



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Hameln-Hannover**

Exposé

zum Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Holzhausen, Mühlenstraße 4, 4D
(Wohnungseigentum)



Niedersachsen

für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Stadt Bad Pyrmont
Straße, Hausnummer:	Mühlenstraße 4, 4D
Gemarkung:	Holzhausen
Flur:	3
Flurstück(e):	6/2
Gesamtfläche:	1.133 m ²
Grundbuchbezirk:	Holzhausen
Grundbuchblatt:	1583
Miteigentumsanteil:	63/1.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 im EG mit Keller und Bodenraum (Nr. 3 des Aufteilungsplanes)

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.03.2026 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 24.03.2026 mit

68.000 €

ermittelt.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber(in): Amtsgericht Hameln

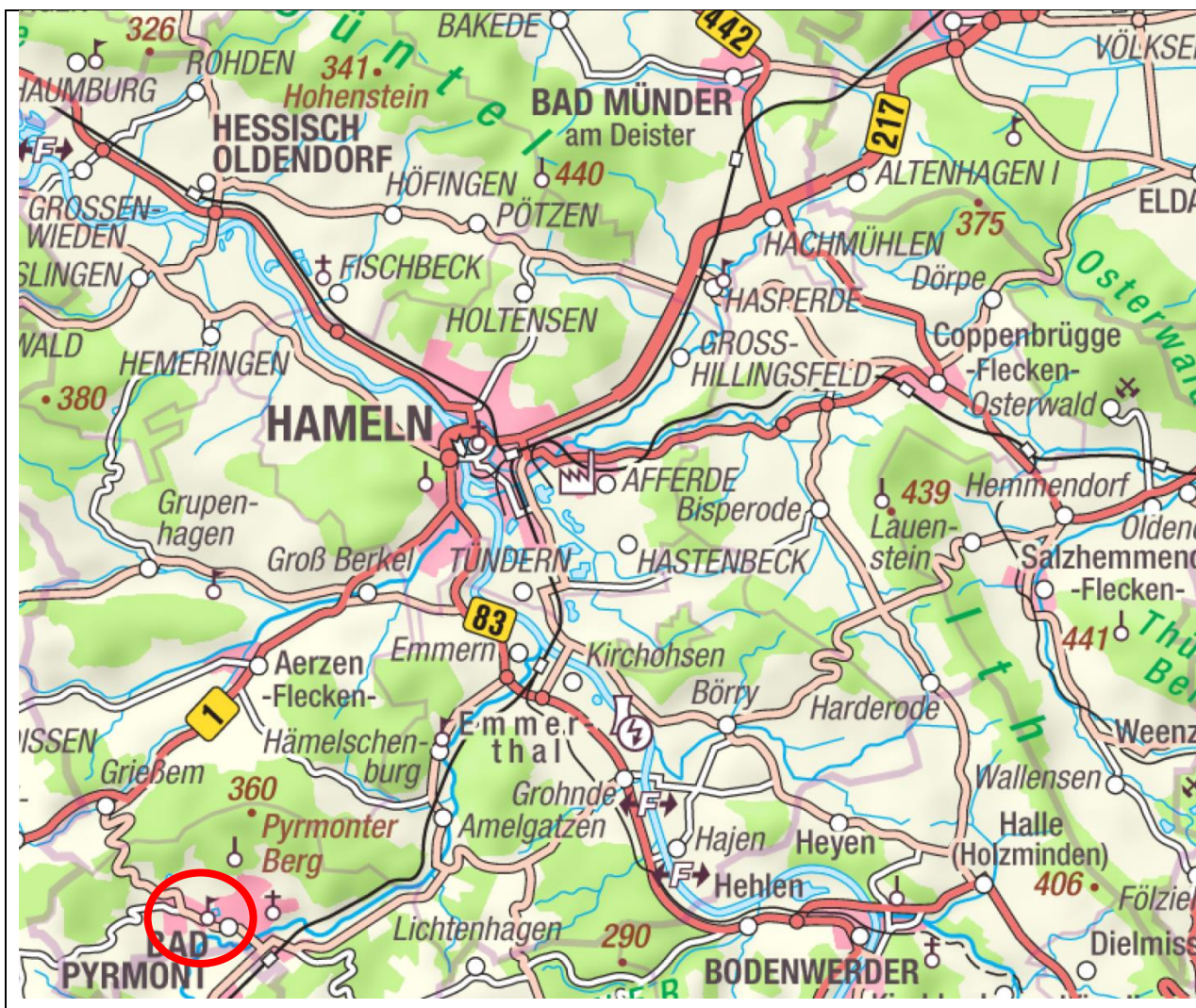
Aktenzeichen Auftraggeber(in): 26 K 10/25

Verwendungszweck: Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

1.2 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Stadtteil Holzhausen der Stadt Bad Pyrmont an der Mühlenstraße 4, 4D. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Bad Pyrmont beträgt ca. 1 km.

Übersichtskarte

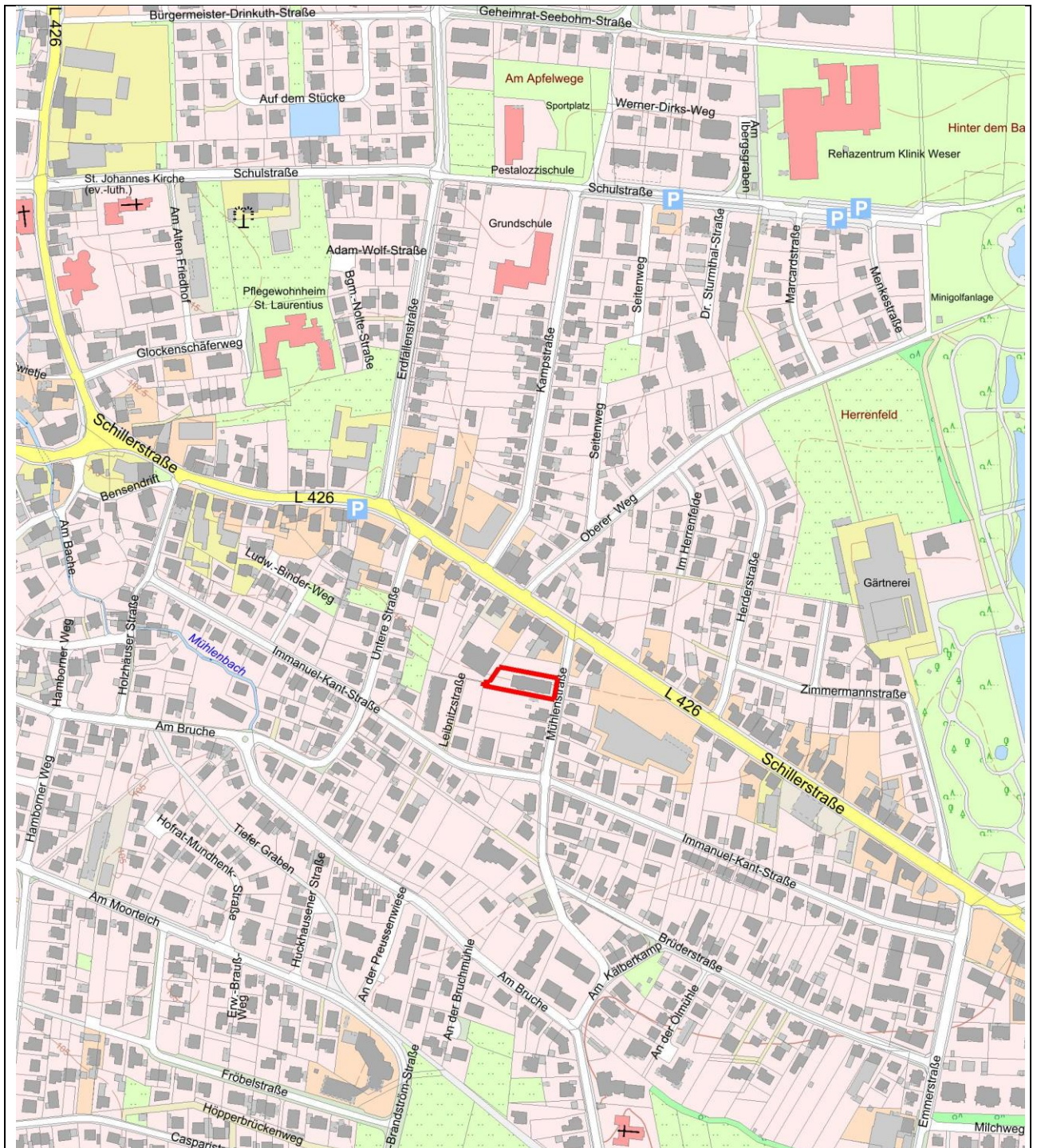


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2026  LGLN

Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

Ausschnitt aus der Amtlichen Karte AK5 (ohne Maßstab)



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

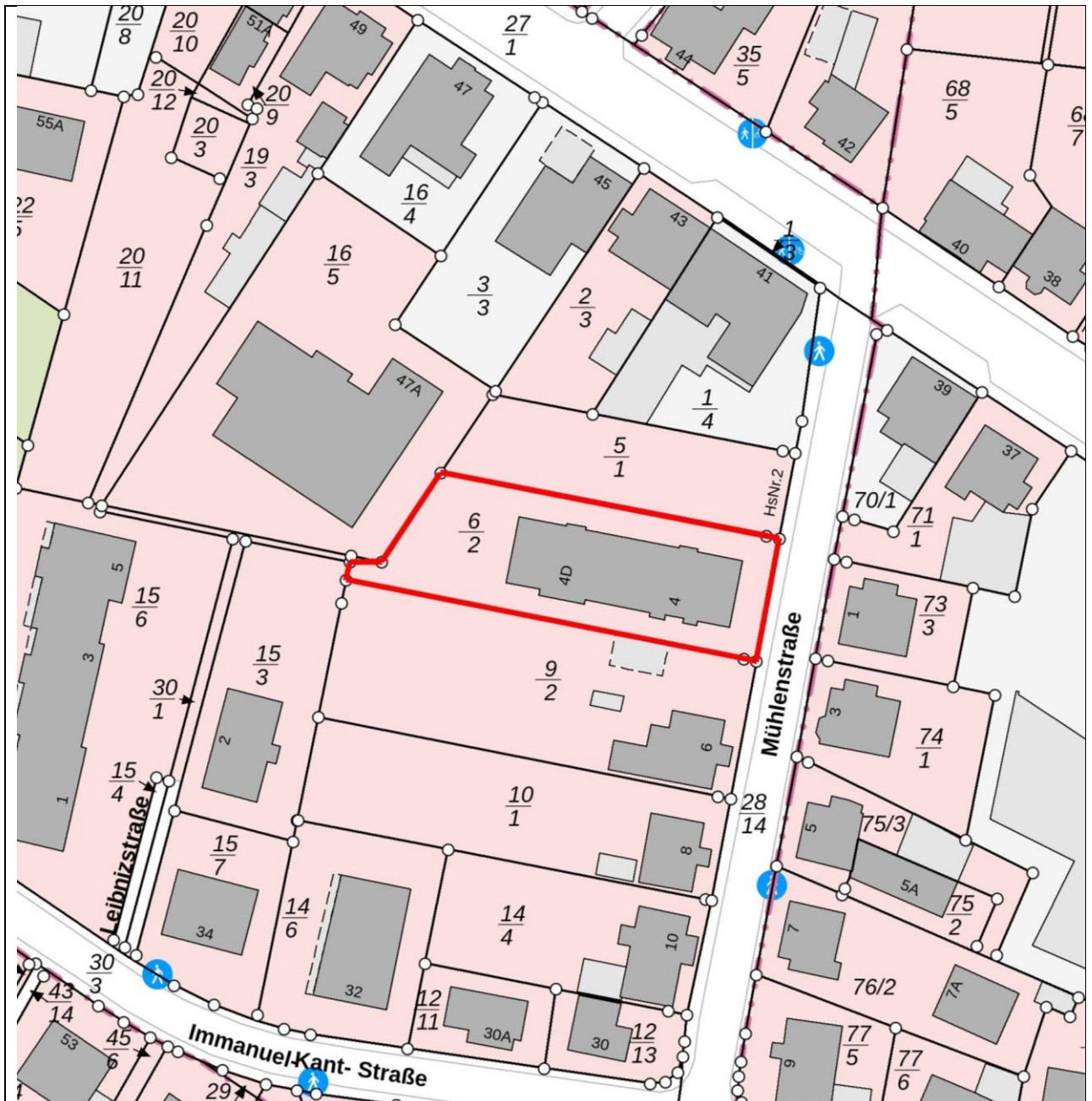
© 2026  LGLN

1.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

1.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt hat einen Miteigentumsanteil an einer Grundstücksfläche von 1.133 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

1.3.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit zwei aneinandergebauten Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 14 Wohneinheiten bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche und Ziergarten angelegt.

1.3.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Mühlenstraße erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Anliegerstraße.

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Straße vorhanden:

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation
- Gasversorgung

Hausverwaltung, Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist die Fa. MEIER Immobilien GmbH & CO.KG. Den Angaben zufolge betragen die monatlich zuzahlenden Vorschüsse für die Instandhaltung, Verwaltung und des Gebrauchs der gemeinschaftlichen Anlagen (sog. Hausgeld) aufgrund des Wirtschaftsplanes im Quartal 905 €.

Laut Auskunft der Miteigentümerin ist die Wohnung für eine Warmmiete von monatlich 508,80 € vermietet. Der Mietvertrag lag dem Gutachterausschuss nicht vor.

1.4 Bauliche Anlagen

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden den Bauakten entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeitlichen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachterausschusses nachhaltig wertrelevant sind. Es wurde nicht detailliert geprüft, ob die gegenwärtige Bauausführung mit den maßgeblichen Genehmigungen übereinstimmt.

1.4.1 Hauptgebäude

Gemeinschaftsanlage (Gebäude)

Gebäudeart: Gebäudetyp: zwei aneinandergebaute Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 14 Wohneinheiten
Geschosse: Keller, Erdgeschoss, 2 Obergeschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoss
Unterkellerung: voll unterkellert

Baujahr(e): 1970
Baugenehmigungen: liegen lt. Bauakte vor

Bauweise und Ausstattung:

Außenwände: Mauerwerk mit Putz und Anstrich
Dach: Satteldach, Holzdachkonstruktion, Dacheindeckung mit Betonpfannen, Dämmung
Außentüren: Kunststofftür mit Glasausschnitt und Seitenelement
Geschossdecken: Massivdecken
Treppenhaus: Betontreppe mit Kunststeinstufen
Heizung: Gaszentralheizung (Baujahr 2002, befindet sich in Haus 4D); zentrale Warmwasserbereitung über Heizung
Gemeinschaftseinrichtungen: Waschküche bzw. Trockenraum

Zustand und Qualitätseinstufung:

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

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

Wohnungseigentum Nr. 3

<u>Geschoss:</u>	Erdgeschoss, rechts
<u>Größe:</u> Wohnfläche:	58 m ² (nach Bauakte, stichprobenartig überprüft)
<u>Raumaufteilung:</u>	Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Bad, Flur, Loggia
<u>Einstufung/Besonderheiten:</u>	zweckmäßige und zeitgemäße Raumaufteilung

Bauweise und Ausstattung:

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2002)
Türen:	Holztüren, teilweise mit Glasausschnitt
Innenwände:	Mauerwerk mit Putz und Tapeten, Fliesen im Bad
Fußboden, Fußbodenbelag:	mit unterschiedlichen Belägen (u. a. Parkett, Fliesen, Laminat)
Sanitäreinrichtungen:	innenliegendes Bad mit Dusche, Einzelwaschbecken, WC-Becken
Technische Ausstattung:	baujahrestypische Ausstattung
Besondere Bauteile:	Loggia: ca. 8 m ² Grundfläche, gefliest (zu ¼ bei der Wohnfläche berücksichtigt)
	Zum Sondereigentum gehören ein Kellerraum (Nr. 3) und ein Verschlag auf dem Dachboden (Nr. 3)

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden*:	Wasserschaden im unteren Wandbereich im Flur und Wohnzimmer erkennbar (Ursache laut Mieter behoben), sonst wurden keine sichtbaren Beeinträchtigungen vorgefunden, die über das normale Maß der Alterswertminderung hinausgehen
Unterhaltungszustand:	durchschnittlich

Modernisierungen:	Dämmung des Dachs Dachrinnen erneuert 2002 Heizung 2002 Fenster 2007 Haustür
-------------------	--

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

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt ein Energieausweis vom 02.07.2019 vor. Der Endenergieverbrauch wird mit 133,97 kWh(m²a) angegeben.

Aussagen zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Gebäudes werden vom Gutachterausschuss nicht gemacht.

Fotos

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



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Südosten



Ansicht von Nordwesten



Ansicht Westen

Grundrisse

Nicht im Internet, kann beim Amtsgericht eingesehen werden

1.4.2 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Hausanschlüsse: Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Medien

Wege und Befestigungen: Betonsteinpflaster

Einfriedigungen: Holzzaun, Maschendrahtzaun

Gartenanlage: Ziergarten

Sonstiges: 8 Stellplätze

Zustand der Außenanlagen: gut

Fotos

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



8 Stellplätze