



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Hameln-Hannover**

Exposé

zum Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Lauenstein, Spiegelberg 7



Niedersachsen

für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Salzhemmendorf, Flecken
Straße, Hausnummer:	Spiegelberg 7
Gemarkung:	Lauenstein
Flur:	10
Flurstück(e):	116/5
Gesamtfläche:	4.543 m ²
Grundbuchbezirk:	Lauenstein
Grundbuchblatt:	1227, lfd.-Nr. 2

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 27.01.2026 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 27.01.2026 mit

173.000 €

ermittelt.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber(in): Amtsgericht Hameln, Hameln

Aktenzeichen Auftraggeber(in): 226 K 5/25

Verwendungszweck: Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

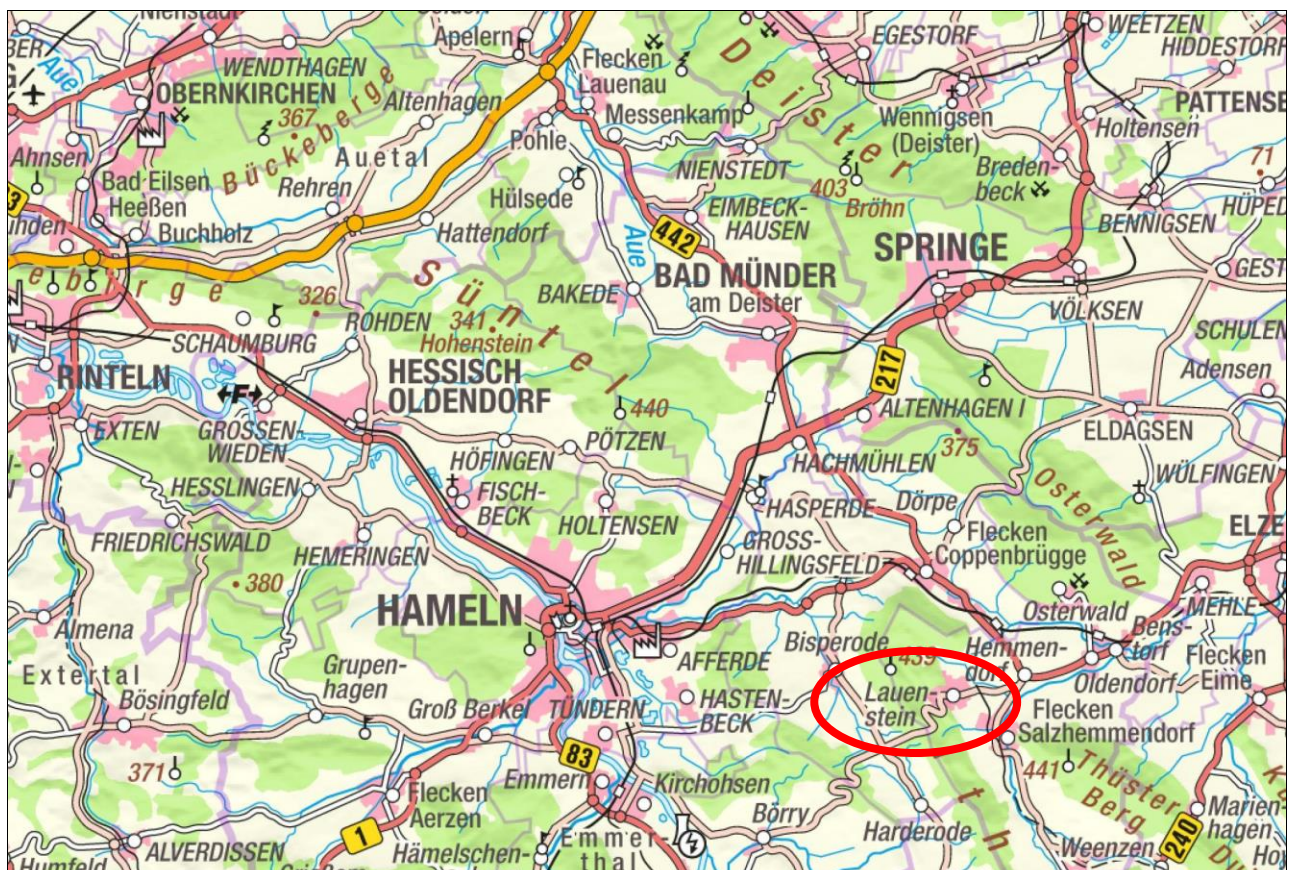
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

2.1 Lagermerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Lauenstein des Fleckens Salzhemmendorf an der Straße Spiegelberg 7, einer Landesstraße. Die Entfernung zum Zentrum des Fleckens Salzhemmendorf beträgt ca. 3 km.

Übersichtskarte



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2026  LGLN

Ausschnitt aus der Amtlichen Karte AK5 (ohne Maßstab)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

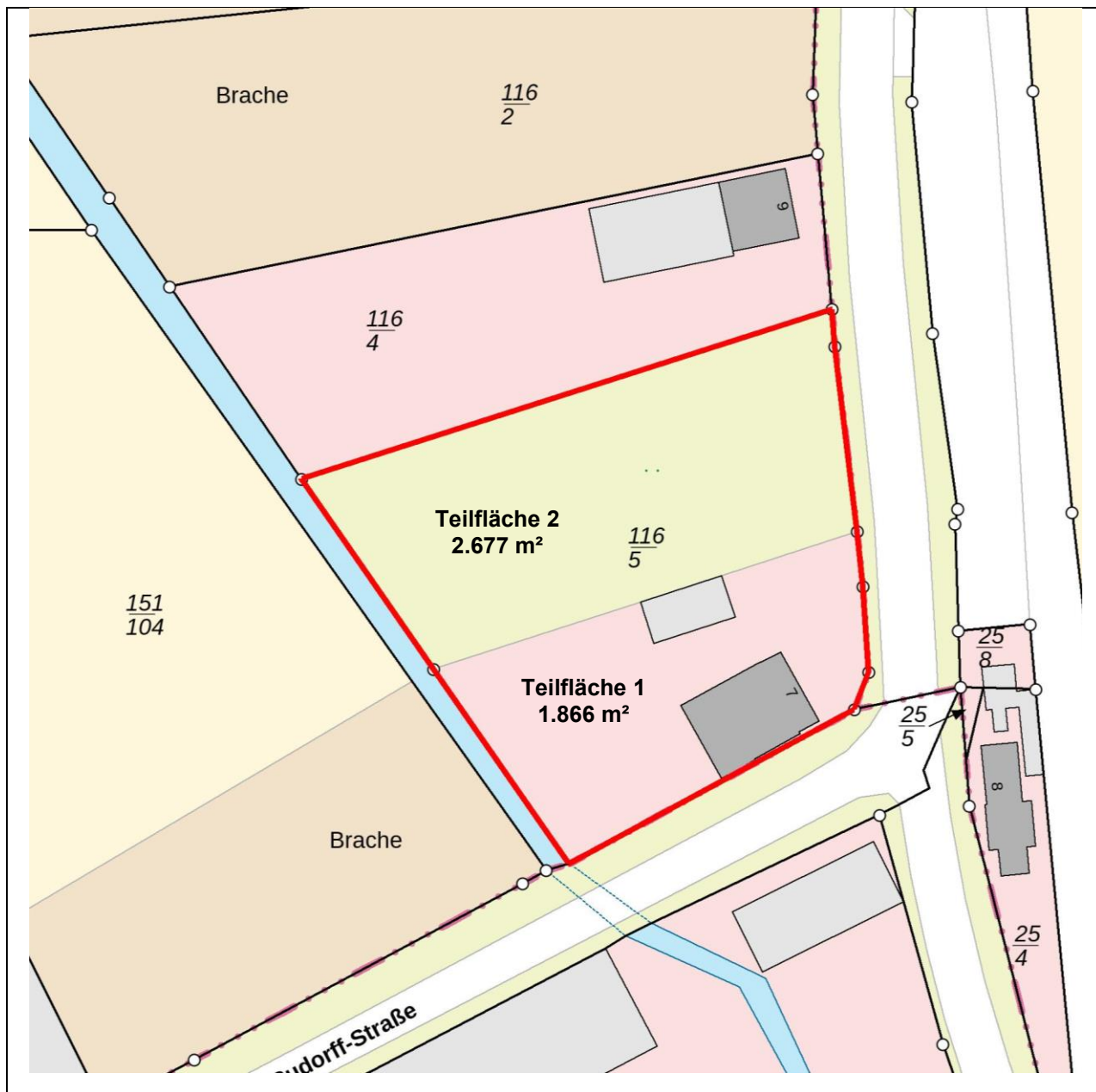
© 2026  LGLN

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist insgesamt 4.543 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2026  LGLN

2.2.2 Nutzung

Die Teilfläche 1 des Grundstücks ist mit einem Mehrfamilienhaus und Nebengebäude bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich ist als Rasenfläche und Ziergarten angelegt.

Die Teilfläche 2 wird als landwirtschaftliche Grünlandfläche genutzt.

2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße Spiegelberg 7 erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Landesstraße.

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden:

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Zweikammerkläranlage
- Fernwärme

2.3 Bauliche Anlagen

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden den Bauakten entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt.

2.3.1 Wohnhaus

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp:	Mehrfamilienhaus
	Stellung des Gebäudes:	freistehend
	Geschosse:	Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) Dachgeschoss (DG), Dachboden (DB)
	Unterkellerung:	voll unterkellert
	Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut
<u>Baujahr:</u>		vor 1900
	Baugenehmigung:	liegt lt. Bauakte nicht vor, wird aber für das Wohnhaus vorausgesetzt, jedoch nicht für den angebauten Wintergarten und Abstellraum
<u>Größe:</u>	Wohnfläche:	379 m ² (Berechnungen nach Aufmaß)
	Bruttogrundfläche:	740 m ² (nach eigenen Berechnungen)

<u>Raumaufteilung:</u>	KG: Abstellräume, Heizung, Flur
	EG: 3 Zimmer-Wohnung, Küche, Bad, WC-Raum, Flur 2 Zimmer-Wohnung, Küche, Bad
	OG: 2 Zimmer-Wohnung, Küche, Bad, Flur 2 Zimmer-Wohnung, Küche, Bad, Flur
	DG: 4 Zimmer-Wohnung, Küche, Bad, Abstellraum, Flur
	DB: Bodenraum

Einstufung/Besonderheiten: die rechte Wohnung im OG befindet sich in einem rohbauähnlichen Zustand, ein Raum im DG ist für eine Sanitärinstallation vorbereitet

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Ziegelsteinmauerwerk, im DG von innen gedämmt, tlw. Holzinnenverkleidung
Dach:	Satteldach, Dachgaube, Betondachsteine, Hartfaserplatten (tlw. schadhaft)
Außentüren:	Kunststofftür mit Glasausschnitt
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Holzfenster mit Einfachverglasung im Treppenhaus
Innenwände:	Mauerwerk mit Putz und Tapeten, tlw. Holzverkleidung, tlw. Gipskartonplattenverkleidung, Fliesen in den Sanitärräumen
Innentüren:	Holztüren
Decken:	EG - DG Holz, tlw. vertäfelt, im DG mit Gipskarton abgehängt und gedämmt KG massiv
Treppen:	KG: Holzstiege EG - DG: Holzkonstruktion mit Setz- und Trittstufen DB: Einschubtreppe
Fußböden:	mit unterschiedlichen Belägen (u. a. PVC, Fliesen, Laminat, Linoleum, Holzdielen)
Sanitäreinrichtungen:	1 Bad mit Dusche, Waschbecken, WC im EG 1 Bad mit Dusche, WC und separater WC-Raum im EG 1 Bad mit Dusche, Waschbecken, WC im OG 1 Bad mit Wanne, Dusche, Doppelwaschbecken, WC im DG
Heizung:	Fernwärme, 3 Specksteinöfen, EG und DG zentrale Warmwasserbereitung, OG dezentral über Durchlauferhitzer bzw. Boiler
Technische Ausstattung:	einfache Ausstattung

Besondere Bauteile: Wintergarten mit WC-Raum (48 m²) in Holzkonstruktion (schadhaft) mit Pultdach, Betonpfanneneindeckung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung (1982), Heizungsrohre schadhaft
Abstellraum in Holzkonstruktion, Pultdach mit Bitumenabdichtung
Der Wintergarten und der Abstellraum bleiben ohne Wertansatz aufgrund des mangelhaften baulichen Zustands und der nicht vorhandenen Baugenehmigung

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden: Verfugung der Außenfassade tlw. ausgewaschen, erhebliche Feuchtigkeitsschäden im KG, Verdacht auf Hausschwamm / Schimmelpilzbefall
Fenster im Treppenhaus abgängig, Wasserschaden mit Schimmelpilzbefall an der OG Decke durch defekte Duschabdichtung im Bad des DG

Unterhaltungszustand: DG saniert (die fachgerechte Ausführung kann nicht nachgewiesen werden), rohbauähnlicher Zustand der rechten Wohnung im OG, sonst mäßig bis mittel
tlw. erheblicher Modernisierungs- und Sanierungsrückstand des EG und OG sowie des Treppenhauses (Elektro-/ Sanitärinstallatio- nen, Fußböden, Türen)
Darüber hinaus liegen dem Alter und Objekt entsprechend mehr als übliche Abnutzungserscheinungen vor.

* evtl. aufgeführte Baumängel/Bauschäden sind nur beispielhaft, ohne Anspruch auf Vollständigkeit; bei Bedarf sind Detailuntersuchungen erforderlich

Fotos (aufgenommen am Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.)



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Osten



Ansicht von Süden



Ansicht von Südwesten

2.3.2 Nebengebäude

<u>Gebäudeart:</u>	Schuppen-/ Werkstattgebäude
<u>Baujahr(e):</u>	um 1900
<u>Baugenehmigung:</u>	liegt lt. Bauakte nicht vor, wird aber vorausgesetzt
<u>Größe:</u> Bruttogrundfläche:	93 m ²
<u>Bauweise:</u>	Ziegelsteinmauerwerk, Satteldach mit Ziegeleindeckung, Estrichfußboden, Eisenfenster, Holztor
Besondere Bauteile:	Überdachungen und Carport als Anbauten in Holzkonstruktion, Pult- bzw. Flachdach mit Bitumenabdichtung
<u>Zustand und Qualitätseinstufung:</u>	
Baumängel/Bauschäden:	Dacheindeckung erneuerungsbedürftig, Verfugung der Außenfassade tlw. ausgewaschen
Unterhaltungszustand:	mäßig

Fotos (aufgenommen am Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.)



Werkstatt, Ansicht von Süden



Überdachungen, Ansicht von Nordosten



Werkstatt und Carport, Ansicht von Westen



Carport, Ansicht von Osten

2.3.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Hausanschlüsse:	Strom, Fernwärme, Wasser, Medien
Wege und Befestigungen:	Beton und Schotter
Einfriedungen:	tlw. Maschendrahtzaun
Gartenanlage:	Ziergarten, Rasenfläche
Sonstiges:	Holzterrasse (Douglasie), ca. 100 m ² , Gerätehaus
Zustand der Außenanlagen:	einfach

Fotos

(aufgenommen am **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**)



Gerätehaus

