



Verkehrswertgutachten zum Zwecke der Zwangsversteigerung

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

5. Ausfertigung: PDF-Datei zur Veröffentlichung im Internet Ausfertigung für das Amtsgericht

von insgesamt drei schriftlichen
Ausfertigungen
sowie
zwei elektronischen
Ausfertigungen

mit einem Umfang
von 40 Seiten

Leerstehende Villa

Hastenbecker Weg 88

31789 Hameln – OT Afferde



Grundbuch:	AG Hameln, Grundbuch von Afferde, Blatt 2727, lfd. Nr. 1
Flur / Flurstück / Grundstücksgröße:	Gemarkung Afferde, Flur 6, Flurstück 5/22 mit 2.092 m ²
Wohn- und Nutzflächen:	ca. 130 m ² Nutzfläche im Erdgeschoss ca. 130 m ² Nutzfläche im Obergeschoss ca. 110 m ² Nutzfläche im Kellergeschoss
Grundstückseigentümer:	Auf Anordnung des Gerichts wird im Gutachten auf Namensnennungen verzichtet.
Gläubiger:	Keine Angabe
Auftraggeber: Tag der Auftragserteilung:	Amtsgericht Hameln, Zehnthof 1, 31785 Hameln 27.03.2026
Ortstermin: Wertermittlungstichtag: Datum der Ausfertigung:	04.06.2026 (Kein Zutritt am anberaumten Ortstermin ermöglicht) 04.06.2026 24.06.2026

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:

63.000 €

In Worten: Dreiundsechzigtausend Euro

Die folgenden Unterlagen und Berechnungen führen zum Verkehrswert.



1. VORBEMERKUNGEN	- 4 -
1.1 Urheberrechtsvermerk	- 4 -
1.2 Allgemeines zum Verkehrswert	- 4 -
1.3 Umfang der Sachverhaltsfeststellung	- 5 -
1.4 Ausschluss der Sachverhaltsfeststellung	- 5 -
1.5 Allgemeines zum Auftrag	- 6 -
1.6 Begründung eines Rechtsverhältnisses	- 6 -
1.7 Sanierungspflicht nach Gebäudeenergiegesetz (GEG)	- 7 -
2. AUFTRAGSBESCHREIBUNG	- 8 -
2.1 Auftraggeber	- 8 -
2.2 Tag der Auftragserteilung	- 8 -
2.3 Zweck des Gutachtens	- 8 -
2.4 Unterlagen	- 8 -
2.5 Ortsbesichtigung	- 8 -
3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	- 9 -
3.1 Grundstückseigentümer	- 9 -
3.2 Grundbuch	- 9 -
3.3 Katasterangaben des Grundstücks	- 9 -
3.4 Tatsächliche Nutzung	- 9 -
3.5 Entwicklungszustand	- 9 -
3.6 Sanierungs-, Entwicklungs- oder Umlegungsgebiet	- 9 -
3.7 Denkmalschutz	- 9 -
3.8 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen:	- 10 -
3.9 Ort	- 12 -
3.10 Grundstücksgestaltung / Grenzverhältnisse	- 12 -
3.11 Baugrund	- 12 -
3.12 Erschließungszustand	- 12 -
3.13 Umliegende Bebauung und Nutzung	- 12 -



3.14	PKW-Stellplätze	- 14 -
3.15	Immissionen / Vibrationen	- 14 -
3.16	Altlasten	- 14 -
4.	BAULICHE ANLAGEN	- 15 -
4.1	Bilddokumentation der Gebäudeansichten	- 15 -
4.2	Leerstehende Villa	- 18 -
4.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 21 -
4.4	Außenanlagen	- 22 -
4.5	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	- 23 -
5.	BODENWERTERMITTLUNG	- 23 -
6.	ERMITTLUNG DES LIQUIDATIONSWERTES	- 24 -
7.	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	- 25 -
8.	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	- 26 -
Anlage 1:	Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte	- 27 -
Anlage 2:	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	- 28 -
Anlage 3:	Grundriss Kellergeschoss - aus einer Baugenehmigung von 2000	- 29 -
Anlage 4:	Grundriss Erdgeschoss - aus einer Baugenehmigung von 2000	- 30 -
Anlage 5:	Grundriss Obergeschoss - aus einer Baugenehmigung von 2000	- 31 -
Anlage 6:	Schnitt - aus einer Baugenehmigung von 2000	- 32 -
Anlage 7:	Ansicht von Nord-Osten – aus einer Baugenehmigung von 2000	- 33 -
Anlage 8:	Ansicht von Nord-Westen – aus einer Baugenehmigung von 2000	- 34 -
Anlage 9:	Ansicht von Süd-Westen – aus einer Baugenehmigung von 2000	- 35 -
Anlage 10:	Ansicht von Süd-Osten – aus einer Baugenehmigung von 2000	- 36 -
Anlage 11:	Auskunft aus dem Altlastenkataster Land Niedersachsen - 1	- 37 -
Anlage 11:	Auskunft aus dem Altlastenkataster Land Niedersachsen - 2	- 38 -
Anlage 12:	Lageplan zu Grundbuch Abt. II , Nr. 1	- 39 -
Anlage 13:	Literaturverzeichnis	- 40 -



1. Vorbemerkungen

1.1 Urheberrechtsvermerk

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

1.2 Allgemeines zum Verkehrswert

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

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

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

Zitat von Dr. Götz Sommer:

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

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



1.3 Umfang der Sachverhaltsfeststellung

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

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

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

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

1.4 Ausschluss der Sachverhaltsfeststellung

Bei der örtlichen Besichtigung werden:

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

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

1.5 Allgemeines zum Auftrag

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

1.6 Begründung eines Rechtsverhältnisses

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



1.7 Sanierungspflicht nach Gebäudeenergiegesetz (GEG)

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

Die Sanierungspflicht betrifft die folgenden Bereiche:

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

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

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

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



2. Auftragsbeschreibung

2.1 Auftraggeber

Amtsgericht Hameln, Zehnthof 1, 31785 Hameln

2.2 Tag der Auftragserteilung

27. März 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 23.01.2026

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
- verschiedene Auszüge aus der Bauakte

Die Richtigkeit der erhaltenen Auskünfte und Unterlagen wird vorausgesetzt.

2.5 Ortsbesichtigung

Ein Zutritt wurde mir am anberaumten Ortstermin nicht ermöglicht.



3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundstückseigentümer

Auf Anordnung des Gerichts wird im Gutachten auf Namensnennungen verzichtet.

3.2 Grundbuch

Amtsgericht Hameln, Grundbuch von Afferde, Blatt Nr. 2727, lfd. Nr. 1

3.3 Katasterangaben des Grundstücks

Gemarkung Afferde, Flur 6, Flurstück 5/22 mit 2.092 m²
Hastenbecker Weg 88, 31789 Hameln

3.4 Tatsächliche Nutzung

Die ehemalige Betriebsleitervilla einer Hamelner Firma ist seit ca. 30 Jahren leerstehend.

3.5 Entwicklungszustand

Das Grundstück befindet sich im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 710 „Sinram & Wendt“, welcher auf der Homepage der Stadt Hameln eingesehen werden kann. Er setzt für das Grundstück ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest.

3.6 Sanierungs-, Entwicklungs- oder Umlegungsgebiet

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

3.7 Denkmalschutz

Das Gebäude steht als Einzelbaudenkmal unter Denkmalschutz.



3.8 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen:

3.8.1 Baulasten

Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Eintragung.

Das Baulastenverzeichnis bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde wurde nicht abgefragt.

Im Eigentumsverzeichnis befindet sich kein Hinweis auf das Bestehen einer Baulast.

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

3.8.2 Grundbuch Abteilung II

Grundsätzlicher Hinweis:

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

Ifd. Nr. 1:

Grunddienstbarkeit (Wege- und Versorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer ...

(eingetragen am 22.10.2002)

Ifd. Nr. 2:

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Transformatorstationsrecht) für die E.ON Westfalen Weser AG ...

(eingetragen am 05.09.2006)

Ifd. Nr. 3:

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Gas-Leitungsrecht in Verbindung mit Bebauungsbeschränkung) für die GWS Stadtwerke Hameln GmbH ...

(eingetragen am 13.11.2006)

Ifd. Nr. 4:

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Kanalrecht) für die Stadt Hameln ...

(eingetragen am 15.08.2007)

Ifd. Nr. 6:

Jeweils ein Veräußerungsverbot ...

(eingetragen am 25.08.2022)

Ifd. Nr. 7:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden.

(eingetragen am 23.01.2026)



Die Eintragung mit der lfd. Nr. 1 beeinflusst den Verkehrswert nicht, da die für das Wege- und Versorgungsleitungsrecht im Lageplan (Anlage 12) gekennzeichnete Fläche außerhalb des hier zu bewertenden Grundstücks liegt.

Die Eintragungen mit den lfd. Nr. 2,3 und 4 beeinflussen den Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstücks mit der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses nicht, da sie sich auf die lfd. Nr. 2 zu 1 des Bestandsverzeichnisses (Verkehrsfläche) beziehen.

Die Eintragungen mit den lfd. Nr. 6 und 7 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

Ein Erschließungsbeitrag für die Erschließungsanlage „Hastenbecker Weg“ aufgrund der §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) wird für d. Grundstück „Hastenbecker Weg 88“ nicht mehr erhoben.

Abwasserbeitrag (früher Kanalbaubeitrag)

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

Straßenausbaubeitrag

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

3.9 Ort

Das zu bewertende Grundstück liegt in Afferde, einem ca. 5.300 Einwohner umfassenden Ortsteil der ca. 58.000 Einwohner zählenden Stadt Hameln.

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

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

3.9.1 Verkehrslage / Entfernungen

Hameln Altstadt	ca. 3,0 km	Hildesheim	ca. 47 km
Hannover	ca. 46 km	BAB 2 (Lauenau)	ca. 29 km

Der S-Bahnhof Hameln ist ca. 2 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
Begrenzung:	Nachbargrundstücke, Erschließungsanlage
Einfriedung:	Bauzaun

3.11 Baugrund

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

3.12 Erschließungszustand

Der „Hastenbecker Weg“ ist fertig erschlossen.

3.13 Umliegende Bebauung und Nutzung

Bei den umliegenden Gebäuden handelt es sich um gewerbliche Nutzungen verschiedenster Art., z. B. Einzelhandel, Bowlingcenter, Autowaschanlage.



3.13.1 Bilddokumentation der umliegenden Bebauung und Nutzung



Bei der umliegenden Bebauung und Nutzung handelt es sich um gewerbliche Nutzungen verschiedenster Art. Roter Pfeil: Bewertungsobjekt





3.14 PKW-Stellplätze

PKW-Stellplätze sind nicht vorhanden.

3.15 Immissionen / Vibrationen

Am Ortstermin waren außergewöhnlichen Immissionen oder wahrnehmbar.

Das Grundstück liegt unmittelbar an der Bundesstraße 1.

3.16 Altlasten

Das Grundstück ist nicht auf Altlasten geprüft.

Im Altlastenkataster des Landes Niedersachsen – Altablagerungen – ist, laut schriftlicher 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 jedoch geführt (siehe Anlage 11)

Anhaltspunkte für eine Kontaminierung waren beim Ortstermin nicht erkennbar.

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

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

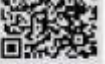
4. Bauliche Anlagen

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

4.1 Bilddokumentation der Gebäudeansichten



Ansicht der Nord-West-Seite (Terrassenerker im EG) und
Ansicht der Süd-West-Seite (Hauseingangsseite mit Treppenhauseinbau)



Ansicht der Süd-West-Seite (Hauseingangsseite mit Treppenhausanbau)



Ansicht der Nord-West-Seite (Terrassenerker im EG)



Ansicht der Nord-Ost-Seite
(Straßenseite zur Bundesstraße 1)



Ansicht der Süd-Ost-Seite



4.2 Leerstehende Villa

4.2.1 Baujahr

In der Bauakte waren keine Angaben zum Baujahr des Gebäudes zu finden.
Geschätztes Baujahr: 1930 - 1950

4.2.2 Art des Gebäudes

Massiv errichtete voll unterkellerte ehemalige Betriebsleiter-Villa der früheren Firma Union Sinram & Wendt Kleiderbügel und Kleinmöbel

4.2.3 Wohn- und Nutzfläche - mangels Zutritt ,aus der Bauakte ermittelt

Die Nutzfläche im Erdgeschoss beträgt laut Bauakte: ca. 130 m²

Die Nutzfläche im Obergeschoss beträgt laut Bauakte: ca. 130 m²

Die Nutzfläche im Keller beträgt laut Bauakte: ca. 110 m

Die gesamte Nutzfläche (KG-OG) beträgt laut Bauakte: ca. 370 m².



4.2.4 Baubeschreibung des Gebäudes:

Die Baubeschreibung ergibt sich aus der äußeren in Augenscheinnahme.
Ein Zutritt wurde mir am anberaumten Ortstermin nicht ermöglicht.

Allgemeines / Rohbau

Gründung / Sohle:	Keine Aussage möglich, da kein Zutritt
Außenwände:	Massiv
Fassade:	Putz
Innenwände:	Keine Aussage möglich, da kein Zutritt
Decken:	Keine Aussage möglich, da kein Zutritt
Dach:	Walmdach, Tonziegel
Fenster:	Kunststofffenster, geschätzt Anfang der 1980er Jahre
Hauseingangstür:	Holz
Treppe:	Keine Aussage möglich, da kein Zutritt
Wasserinstallation:	Keine Aussage möglich, da kein Zutritt
Abwasserinstallation:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation

Ausbau

Elektroinstallation:	Keine Aussage möglich, da kein Zutritt
Heizung:	Keine Aussage möglich, da kein Zutritt
Warmwasser:	Keine Aussage möglich, da kein Zutritt
Sanitärausstattung:	Keine Aussage möglich, da kein Zutritt
Küche:	Keine Aussage möglich, da kein Zutritt
Innentüren:	Keine Aussage möglich, da kein Zutritt
Fußböden:	Keine Aussage möglich, da kein Zutritt
Wände:	Keine Aussage möglich, da kein Zutritt
Decken:	Keine Aussage möglich, da kein Zutritt



4.2.5 Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung laut Bauakte entspricht der einer ehemaligen Villa zu Wohnzwecken.

Je nach künftiger Nutzung ist sie dieser anzupassen.

4.2.6 Ausstattungsstandard nach Normalherstellungskosten (NHK 2010):

Eine Standardstufe konnte im vorliegenden Fall nicht ermittelt werden.

Das Gebäude ist in seinem jetzigen Zustand dem äußeren Anschein nach nicht mehr nutzbar.

4.2.7 Energieeinsparnachweis nach Gebäudeenergiegesetz

Ein Energieeinsparnachweis nach Gebäudeenergiegesetz konnte nicht recherchiert werden.

4.2.8 Modernisierungen

Dem äußeren Anschein nach wurden keine Modernisierungen in den letzten Jahrzehnten vorgenommen.

4.2.9 Instandhaltung, Bauschäden- und Mängel

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

1. Defekte Kunststofffenster, defekter Hauseingang, eingeschlagene Glasscheiben
2. Defekte Verschalungen von Dachüberständen
3. Großflächige Putzabplatzungen an der Hauseingangsüberdachung
4. Am Hauseingang konnte ein durchdringender Gestank nach modriger Innenraumluft wahrgenommen werden.

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

Die ehemalige Betriebsleitervilla weist einen starken Instandhaltungsrückstand auf.

Dem äußeren Anschein nach wäre sie bei Bedarf im Kern zu sanieren.



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 wie folgt vor:

Aufgrund des äußeren Eindrucks ist bei der ehemaligen Betriebsleitervilla keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr gegeben.

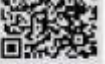
Gebäude ohne wirtschaftliche Restnutzungsdauer sind nach der Immobilienwertermittlungsverordnung im Liquidationswertverfahren zu bewerten. Der Verkehrswert in ergibt sich in solchen Fällen durch Abzug der Rückbaukosten vom Bodenwert.

Da das Gebäude unter Denkmalschutz steht, ist ein Rückbau allerdings nicht möglich, bzw. an die sehr hohe Hürde des Nachweises der Unwirtschaftlichkeit gebunden.

In der Vergangenheit hat es sich zudem in meiner gutachterlichen Praxis gezeigt, dass es Interessenten für derartige Liquidationswertgrundstücke gibt, die bereit sind, den Bodenwert ohne Abzug der Rückbaukosten zu zahlen.

Daher bleiben in der Wertermittlung dieses Gutachtens die geschätzten Rückbaukosten ohne Berücksichtigung.

Der Verkehrswert ergibt sich somit aus dem Bodenwert.



4.4 Außenanlagen



Das Grundstück ist stark verwildert und zu einem Großteil mit Dornenbüschen bewachsen.





4.5 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist aufgrund des Gebäudezustands nicht mehr gegeben.

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 30 €/m²

Der Wert ist für die Lage in einem Gewerbegebiet angegeben.
Danach ergibt sich ein Bodenwert mit:

$$2.092 \text{ m}^2 \times 30 \text{ €/m}^2 = 62.760 \text{ €}$$

gerundeter Bodenwert: 63.000 €

6. Ermittlung des Liquidationswertes

Es wurde ein Gebäudevolumen von ca. 4.700 m³ ermittelt.

Die Rückbaukosten wurden mit 20 €/m³ Bauvolumen angenommen.

Daraus ermittelten sich folgende Rückbaukosten:

$$4.700 \text{ m}^3 \times 20 \text{ €/m}^3 = 94.000 \text{ €}$$

Der Liquidationswert für das Grundstück ergibt sich wie folgt:

Bodenwert:	63.000 €
<u>/./ Rückbaukosten</u>	<u>94.000 €</u>
<u>Liquidationswert</u>	<u>- 31.000 €</u>

Der Liquidationswert wird nicht in den Verkehrswert übergeleitet.

Begründung siehe auch Punkt 4.3:

„Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“

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 seit ca. 30 Jahren leerstehende ehemalige Betriebsleitervilla.

Die Villa weist aufgrund des langen des äußeren Eindrucks keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr auf.

Den ermittelten Bodenwert in Höhe von 63.000 Euro halte ich für einen erzielbaren Preis und leite ihn daher in den Verkehrswert über.

Den Verkehrswert für das Grundstück

**31789 Hameln – OT Afferde, Hastenbecker Weg 88,
Grundbuch von Afferde, Blatt 2727, lfd. Nummer 1
eingetragen am Grundstück:
Gemarkung Afferde , Flur 6, Flurstück 5/22, mit 2.092 m²**

ermittle ich somit gemäß Kapitel 5, Bodenwertermittlung , gerundet, um keine Exaktheit vorzutäuschen, zum Wertermittlungsstichtag gemäß der vorgenannten Erläuterungen wie folgt:

63.000 €

In Worten: Dreiundsechzigtausend Euro

Hameln, den 24.06.2026



8. Verzeichnis der Anlagen

- | | |
|-------------------|--|
| Anlage 1: | Auszug aus der Liegenschaftskarte |
| Anlage 2: | Auszug aus der Bodenrichtwertkarte |
| Anlage 3: | Grundriss Kellergeschoss |
| Anlage 4: | Grundriss Erdgeschoss |
| Anlage 5: | Grundriss Obergeschoss |
| Anlage 6: | Schnitt |
| Anlage 7: | Ansicht von Nord-Osten |
| Anlage 8: | Ansicht von Nord-Westen |
| Anlage 9: | Ansicht von Süd-Westen |
| Anlage 10: | Ansicht von Süd-Osten |
| Anlage 11: | Auskunft aus dem Altlastenkataster |
| Anlage 12: | Lageplan zu Grundbuch Abt. II Nr. 1 |
| Anlage 13: | Literaturverzeichnis |

Anmerkung:

Alle Kartenausschnitte sowie die Grundrisse sind ohne Maßstab!

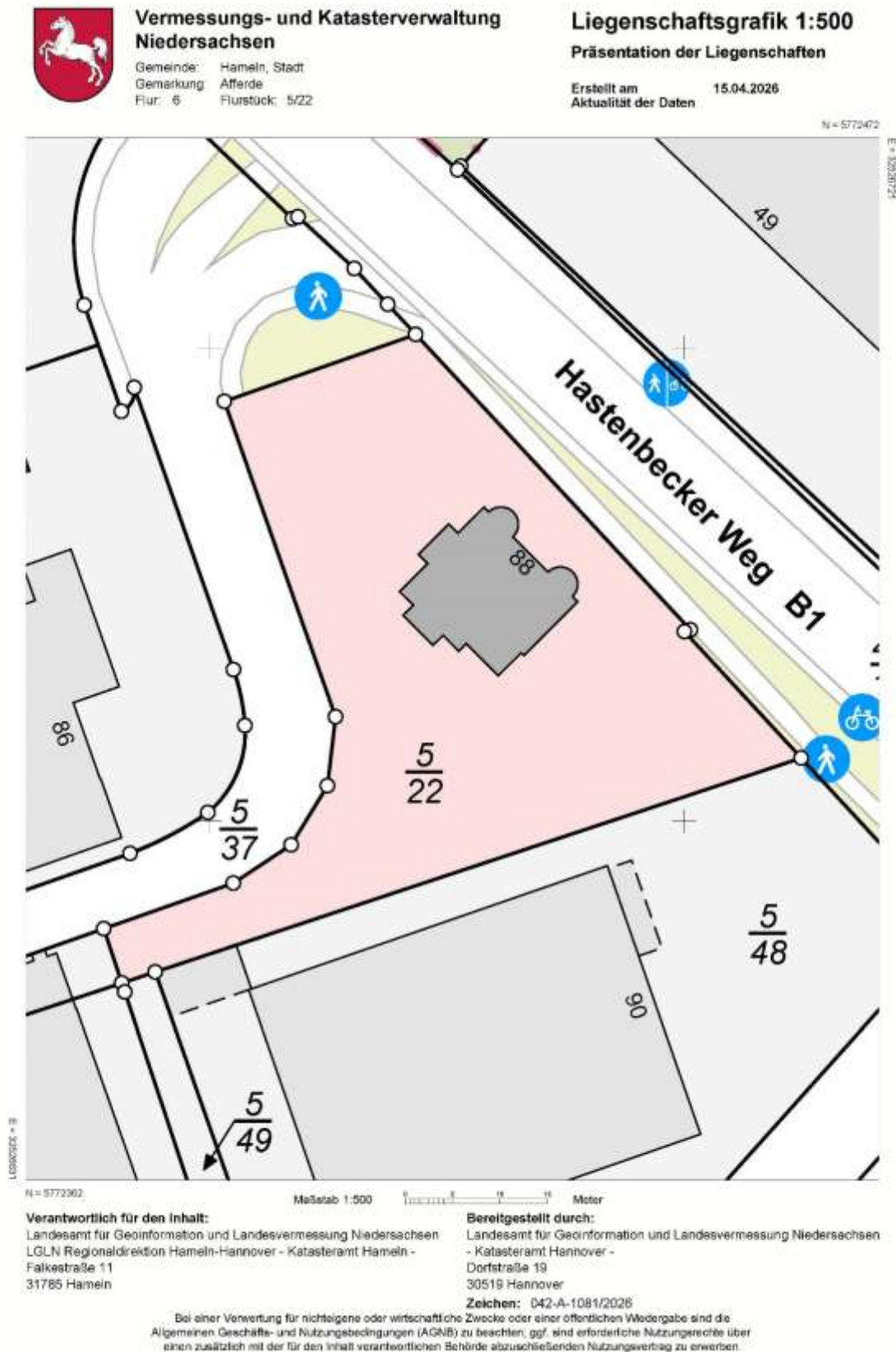
Pläne sind der Bauakte entnommen. Es besteht kein Anspruch darauf, dass die Planinhalte mit der tatsächlichen Bauausführung übereinstimmen! Sie dienen lediglich als Skizzen, um einen ungefähren Überblick über die Grundrisse zu erhalten.

Im Internet dürfen aus urheberrechtlichen Gründen keine Planunterlagen veröffentlicht werden.

Anlage 1:

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte

© Landesamt für Geoinformation u. Liegenschaften Niedersachsen





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 5/26



Geprüfte
Qualifikation
Prüfzeichen
gültig bis:
20.05.2028

www.tuv.com
ID: 0217466406



**Anlage 3: Grundriss Kellergeschoss - aus einer Baugenehmigung von 2000:
Sanierung einer Villa und Umnutzung in ein Restaurant**



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 5/26



Gepüfte
Qualifikation
Prüfzeichen
gültig bis:
20.05.2028

www.tuv.com
ID: 0217466406



Anlage 4: Grundriss Erdgeschoss - aus einer Baugenehmigung von 2000: Sanierung einer Villa und Umnutzung in ein Restaurant



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 5/26



Geprüfte
Qualifikation
Prüfzeichen
gültig bis:
20.06.2028

www.tuv.com
ID: 0217466406



Anlage 5: Grundriss Obergeschoss - aus einer Baugenehmigung von 2000: Sanierung einer Villa und Umnutzung in ein Restaurant



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 5/26



Geprüfte
Qualifikation
Prüfzeichen
gültig bis:
20.05.2028

www.tuv.com
ID: 0217466406

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

Anlage 6: Schnitt - aus einer Baugenehmigung von 2000: Sanierung einer Villa und Umnutzung in ein Restaurant



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 5/26



Geprüfte
Qualifikation
Prüfzeichen
gültig bis:
20.05.2028

www.tuv.com
ID: 0217466406

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

Anlage 7: Ansicht von Nord-Osten – aus einer Baugenehmigung von 2000: Sanierung einer Villa und Umnutzung in ein Restaurant



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 5/26



Geprüfte
Qualifikation
Prüfzeichen
gültig bis:
20.06.2028

www.tuv.com
ID: 0217466406



**Anlage 8: Ansicht von Nord-Westen – aus einer Baugenehmigung von 2000:
Sanierung einer Villa und Umnutzung in ein Restaurant**



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 5/26



Geprüfte
Qualifikation
Prüfzeichen
gültig bis:
20.05.2028

www.tuv.com
ID: 0217466406



Anlage 9: Ansicht von Süd-Westen – aus einer Baugenehmigung von 2000: Sanierung einer Villa und Umnutzung in ein Restaurant



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 5/26



Geprüfte
Qualifikation
Prüfzeichen
gültig bis:
20.05.2028

www.tuv.com
ID: 0217466406

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

Anlage 10: Ansicht von Süd-Osten – aus einer Baugenehmigung von 2000: Sanierung einer Villa und Umnutzung in ein Restaurant

Anlage 11: Auskunft aus dem Altlastenkataster Land Niedersachsen - 1

Der Landrat

Dienststelle: Umweltamt
Dienstgebäude: Süntelstraße 9, 31785 Hameln
Riegel 8, 3. OG Zimmer 05
Öffnungszeiten: Montag bis Donnerstag 8:00 bis 12:00 Uhr
und 13:00 bis 16:00 Uhr
Freitag 8:00 bis 13:00 Uhr
und nach besonderer Vereinbarung
Ansprechpartner: **Herr Hagemann**
Telefon: 05151 / 903-0
Durchwahl: 05151 / 903-4308
Telefax: 05151 / 903-64308
E-Mail: u.hagemann@hameln-pyrmont.de
Internet: www.hameln-pyrmont.de

Landkreis Hameln-Pyrmont, Kreishaus, Postfach 101335, 31763 Hameln

Architekt Frank Fiebich
Stralsunder Straße 3
31789 Hameln

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

Aktenzeichen: 52.31-810 / 6-02 / 26-51_hg

Datum: 15.04.2026

Altlastenkataster**Auskunft nach § 3 des Niedersächsischen Umweltinformationsgesetzes (NUIG)**

hier: Hastenbecker Weg 88 in 31785 Hameln
Gemarkung Afferde, Flur 6, Flurstück 5/22
Ihre Anfrage vom 13.04.2026

Sehr geehrter Herr Fiebich,

im Altlastenkataster des Landes Niedersachsen – Alttablagerungen – ist für das o.g. Flurstück keine Alttablagerungen verzeichnet. In dem mittlerweile vorliegenden Kataster über Altstandorte und altstandortverdächtige Flächen im Landkreis Hameln-Pyrmont wird das angefragte Flurstück als Teilfläche der erfassten Altlast **Sinram & Wendt, Holzwarenfabrik, Hastenbecker Weg 86** unter der Nummer **252.006.5.601.0005** geführt.

Das Gelände unterlag einer jahrelangen industriellen Nutzung und wurde im Zuge einer Umplanung durch die Stadt Hameln weiterentwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 710 „Sinram & Wendt“ verpflichtet die Vorhabenträger zur Durchführung notwendiger Sanierungsmaßnahmen. Als Grundlage dieser Sanierungsmaßnahmen dienen die zur Verfügung stehenden Gutachten, z.B. aus den Jahren 1999 und 2003. Dabei waren vor allem Bodenarbeiten in neuralgischen Bereichen wie der ehem. Lackiererei, der Galvanik und des Lacklagers vorzunehmen. Auch die auf dem Gelände befindlichen wassergefährdenden Stoffe wurden entsorgt. Zudem war es eine behördliche Auflage, dass der Rückbau gutachterlich zu begleiten und entsprechend zu dokumentieren ist.

Mittlerweile wurde der alte Gebäudebestand abgerissen und eine Umnutzung ist erfolgt.

Anlage 11: Auskunft aus dem Altlastenkataster Land Niedersachsen - 2

Landkreis
Hameln-Pyrmont
Der Landrat

Aufgrund der gutachterlichen Begleitung des Rückbaus und der dazu angefertigten Dokumentation bestehen nach heutigem Kenntnisstand keine weiteren Verdachtsmomente auf dem Gelände, die aus der ehemaligen Nutzung resultieren.

Das von Ihnen angefragte Grundstück ist eine Teilfläche der o.g. Altlast. Die vorhandene Villa war jedoch nie Teil der Produktion. Bei dem Außengelände kann jedoch eine Verunreinigung durch die jahrzehntelange gewerbliche/industrielle Nutzung nicht ausgeschlossen werden. Konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Kontaminationen für das angefragte Grundstück liegen mir jedoch nicht vor.

Bzgl. möglicher Grundwasserverunreinigungen verweise ich an die zuständige Untere Wasserbehörde der Stadt Hameln (Frau Fischer – Tel.: 05151 / 202-1654). Bei Untersuchungen im Jahre 2003 wurde direkt unterhalb der Galvanik eine Belastung mit Nickel und Cyanid im Grundwasser festgestellt. In dem in westliche Richtung weisenden Grundwasserabstrom waren jedoch nur geringfügige Belastungen mit Kohlenwasserstoffen (MKW und CKW) vorhanden. Die Schadstoffquelle der Belastung mit Nickel und Cyanid (Fundament Galvanik) wurde beim Rückbau der Gebäude entsorgt. Weitere Maßnahmen hinsichtlich einer möglichen Grundwassersanierung sind nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Anderweitige umweltrelevante Grundwasserverunreinigungen sind derzeit nicht bekannt - aufgrund der jahrzehntelangen Nutzung des Geländes als Gewerbe- und Industriestandort jedoch nicht grundsätzlich auszuschließen.

Bei einer möglichen Umnutzung des Geländes werden daher bodenkundliche Untersuchungen aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde empfohlen.

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

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

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Anlage:

Kurzbericht zum Altstandort 252.006.5.601.0005

**Anlage 12: Lageplan zu Grundbuch Abt. II , Nr. 1:
Grunddienstbarkeit (Wege- und Versorgungsleitungsrecht),
gemäß Bewilligung vom 29.06.2001)**





Anlage 13: Literaturverzeichnis

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