



Verkehrswertgutachten zum Zwecke der Zwangsversteigerung

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

5. Ausfertigung: PDF-Datei

Ausfertigung für das Amtsgericht
zur Veröffentlichung im Internet

von insgesamt
zwei schriftlichen
Ausfertigungen sowie
vier elektronischen
Ausfertigungen

mit einem Umfang
von 69 Seiten

**Mehrfamilienhaus mit
6 genehmigten Wohneinheiten
und einer genehmigten
gewerblichen Einheit im EG
Grießemer Straße 35**

**31812 Bad Pyrmont -
Ortsteil Holzhausen**



Grundbuch:	AG Hameln, Grundbuch von Holzhausen, Blatt 4294, lfd. Nr. 1
Flur / Flurstück / Grundstücksgröße:	Gemarkung Holzhausen, Flur 34, Flurstück 25/3 mit 1.106 m ²
Wohn- und Nutzflächen:	ca. 647 m ² Wohnfläche aller sechs genehmigten Wohnungen ca. 44 m ² Nutzfläche der fünf Abstellräume auf d. Spitzboden ca. 21 m ² Nutzfläche des Wasch- und Trockenraums im EG ca. 147 m ² Nutzfläche der genehmigten gewerbli. Einheit im EG ca. 120 m ² Nutzfl. der vier Garagen (2 x Whg. 1 u. Whg. 5 + 6)
Grundstückseigentümer:	Auf Anordnung des Gerichts wird im Gutachten auf Namensnennungen verzichtet.
Gläubiger:	R+V Lebensversicherung AG, vertreten durch: AWADO, RA Peter Hartmann, Tel.: 0 511 – 95 74 52 01
Auftraggeber: Tag der Auftragserteilung:	Amtsgericht Hameln, Zehnthof 1, 31785 Hameln 09.04.2026
Ortstermin: Wertermittlungstichtag: Datum der Ausfertigung:	30.06.2026 (Whg. 3, 4 u. 5 und EG rechts) und 01.07. (Whg. 1 u. EG links) sowie 06.07.2026 (Whg. 6) 06.07.2026 10.07.2026

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:

390.000 Euro

In Worten: Dreihundertneunzigtausend Euro



NR.	INHALT	SEITE
1.	VORBEMERKUNGEN	- 5 -
1.1	Urheberrechtsvermerk	- 5 -
1.2	Allgemeines zum Verkehrswert	- 5 -
1.3	Umfang der Sachverhaltsfeststellung	- 6 -
1.4	Ausschluss der Sachverhaltsfeststellung	- 6 -
1.5	Allgemeines zum Auftrag	- 7 -
2.	AUFTRAGSBESCHREIBUNG	- 8 -
2.1	Auftraggeber	- 8 -
2.2	Tag der Auftragserteilung	- 8 -
2.3	Zweck des Gutachtens	- 8 -
2.4	Unterlagen	- 8 -
2.5	Ortsbesichtigungen	- 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	- 10 -
3.6	Sanierungs-, Entwicklungs- oder Umlegungsgebiet	- 10 -
3.7	Denkmalschutz	- 10 -
3.8	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen:	- 11 -
3.9	Ort	- 12 -
3.10	Grundstücksgestaltung / Grenzverhältnisse	- 12 -
3.11	Baugrund	- 12 -
3.12	Umliegende Bebauung und Nutzung	- 13 -
3.13	PKW-Stellplätze	- 13 -
3.14	Immissionen / Vibrationen	- 13 -



3.15	Altlasten	- 14 -
3.16	Baurecht	- 14 -
4.	BAULICHE ANLAGEN	- 15 -
4.1	Bilddokumentation der Gebäudeansichten	- 15 -
4.2	Mehrfamilienhaus mit 6 genehmigten Wohneinheiten und einer genehmigten gewerblichen Nutzungseinheit im Erdgeschoss	- 20 -
4.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 39 -
4.4	Außenanlagen	- 40 -
4.5	Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer	- 41 -
5.	BODENWERTERMITTLUNG	- 46 -
6.	ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTES	- 47 -
6.1	Grundlagen des Ertragswertverfahrens	- 47 -
6.2	Reinertrag / Rohertrag	- 47 -
6.3	Bewirtschaftungskosten	- 48 -
6.4	Liegenschaftszinssatz	- 49 -
6.5	Barwertfaktor	- 49 -
6.6	Miete	- 50 -
6.7	Ermittlung des Reinertrages	- 52 -
6.8	Ertragswertermittlung	- 53 -
7.	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	- 54 -
8.	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	- 55 -
Anlage 1:	Auszug aus der Liegenschaftskarte	- 55 -
Anlage 2:	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	- 55 -
Anlage 3:	Ansicht von Osten u. Ansicht von Westen	- 55 -
Anlage 1:	Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte	- 56 -
Anlage 2:	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	- 57 -
Anlage 3:	Ansicht von Osten (oben) und Ansicht von Westen (unten)	- 58 -
Anlage 4:	Ansicht von Süden (oben) und Ansicht von Osten (unten)	- 59 -

Anlage 5:	Schnitt Anbau (oben) und Schnitt Haupthaus an der Straße (unten)	_____ - 60 -
Anlage 6:	Grundriss Erdgeschoss – wie genehmigt	_____ - 61 -
Anlage 7:	Grundriss Erdgeschoss – wie tatsächlich vorhanden	_____ - 62 -
Anlage 8:	Grundriss Teilunterkellerung	_____ - 63 -
Anlage 9:	Grundriss Obergeschoss – wie genehmigt	_____ - 64 -
Anlage 10:	Grundriss Obergeschoss – wie tatsächlich vorhanden	_____ - 65 -
Anlage 11:	Grundriss Dachgeschoss	_____ - 66 -
Anlage 12:	Grundriss Spitzboden	_____ - 67 -
Anlage 13:	Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Niedersachsen 2026:	_____ - 68 -
Anlage 14:	Literaturverzeichnis	_____ - 69 -



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 vier PDF-Dateien erstellt. Eine elektronische Ausfertigung verbleibt bei dem Sachverständigen und wird gemäß Sachverständigenverordnung 10 Jahre lang verwahrt.

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.



2. Auftragsbeschreibung

2.1 Auftraggeber

Amtsgericht Hameln, Zehnthof 1, 31785 Hameln

2.2 Tag der Auftragserteilung

09.04.2026

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 21.01.2026

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

- keine

2.4.3 Folgende Unterlagen wurden vom Sachverständigen beschafft / recherchiert:

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

Die Richtigkeit der erhaltenen Auskünfte und Unterlagen wird vorausgesetzt.

2.5 Ortsbesichtigungen

Die erste Ortsbesichtigung fand am 30.06.2026 statt.

Dabei wurde mir der Zutritt zu den genehmigten Wohnungen Nr. 3, 4 und 5 im Dachgeschoss von den jeweiligen Mietparteien gewährt.

Außerdem wurde mir der Zutritt zu den Räumen im Erdgeschoss Vorderhaus rechts (genehmigt als gewerbliche Fläche, aber tatsächlich zu Wohnzwecken genutzt) durch den Mieter gewährt.

Die zweite Ortsbesichtigung fand am 01.07.2026 statt.

Dabei wurde mir der Zutritt zu den Räumen im EG Vorderhaus links (genehmigt als gewerbliche Fläche, aber tatsächlich zu Wohnzwecken genutzt) durch den Mieter gewährt.

Außerdem konnte der linke Teil der genehmigten ehemals großen Wohnung 1 im OG des Vorderhauses betreten werden.



Die dritte Ortsbesichtigung fand am 06.07.2026 statt. Dabei wurde mir der Zutritt zur Wohnung Nr. 6 im Spitzboden durch die Mieterin gewährt.

Ein Zutritt zum rechten Teil der ehemals großen Wohnung Nr. 1 (OG Vorderhaus) war im Ortstermin nicht möglich.

Ebenso war kein Zutritt zur Wohnung Nr. 2 (OG Hinterhaus) möglich.

Ein Zutritt zum Dachboden mit seinen Abstellräumen war auch nicht möglich, da die Tür verschlossen war und die Mieter, trotz gegenteiliger Angaben im Mietvertrag, über keinen Dachbodenschlüssel verfügen.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundstückseigentümer

Auf Anordnung des Gerichts wird im Gutachten auf Namensnennungen verzichtet.

3.2 Grundbuch

Amtsgericht Hameln, Grundbuch von Holzhausen, Blatt Nr. 4294, lfd. Nr. 1

3.3 Katasterangaben des Grundstücks

Gemark. Holzhaus., Flur 34, Flurst. 25/3, 1.106 m²,
Grießemer Straße 35, 31812 Bad Pyrmont - Holzhausen

3.4 Tatsächliche Nutzung

**Genehmigt sind 6 Wohneinheiten: 2 x OG, 3 x DG und 1 x Spitzboden
und eine gewerbliche Einheit im EG**

Tatsächlich vorhand. sind 9 Wohneinheit. : 2 x EG, 3 x OG, 3 x DG, 1 x Spitzb.:

Erdgeschoss

Die genehmigte gewerbliche Nutzfläche im Erdgeschoss wird zu Wohnzwecken genutzt. Aus der gewerblichen Nutzfläche sind zwei Wohnungen entstanden.

Eine Baugenehmigung zu dieser genehmigungspflichtigen Umnutzung von gewerblicher Fläche zur Wohnnutzung konnte nicht recherchiert werden.

Obergeschoss

Ehemals große Wohnung Nr. 1 – linker Teil:

Die Wohnung Nr. 1 (OG des Vorderhauses) wurde in zwei Wohnungen geteilt. Der linke Teil der genehmigten ehemals großen Wohnung 1 ist nach wie vor vom Erdgeschoss aus über eine Innentreppe zu erreichen. Er ist unbewohnt und befindet sich in einem rohbauähnlichen Zustand.



Ehemals große Wohnung Nr. 1 – rechter Teil:

Die aus dem rechten Teil der ehemals großen Wohnung 1 neu entstandene Wohnung ist über eine neue Wohnungseingangstür aus dem Treppenhaus des Hinterhauses zu erreichen. Ein Zutritt war im Ortstermin nicht möglich. Laut mir vorliegenden Informationen ist die Wohnung fertig saniert, aber unbewohnt.

Eine Baugenehmigung zu dieser Wohnungsteilung konnte nicht recherchiert werden.

Wohnung Nr. 2:

Die Wohnung Nr. 2 liegt im Obergeschoss des Hinterhauses. Ein Zutritt war im Ortstermin nicht möglich. Laut mir vorliegenden Informationen ist die Wohnung unbewohnt und befindet sich in einem rohbauähnlichen Zustand

Dachgeschoss

Alle drei Wohnungen (Nr. 3 – 5) im Dachgeschoss sind vermietet.

Spitzboden

Die Wohnung Nr. 6 im Spitzboden ist vermietet.

Garagen

Die Garage I (W1) ist vermietet und wird als private „Schrauberwerkstatt“ genutzt. Die Garage II (W1) wird vom Eigentümer zu Lagerzwecken genutzt. Zu den Garagen W2 und W5 war kein Zutritt möglich. Ob sie vermietet sind oder nicht, konnte nicht recherchiert werden.

Nebengebäude im Hof

Das Nebengebäude im Hof ist vermietet und wird als Abstellfläche für Motorräder genutzt.

Anbau

Der Anbau ist in seinem verfallenen Zustand nicht mehr nutzbar.

3.5 Entwicklungszustand

Das Grundstück befindet sich lediglich im Bereich des Bebauungsplanes 1.38.0 (Fluchtlinienplan) und der Änderung 1.38.2.

Die Bebauung richtet sich somit im Wesentlichen nach dem § 34 der Baunutzungsverordnung (Baulückenschließung).

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.

Eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis wurde nicht angefordert.

Im Eigentumsnachweis findet sich kein Hinweis auf das Bestehen einer Baulast.

Die Bewertung in diesem Gutachten unterstellt somit 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 besteht folgende Eintragung:

Ifd. Nr. 2:

*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden.
(16.01.2026)*

Ifd. Nr. 3:

*Die Zwangsverwaltung ist angeordnet worden.
(16.01.2026)*

Die Eintragungen beeinflussen 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

Die Erschließungsanlage ist fertig erschlossen. Ein Erschließungsbeitrag nach den §§ 127 ff Baugesetzbuch kann nicht erhoben werden, da es sich um eine Landesstraße handelt.

Abwasserbeitrag (früher Kanalbaubeitrag)

Der Abwasserbeitrag für die Herstellung der Abwasseranlage wurde in der Vergangenheit erhoben und entrichtet.



3.9 Ort

Das Grundstück liegt im Gebiet des niedersächsischen Staatsbades Bad Pyrmont. Die Stadt Bad Pyrmont verfügt über ca. 21.000 Einwohner. Davon leben ca. 16.400 Einwohner in der Kernstadt. Der Rest verteilt sich auf acht Ortsteile.

Die Altersstruktur stellt sich wie folgt dar:

unter 18 Jahre: 13,25 %,
8 bis unter 50 Jahre: 37,03 %,
50 bis unter 60 Jahre: 14,60 %,
60 Jahre und älter: 35,13 %

Umfangreiche medizinische und kulturelle Einrichtungen sowie ein Angebot an mehreren Bädern kennzeichnen Bad Pyrmont. Die Stadt verfügt weiterhin über folgendes Angebot an Schulformen: Fünf Grundschulen, je eine Hauptschule, eine Realschule und ein Gymnasium sowie eine Musikschule.

Die folgenden weitere Bildungseinrichtungen sind in Bad Pyrmont ansässig:

- Volkshochschule des Landkreises Hameln-Pyrmont
- Berufsförderungswerk des Landes Niedersachsen
- DRK Landesschule Bad Pyrmont
- Fachschule für Physiotherapie der m&i-Fachklinik
- Fortbildungsinstitut für Berufe der m&i-Fachklinik

Hameln, als das Mittelzentrum des Landkreises Hameln – Pyrmont mit allen Einrichtungen, liegt ca. 23 km entfernt.

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

3.9.1 Verkehrslage / Entfernungen

Hameln	ca. 23 km	Hildesheim	ca. 72 km
Detmold	ca. 31 km	Hannover	ca. 69 km
BAB 2 (Rehren)	ca. 38 km		

Der Bahnhof Pyrmont ist ca. 4 Kilometer entfernt.

Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung vom Grundstück.

Naherholungsmöglichkeiten bietet das Weserbergland in großer Vielfalt.

3.10 Grundstücksgestaltung / Grenzverhältnisse

Zuschnitt: unregelmäßiges Grundstück
Kantenlänge: siehe beigefügten Lageplan
Ebenheit: relativ eben
Niveau: EG Fußboden: relativ ebenerdig zum Hof
Begrenzung: Nachbargrundstücke, Erschließungsanlage
Einfriedung: Zaun, Hecke, teilweise nicht eingefriedet

3.11 Baugrund

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



3.12 Umliegende Bebauung und Nutzung

Bei den umliegenden Gebäuden handelt es sich um eine gemischte innerstädtische Nutzung gewerblicher und wohnlicher Art.

3.12.1 Bilddokumentation der umliegenden Bebauung und Nutzung



Roter Pfeil: Bewertungsobjekt

3.13 PKW-Stellplätze

Das Grundstück verfügt über vier Garagen und weitere Abstellmöglichkeiten für PKW auf dem Hof.

3.14 Immissionen / Vibrationen

Am Ortstermin waren keine außergewöhnliche Immissionen oder Vibrationen wahrnehmbar.



3.15 Altlasten

Laut telefonischer Auskunft durch den Landkreis Hameln-Pyrmont ist das Grundstück nicht im Kataster für Altlasten oder Altstandorte geführt.

Die Bestimmung der Heilquellenschutzverordnung der Stadt Bad Pyrmont sind zu beachten, da das Grundstück innerhalb des Heilquellenschutzgebietes in der qualitativen Schutzzone 3/II und der quantitativen Schutzzone A liegt

Das Grundstück ist nicht auf Altlasten geprüft.
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.

3.16 Baurecht

Abweichungen vom Baurecht liegen wie folgt vor:

Umnutzung der gewerblichen Fläche im EG zu zwei Wohnungen

Diese Umnutzung bedarf einer Nutzungsänderungsgenehmigung. Eine solche konnte nicht recherchiert werden. Die zu Wohnzwecken umgenutzten Räume erfüllen im Hinblick auf die erforderliche lichte Raumhöhe und die Fenstergröße nicht die Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung an Aufenthaltsräume. Auch hinsichtlich des Brandschutzes können Abweichungen vom Bauordnungsrecht vorliegen.

Ob eine nachträgliche Nutzungsänderungsgenehmigung erteilt werden kann, wäre in einem nachträglichen Nutzungsänderungsantragsverfahren zu klären.

Die augenblickliche Nutzung ist somit zumindest formell illegal.

Teilung der ehemals großen Wohnung Nr. 1 im OG in zwei separate Wohnungen

Diese Teilung bedarf einer Nutzungsänderungsgenehmigung, die nicht recherchiert werden konnte.

Die Teilung in zwei Wohnungen stellt somit einen zumindest formell illegalen Genehmigungszustand dar.

Verfallener Anbau

Nach der Niedersächsischen Bauordnung müssen bauliche Anlagen so beschaffen sein, dass von ihnen keine Gefährdung der Bewohner oder der Öffentlichkeit ausgeht. Der verfallene Zustand des Anbaus stellt eine derartige Gefahr dar und ist somit materiell illegal. Der Anbau ist aus Gründen der Gefahrenabwehr zurück zu bauen und bis dahin vorläufig gegen unbefugtes Betreten zu sichern.



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 Osten (Trauf- und Straßenseite)
sowie Ansicht der Südseite (Giebelseite)



Ansicht der Südseite (Giebelseite des Vorderhauses und Traufseite des Hinterhauses)
sowie Ansicht der Westseite (Giebelseite des Hinterhauses)



Ansicht von Norden



Ansicht der Nordseite (Giebelseite des Vorderhauses und Traufseite des Hinterhauses) und Ansicht des verfallenen Anbaus (links) sowie des Nebengebäudes (rechts)



Oben: Ansicht des verfallenen Anbaus
Unten: Ansicht des Nebengebäudes





4.2 Mehrfamilienhaus mit 6 genehmigten Wohneinheiten und einer genehmigten gewerblichen Nutzungseinheit im Erdgeschoss

4.2.1 Baujahr

Wiederaufbau des Wohnhauses nach einem Brand: 1982/83

4.2.2 Art des Gebäudes

Mehrfamilienhaus mit einer genehmigten gewerblichen Nutzungseinheit und sechs genehmigten Wohneinheiten, teilunterkellert.

4.2.3 Wohn- und Nutzflächen laut Baugenehmigung

Gewerbliche Nutzfläche Erdgeschoss:

Büro 1	20,8 m ²
Büro 2	17,0 m ²
Teeküche	7,4 m ²
Aufenthalt	17,5 m ²
Waschen	2,5 m ²
WC	2,5 m ²
WC	1,9 m ²
Abstellraum	4,5 m ²
Geräte	14,4 m ²
Vorraum	15,9 m ²
Waschen	12,4 m ²
Lager 1	23,8 m ²

Gewerbliche Nutzfläche Erdgeschoss: 140,6 m²

Tatsächlich ist diese als gewerbliche Nutzfläche genehmigte Fläche in zwei ungenehmigte Wohnungen geteilt (siehe Anlage 7).

Wohnfläche Wohnung 1 im Obergeschoss:

Wohnen	52,2 m ²
Essen	25,7 m ²
Schlafen	27,4 m ²
Ankleiden	4,9 m ²
Kind 1	10,7 m ²
Kind 2	14,4 m ²
Küche	11,6 m ²
Bad	13,1 m ²
Du/WC	4,3 m ²
WC	2,0 m ²
Abstellraum	2,2 m ²
Flur	7,7 m ²
Treppenflur	9,4 m ²
Du/WC im EG	3,1 m ²
Abstellraum im EG	16,4 m ²
Flur im EG	7,2 m ²
Balkon 1	5,1 m ²
Balkon 2	2,2 m ²

Wohnfläche Wohnung 1 im OG: 219,6 m²

Tatsächlich ist die genehmigte große Wohnung 1 in zwei Wohnungen geteilt (siehe Anlage 9).



Wohnfläche Wohnung 2 im Obergeschoss:

Wohnen	34,9 m ²
Schlafen	18,2 m ²
Kind	13,3 m ²
Küche	8,9 m ²
Bad	5,7 m ²
WC	1,7 m ²
Garderobe	2,4 m ²
Abstellraum	8,6 m ²
Diele / Flur	18,6 m ²
Dachterrasse	10,9 m ²

Wohnfläche Wohnung 2 im OG: 123,2 m²

Wohnfläche Wohnung 3 im Dachgeschoss:

Wohnen	23,2 m ²
Schlafen	17,1 m ²
Kind	17,8 m ²
Küche	7,4 m ²
Bad	6,8 m ²
Abstellraum	4,3 m ²
Diele	12,7 m ²
Loggia	1,9 m ²

Wohnfläche Wohnung 3 im DG: 91,2 m²

Wohnfläche Wohnung 4 im Dachgeschoss:

Wohnen	26,2 m ²
Schlafen	12,5 m ²
Kochen	7,0 m ²
Bad	4,8 m ²
Abstellraum	2,3 m ²
Diele / Garderobe	14,9 m ²
Loggia	1,6 m ²

Wohnfläche Wohnung 4 im DG: 69,3 m²

Wohnfläche Wohnung 5 im Dachgeschoss:

Wohnen	30,9 m ²
Schlafen	14,5 m ²
Kind	13,3 m ²
Kochen	8,8 m ²
Bad	5,7 m ²
WC	1,7 m ²
Abstellraum	5,3 m ²
Garderobe	2,4 m ²
Diele	16,8 m ²
Balkon	2,1 m ²

Wohnfläche Wohnung 5 im DG: 101,5 m²



Wohnfläche Wohnung 6 im Spitzboden:

Wohnen / Schlafen	21,4 m ²
Kochen	5,9 m ²
Bad	5,3 m ²
Diele	9,5 m ²

Wohnfläche Wohnung 6 im Spitzboden: 42,1 m²

Die Wohnfläche aller 6 Wohnungen im OG – Spitzbod. beträgt insgesamt ca. 647 m².

Die Nutzfläche auf d. Spitzboden (Abstellräume d. Whg. 1 u. 3-6) beträgt ca. 44 m².

Die Nutzfläche des Waschraumes und des Trockenraumes beträgt ca. 21 m².

Die gewerbliche Nutzfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 141 m².

Die Nutzfläche der 4 Garagen (2 x Whg. 1 und Whg. 5 u. 6) beträgt ca. 120 m².

Alle vorgemachten Angaben beziehen sich auf den Zustand der Wohnungen laut Baugenehmigung.

Die Nutzfläche des Nebengebäudes im Hof beträgt geschätzt ca. 48 m².



4.2.4 Baubeschreibung des Gebäudes:

Allgemeines / Rohbau

Gründung / Sohle: nicht recherchierbar

Außenwände: tlw. Mauerwerk, tlw. Holzfachwerk

Fassade: tlw. Putz, tlw. Wärmedämmverbundsystem, tlw. Holzfachwerk

Innenwände: Mauerwerk

Decken: Holzbalkendecke

Dach: Satteldach, Betondachsteine

Treppe: Stahl-Harfontreppe mit Holzstufen,
Podeste mit PVC und Laminat versehen

Wasserinstallation: Anschluss an die öffentliche Versorgung

Abwasserinstallation: Anschluss an die öffentliche Kanalisation

Ausbau

Elektroinstallation: einfach

Heizung: Pelletheizung, 2012, Flachheizkörper

Warmwasser: zentral

Sanitärausstattung: Dusche / WC EG rechts (Ausstattung geschätzt 1990er Jahre)
Dusche, WC bodenstehend, Waschbecken,
Fußboden: Fliese Wand: Fliese, raumhoch
Decke: Anstrich

Dusche / WC EG links (Ausstattung geschätzt 1990er Jahre)
Dusche, WC wandhängend, Waschbecken,
Fußboden: Fliese Wand: Fliese, raumhoch
Decke: Anstrich

Bad DG Whg. 3 (Ausstattung geschätzt 1990/2000er Jahre):
Eck-Whirlpool, Dusche, WC wandhängend, Waschbecken
Fußboden: Fliese Wand: Fliese, raumhoch
Decke: Anstrich

Bad DG Whg. 4 (Ausstattung geschätzt 1990/2000er Jahre)
Badewanne, WC bodenstehend, Waschbecken
Fußboden: Fliese Wand: Fliese, raumhoch
Decke: Paneele

Bad DG Whg. 5 (Ausstattung geschätzt 1990/2000er Jahre)
Badewanne, Dusche, WC wandhängend, Waschbecken,
Fußboden: PVC Wand: Fliese / Putz
Decke: Anstrich



Bad Spitzboden Whg. 6 (Ausstattung geschätzt 1990er Jahre)

Badewanne, Dusche, WC bodenstehend, Waschbecken,

Fußboden: Fliese Wand: Fliese

Decke: Raufaser

Aufgrund des nicht ermöglichten Zutritts zur Wohnung Nr. 2 im OG Hinterhaus und dem rechten Teil der ehemals großen Wohnung Nr. 1 im OG Vorderhaus kann zum Zustand der Sanitärräume in diesen Wohnungen keine Aussage getroffen werden.

Fenster: Kunststoff, 1983, überwiegend mit Rollläden,
Dachflächenfenster, tlw. Kunststoff, tlw. Holz

Hauseingangstür: Vorderhaus: Holz, geschätzt 1970er Jahre
Hinterhaus: Kunststoff, geschätzt 1980er Jahre

Innentüren: einfache Holzfurnier-Innentür. in unterschiedlicher Ausführung,
auch innerhalb von Wohnungen unterschiedliche Türen,
teilweise weiß lackiert, teilweise ohne Innentüren,

Wohnungseingang: unterschiedliche Holz-Wohnungseingangstüren

Fußböden: überwiegend Laminat, teilweise PVC,
beides in einfacher Qualität

Wände: Tapete / Raufaser

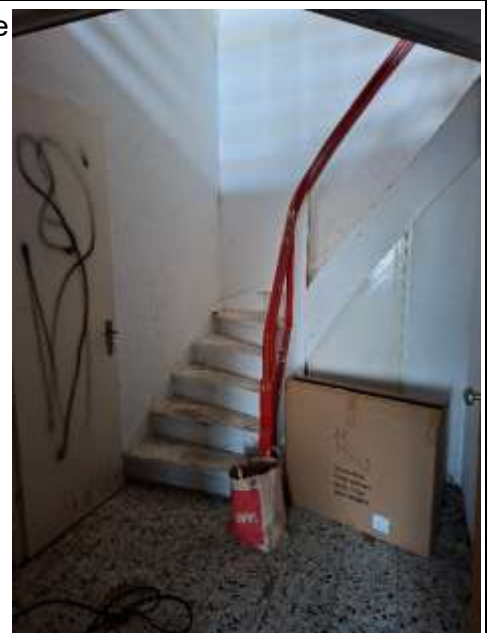
Decken: Raufaser / Anstrich / Paneele

4.2.5 Bilddokumentation des baulichen Zustands der Wohnung 1 (Vorderhaus) – nach Teilung übrig gebliebener verkleinerter linker Teil



Eingangsbereich im Vorderhaus – Zugang zur genehmigten gewerblichen Einheit (jetzt zwei ungenehmigte Wohneinheiten) und zu Wohnung 1 im Obergeschoss

Innentreppe zu Whg. 1



Blick vom Treppenaustritt in die Diele



Blick Richtung Treppenaustritt

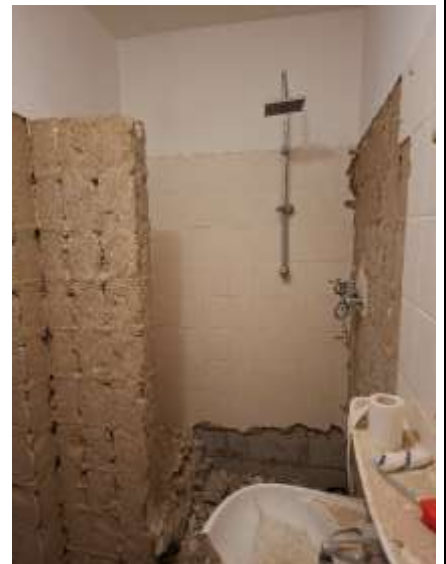


Blick von der
Diele in den
Flur

Blick von der
Diele in die
Küche



Bad im Rohbauzustand



WC im
Rohbauzustand

Waschen
am
Treppen-
antritt
im EG





Zimmer 1 zur Straße



Zimmer 2 zur Terrasse



Terrasse



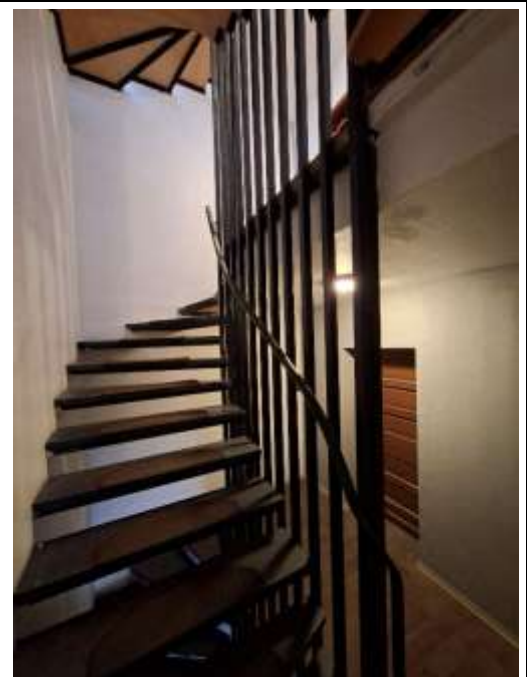
4.2.6 Bilddokumentation des allgemeinen baulichen Zustands



Der Hauseingang im Hinterhaus ist der Zugang zu den genehmigten Wohnungen Nr. 2 (OG Hinterhaus), Wohnungen Nr. 3 – 5 (Dachgeschoss Vorder- u. Hinterhaus) sowie der Wohnung Nr. 6 im Spitzboden. Auch der rechte abgetrennte Teil der ehemals großen Wohnung Nr. 1 ist vom OG-Treppenraum des Hinterhauses zugänglich.



OG-Treppenraum:
gelb: Tür zum rechten abgetrennten Teil der Wohnung 1,
blau: Tür zu Wohnung Nr. 2

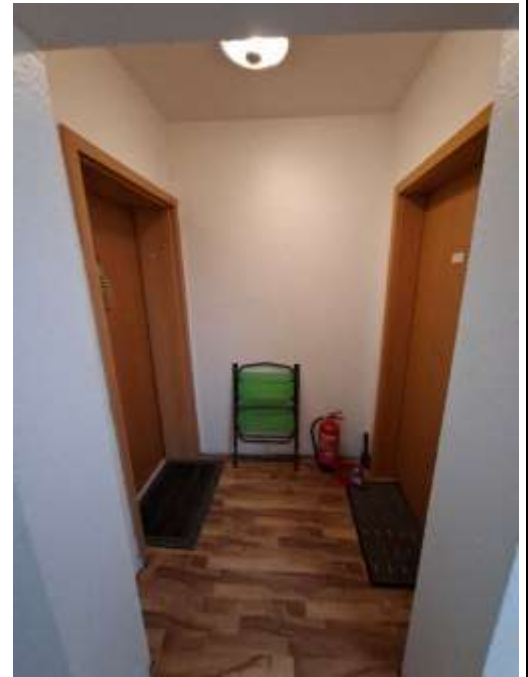


Treppe vom OG zum DG



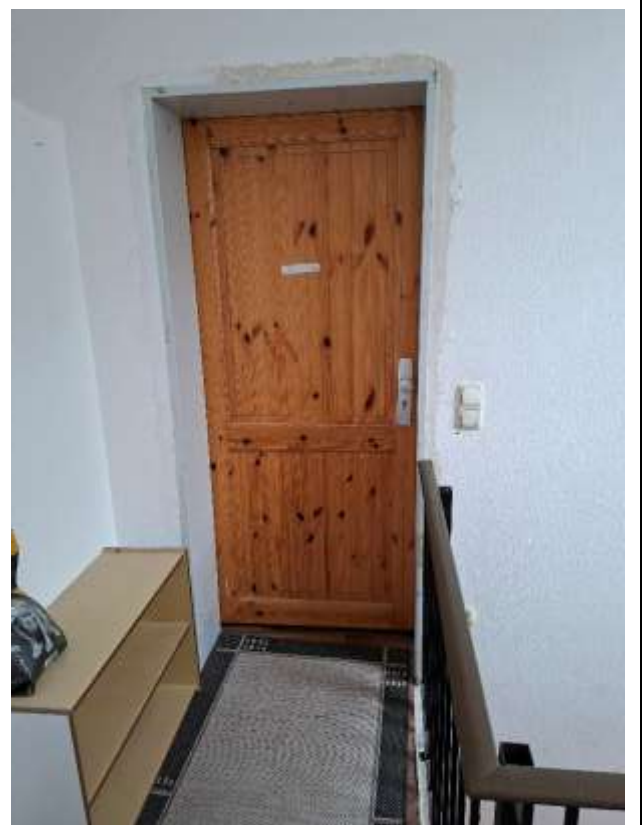
Oben: DG-Treppenraum:
Vorne links befindet sich die Tür zur Wohnung
Nr. 3 im Dachgeschoss des Vorderhauses.
Hinten sind die Türen zu Whg. Nr. 4 und 5.

Unten: Treppenraum im Spitzboden



Oben: DG-Treppenraum:
Türen zu den Wohnungen Nr. 4 (Vorderhaus)
und Wohnung Nr. 5 (Hinterhaus).

Unten: Tür zur Whg. Nr. 6 im Spitzboden





Oben: Laminat im Treppenhaus DG mit offenen Fugen

Mitte: Treppenaustritt Spitzboden

Unten: Dachflächenfenster im Spitzboden mit Feuchteschäden an der Laibung



Tür zu den Abstellräumen im Spitzboden, welche dauerhaft verschlossen ist



Links: Pellet-Lager mit Eingangstür vom Hof
Rechts oben: Abstellraum



Pellet-Heizung von 2012

Sicherungskasten



Dachflächenfenster in der Wohnung Nr. 3 mit Schäden durch Nässeeinwirkung





Offene Fensterlaibung an einem ehemaligen Rollladenkasten



Schimmelpilzbildung an der Innenlaibung des selben Fensters



Mangelhafte Balkonabdichtung, PVC-Balkonbelag unterseitig verschimmelt



Treppe vom EG zur Wohnung Nr. 1 im OG des Vorderhauses mit starken Abnutzungen



Oben: Bad in der linken ungenehmigten Wohnung im EG (eigentlich gewerbliche Fläche)

Unten: Dusche/WC in der rechten ungenehmigten Whg. im EG (eigentlich gewerbliche Fläche)





Oben: Bad in der Wohnung Nr. 3
Unten: Bad in der Wohnung Nr. 5





Oben: Bad in der Wohnung Nr. 6

Unten: abgeklebte nicht zu öffnende Dachfenster (2 Stück) mit Festverglasung in Whg. Nr. 6



4.2.7 Bilddokumentation des baulichen Zustands des Nebengebäudes im Hof



Als Abstellfläche genutztes Nebengebäude mit erheblichen Schäden an der Dachkonstruktion, deren Standfestigkeit nicht mehr gegeben ist.



4.2.8 Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung der Wohnungen Nr. 2 – 6 entspricht modernen Anforderungen.

Die Größe der genehmigten Wohnung Nr. 1 erschwert eine Vermietbarkeit.



4.2.9 Ausstattungsstandard nach Normalherstellungskosten (NHK 2010):

Einfacher - mittlerer Ausstattungsstandard: 2,4 (von 1 – 5)

4.2.10 Energieeinsparnachweis nach Gebäudeenergiegesetz

Nicht vorhanden

4.2.11 Modernisierungen

Folgende wertrelevante Modernisierungen wurden in den letzten 20 Jahren durchgeführt:

- Wärmedämmverbundsystem an Teilen der Außenwände, geschätzt 1990er Jahre
- Modernisierung der Bäder der genehmigten Wohnungen 3 – 6, geschätzt in den 1990er / Anfang 2000er Jahren
- Einbau einer Pelletheizung, 2012

Das Wohnhaus hat einen erheblichen Modernisierungsrückstau.

4.2.12 Instandhaltung, Bauschäden- und Mängel

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

Der Innenausbau (Bodenbeläge, Malerarbeiten an Wänden und Decken, Innentüren; Wohnungseingangstüren) der zugänglichen Räume im Erdgeschoss und in den Wohnungen 3 und 5 im Dachgeschoss befindet sich insgesamt in einem abgenutzten Zustand.

Der linke Teil der ehemals großen Wohnung Nr. 1 befindet sich in einem rohbauähnlichem Zustand. Laut mir vorliegenden Informationen soll das auch für die Wohnung Nr. 2 gelten.

Im Treppenhaus des Hinterhauses weisen die Treppe und die Bodenbeläge starke Abnutzungen auf.

Balkonabdichtungen, Balkongeländer und Balkonbodenbeläge sind schadhaft.

Die Wohnungsklingeln funktionierten bei keiner der Wohnngen.

Alle Dachflächenfenster waren insgesamt stark schadhaft.

An Außenwänden der Garage waren großflächige Putzschäden vorhanden.

Das Wohnhaus und der Garageanbau weisen einen erheblichen Instandhaltungsrückstau auf.

Der Anbau an das Wohnhaus stellt eine Bauruine dar.

Das Dach des Nebengebäudes im Hof ist stark schadhaft. Es ist sofort wieder in Stand zu setzen.

Die Instandsetzungskosten werden wie folgt wertmindernd berücksichtigt:
20.000 € Baukosten X 39 Jahre RND / 80 Jahre GND = gerundet 10.000 €

Diese Auflistung beinhaltet keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern listet lediglich einige offensichtliche Mängel und Schäden auf. Weiter können vorhanden sein.



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 beizumisst.

(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 bezüglich des Grundstückes wie folgt vor:

1. Rückbau des Anbaus

Der zu Lagerzwecken genehmigte Anbau an das Wohnhaus stellt eine Bauruine dar. Die Rückbaukosten wurden wie folgt geschätzt:

geschätzter Bruttorauminhalt 700 m ³ x 25 € Rückbaukosten / m ³	= 17.500 €
zzgl. Abstützmaßnahmen am Balkon	= 7.500 €
<u>gesamte geschätzte Rückbaukosten</u>	<u>= 25.000 €</u>

2. Starke Abnutzung des Innenausbau / Modernisierungsrückstau

Die starke Abnutzung des Innenausbau, die vielen Bauschäden / Baumängel und den erhebliche Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstau, den rohbau-ähnlichen Zustand der Wohnungen 1 (li. Teil) und 2 sowie den schlechten Zustand der Außenanlagen berücksichtige ich mit einem Abschlag von 50% des Gebäude-Ertragswertes in Höhe von 709.000 €.

Dies entspricht in etwa einem Abschlag von abgerundet 350.000 €.



4.4 Außenanlagen



Betonierter Hof



Unbefestigte Zuwegung zum Hof



Nebengebäude im Hof

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, 2619)	
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
bestehende 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
Behandlungszentren, 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 in der Anlage 2 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:



Anlage 2 der ImmoWertV 2021 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden
bei Modernisierungen

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

Tatsächlich durchgeführt wurden die folgenden Modernisierungsmaßnahmen:

Modernisierungselemente	Durch-geführte Maßnahmen	Tatsächlich erreichte Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	---	---
Modernisierung der Fenster und Außentüren	---	---
Mod. der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	---	---
Modernisierung der Heizungsanlage	2012	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	tlw., geschätzt: 1990er Jahre	1,0
Modernisierung der Bäder	tlw., geschätzt: 1990er Jahre	1,0
Mod. des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	Nur fiktiv angenommen	2,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	Teilung der Whg. Nr. 1 nicht genehmigt	---
Summe der erreichten Punkte:		6,0

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. ImmoWertV:

80 Jahre

Restnutzungsdauer lt. ImmoWertV:

42 Jahre

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein nach einem Brand 1983 wieder aufgebautes Mehrfamilienhaus.

Aufgrund interpolierter Werte obiger Tabelle beträgt die Restnutzungsdauer 42 Jahre.

Das fiktive Baujahr ergibt sich daraus wie folgt: $2026 + 42 \text{ (RND)} - 80 \text{ (GND)} = 1988$

Restnutzungsdauer Wohngebäude (RND): 42 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 85 €/m²

Der Wert ist für die Lage in einem Mischgebiet angegeben. Die Art und Nutzung des Grundstücks sind orts- und lagetypisch. Allerdings liegt das Grundstück, im Gegensatz zur Mehrzahl der Grundstücke, welche wesentlich ruhiger gelegen sind, direkt an der Gießemer Straße. Ein lagebedingter Abschlag in Höhe von 30% des Bodenrichtwertes ist daher sachverständig angemessen.

Danach ergibt sich ein Bodenwert mit:

$$1.108 \text{ m}^2 \times 85 \text{ €/m}^2 = 94.180 \text{ €} \times 0,7 = 65.926 \text{ €}$$

gerundeter Bodenwert: 66.000 €



6. Ermittlung des Ertragswertes

6.1 Grundlagen des Ertragswertverfahrens

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

Grundlagen des Ertragswertverfahrens

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

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

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

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

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

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

6.2 Reinertrag / Rohertrag

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

Reinertrag / Rohertrag

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

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

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



6.3 Bewirtschaftungskosten

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

Bewirtschaftungskosten

(1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

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

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

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

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst

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

Da der Wohnanteil im vorliegenden Fall sehr deutlich gegenüber dem gewerblichen Anteil überwiegt, werden die Bewirtschaftungskosten für Mietwohngrundstücke herangezogen.

Professor Kleiber „Wertermittlung von Grundstücken“:

Pauschalierte Bewirtschaftungskosten für Mietwohngrundstücke bei einer:

- Restnutzungsdauer von 20 – 39 Jahren = 27 %
- Restnutzungsdauer von 40 – 59 Jahren = 23 %

In Anlehnung an die durchschnittliche Empfehlung Professor Kleibers halte ich bei einer Restnutzungsdauer von 42 Jahren gemittelte Bewirtschaftungskosten in Höhen von 25 % für angemessen.

Bewirtschaftungskosten: 25 %

6.4 Liegenschaftszinssatz

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

Liegenschaftszinssätze / Sachwertfaktoren

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

(2) Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Der Gutachterausschuss Hameln-Hannover hat einen in seinem Grundstücksmarktbericht 2026 einen Liegenschaftszinssatz für in der Stadt Bad Pyrmont gelegene Mehrfamilienhäuser bei einem Bodenrichtwert von 45 €/m² Grundstücksfläche von 4,1 % veröffentlicht.

Abweichend davon halte ich aufgrund der vielen Bauschäden und Baumängel sowie des stark unterdurchschnittlichen Instandhaltungszustands des Mehrfamilienhauses mit Gewerbeeinheit einen Liegenschaftszinssatz von 4,6 % für sachverständig angemessen.

Der Liegenschaftszinssatz wird hier

- unter Berücksichtigung von Art und Lage des Objekts
- sowie der allgemeinen und speziellen wirtschaftlichen Gegebenheiten sachverständig geschätzt auf:

Liegenschaftszinssatz: 4,60 %

6.5 Barwertfaktor

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

Barwertfaktor

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

Mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung wird der Reinertrag des Grundstücks vermindert um den Bodenwertverzinsungsbetrag kapitalisiert.

Im Ertragswertverfahren werden als Rente die jährlich anfallenden Reinerträge des Grundstücks kapitalisiert. Der Barwertfaktor ist finanzmathematisch abhängig von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz. Er ist im Anhang zur ImmoWertV abgedruckt und ergibt sich hier wie folgt:

Barwertfaktor für den Gebäudereinertrag:

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 42 Jahre

Liegenschaftszinssatz: 4,6 %

Barwertfaktor für den Gebäudereinertrag: 18,451



6.6 Miete

Der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Hameln-Hannover weist die monatliche Netto-Kalt-Miete für Wohnungen in Bad Pyrmont mit einer Größe von 40 – 120 m² und einem einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard mit einer Mietpreisspanne von 5,00 bis 6,00 €/m² Wohnfläche aus.

Für einen mittleren bis guten Ausstattungsstandard wird eine Mietpreisspanne von 6,00 bis 7,50 €/m² Wohnfläche genannt.

Mietpreis Erdgeschoss (gewerbliche Nutzfläche)

Diese zur Zeit als zwei Wohnungen illegal genutzte Fläche wird aufgrund ihrer Größe von ca. 141 m² und ihres einfachen Ausstattungsstandard zu einem fiktiven Mietpreis von 5,00 €/m² der genehmigten gewerblichen Nutzfläche berücksichtigt.

Mietpreis der Wohnung Nr. 1 im Obergeschoss (Vorderhaus)

Die ehemals sehr große Wohnung Nr. 1 im Vorderhaus des Obergeschosses wurde in zwei Wohnungen geteilt. Der linke Teil ist aufgrund seines rohbauähnlichen Zustands nicht vermietet. Der rechte Teil ist ebenfalls nicht vermietet.

Da zu dieser Teilung keine Baugenehmigung recherchiert werden konnte, wird sie, wie genehmigt, als eine große Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 220 m² berücksichtigt.

Aufgrund der Größe beträgt der fiktiv angesetzte Mietpreis 4,50 €/m² Wohnfläche.

Der rohbauähnliche Zustand des linken Teils der Wohnung Nr. 1 wird im weiteren Verlauf der Wertermittlung durch Abzüge als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach § 8 ImmoWertV berücksichtigt.

Mietpreis der Wohnung Nr. 2 im Obergeschoss (Hinterhaus)

Die Wohnung Nr. 2 im Obergeschoss des Hinterhauses ist nicht vermietet und wird bei einer Größe von ca. 123 m² und einem angenommenen mittleren Ausstattungsstandard mit einem fiktiven Mietpreis von 6,00 €/m² Wohnfläche berücksichtigt.

Der nach Informationen vorliegende rohbauähnliche Zustand der Wohnung Nr. 2 wird im weiteren Verlauf der Wertermittlung durch Abzüge als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach § 8 ImmoWertV berücksichtigt.

Mietpreis der Wohnung Nr. 3 im Dachgeschoss (Vorderhaus)

Die vermietete Wohnung Nr. 3 im Dachgeschoss des Vorderhauses wird bei einer Größe von ca. 91 m² und einem mittleren Ausstattungsstandards mit einem fiktiven Mietpreis von 6,00 €/m² Wohnfläche berücksichtigt.

Der mir vorgelegte Mietvertrag weist eine Netto-Kalt-Miete von monatlich 500 € aus, was einem Mietpreis von 5,48 €/m² Wohnfläche entspricht.

Mietpreis der Wohnung Nr. 4 im Dachgeschoss (Vorderhaus)

Die vermietete Wohnung Nr. 4 im Dachgeschoss des Vorderhauses wird bei der relativ kleinen Größe von ca. 69 m² und einem mittleren Ausstattungsstandards mit einem fiktiven Mietpreis von 6,50 €/m² Wohnfläche berücksichtigt.

Ein Mietvertrag wurde mir trotz Nachfrage nicht vorgelegt.



Mietpreis der Wohnung Nr. 5 im Dachgeschoss (Hinterhaus)

Die vermietete Wohnung Nr. 5 im Dachgeschoss des Hinterhauses wird bei einer Größe von ca. 102 m² und einem mittleren Ausstattungsstandard mit einem fiktiven Mietpreis von 6,00 €/m² Wohnfläche berücksichtigt.

Der mir vorgelegte Mietvertrag weist eine Netto-Kalt-Miete von monatlich 550 € aus, was einem Mietpreis von 5,42 €/m² Wohnfläche entspricht.

Mietpreis der Wohnung Nr. 6 im Spitzboden (Hinterhaus)

Die vermietete Wohnung Nr. 6 im Spitzboden des Hinterhauses wird mit ihrer kleinen Größe von ca. 42 m² und einem eher einfachen Ausstattungsstandard mit einem fiktiven Mietpreis von 5,50 €/m² Wohnfläche berücksichtigt.

Der mir vorgelegte Mietvertrag weist eine Netto-Kalt-Miete von monatlich 350 € aus, was einem Mietpreis von 8,31 €/m² Wohnfläche entspricht.

Dieser Mietpreis ist nicht zulässig, da er über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

Mietpreis der 4 Garagen

Zu den zwei Garagen „W 2“ und „W 5“ liegen mir keine Informationen hinsichtlich ihres Vermietungszustands vor. Aufgrund ihrer Größe berücksichtige ich sie mit einem fiktiven monatlichen Mietpreis von 60 €.

Die vordere Garage „W 1“ wird vom Eigentümer zu Lagerzwecken genutzt.

Die hintere Garage „W 2“ wird von einem Mieter der rechten Wohnung im Erdgeschoss (genehmigt als gewerbl. Fläche) zu „Schrauberzwecken“ genutzt.

Beide Garagen („W 1“ und „W 2“) berücksichtige ich ebenfalls aufgrund ihrer Größe mit einem fiktiven monatlichen Mietpreis von 60 €.

Mietpreis des Nebengebäudes

Das Nebengebäude berücksichtige ich mit einem fiktiven Mietpreis von monatl. 75 €.

Anmerkung zu den berücksichtigten Mieten

Die von mir angesetzten Mietpreise sind nur erzielbar, wenn das Mehrfamilienhaus einer umfangreichen Modernisierung und Instandsetzung unterzogen wird. Das gilt für alle baulichen Anlagen des Grundstücks.

Der Anbau ist zurück zu bauen.

Die dadurch entstehenden Sanierungskosten werden im weiteren Verlauf der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Die hier fiktiv angenommene Verbesserung des Innenausbaus wurde bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer mit zwei Modernisierungspunkten berücksichtigt.



6.7 Ermittlung des Reinertrages

Ermittlung des Reinertrages aus der Vermietung der fiktiv 6 Wohnungen und der fiktiven Gewerbefläche im EG:					
Ermittlung des Rohertrages aus der Vermietung					
	Wohnfläche	Miete [€/m²]	Miete [€/Monat]	Miete [€/Jahr]	
Fiktives Gewerbe EG	140,60	5,00	703 €	8.436 €	
Wohnung Nr. 1 OG	219,60	4,50	988 €	11.858 €	
Wohnung Nr. 2 OG	123,20	6,00	739 €	8.870 €	
Wohnung Nr. 3 DG	91,20	6,00	547 €	6.566 €	
Wohnung Nr. 4 DG	69,30	6,50	450 €	5.405 €	
Wohnung Nr. 5 DG	101,50	6,00	609 €	7.308 €	
Wohnung Nr. 6 SB	42,10	5,50	232 €	2.779 €	
Gesamt				51.223 €	
Ermittlung des Reinertrages aus der Vermietung:					
Rohertrag	abzgl.	Bewirtschaftungskosten: 25,0%	=		Reinertrag
51.223 €	abzgl.	12.806 €	=		38.417 €
Ermittlung des Reinertrages aus d. Vermietung von Garagen / Stellplätzen:					
Ermittlung des Rohertrages aus der o. g. Vermietung					
	Anzahl		Miete [€/Monat]	Miete [€/Jahr]	
4 Garagen	4	Monate: 12,00	60 €	2.880 €	
Nebengebäude	1	Monate: 12,00	75 €	900 €	
Gesamt				3.780 €	
Ermittlung des Reinertrages aus der Vermietung von Garage / Stellplatz:					
Rohertrag	abzgl.	Bewirtschaftungskosten: psch	=		Reinertrag
3.780 €	abzgl.	756 € /a	=		3.024 €



6.8 Ertragswertermittlung

Ertragswertverfahren: Ermittlung des Ertragswertes			
Rein-Ertragsart			
Jahres-Reinertrag aus der Vermietung der Wohnungen/Gewerbe:			38.417 €
Jahres-Reinertrag aus der Vermietung der 4 Garagen:			3.024 €
Summe der nachhaltig erzielbaren Jahres-Reinerträge:			41.442 €
Liegenschaftszinssatz:		4,60 %	
	m ²		
Bodenwert:	siehe Bodenwertermittlung	gerundet	66.000 €
Reinertrag des Bodens (BW x Liegenschaftszinssatz / 100):			3.036 €
Gebäude-Reinertrag:			38.406 €
Restnutzungsdauer des Gebäudes:	42	Jahre	
Barwertfaktor nach ImmoWertV:	18,451		
Gebäude-Ertragswert (Gebäude-Reinertrag x Vervielfältiger):			708.636 €
Wertminderung wegen Bauschäden / Baumängel:			
- Instandsetzung Flachdach des Nebengebäudes:			-10.000 €
Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:			
- Rückbaukosten Anbau:			-25.000 €
- Abschlag wg. Modernisierung / Instandsetzung			-350.000 €
Wert der baulichen Anlagen:			323.636 €
gerundeter Bodenwert [€]:	66.000 €		
Bodenwert:			66.000 €
Ertragswert:			389.636 €
Ertragswert gerundet:			390.000 €
Rohertragsfaktor: 7,1 Roherträge: 55.003 €			



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 Mehrfamilienhaus mit 6 genehmigten Wohneinheiten sowie einer genehmigten gewerblichen Nutzung.

Sowohl das Gebäude, die Garagen, das Nebengebäude und die Außenanlagen sind umfangreich zu sanieren. Der Anbau ist zurück zu bauen.

Den Sachwert von 390.000 € halte ich für am Grundstücksmarkt erzielbar.

Ich leite ihn daher in den Verkehrswert über.

Den Verkehrswert für das Grundstück

31812 Bad Pyrmont – Ortsteil Holzhausen, Gießemer Straße 35
Grundbuch von Holzhausen, Blatt 4294, lfd. Nummer 1
eingetragen am Grundstück:
Gemarkung Holzhausen, Flur 34, Flurstück 25/3, mit 1.108 m²

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

390.000 Euro

In Worten: Dreihundertneunzigtausend Euro

Hameln, den 10.07.2026



8. Verzeichnis der Anlagen

- | | |
|------------|---|
| Anlage 1: | Auszug aus der Liegenschaftskarte |
| Anlage 2: | Auszug aus der Bodenrichtwertkarte |
| Anlage 3: | Ansicht von Osten u. Ansicht von Westen |
| Anlage 4: | Ansicht von Süden |
| Anlage 5: | Schnitte |
| Anlage 6: | Grundriss Erdgeschoss – wie genehmigt |
| Anlage 7: | Grundriss Erdgeschoss – wie vorhanden |
| Anlage 8: | Grundriss Teilunterkellerung |
| Anlage 9: | Grundriss Obergeschoss – wie genehmigt |
| Anlage 10: | Grundriss Obergeschoss – wie vorhanden |
| Anlage 11: | Grundriss Dachgeschoss |
| Anlage 12: | Grundriss Spitzboden |
| Anlage 13: | Liegenschaftszinssatz |
| Anlage 14: | Literaturverzeichnis |

Anmerkung:

Alle Kartenausschnitte sowie die Grundrisse sind ohne Maßstab!

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

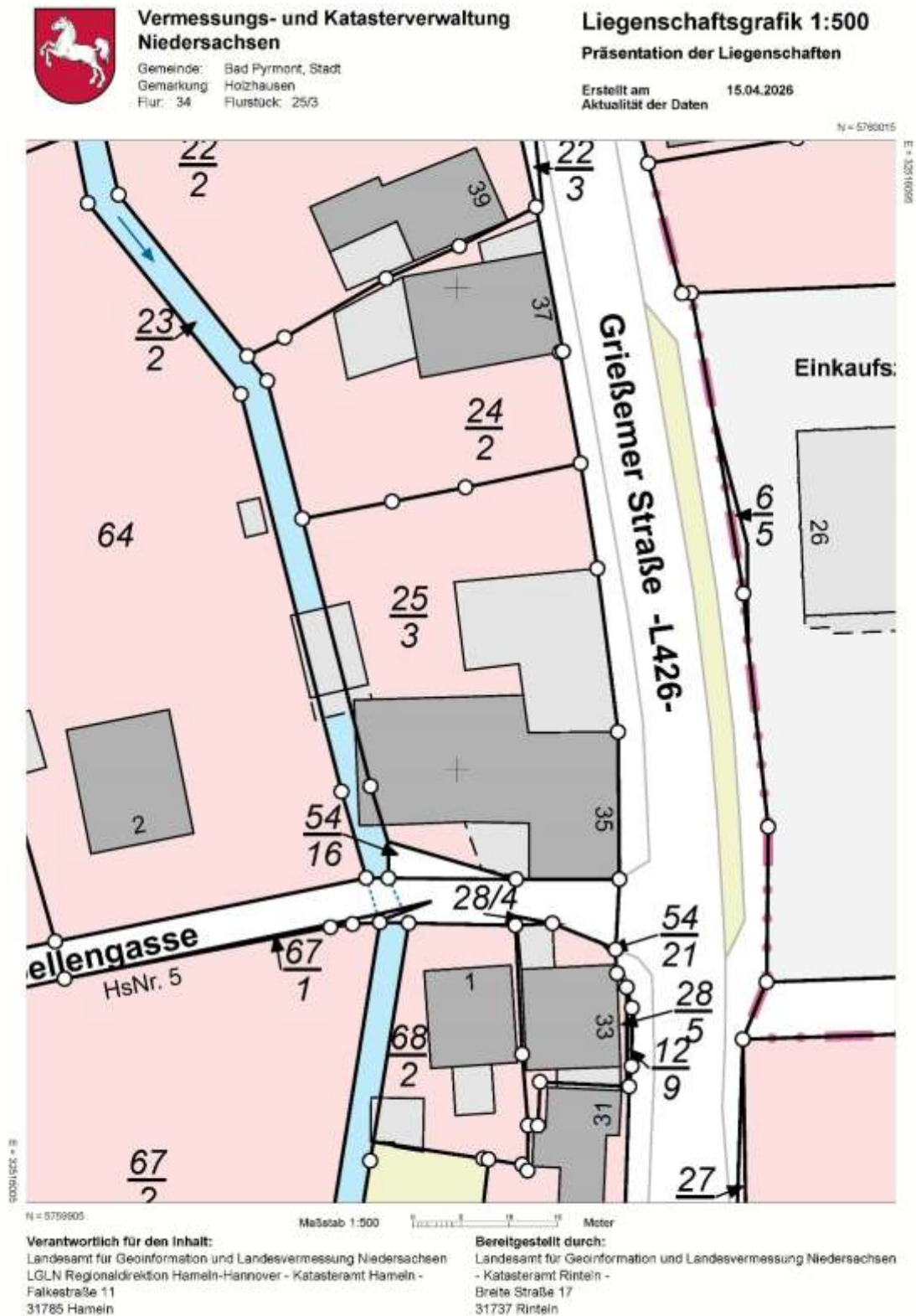
Im Internet dürfen aus urheberschutzrechtlichen Gründen keine Planunterlagen veröffentlicht werden.



Anlage 1:

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 13.04.2026)

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

Adresse: Gießemer Straße 35, 31812 Bad Pyrmont

Gemarkung: 5802 (Holzhausen), Flur: 34, Flurstück: 25/3





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 1 / 26



Geprüfte
Qualifikation
Prüfzeichen
gültig bis:
20.05.2028



www.tuv.com
ID: 0217466406

Anlage 3: Ansicht von Osten (oben) und Ansicht von Westen (unten)



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 1 / 26



Geprüfte
Qualifikation
Prüfzeichen
gültig bis:
20.05.2028



www.tuv.com
ID: 0217466406

Anlage 4: Ansicht von Süden (oben) und Ansicht von Osten (unten)



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 1 / 26

Straßunder Str. 3 • Hameln • Tel. 0 51 51 - 407 582 • www.ihr-architekt-fiebich.de



Geprüfte
Qualifikation
Prüfzeichen
gültig bis:
20.05.2028

www.tuv.com
ID: 0217466406



Anlage 5: Schnitt Anbau (oben) und Schnitt Haupthaus an der Straße (unten)

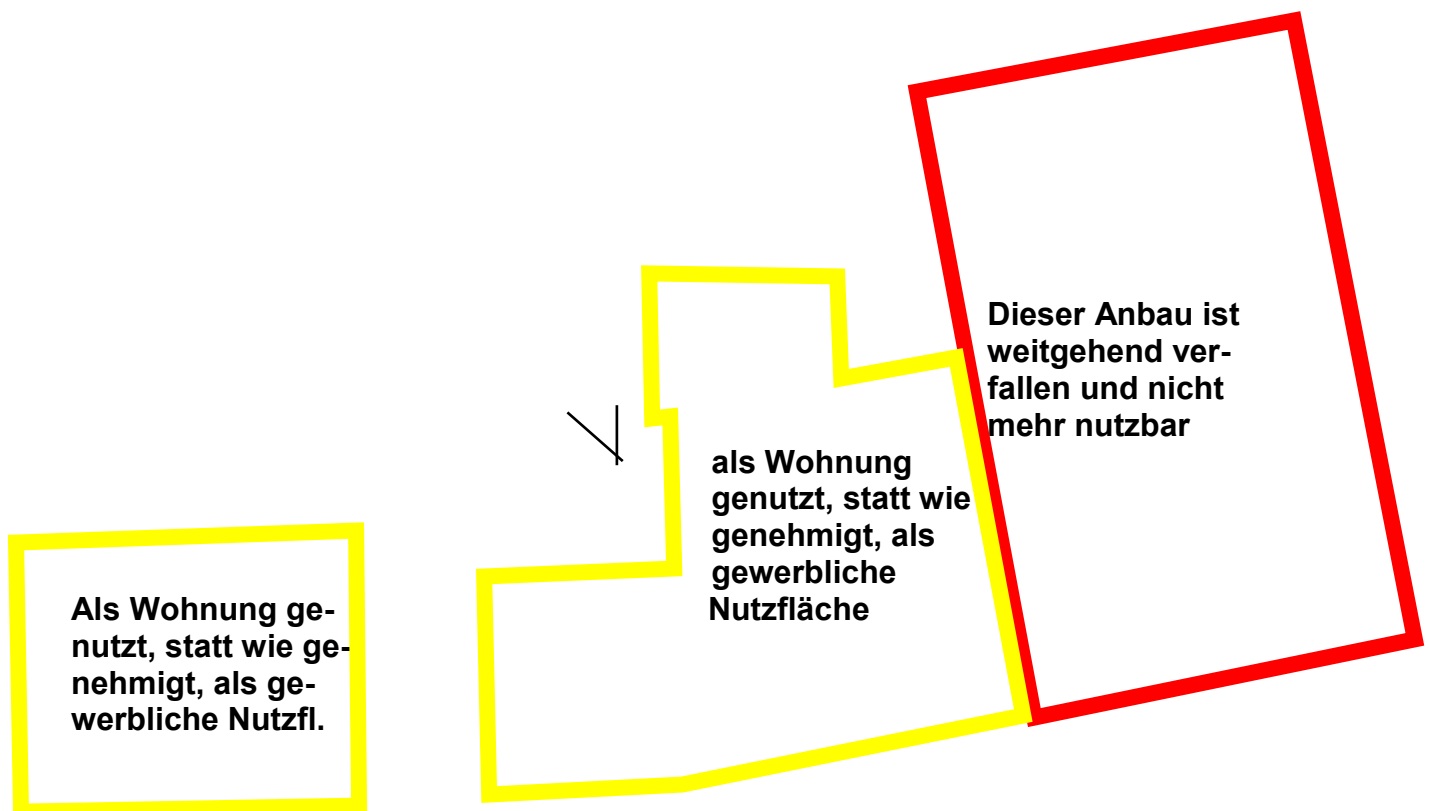


Anlage 6: Grundriss Erdgeschoss aus der Baugenehmigung zum Wiederaufbau von 1982 – wie genehmigt

Dieser Anbau ist
weitgehend ver-
fallen und nicht
mehr nutzbar



Anlage 7: Grundriss Erdgeschoss aus der Baugenehmigung zum Wiederaufbau von 1982 – wie tatsächlich vorhanden





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 1 / 26



Geprüfte
Qualifikation
Prüfzeichen
gültig bis:
20.05.2028



www.tuv.com
ID: 0217466406

Anlage 8: Grundriss Teilunterkellerung aus der Baugenehmigung zum Wiederaufbau von 1982



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 1 / 26



Geprüfte
Qualifikation
Prüfzeichen
gültig bis:
20.05.2028

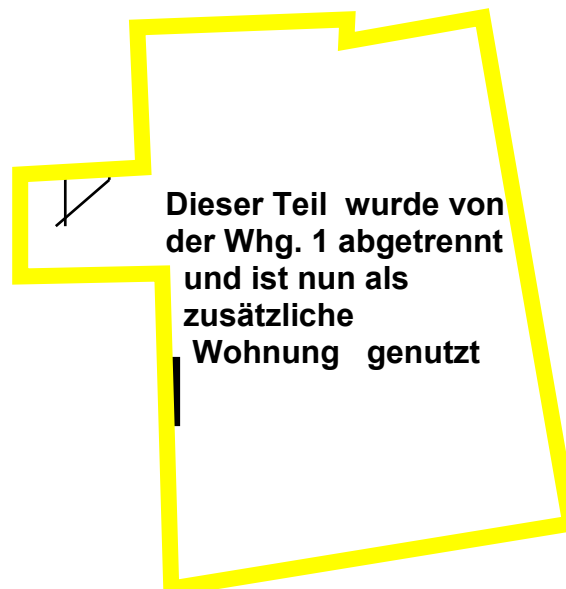


www.tuv.com
ID: 0217466406

Anlage 9: Grundriss Obergeschoss aus der Baugenehmigung zum Wiederaufbau von 1982 – wie genehmigt



Anlage 10: Grundriss Obergeschoss aus der Baugenehmigung zum Wiederaufbau von 1982 – wie tatsächlich vorhanden





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 1 / 26



Geprüfte
Qualifikation
Prüfzeichen
gültig bis:
20.05.2028



www.tuv.com
ID: 0217466406

Anlage 11: Grundriss Dachgeschoss aus der Baugenehmigung zum Wiederaufbau von 1982



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 1 / 26



Geprüfte
Qualifikation
Prüfzeichen
gültig bis:
20.05.2028

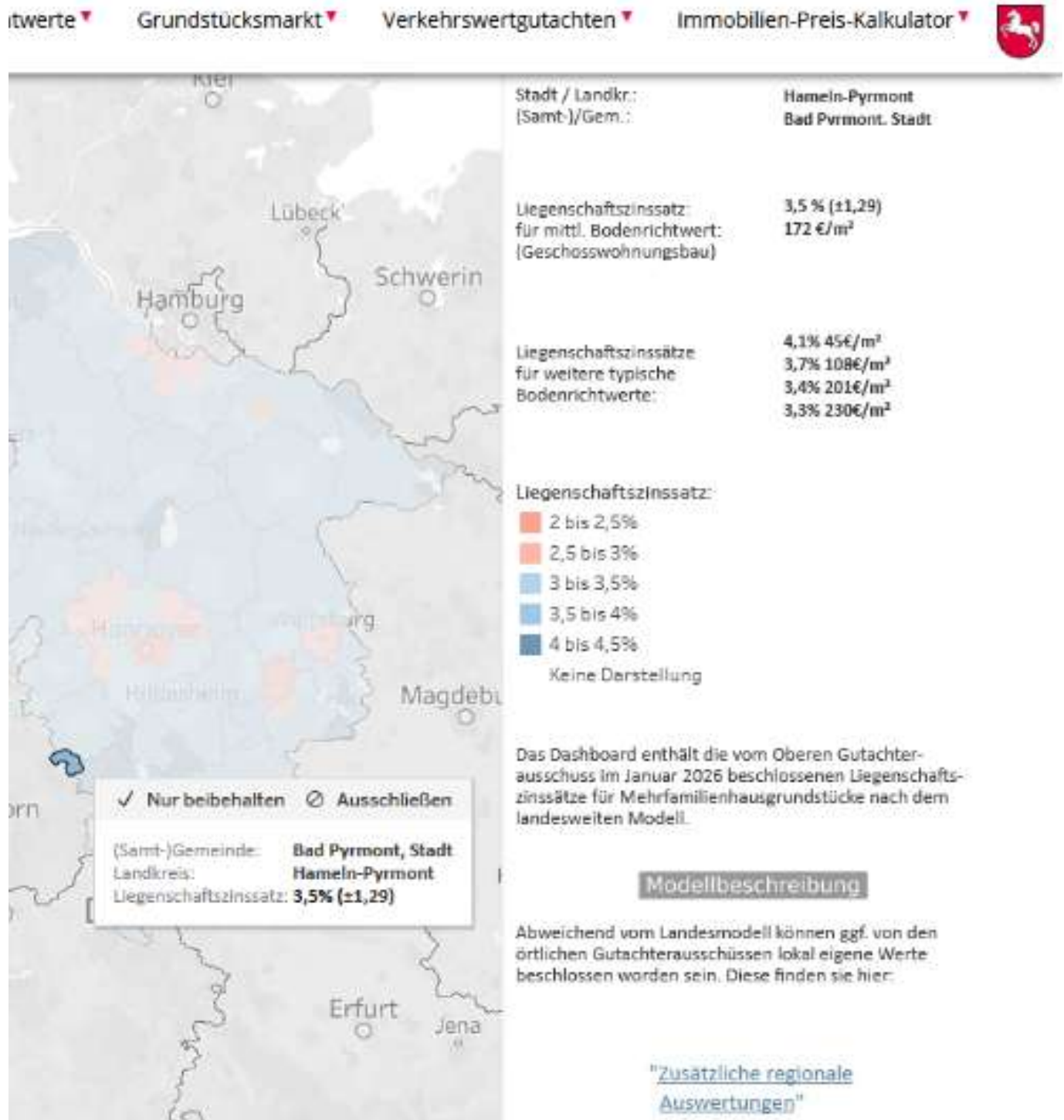


www.tuv.com
ID: 0217466406

Anlage 12: Grundriss Spitzboden aus der Baugenehmigung zum Wiederaufbau von 1982



Anlage 13: Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Niedersachsen 2026: Liegenschaftszinssatz Mehrfamilienhäuser Bad Pyrmont





Anlage 14: 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