



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Hameln-Hannover

Exposé

zum Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Bakede, Mühlenstraße 14



Niedersachsen

für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Bad Münster, Stadt
Straße, Hausnummer:	Mühlenstraße 14
Gemarkung:	Bakede
Flur:	1
Flurstück(e):	111/4
Gesamtfläche:	3.153 m ²
Grundbuchbezirk:	Bakede
Grundbuchblatt:	847, lfd.-Nr. 6

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 29.10.2025 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 29.10.2025 mit

256.000 €

ermittelt.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber(in): Amtsgericht Hameln, Hameln

Aktenzeichen Auftraggeber(in): 26 K 9/25

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 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Bakede der Stadt Bad Münster, an der Mühlenstraße 14, einer Durchgangstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Bad Münster beträgt ca. 6 km.

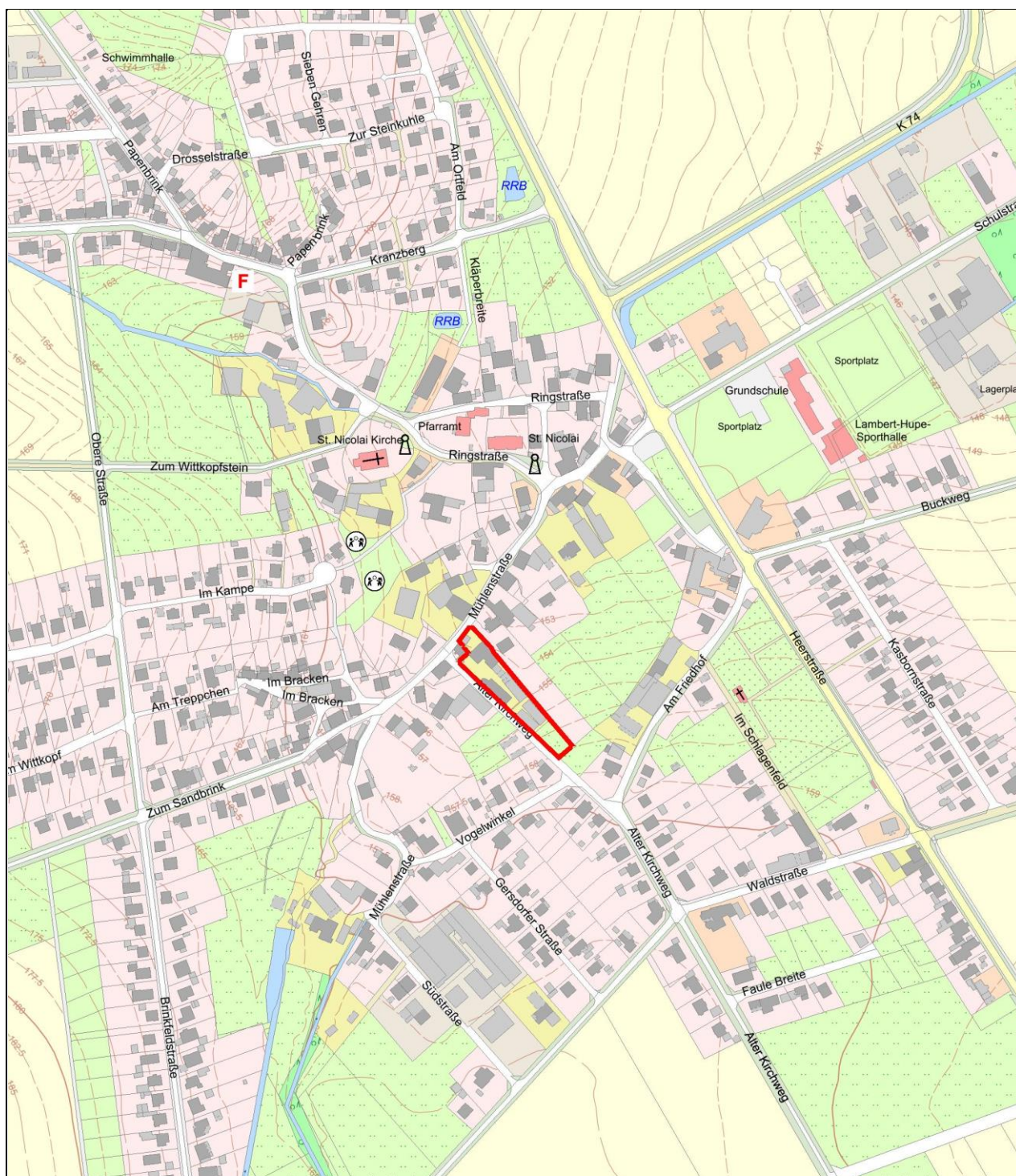
Übersichtskarte



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

© 2025 LGLN

Ausschnitt aus der Amtlichen Karte AK5 (ohne Maßstab)



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

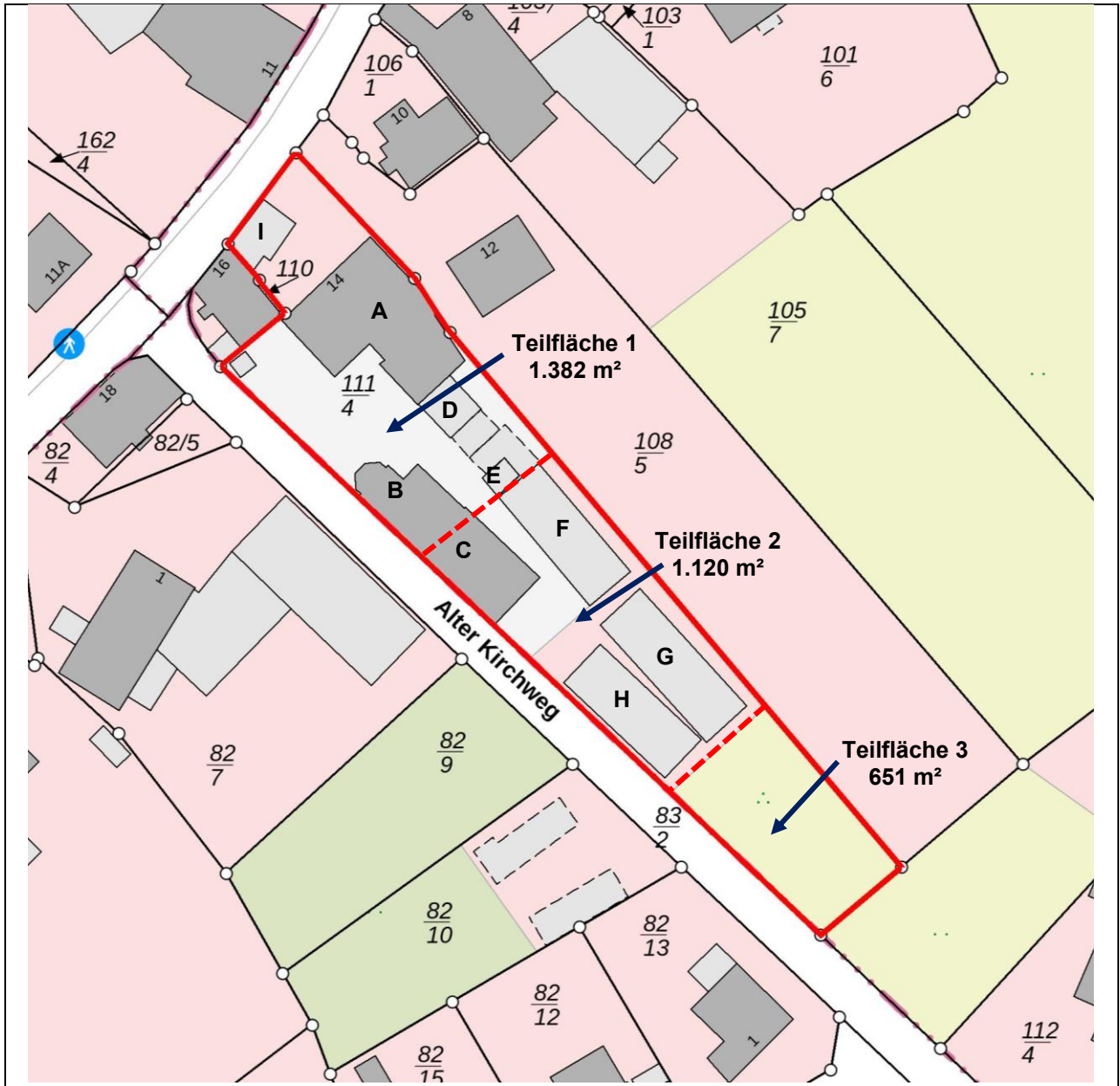
© 2025  LGLN

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist insgesamt 3.153 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

© 2025  LGLN

2.2.2 Nutzung

Das Grundstück wurde als Gärtnereibetrieb genutzt. Die Teilflächen 1 und 2 sind mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaut. Das Gebäude B wurde 2021 als Friseurgeschäft umgenutzt, seit ca. einem Jahr werden sämtliche Gebäude nicht mehr genutzt. Stellplätze und Wege sind befestigt. Die nicht überbaute und nicht befestigte Teilfläche 3 des Wertermittlungsobjektes ist als Gartenland angelegt.

2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird als Eckgrundstück durch die Straßen Alter Kirchweg und Mühlenstraße erschlossen. Dabei handelt es sich um Anlieger- bzw. Durchgangsstraßen.

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden:

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht vermietet. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen liegen nicht vor.

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:	Wohnhaus A
	Stellung des Gebäudes:	angebaut
	Geschosse:	Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) Dachgeschoss (DG)
	Unterkellerung:	tlw. unterkellert (Kriechkeller)
	Dachgeschossausbau:	tlw. ausgebaut

<u>Baujahr:</u>	um 1900
	Baugenehmigung: liegt lt. Bauakte vor
<u>Größe:</u>	Wohnfläche: ca. 550 m ² (überschlägig ermittelt)
	Bruttogrundfläche: 1.081 m ² (nach eigenen Berechnungen)

<u>Raumaufteilung:</u>	KG: Abstellräume
	EG: 4 Zimmer, 3 Küchen, 2 Bäder, 5 Abstellräume, 5 Flure, 2 WC-Räume
	1.OG: 8 Zimmer, Küche, 2 Bäder, 3 Flure, 1 Abstellraum
	DG: 3 Zimmer, Küche, Abstellraum (Sanitäranschlüsse für ein Bad vorhanden), Flur, Bodenraum

Einstufung/Besonderheiten: nicht mehr zweckmäßige und zeitgemäße Raumaufteilung, tlw. gefangene Räume, 1 innenliegendes Bad im OG, keine abgeschlossenen Wohneinheiten

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	tlw. Mauerwerk, tlw. Fachwerk mit Lehmausfachung, tlw. Wärmedämmverbundsystem, tlw. Bitumenverkleidung Sockel in Bruchstein, Giebel dreiecke mit fasergebundener Plattenverkleidung (ggf. schadstoffbelastet)
Dach:	Satteldach, Dachgauben, tlw. Betondachsteine, tlw. Tonziegel
Außentüren:	Holz- bzw. Kunststofftüren
Fenster:	überwiegend Kunststoff mit Isolierverglasung (80er und 90er Jahre und geringfügig 2019), geringfügig Aluminium mit Isolierverglasung und Holz mit Einfachverglasung
Innenwände:	tlw. Fachwerk, tlw. Mauerwerk mit Putz und Tapeten, tlw. Holzverkleidung, Fliesen bzw. Holzverkleidung in den Sanitärräumen
Innentüren:	Holztüren
Decken:	Holz, tlw. vertäfelt, tlw. Kappendecke, tlw. Holzbalkendecke über KG
Treppen:	KG: Sandstein EG - DG: Holz
Fußböden:	mit unterschiedlichen Belägen, überwiegend aus den 80er und 90er Jahren (u. a. Textil, Kunststoff, Parkett, Fliesen, Laminat)
Sanitäreinrichtungen:	Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC im EG (2015) Bad mit Dusche, Waschbecken, WC im EG (1988) Bad mit Wanne, Dusche, Bidet, Waschbecken, WC im OG (90er Jahre) Bad mit Dusche, Waschbecken, WC im OG (2000)
Heizung:	Ölzentralheizung (Heizkessel Baujahr 1993, Brenner 2001), zentrale Warmwasserbereitung
Technische Ausstattung:	einfache Ausstattung
Besondere Bauteile:	Dachgauben

Zustand und Qualitätseinstufung:

- Baumängel/Bauschäden:** Feuchteerscheinungen im KG und tlw. im EG, Bitumenverkleidung der Fassade schadhaft, Fachwerk tlw. schadhaft, alte Wasserschäden im EG und OG noch erkennbar (Ursache laut Bevollmächtigte der Miteigentümer behoben)
- Darüber hinaus liegen dem Alter und Objekt entsprechend übliche Abnutzungserscheinungen vor.
- Instandhaltungszustand:** dem Alter entsprechend befriedigend, tlw. mit Rückständen in den Bereichen der Fassade und Dacheindeckung
- nach dem GebäudeEnergieGesetz (GEG) dürfen z.B. Heizkessel (ausgenommen Niedertemperatur und Brennwertkessel) nicht mehr betrieben werden, die älter als 30 Jahre sind

* 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 Nordosten



Ansicht von Südosten



Ansicht von Süden



Ansicht von Süden

Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

Nicht im Internet, kann beim Amtsgericht eingesehen werden

2.3.2 Nebengebäude

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp:	Ladengeschäft B (Friseursalon)
	Geschosse:	Erdgeschoss
	Unterkellerung:	nicht unterkellert
<u>Baujahr(e):</u>		Ursprung 1981, Um- und Anbau 1995 zum Floristikverkaufsraum, Umnutzung 2021 zum Friseursalon
	Baugenehmigungen:	liegen lt. Bauakte vor
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche:	128 m ²
	Nutzfläche:	108 m ²

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Stahlkonstruktion und Mauerwerk, Dämmputz, Innenseiten mit vorgesetztem Fachwerk, Dämmung, Gipskartonplatten mit Strukturputz, Eingangsbereich als Aluminium-Glas-Konstruktion
Dach:	Satteldach mit Wellplatteneindeckung
Außentore/-türen:	Aluminiumtüren mit Glaseinsatz
Fenster:	Aluminiumfenster mit Isolierverglasung
Innenwände:	Mauerwerk, Putz und Anstrich
Innentüren:	Holz
Geschossdecken:	Holzbalkendecke, Dämmung, Gipskartonplatten mit Strukturputz
Fußboden, Fußbodenbelag:	Estrich, Bodenfliesen
Sanitäreinrichtungen:	WC mit Handwaschbecken
Heizung:	Ölzentralheizung (tlw. Fußbodenheizung), mit Gebäude C
Technische Ausstattung:	zeitgemäß

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	Es wurden keine sichtbaren Beeinträchtigungen vorgefunden, die über das normale Maß der Alterswertminderung hinausgehen.
Instandhaltungszustand:	normal

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



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Norden



Ansicht von Nordosten

Grundriss

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

Nicht im Internet, kann beim Amtsgericht eingesehen werden

<u>Gebäudeart:</u>	Gewächshaus C
<u>Baujahr(e):</u>	1995
<u>Baugenehmigung:</u>	liegt lt. Bauakte vor
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: 185 m ² Nutzfläche: 177 m ²
<u>Bauweise:</u>	Stahlkonstruktion mit Isolierverglasung, Giebeldreieck mit Doppelstegplatten, Satteldach, tlw. mit Doppelstegplatteneindeckung, tlw. mit gedämmten Aluminiumplatten, Betonsteinfußboden, Aluminium-Schiebetüren, Ölzentralheizung mit Gebäude B

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	Es wurden keine sichtbaren Beeinträchtigungen vorgefunden, die über das normale Maß der Alterswertminderung hinausgehen.
Instandhaltungszustand:	normal

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



Ansicht von Norden



Ansicht von Süden



Ansicht von Osten

<u>Gebäudeart:</u>	Lager D
<u>Baujahr(e):</u>	1977
Baugenehmigung:	liegt lt. Bauakte vor
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: 48 m ²
	Nutzfläche: 43 m ²
<u>Bauweise:</u>	tlw. Putz und Anstrich, tlw. Verblendmauerwerk, Flachdach mit tlw. überdachter Dachterrasse, Kunststofffenster, Überdachung in Holzkonstruktion mit Doppelstegplatteneindeckung
<u>Bauteil:</u>	überdachter Lagerraum in Holzkonstruktion mit Falzblecheindeckung und verglasten Aluminiumtüren

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	Es wurden keine sichtbaren Beeinträchtigungen vorgefunden, die über das normale Maß der Alterswertminderung hinausgehen.
Unterhaltungszustand:	dem Alter entsprechend normal

Fotos

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



Lager D, Ansicht von Süden



überdachter Lagerraum, Ansicht von Süden

Gebäudeart: Kesselhaus E
Baujahr(e): 1987
Baugenehmigung: liegt lt. Bauakte vor
Größe: Bruttogrundfläche: 16 m²

Bauweise: Mauerwerk, Putz und Anstrich, Flachdach mit Bitumenabdichtung, Ölzentralheizung (Baujahr 1987) für die Gewächshäuser

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden: Es wurden keine sichtbaren Beeinträchtigungen vorgefunden, die über das normale Maß der Alterswertminderung hinausgehen.

Unterhaltungszustand: dem Alter entsprechend normal

Fotos

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



Ansicht von Süden

Gebäudeart: Gewächshaus F
Baujahr(e): 1980
Größe: Baugenehmigung: liegt lt. Bauakte vor
 Bruttogrundfläche: 172 m²
 Nutzfläche: 163 m²

Bauweise: Stahlträger mit verglaster Aluminiumkonstruktion

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden: Es wurden keine sichtbaren Beeinträchtigungen vorgefunden, die über das normale Maß der Alterswertminderung hinausgehen.

Unterhaltungszustand: dem Alter entsprechend normal

Fotos

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



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Südosten

Gebäudeart: Gewächshaus G
Baujahr(e): 1980er Jahre
 Baugenehmigung: liegt lt. Bauakte vor
Größe: Bruttogrundfläche: 197 m²

Bauweise: Ständerkonstruktion mit Kunststoffplatten und Folienbespannung,
 Satteldach mit Falzblecheindeckung

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden: Es wurden keine sichtbaren Beeinträchtigungen vorgefunden, die über das normale Maß der Alterswertminderung hinausgehen.

Unterhaltungszustand: dem Alter entsprechend normal

Fotos

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



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Südosten

Gebäudeart: Gewächshaus H
Baujahr(e): 1980er Jahre
Größe: Baugenehmigung: liegt lt. Bauakte vor
 Bruttogrundfläche: 169 m²

Bauweise: Ständerkonstruktion mit Kunststoffplatten, Tonnendach mit Falzblecheindeckung,

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden: Es wurden keine sichtbaren Beeinträchtigungen vorgefunden, die über das normale Maß der Alterswertminderung hinausgehen.

Unterhaltungszustand: dem Alter entsprechend normal

Fotos

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



Ansicht von Westen



Ansicht von Südosten

Der Gutachterausschuss ist der Auffassung, dass die Gewächshäuser (Gebäude C, F, G und H) insgesamt für das Grundstück eine Belastung darstellen, weil eine Nachnutzung nicht erkennbar ist und daher Rückbaukosten in Ansatz gebracht werden müssen.

Gebäudeart: Doppelgarage mit Abstellraum I
Baujahr(e): Ursprung unbekannt, Erweiterung 1973
Größe: Baugenehmigung: liegt lt. Bauakte vor
 Bruttogrundfläche: 56 m²

Bauweise: überwiegend Verblendmauerwerk, Rückseite Mauerwerk mit Putz und Anstrich, Flachdach mit Bitumenabdichtung, Estrichfußboden, 2 Stahlschwingtore, Metalltür

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden: Es wurden keine sichtbaren Beeinträchtigungen vorgefunden, die über das normale Maß der Alterswertminderung hinausgehen.

Unterhaltungszustand: dem Alter entsprechend normal

Fotos

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



Ansicht von Osten



Ansicht von Norden

2.3.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Hausanschlüsse:	Strom, Wasser, Abwasser, Medien
Wege und Befestigungen:	Verbundsteinpflaster
Einfriedungen:	Metallzaun mit Tor und Pforte, Maschendrahtzaun
Sonstiges:	zwei Erdtanks für die Ölzentralheizungen mit 13.000 Litern und 30.000 Litern Fassungsvermögen
Zustand der Außenanlagen:	normal

Fotos

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



Teilfläche 2: Garten-/ Bauerwartungsland