlage ist laut telefonischer Auskunft durch die Stadt Hameln endgültig hergestellt und abgerechnet.

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 im ca. 1.500 Einwohner umfassenden Ort Hastenbeck, einem 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.

Naherholungsmöglichkeiten bietet das Weserbergland in großer Vielfalt.

3.9.1 Verkehrslage / Entfernungen

Hameln Altstadt	ca. 8 km	Hildesheim	ca. 47 km
Hannover	ca. 48 km	BAB 2 (Lauenau)	ca. 30 km

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

Bushaltestellen befinden sich in naher fußläufiger Entfernung zum Grundstück.

3.10 Grundstücksgestaltung / Grenzverhältnisse

Zuschnitt:	unregelmäßiges Grundstück
Kantenlänge:	siehe beigefügten Lageplan
Ebenheit:	uneben – verschiedene Höhen-Niveaus
Begrenzung:	Nachbargrundstücke, Erschließungsanlage
Einfriedung:	keine

3.11 Baugrund

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

3.12 Erschließungszustand

Die „Teichstraße“ ist fertig erschlossen.

3.13 Umliegende Bebauung und Nutzung

Die Wohnung liegt in einer großflächigen punktförmigen Wohnblock-Siedlung.

3.13.1 Bilddokumentation der umliegenden Bebauung und Nutzung



Oben: Wohnblöcke in der Teichstraße. Roter Pfeil: Block mit der zu bewertenden Eigentumswhg.
Unten: Wohnblöcke südlich des Blocks mit der zu bewertenden Eigentumswohnung



3.14 PKW-Stellplätze

Ein PKW-Stellplatz ist nicht vorhanden. Öffentliche Stellplätze sind vorhanden.

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 Norden mit der Zuwegung zum Wohnblock „Teichstraße 16“.



Oben: Ansicht von Süden
Unten: Ansicht von Osten



4.2 Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten

4.2.1 Baujahr

1962

4.2.2 Art des Gebäudes

Voll unterkellertes Mehrfamilienhaus, 8 Wohneinheiten

4.2.3 Wohn- und Nutzfläche laut Planunterlagen aus der Baugenehmigung

Wohnfläche laut Bauantrag

Wohnen	18,0 m ²
Essen	7,0 m ²
Eltern	13,7 m ²
Kind	10,2 m ²
Küche	8,6 m ²
Bad	3,4 m ²
WC	1,7 m ²
Diele	2,9 m ²
Garderobe	1,8 m ²
Flur	2,0 m ²
Abstell	0,9 m ²
Loggia (50% der Grundfläche)	2,4 m ²
Wohnfläche:	72,6 m²

Die Wohnfläche der Wohnung beträgt laut Planunterlage aus der Baugenehmigung ca. 73 m².

Die Nutzfläche des Kellerraumes Nr. 13 (Zutritt nicht ermöglicht) beträgt laut Planunterlage aus der Baugenehmigung ca. 16 m².

4.2.4 Baubeschreibung des Gebäudes:

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

Allgemeines / Rohbau

Gründung / Sohle:	Stahlbeton
Außenwände:	Massiv mit Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	Massiv
Decken:	Stahlbetondecke
Dach:	Satteldach
Treppe:	Stahlbeton, Kunststeinstufen
Wasserinstallation:	Anschluss an die öffentliche Versorgung
Abwasserinstallation:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation

Ausbau

Elektroinstallation:	Die elektrische Installation in der Wohnung ist aus dem Baujahr des Gebäudes und nicht mehr voll funktionsfähig. Sie wurde teilweise außer Betrieb genommen. Es wird eine Notstromversorgung mit Mehrfachsteckdosen und Verlängerungskabeln zum Betrieb der wichtigsten elektrischen Geräte genutzt.
Heizung:	Gas
Warmwasser:	Zentral
Sanitärausstattung:	Das Bad befindet sich im Rohbauzustand ohne Sanitärobjekte. Das WC stammt in seiner Ausstattung aus dem Jahr 1962. Ein Waschbecken ist nicht vorhanden.
Küche:	Die Küche wurde nicht als Küche genutzt.
Fenster:	Kunststoff, geschätzt 1980er Jahre
Hauseingangstür:	Kunststoff, geschätzt 1990 / 2000er Jahre
Innentüren:	Nur noch teilweise vorhanden, lackiert, 1962
Fußböden:	Teppichfliesen und Linoleum, 1962
Wände:	Tapete, Anstrich
Decken:	Anstrich, Unterkonstruktion für Deckenabhängung

4.2.5 Wohnung - Bilddokumentation des baulichen Zustands der Wohnung



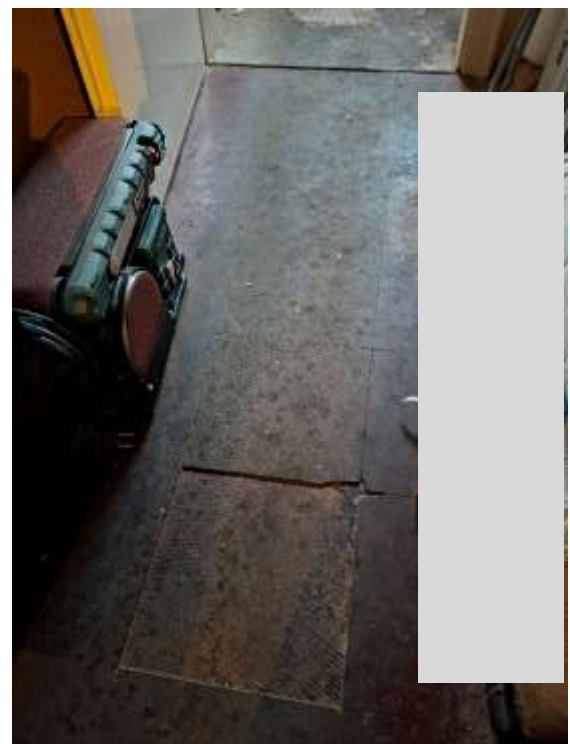
Bad im Rohbauzustand ohne Sanitärobjekte



WC im Ausstattungszustand von 1962. Die Wände sind gestrichen. Der Fußboden ist mit stark verschmutzten Mosaikfliesen versehen. Ein Waschbecken ist nicht vorhanden.



Küche (nicht als Küche genutzt)



Abgenutzter Bodenbelag im Flur vor dem WC



Abgenutzte Teppichfliesen von 1962 im Essbereich



Abgenutzter Bodenbelag im Wohnbereich und Mehrfachsteckdose mit Verlängerungskabeln zu notdürftigen Stromversorgung



Provisorisch verlegte Deckenkabel in der „Küche“



Unvollständige Deckenvertäfelung im Schlafzimmer

4.2.6 Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung entspricht modernen Anforderungen.

4.2.7 Ausstattungsstandard nach Normalherstellungskosten (NHK 2010):

In ihrem jetzigen Zustand besitzt die Wohnung keine Ausstattungsstandard.

4.2.8 Energieeinsparnachweis nach Gebäudeenergiegesetz

Siehe Anlagen 13-15

4.2.9 Modernisierungen

Mehrfamilienhaus

Das Gebäude wurde ca. 1962 errichtet. Die Heizung stammt laut Energieausweis aus dem Jahr 2003. Das Mehrfamilienhaus ist mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen, welches geschätzt Ende der 1990er oder Anfang der 2000er Jahre hergestellt wurde.

Eine Sonderumlage ist zur Zeit laut Auskunft durch die Hausverwaltung nicht beschlossen.

Wohnung

Die Wohnung wurde seit 1962 nicht mehr saniert.

Die im Bad und der Küche angefangene Sanierung wurde nicht zu Ende geführt und kann auch aufgrund der magelhaften Ausführung nicht als Sanierung bezeichnet werden.

4.2.10 Instandhaltung, Bauschäden- und Mängel

Während des Ortstermins waren von außen am Gebäude keine Bauschäden / Baumängel zu erkennen, die über die übliche altersbedingte Abnutzung hinausgingen.

Die Wohnung ist in einem unbewohnbaren Zustand.

Ein Befall mit tierischen Schädlingen kann nicht ausgeschlossen werden.

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:

In der Wohnung befindet sich eine große Menge an nicht mehr gebrauchtem Hausrat und Abfällen. Das Vorhandensein tierischer Schädlinge ist nicht auszuschließen

Im Badezimmer und in der Küche wurde in der Vergangenheit mit Modernisierungsarbeiten begonnen. Diese Arbeiten wurden jedoch nicht zu Ende geführt. Das Badezimmer befindet sich im Rohbauzustand.

Die Wohnung weist einen Ausstattungszustand von 1962 auf.

Der gesamte Innenausbau ist abgängig.

In diesem Zustand ist die Wohnung unter dem Gesichtspunkt gesunder Wohnverhältnisse unbewohnbar.

Um sie wieder in einen bewohnbaren Zustand zu versetzen, wäre die Wohnung zunächst von Hausrat und Abfällen zu räumen, in einen Rohbauzustand zu überführen und dann vom Kern aus zu sanieren.

Der unbewohnbare Zustand der Wohnung wird mit einem Abschlag in Höhe von ca. zwei Dritteln des vorläufigen Vergleichspreis berücksichtigt.

Der Abschlag beträgt somit gerundet 50.000 Euro.

4.4 Außenanlagen



Roter Pfeil: zu bewertende Eigentumswohnung
Die Außenanlagen sind umlaufend geprägt durch weitflächiges Rasengrün.



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)
Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer

(Fundstelle: BGBl. I 2021, 2819)

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

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser 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
Behälterbergungsstätten, 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 Mehrfamilienhaus 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..

Besonderheiten im vorliegenden Fall

Diese schematische Vorgehensweise ist jedoch in der Regel nur bei sehr neuen Gebäuden anwendbar.

Da insbesondere Modernisierungen zu einer Verlängerung der üblichen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führen, würde eine rein mathematisch-schematische Ermittlung der Restnutzungsdauer somit zu einem verfälschten Ergebnis führen.

Daher erscheint es sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der einschlägigen Literatur als unproblematisch empfunden.

So schreibt zum Beispiel Kleiber (Kleiber, Verkehrswertermittlung, § 6 ImmoWertV, S. 902 ff.):

„Die übliche Restnutzungsdauer – RND – von ordnungsgemäß instandgehaltenen Gebäuden wird i. d. R. so ermittelt, indem von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer – GND – das Alter in Abzug gebracht wird: $RND = GND - \text{Alter}$. Dies darf nicht schematisch vorgenommen werden. Es müssen vor allem die örtlichen und allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse im Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlagen in die Betrachtung mit einbezogen werden.“

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer durch Abzug des Alters von der üblichen Gesamtnutzungsdauer wird den im Einzelfall gegebenen Verhältnissen oftmals nicht gerecht. Sachgerechter ist es daher, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen.“

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Modernisierungen

Die aktuelle Immobilienwertermittlungsverordnung enthält ein Modell, welches der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer dient. Zunächst ist mittels nachfolgender Punktetabelle der Modernisierungsgrad zu ermitteln:

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

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden in der Vergangenheit durchgeführt:

Modernisierungselemente	Durchgeführte Maßnahmen	Tatsächlich erreichte Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	---	---
Modernisierung der Fenster und Außentüren	---	---
Mod. der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	---	---
Modernisierung der Heizungsanlage laut Energieausweis:	2003	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	Geschätzt 2000er Jahre	2,0
Modernisierung der Bäder	---	---
Mod. des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	---	---
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	---	---
Summe der erreichten Punkte:		3,0

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

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
23	Jahre

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein ca. 64 Jahre altes Gebäude.

Es wurde ein Modernisierungsgrad von 3 Punkten ermittelt.

Die modifizierte Restnutzungsdauer ergibt sich aufgrund des Modernisierungsgrades und anhand interpolierter Werte obiger Tabelle zu rund 23 Jahren.

Daraus ermittelt sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ein fiktives Baujahr von 1969.

Restnutzungsdauer Mehrfamilienhaus mit 8 WE (RND): 23 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 50 €/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 für das gesamte Grundstück mit:

$(10.273 \text{ m}^2) \times 50 \text{ €/m}^2 = \text{gerundet } 514.000 \text{ €}$

nach Miteigentumsanteilen: $514.000 \times 2.093 / 100.000 = 10.758 \text{ €}$

gerundeter Bodenwert: 11.000 €

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 Vergleichsfaktor ergibt sich aus den Grundstücksmarktdaten 2026.

Er berücksichtigt die folgenden besonderen Merkmale des zu bewertenden Objekts:

- Bodenrichtwert: 50 Euro/m²
- Wohnfläche: ca. 72,6 m²
- besondere regionale Lage: Randlage Hamelns
- modifiziertes Baujahr: 1969
- Garage: nein

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

Interpolierter Vergleichspreis BRW 50 u. Baujahr 1969 : 1.167 €/m²

x 1,00	(Korrekturfaktor wg. abw. Wohnfläche)	=	1.167 €/m ²
x 0,93	(Korrekturfaktor wg. abw. Stellung)	=	1.085 €/m ²
x 0,92	(Korrekturfaktor wg. abw. Lage)	=	998 €/m ²
x vorhandener Wohnfläche in m ² :	72,6	=	72.455 €
= gerundeter vorläufiger Vergleichspreis:		=	72.000 €

./. Wertminderung wegen der besonderen
objektspezifischen Grundstücksmerkmale: 50.000 €

= Vergleichspreis: 22.000 €

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 eine Eigentumswohnung in einem unbewohnbaren Zustand.

Den ermittelten Vergleichswert in Höhe von 22.000 Euro halte ich für einen erzielbaren Preis. Er ermöglicht einen ausreichenden Spielraum für die erforderliche umfangreiche Kernsanierung.

Den Verkehrswert für das Sondereigentum an der Eigentumswohnung und den Miteigentumsanteil

31789 Hameln, Teichstraße 16, ETW EG links u. dem Kellerraum Nr. 13 des ATP, Grundbuch von Hastenbeck, Blatt 537, lfd. Nummer 1, 2.093 / 100.000stel Miteigentumsanteile, eingetragen am Grundstück: Gemarkung Hastenbeck, Flur 7, Flurstück 15/7, 10.273 m²,

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

22.000 Euro

In Worten: Zweiundzwanzigtausend Euro

Hameln, den 07.05.2026

8. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
Anlage 2:	Lageplan aus der Bauakte
Anlage 3:	Grundriss Keller laut Baugenehmigung
Anlage 4:	Grundriss Keller laut Aufteilungsplan
Anlage 5:	Grundriss Erdgeschoss laut Baugenehmigung
Anlage 6:	Grundriss Erdgeschoss laut Aufteilungsplan
Anlage 7:	Ansichten von Norden und Süden
Anlage 8:	Ansicht von Osten und Schnitt
Anlage 9:	Grundbuch – Bestandsverzeichnis S. 2
Anlage 10:	Grundstücksmarktdaten 2026 - Vergleichspreise
Anlage 11:	Grundstücksmarktdaten 2026 - Korrekturen
Anlage 12:	Energieausweis Seite 1
Anlage 13:	Energieausweis Seite 3
Anlage 14:	Energieausweis Seite 4
Anlage 15:	Literaturverzeichnis

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 Bodenrichtwertkarte
© Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Hameln-Hannover



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
(Erstellt am 18.03.2026)

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

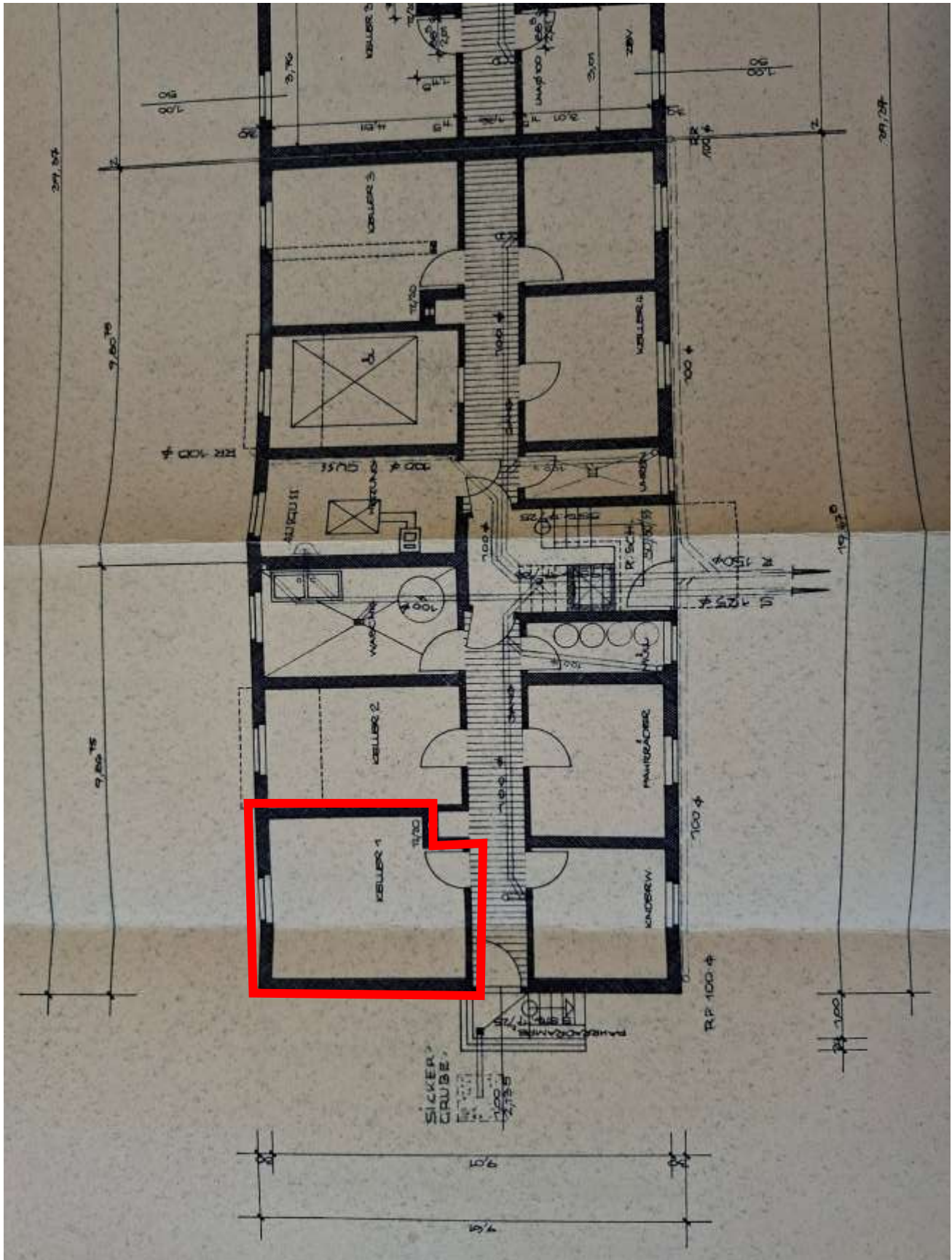
Adresse: Teichstraße 16, 31789 Hameln - Hastenbeck
Gemarkung: 4965 (Hastenbeck), Flur: 7, Flurstück: 15/7



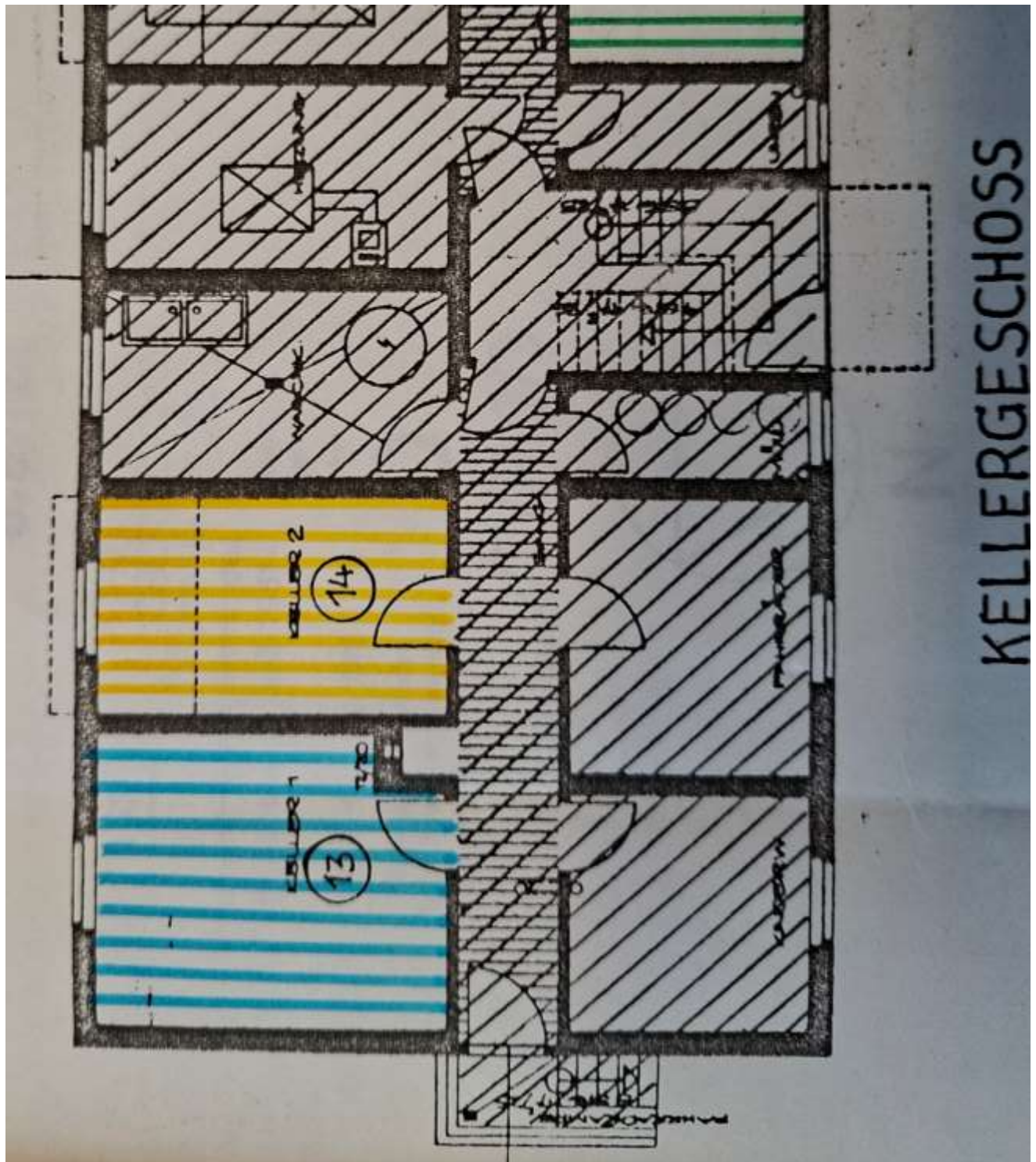
Anlage 2: Lageplan aus der Bauakte



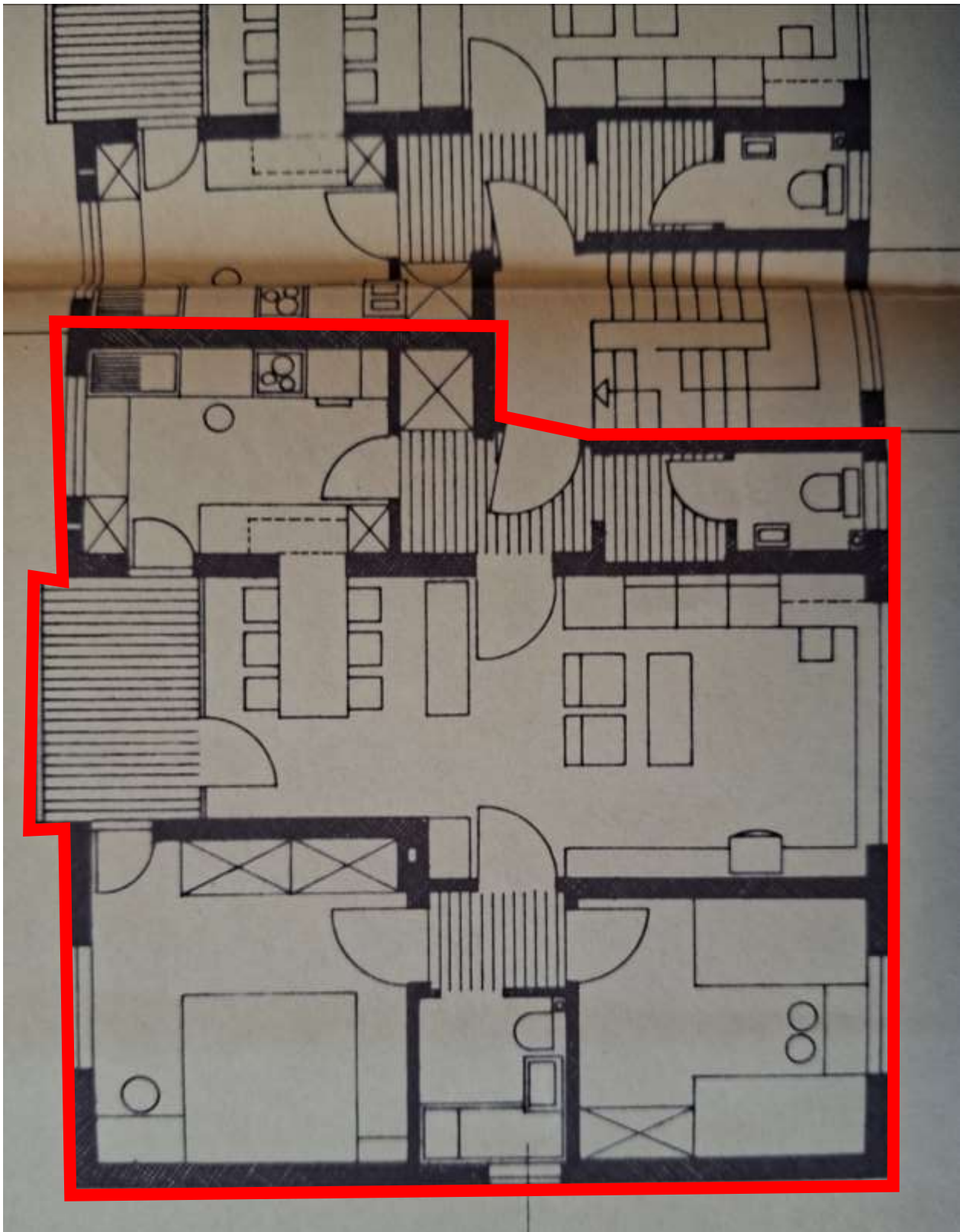
Anlage 3: Grundriss Keller aus der Baugenehmigung - Rot umrandet: Kellerraum Nr. 13 laut Aufteilungsplan



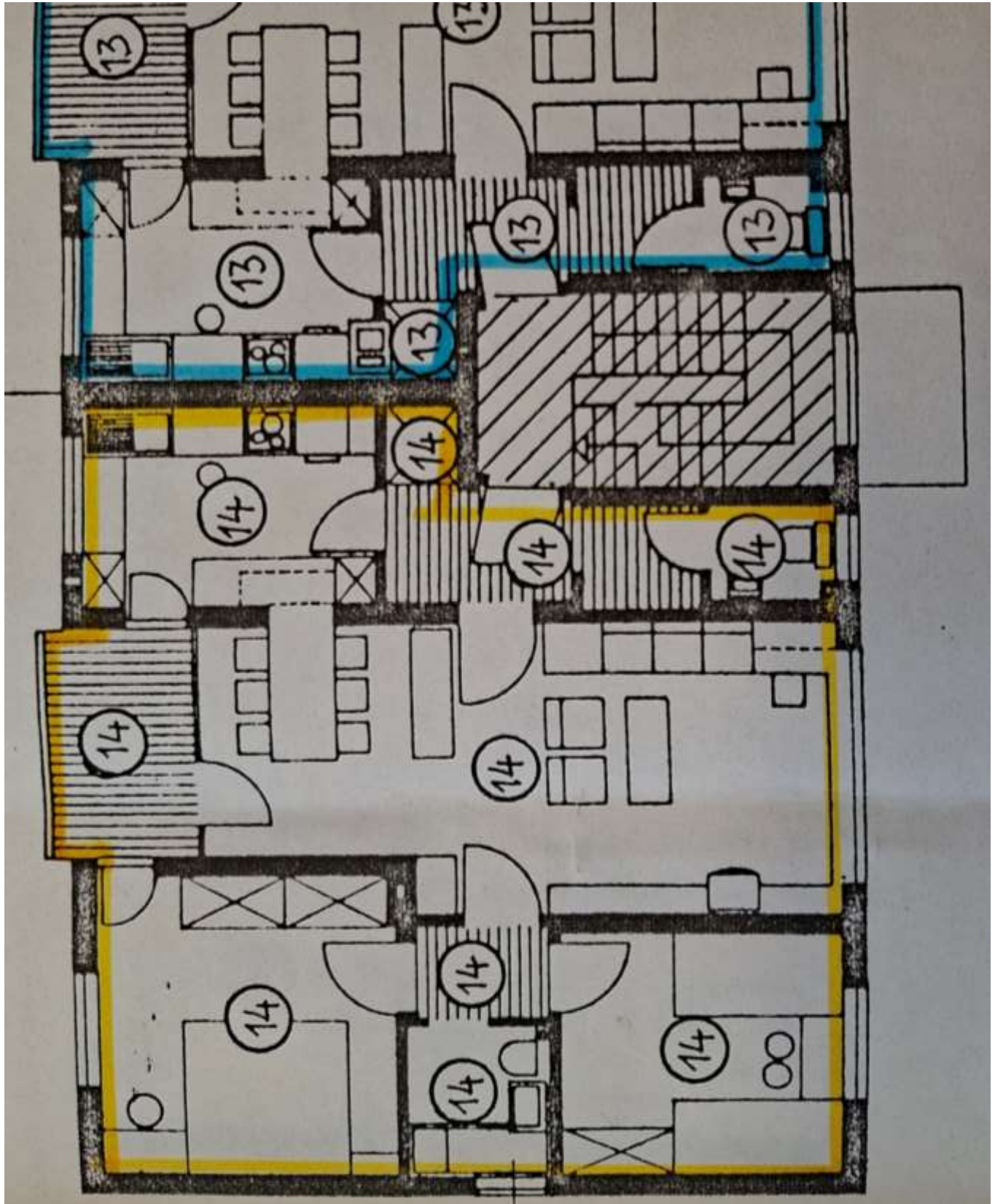
**Anlage 4: Grundriss Keller aus dem Aufteilungsplan:
Kellerraum Nr. 13 (blauschraffiert) und Nr. 14 (gelb schraffiert)**



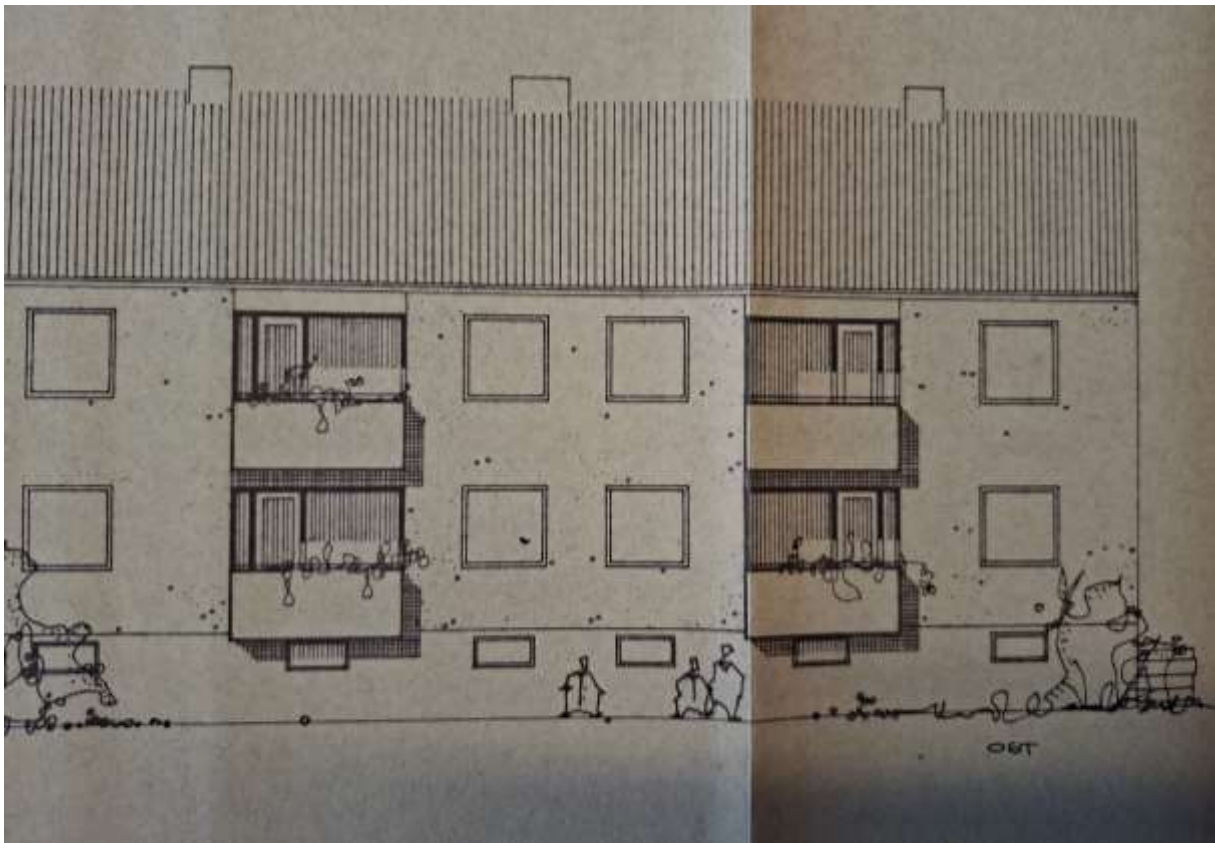
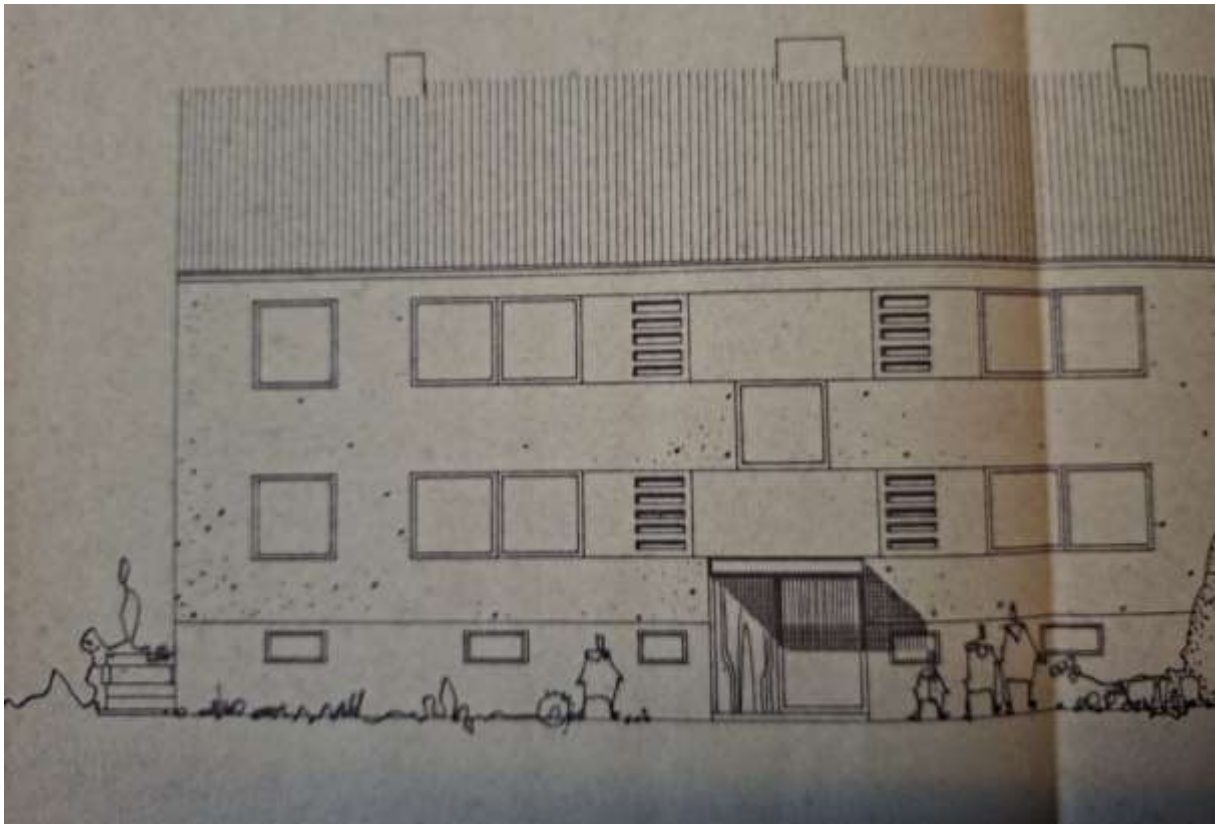
**Anlage 5: Grundriss Erdgeschoss aus der Baugenehmigung -
Rot umrandet: Wohnung EG links – laut Aufteilungsplan Whg. 14**



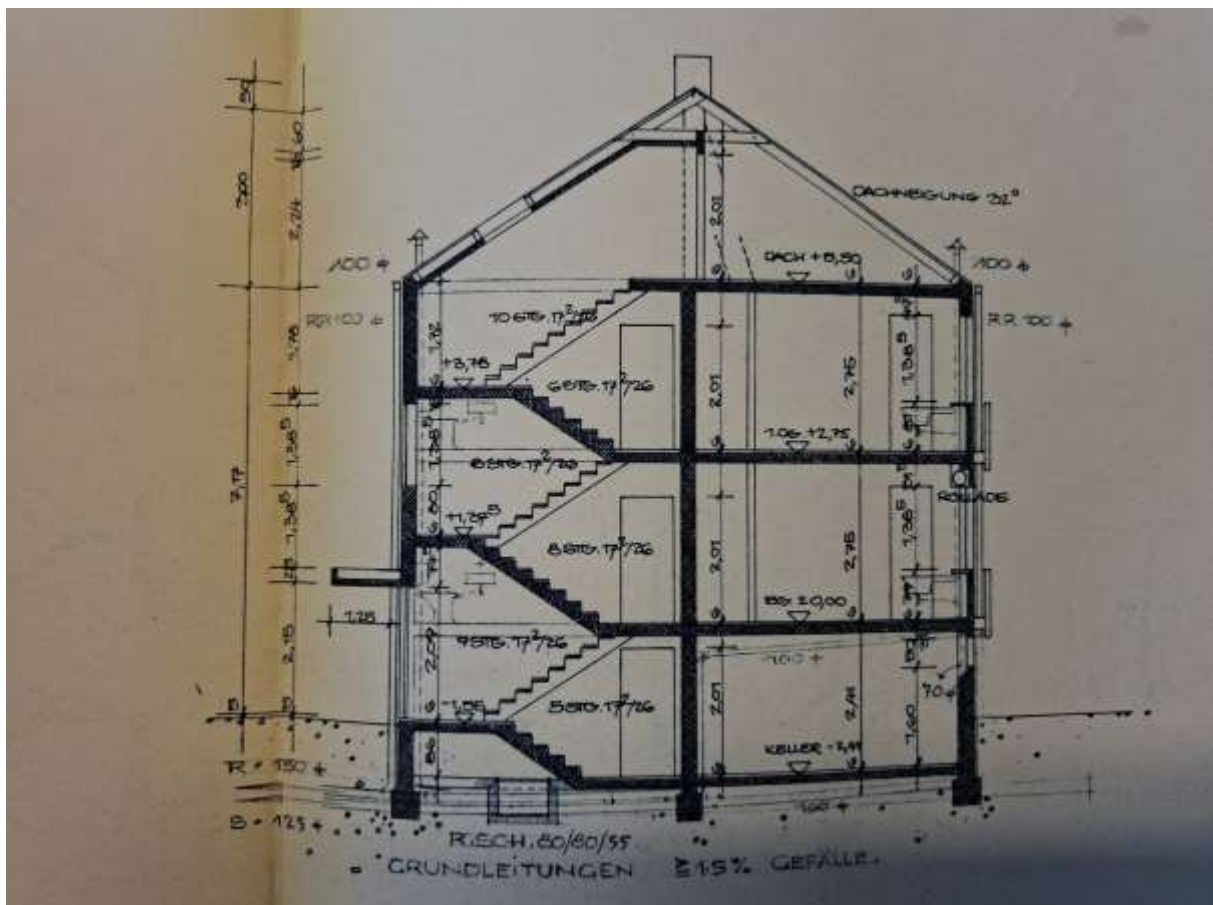
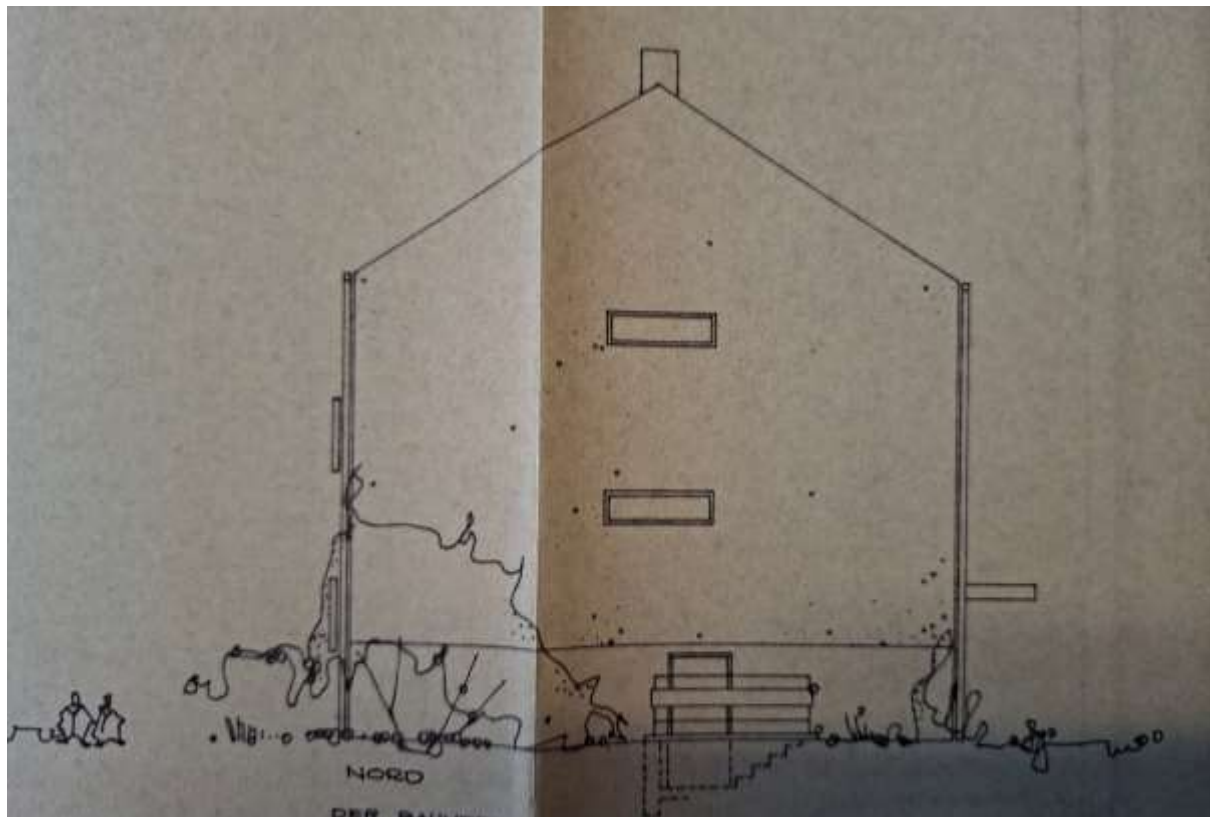
**Anlage 6: Grundriss Erdgeschoss aus dem Aufteilungsplan -
Gelb umrandet: Wohnung EG links – laut Aufteilungsplan Whg. 14)**



Anlage 7: Ansicht von Norden (oben) und Ansicht von Süden (unten)



Anlage 8: Ansicht von Osten (oben) und Schnitt (unten)



Anlage 9: Auszug aus d. Grundbuch: Seite 2 - Bestandsverzeichnis

Amtsgericht
Hameln

Grundbuch von
Hastenbeck

Blatt
537

Bestandsverzeichnis
Bogen
1

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe								
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer d. Grundstücke	Gemarkung (Vermessungsbezirk)		Karte		Liegenschaftsb.	Wirtschaftsart und Lage		Größe	
		a		Flur	Flurstück		c/d	e	ha	a m²
1	2			b					4	
1	-	2.093/100.000stel (Zweitausenddreihundneunzigeneinhunderttausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück								
		Hastenbeck	7	15/7					1	02 73
		Gebäude- u. Freifläche Hof- und Gebäudefläche Weichstraße 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28								
		verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Haus-Nr. 16 im Erdgeschoß links mit Kellerraum Nr. 13 des Aufteilungsplanes.								
		Das Miteigentum ist durch die mit den anderen Miteigentumsanteilen verbundenen Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Miteigentumsanteile sind eingetragen in den Blättern 525 bis 565. 564, 1020. Der Wohnungs- und Teileigentümer bedarf zur Veräußerung und zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht bei Veräußerung an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie sowie bei Veräußerung durch den Konkursverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 2. Juli 1981 Bezug genommen. Eingetragen am 24. September 1981.								
		(Desczyk) (weniger)								

Anlage 10: Grundstücksmarktdaten 2026: Vergleichspreise für Eigentumswohnungen

Stichprobenübersicht und Normobjekt

Modellbeschreibung

Stichprobe: 302 Kauffälle

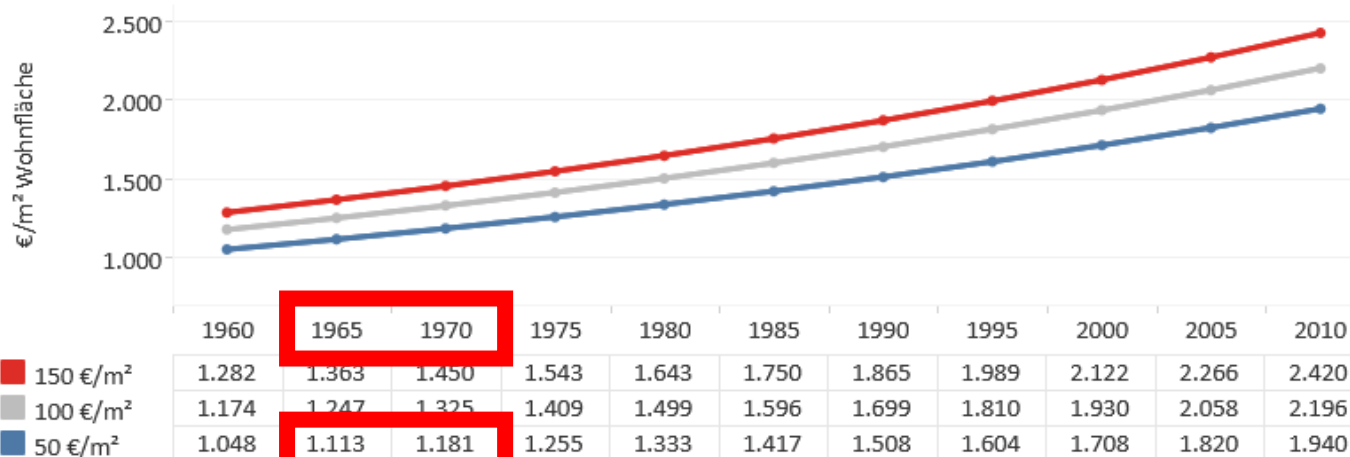
Merkmal	Min	Max	Median	Normobjekt
Kaufzeitpunkt	2023	2025	2024	01.10.2025
Bodenrichtwert [€/m ²]	45	210	115	110
Garage / Stellplatz				ohne
Gebäudeart	freistehend, wenige Wohnungen	Hochhaus		freistehend, wenige Wohnungen
Lage				Stadt Hameln
Modifiziertes Baujahr	1964	2018	1979	1980
Wohnfläche [m ²]	30	140	67	70

Vergleichswert Normobjekt (s.o.)

Wohnflächenpreis: 1.529 €/m²
Standardabweichung: ± 314 €/m²

Die Diagramme beziehen sich auf ein Normobjekt.

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



Anlage 11: Grundstücksmarktdaten 2026: Korrekturfaktoren für Eigentumswohnungen



Umrechnungskoeffizienten / Zu- oder Abschläge für weitere wertbeeinflussende Merkmale:

zusätzliche Garage/Stellplatz	+ 6.000 €
-------------------------------	-----------

Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche Stellungen

einzelstehend, wenige Wohnungen	1,00
geschlossene Bebauung	0,96
großflächige Wohnanlage	0,96
große punktförmige Wohnanlage	0,93

Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche Lagen

Bad Pyrmont	0,92
Dörfer	0,88
Kleinstädte, Randlagen Hameln	0,92
Stadt Hameln	1,00

Quelle: 2026 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Datenbasis: 01.01.2026, Tag der Veröffentlichung: 02.03

Anlage 12: Energieausweis – Seite 1

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 16.10.2013

Gültig bis: 08.09.2030

Registriernummer¹⁾ NI-2020-003336484
(oder "Registriernummer wurde bearbeitet am...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus			Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Teichstr. 14+16, Hastenbeck 31789 Hameln			
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude			
Baujahr Gebäude ²⁾	1962			
Baujahr Wärmeerzeuger ²⁾	2003			
Anzahl Wohnungen	8			
Gebäudenutzfläche (A _n)	676,51 m ²	☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾	Erdgas			
Erneuerbare Energien	Art: _____ Verwendung: _____			
Art der Lüftung/Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung			
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung / Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)			

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Büroterungen - siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf / Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller
MeEM Oliver Rausch
Gebäudeenergieberater
c/o Techem Energy Services GmbH
Hauptstraße 89
65760 Eschborn

09.09.2020

Datum

Unterschrift des Ausstellers

Anlage 13: Energieausweis – Seite 3

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 16.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

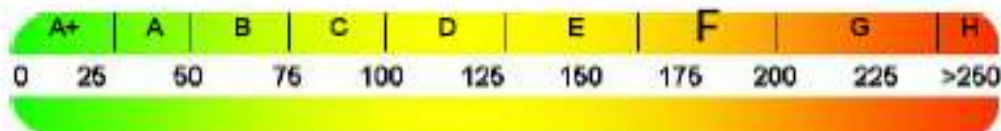
Registriernummer¹⁾ NI-2020-003336484
(oder 1) Registriernummer wurde beantragt am: ...)

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

177 kWh/(m²·a)



194 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

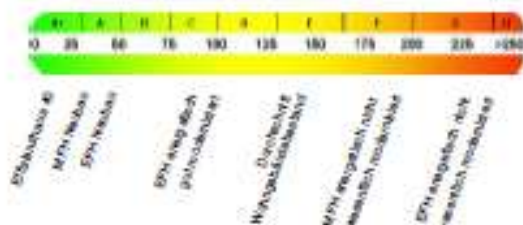
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

177 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²⁾	Primär-Energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
11.01.17	31.12.17	Erdfgas	1,10	89.046		89.046	1,12
11.01.18	31.12.18	Erdfgas	1,10	91.049		91.049	1,19
11.01.19	31.12.19	Erdfgas	1,10	93.867		93.867	1,17
11.01.17	31.12.19	Warmwasserzuschlag	1,10	40.591	40.591		

Vergleichswerte Endenergie³⁾



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskenwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,0}$) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kitzpauerschläge in kWh

4) EFW: Einfamilienhaus, MFW: Mehrfamilienhaus

Anlage 14: Energieausweis – Seite 4

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer²⁾ NI-2020-003336484
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind: ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzel- maß- nahme	freiwillige Angaben geschätzte Anschaffungs- kosten	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowatt- stunde Endenergie
1	Sonstiges	Nachträgliche Dämmung der Kellerdecke bzw. der Bauteile gegen Erdreich, Dämmung zugänglicher Wärmeverteilungs- und ggf. vorhandener Warmwasserleitungen sowie Armaturen (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	☐	☒		
2	Heizung	Energetische Optimierung der Heizanlagentechnik (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	☐	☒		

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information.
Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genaue Angaben zu den Empfehlungen
sind erhältlich bei:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Erstellung dieses Energieausweises erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

Anlage 15: 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 2005 = 100.
7. Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes, Basis 2005
8. Grundstücksmarktdaten Niedersachsen 2026