

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

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

von insgesamt
fünf schriftlichen
Ausfertigung
sowie
zwei elektronischen
Ausfertigung

mit einem Umfang
von 55 Seiten

**Massives voll unterkellertes
Zweifamilienhaus mit
gewerblicher Nutzfläche im EG**

Torstraße 8

**31860 Emmerthal –
OT Börny**



Grundbuch:	AG Hameln, Grundbuch von Börny, Blatt 387, lfd. Nr. 2
Flur / Flurstück / Grundstücksgröße:	Gemarkung Börny, Flur 9, Flurstück 21/7 mit 262 m²
Wohn- und Nutzflächen:	ca. 144 m² Wohnfläche im Ober- und Dachgeschoss ca. 90 m² Nutzfläche im Erdgeschoss ca. 85 m² Nutzfläche im Keller
Grundstückseigentümer:	Werden auf Anordnung des Gerichts nicht genannt.
Gläubiger:	Sparkasse HM-Weserbergland, Am Markt 4, 31785 Hameln
Auftraggeber: Tag der Auftragserteilung:	Amtsgericht Hameln 19.05.2025
Ortstermin: Wertermittlungstichtag: Datum der Ausfertigung:	03.06.2025 03.06.2025 19.06.2025

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 fiktiv unbelasteten Grundstücks zu:

23.000 Euro

In Worten: Dreißigtausend Euro

Die folgenden Unterlagen und Berechnungen führen zum fiktiv unbelasteten Verkehrswert.

NR.	INHALT	SEITE
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 und Begründung eines Rechtsverhältnisses	- 6 -
1.6	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	- 13 -

3.14	PKW-Stellplätze	- 14 -
3.15	Immissionen / Vibrationen	- 14 -
3.16	Altlasten	- 15 -
3.17	Baurecht	- 15 -
4.	BAULICHE ANLAGEN	- 16 -
4.1	Bilddokumentation der Gebäudeansichten	- 16 -
4.2	Wohngebäude	- 18 -
4.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 31 -
4.4	Außenanlagen	- 32 -
4.5	Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer	- 33 -
5.	BODENWERTERMITTLUNG	- 38 -
6.	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	- 39 -
7.	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	- 41 -
Anlage 1:	Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte	- 42 -
Anlage 2:	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	- 43 -
Anlage 3:	Ansicht von Norden	- 44 -
Anlage 4:	Ansicht von Westen	- 45 -
Anlage 5:	Ansicht von Osten	- 46 -
Anlage 6:	Schnitt	- 47 -
Anlage 7:	Grundriss Keller	- 48 -
Anlage 8:	Grundriss Erdgeschoss	- 49 -
Anlage 9:	Grundriss Obergeschoss	- 50 -
Anlage 10:	Grundriss Dachgeschoss	- 51 -
Anlage 11:	Auszug aus der Bewilligung des Wegerechts – Abt. II Nr. 1	- 52 -
Anlage 12:	Auszug aus der Bewilligung des Brunnenrechts – Abt. II Nr. 2	- 53 -
Anlage 13:	Auszug aus der Bewilligung des Geh- u. Fahrrechts – Abt. II Nr. 3	- 54 -
Anlage 14:	Literaturverzeichnis	- 55 -

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 und Begründung eines Rechtsverhältnisses

Das Gutachten wird in 5-facher schriftlicher Ausfertigung sowie als zwei 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.

1.6 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 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

19.05.2025

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 19.05.2025

2.4.2 Folgende Unterlagen / Angaben wurden von dem Eigentümer zur Verfügung gestellt:

- keine

2.4.3 Folgende Unterlagen wurden vom Sachverständigen beschafft / recherchiert:

- Auskunft zum beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks
- Auskunft zum planungsrechtlichen Zustand des Grundstücks
- Auszug aus der Liegenschaftskarte sowie dem Liegenschaftsbuch
- verschiedene Pläne und Unterlagen aus der Bauakte

Die Richtigkeit der erhaltenen Unterlagen wird vorausgesetzt.

2.5 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 03.06.2025 statt.

Der Zutritt wurde durch die Eigentümerin ermöglicht.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundstückseigentümer

Siehe Deckblatt

3.2 Grundbuch

Amtsgericht Hameln, Grundbuch von Börry, Blatt Nr.387, lfd. Nr. 2

3.3 Katasterangaben des Grundstücks

Gemarkung Börry, Flur 9, Flurstück 21/7 mit 262 m²
Torstraße 8, 31860 Emmerthal – OT Börry

3.4 Tatsächliche Nutzung

Erdgeschoss:

Die Räumlichkeiten der ehemaligen Bankfiliale wurden in den vergangenen Jahren als Nachrichtenstudio genutzt (siehe auch Punkt 3.17 „Baurecht“).

Obergeschoss:

Das Obergeschoss, als abgeschlossene Wohnung, wurde ebenfalls, zumindest teilweise, als Nachrichtenstudio genutzt (siehe auch Punkt 3.17 „Baurecht“).

Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss ist als abgeschlossene Wohnung zu Wohnzwecken genutzt.

3.5 Entwicklungszustand

Das Grundstück liegt nicht innerhalb des Gebietes eines Bebauungsplanes.
Der Flächennutzungsplan weist ein Dorfgebiet aus. Die Bebauung richtet sich somit nach dem § 34 BauGB.

3.6 Sanierungs-, Entwicklungs- oder Umlegungsgebiet

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

3.7 Denkmalschutz

Aufgrund des relativ jungen Baujahrs wird fiktiv unterstellt, dass das Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht.

3.8 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen:

3.8.1 Baulasten

Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Eintragung.

Das Baulastenverzeichnis bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde wurde abgefragt. Es besteht eine Vereinigungsbaulast für die Grundstücke Torstraße 8 und 10.

Die Baulast beeinflusst die Wertermittlung nicht.

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:

*Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 21/4 der Flur 9 ...
(eingetragen am 16.07.1973)*

Ifd. Nr. 2:

*Grunddienstbarkeit (Brunnenrecht) für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Börry Blatt 386 Nr. 1 ... eingetragenen Grundstücks.
(eingetragen am 11.10.1982)*

Ifd. Nr. 3:

*Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Börry Blatt 386 Nr. 1 ... eingetragenen Grundstücks.
(eingetragen am 11.10.1982)*

Ifd. Nr. 6:

*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden.
(eingetragen am 17.03.2025)*

zu Ifd. Nr. 1:

Die Eintragung mit der Ifd. Nr. 1 (Wegerecht für den Eigentümer ... Flurst. 21/4) beeinflusst den Verkehrswert zur Zeit nicht, da das Wegerecht durch die abschließende Wirkung der vom Berechtigten errichteten Terrassenmauer praktisch nicht mehr ausgeübt werden kann. Natürlich könnte es künftig wieder zum Tragen kommen. Allerdings müsste dafür die aufwendig errichtete Terrassenanlage zurückgebaut oder umgestaltet werden. Da dies nicht vorhersehbar ist und eher unwahrscheinlich erscheint, unterbleibt eine wertmindernde Berücksichtigung.

zu Ifd. Nr. 2:

Der Brunnenschacht ist in einem nicht mehr nutzbaren Zustand. Das Recht wurde in der jüngeren Vergangenheit nicht mehr ausgeübt. Installationen zu einer praxistauglichen Wasserentnahme sind nicht mehr vorhanden. Das Recht bleibt daher in der Wertermittlung ohne wertmindernden Ansatz.

zu lfd. Nr. 3:

Laut Bewilligungsurkunde ist der östliche Grundstücksteil zugunsten des Nachbargrundstücks „Torstraße 10“ mit einem Geh- und Fahrrecht belastet. Bei einem Bestehenbleiben des Rechts, würde es sich wertmindernd auf den Grundstückswert wie folgt auswirken:

Das Wegerecht hat auf die Nutzung des Grundstücks vertretbare Auswirkungen. Es nimmt einen größeren Bereich des ohnehin schon kleinen Grundstücks ein, schränkt aber die bauliche Nutzung nur im geringen Umfang ein. Wegerechte derartigen Umfangs werden mit einem Abschlag von 6 – 20 % auf den unbelasteten Bodenwert berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall halte ich eine Wertminderung des Bodenwerts von 15% für sachverständig angemessen. Das entspräche einem Abschlag auf den Bodenwert in Höhe von 1.200 €.

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 / Abwasserbeitrag / Straßenausbaubeitrag

Der Erschließungsbaubeitrag nach den §§ 127 ff BauGB und auch der Kanalbaubeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz wurden in der Vergangenheit abgerechnet. Eine Straßenausbaubeitragssatzung existiert in der Gemeinde Emmerthal nicht.

3.9 Ort

Das zu bewertende Grundstück liegt im Ortsteil Börry (500 Einwohner) der Gemeinde Emmerthal.

Den rd. 11.000 Bürgern der Gemeinde Emmerthal, die auf einer Fläche von 115 qkm wohnen, stehen als örtliche Einrichtungen zur Verfügung: Haupt- und Realschule, Grundschulen, Sporthallen, Hallenbad, Sport- und Tennisplätze, Kindergärten und Kinderspielkreis, Alten- und Pflegeheime, Einrichtungen für betreutes Wohnen sowie Kirchen.

Über die Bundesbahn-Hauptstrecke Altenbeken-Hameln-Hannover sowie die B 83 hat die Gemeinde eine günstige Verkehrsanbindung zwischen den Räumen Hannover-Hildesheim im Osten und Ostwestfalen/ Lippe im Westen. Metall- und Holzverarbeitende Industrie, Apparatebau, Chemische Industrie, Arzneimittelproduktion, u. a. haben sich in der Gemeinde im Städtedreieck Hameln-Bad Pyrmont-Bodenwerder bereits angesiedelt, ebenso das bedeutsame Kernkraftwerk Grohnde, eine Windkraftanlage im OT Börry und das Solarforschungsinstitut im OT Ohr. Im OT Börry lädt das Museum für Landtechnik und Landarbeit zu einem Rundgang durch die Geschichte der Landwirtschaft ein.

Hameln, als das Mittelzentrum des Landkreises Hameln – Pyrmont verfügt über alle öffentlichen Einrichtungen und ein umfangreiches Angebot an allen gewöhnlichen Schulformen.

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

3.9.1 Verkehrslage / Entfernungen

Hameln	ca. 13 km	Hildesheim	ca. 44 km
Emmerthal	ca. 7 km	Hannover	ca. 58 km
BAB 2 (Lauenau)	ca. 38 km		

Der S-Bahnhof Bad Münster ist ca. 7 Kilometer entfernt.
Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung vom Grundstück.

3.10 Grundstücksgestaltung / Grenzverhältnisse

Zuschnitt:	unregelmäßiges kleines Grundstück
Kantenlänge:	siehe beigefügten Lageplan
Ebenheit:	relativ eben
Begrenzung:	Nachbargrundstücke, Erschließungsanlage
Einfriedung:	teilweise Mauer, teilweise Gebäude, teilweise nicht eingefriedet

3.11 Baugrund

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

3.12 Erschließungszustand

Das Grundstück ist fertig erschlossen.

3.13 Umliegende Bebauung und Nutzung

Bei den umliegenden Gebäuden handelt es sich um eine dörfliche Mischnutzung.

3.13.1 Bilddokumentation der umliegenden Bebauung und Nutzung



Umliegende Bebauung: dörfliche Mischnutzung in der Torstraße
Roter Pfeil: Bewertungsobjekt



Umliegende Bebauung: dörfliche Mischnutzung in der Torstraße
Roter Pfeil: Bewertungsobjekt

3.14 PKW-Stellplätze

Bedingt durch das Geh- und Fahrrecht zugunsten des Nachbargrundstücks „Torstraße 10“ ist auf der östlichen Grundstücksseite keine dauerhaft gesicherte Möglichkeit zum Abstellen eines Kraftfahrzeuges gegeben.

Vor dem Gebäude besteht eine Abstellmöglichkeit für einen Personenkraftwagen auf der befestigten Fläche entlang des Bürgersteigs.

3.15 Immissionen / Vibrationen

Am Ortstermin waren keine außergewöhnlichen Immissionen oder Vibrationen wahrnehmbar.

3.16 Altlasten

Das Grundstück ist nicht auf Altlasten geprüft.

Im Altlastenkataster des Landes Niedersachsen – Altablagerungen – ist, laut telefonischer 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 laut dieser Auskunft ebenfalls nicht geführt.

Darüber hinaus liegen dem Landkreis Hameln-Pyrmont aktuell keine Informationen über kontaminationsverdächtige Flächen, Bodenverunreinigungen oder Rüstungsstandorte vor.

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.

3.17 Baurecht

Erdgeschoss:

Die Räumlichkeiten der ehemaligen Bankfiliale wurden in den vergangenen Jahren als Nachrichtenstudio genutzt.

Diese Nutzung weicht von der genehmigten Nutzung zu Bankzwecken ab und ist somit zumindest formell illegal.

Obergeschoss:

Die zu Wohnzwecken genehmigte Nutzung des Obergeschosses (Es handelt sich im Obergeschoss um eine abgeschlossene Wohnung.) wurde abweichend davon teilweise ebenfalls als Nachrichtenstudio genutzt.

Diese Nutzung weicht von der genehmigten Nutzung zu Wohnzwecken ab und ist somit zumindest formell illegal.

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 Nordseite (Trauf- und Straßenseite) und
Ansicht der Westseite (Giebelseite)



Ansicht der Nordseite (Trauf- und Straßenseite) und
Ansicht der Ostseite (Giebelseite)

4.2 Wohngebäude

4.2.1 Baujahr

1961

4.2.2 Art des Gebäudes

Voll unterkellertes massives Zweifamilienhaus
mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss

4.2.3 Wohn- und Nutzfläche laut Bauakte

Nutzfläche im Erdgeschoss :

Kassen- u. Kundenraum	45,6 m ²
Besprechung	17,5 m ²
Buchhaltung	15,5 m ²
WC / Garderobe	6,5 m ²
Windfang	4,7 m ²

Nutzfläche im Erdgeschoss: 89,8 m²

Wohnfläche im Obergeschoss :

Wohnzimmer	27,9 m ²
Elternschlafzimmer	18,3 m ²
Kinderzimmer	11,2 m ²
Küche	14,5 m ²
Speisekammer	3,0 m ²
Bad	5,4 m ²
Diele	6,4 m ²
Flur	3,7 m ²

Wohnfläche im Obergeschoss: 90,4 m²

Wohnfläche im Dachgeschoss:

Wohnzimmer	18,2 m ²
Schlafzimmer	13,8 m ²
Küche	10,6 m ²
Bad	3,9 m ²
Flur	7,2 m ²

Wohnfläche im Dachgeschoss: 53,7 m²

Die Nutzfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 90 m².

Die Wohnfläche im OG und DG beträgt zusammen ca. 144 m².

Die Nutzfläche im Kellergeschoss beträgt geschätzt ca. 85 m².

4.2.4 Baubeschreibung des Gebäudes:

Die Baubeschreibung ergibt sich aus der Ortsbesichtigung.

Allgemeines / Rohbau

Gründung / Sohle:	Stahlbeton
Außenwände:	Massiv
Fassade:	Klinker, teilweise Putz
Innenwände:	Massiv
Decken:	Massiv
Treppe:	Stahlbeton, Natursteinstufen
Dach:	Satteldach, Betondachsteine auf Lattung, ohne Konterlattung, Wärmedämmstandard nicht recherchierbar
Wasserinstallation:	Anschluss an die öffentliche Versorgung
Abwasserinstallation:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation

Ausbau

Elektroinstallation:	Einfacher Standard von 1961
Heizung:	Gas-Heizkessel von 2009 (laut Angabe der Eigentümerin), Heizkörper: Radiatoren aus dem Gebäudebaujahr
Warmwasser:	zentral

Sanitärausstattung: WC EG (Ausstattungsstandard von 1961):

1 bodenstehendes WC, 1 Waschbecken

Fußboden: PVC

Wände: Raufaser

Decke: Anstrich

Bad OG (Ausstattungsstandard von 1961):

1 Badewanne, 1 bodenstehendes WC, 1 Waschbecken

Fußboden: Mosaikfliesen

Wände: Fliesen, Putz

Decke: Anstrich

Bad DG (Ausstattungsstandard von 1961):

1 bodenstehendes WC, 1 Waschbecken

Die Badewanne wurde wegen eines Wasserschadens ausgebaut und nicht wieder eingebaut.

Fußboden: Mosaikfliesen

Wände: Fliesen

Decke: Raufaser

Küche OG:	Spülenanschluss, Herdanschluss Fußboden: PVC Wände: einseitiger Fliesenspiegel, Raufaser Decke: Anstrich
Küche DG:	Spülenanschluss, Herdanschluss Fußboden: Laminat Wände: einseitiger Fliesenspiegel, Raufaser Decke: Raufaser
Fenster:	Holzfenster, 1961 und Kunststofffenster, 1994
Hauseingangstüren:	zur ehemaligen Bankfiliale: Holz, 1961 zu den Wohnungen: Alu, geschätzt 1990er Jahre
Innentüren:	einfache Holz-Innentüren, furniert oder lackiert von 1961, teilweise Stahlzargen, Im Keller ist eine Tresorraumtür zum Tresorraum vorhanden. Der Tresor befindet sich ebenfalls noch im Tresorraum.
Fußböden:	EG: Teppichboden, Solnhofener Platten OG + DG: Linoleum, Teppichboden, PVC KG: überwiegend roher Beton, Fliesen
Wände:	Raufaser, Tapete
Decken:	EG: Schallschutz-Kassetten OG + DG: Anstrich, Raufaser KG: Anstrich

4.2.5 Bilddokumentation Innenräume – Erdgeschoss (ehemalige Bankfiliale)



Kassenhalle der ehemaligen Bankfiliale (genehmigte Nutzung) – bis vor kurzem als Nachrichtenstudio genutzt (nicht genehmigte Nutzung)



Buchhaltungsraum der ehemaligen Bankfiliale mit Kellerabgang zum ehemaligen Tresorraum



Besprechungsraum der ehemaligen Bankfiliale

Windfang zur Kassenhalle der ehemaligen Bankfiliale

	<p>Vorraum von der Kassenhalle zum WC und dem Raum für den Geldautomaten der ehemaligen Bankfiliale</p>	<p>WC</p> 
	<p>Ehemaliger Raum für den Geldautomaten - Wand- Durchbruch für den GA noch vorhanden</p>	 <p>Treppenhaus als separater Zugang zum Keller und den Wohnungen im Obergeschoss und dem Dachgeschoss.</p>

4.2.6 Bilddokumentation Innenräume – Obergeschoss (als Wohnung genehm.)



Treppenaufgang zur Wohnung im Obergeschoss



Diele



Flur



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Abstellkammer


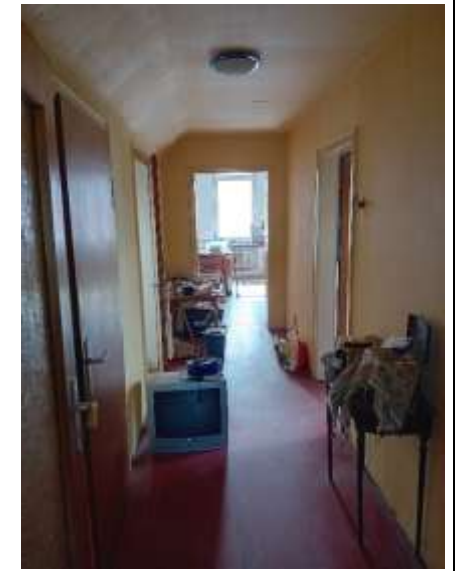

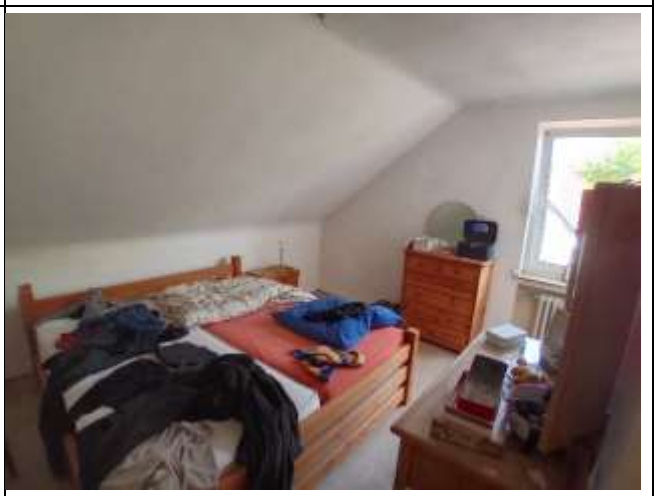




Küche



Bad

4.2.7 Bilddokumentation Innenräume – Dachgeschoss (als Wohnung genehm.)

	<p>Treppenaufgang zur Wohnung im Dachgeschoss</p>	<p>Flur</p>	
		<p>Wohnen</p>	<p>Schlafen</p>
		<p>Küche</p>	<p>Abstellfläche</p>



Bad – Die Badewanne wurde wegen eines Wasserschadens ausgebaut und nach dessen Behebung nicht wieder eingebaut.

4.2.8 Bilddokumentation der Innenräume - Keller



Heizungsraum

Kellerraum mit
Pumpen-
schacht



Kellerraum

Kellerraum



Kellerraum



Tresorraum



Kellerraum als Vorraum zum Tresorraum mit
Treppe zum Buchhaltungsraum im EG

4.2.9 Bilddokumentation des baulichen Zustands



Schimmelpilzbildung an der Heizkörpernische im Raum des ehemaligen Geldautomats



Putzschäden durch Feuchtigkeit an der Außenwand des Kellerabgangs



Putzschäden durch Feuchtigkeit an einer Kelleraußenwand



Putzschäden durch Feuchtigkeit im Bereich der Kellertreppe



Putzschäden durch Feuchtigkeit an Kelleraußen- und Innenwänden



Schimmelpilzbildung an einer Kellerwand



Gasheizung, Fa. Wolf, laut Angabe der Eigentümerin von 2009

4.2.10 Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung entspricht modernen Anforderungen.

4.2.11 Ausstattungsstandard nach Normalherstellungskosten (NHK 2010):

Es wurde eine einfache Standardstufe (1-5) von 2,09 ermittelt.

4.2.12 Energieeinsparnachweis nach Gebäudeenergiegesetz

Ein Energieeinsparnachweis konnte nicht recherchiert werden.

4.2.13 Modernisierungen

In den letzten ca. 30 Jahren wurden lediglich geringe wertrelevante Modernisierungen durchgeführt. Das Wohnhaus weist einen deutlichen Modernisierungsrückstau auf.

1. Straßenfront: Einbau von Kunststofffenstern, 1994
2. Einbau einer Gasheizung, Fa. Wolf, 2009 (laut Angabe der Eigentümerin)

4.2.14 Instandhaltung, Bauschäden- und Mängel

Folgende Bauschäden und Baumängel konnten im Ortstermin festgestellt werden, die über die altersbedingte Abnutzung hinausgehen:

1. Die Sockel der Kellerwände waren feucht bis nass. Putzschäden und Schimmelpilzbefall sind vorhanden.
2. Der gesamte Innenausbau ist sehr stark abgenutzt.
3. Im Haus war ein Geruch nach Moder / Schimmelpilzbefall wahrnehmbar.

Diese Auflistung weist keinen Anspruch auf Vollständigkeit auf, sondern zeigt lediglich besonders auffällige Bauschäden oder Baumängel.

Das Gebäude weist einen erheblichen Instandhaltungsrückstand auf..

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:

Zustand des Gebäudes:

Das gesamte Gebäude entspricht, bis auf geringe Ausnahmen (Heizung, einige Fenster) dem Ausstattungsstandard des Gebäudebaujahrs.

Der gesamte Innenausbau befindet sich zudem in einem sehr stark abgenutzten Zustand.

Die Kellerwände sind, wahrscheinlich durch das sich unter dem Gebäude befindende Grundwasser, durchfeuchtet bzw. nass. Es ist ein Geruch nach Moder / Schimmelpilz vorhanden.

In diesem Zustand ist das Gebäude nach heutigen Anforderungen an das Wohnen nicht nutzbar.

Kleine Grundstücksfläche:

Die Grundstücksfläche ist mit ca. 260 m² sehr klein und auch noch durch die Wegerechte eingeschränkt. Ein Garten ist nicht vorhanden.

4.4 Außenanlagen



Befestigte Fläche vor dem Gebäude entlang des Bürgersteigs



Östlicher Hof, belastet mit einem Wegerecht sowie einem Geh- und Fahrrecht

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 der aktuellen Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Anlage 3) ergeben sich für die unterschiedlichen Gebäudearten folgende Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung:

**Anlage 3 der Sachwert-Richtlinie:
Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei
ordnungsgemäßer Bewirtschaftung**

Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen.

Gebäudeart	Gesamtnutzungsdauer in Jahren (+/- 10 Jahre)
Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	
Standardstufe 1	60
Standardstufe 2	65
Standardstufe 3	70
Standardstufe 4	75
Standardstufe 5	80
Mehrfamilienhäuser	70
Wohnhäuser mit Mischnutzung	70
Geschäftshäuser	60
Bürogebäude, Banken	60
Gemeindezentren, Saalbauten /Veranstaltungsgebäude	40
Kindergärten, Schulen	50
Wohnheime, Alten- / Pflegeheime	50
Krankenhäuser / Tageskliniken	40
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40
Sporthallen, Freizeit- oder Hallenbäder	40
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30
Kauf- oder Warenhäuser	50
Einzelgaragen	60
Tief- oder Hochgaragen als Einzelbauwerk	40
Betriebs- oder Werkstätten, Produktionsgebäude	40
Lager- oder Versandgebäude	40
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30

Die Standardstufe wurde wie folgt ermittelt:
2,09 (einfacher Ausstattungsstandard).

Danach käme das Gebäude auf eine Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren.

Eine niedersächsische Wertermittlungsverordnung legt jedoch für alle Wohngebäude eine einheitliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren fest.

Gesamtnutzungsdauer Wohngebäude (GND) 70 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 Sachwert-Richtlinie enthält in Anlage 4 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:

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	Durchgeführte Maßnahmen	Tatsächlich erreichte Punkte															
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	---	---															
Modernisierung der Fenster und Außentüren	Straßenfront: Kunststoff-fenster, 1994, zu lange zurückliegend	---															
Mod. der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	---	---															
Modernisierung der Heizungsanlage	Gas, 2009	1															
Wärmedämmung der Außenwände	---	---															
Modernisierung der Bäder	---	---															
Mod. des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	---	---															
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	---	---															
Summe der erreichten Punkte:		1,0															
<p>Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die Tabelle folgende Anhaltspunkte:</p> <p>Modernisierungsgrad</p> <table> <tr> <td>≤ 1 Punkt</td><td>=</td><td>nicht modernisiert</td></tr> <tr> <td>4 Punkte</td><td>=</td><td>kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung</td></tr> <tr> <td>8 Punkte</td><td>=</td><td>mittlerer Modernisierungsgrad</td></tr> <tr> <td>13 Punkte</td><td>=</td><td>überwiegend modernisiert</td></tr> <tr> <td>> 18 Punkte</td><td>=</td><td>umfassend modernisiert</td></tr> </table>			≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert	4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad	13 Punkte	=	überwiegend modernisiert	> 18 Punkte	=	umfassend modernisiert
≤ 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:

70 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	> 18 Punkte
0	70	70	70	70	70
5	65	65	65	65	65
10	60	60	60	60	62
15	55	55	55	57	60
20	50	50	51	54	58
25	45	45	47	51	57
30	40	40	43	49	55
35	35	36	40	47	54
40	30	32	37	45	53
45	25	28	35	43	52
50	20	25	33	42	51
55	16	23	31	41	50
60	14	21	30	40	50
65	12	19	29	39	49
70	11	19	28	38	49

Gesamtnutzungsdauer lt. Anlage 3 - Sachwert-Richtlinie:

Restnutzungsdauer lt. Anlage 4 . Sachwert-Richtlinie:

70	Jahre
12	Jahre

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein 1961 errichtetes Zweifamilienhaus mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss.

Nach den Werten obiger Tabelle betrüge die Restnutzungsdauer 12 Jahre.

Der tatsächliche Zustand des Gebäudes lässt jedoch aufgrund fehlender Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen eine wirtschaftliche Nutzung nicht mehr zu.

Um wieder eine Nutzbarkeit zu erlangen, wäre eine Kernsanierung erforderlich.

Eine Restnutzungsdauer im Sinne der Immobilienwertermittlungsverordnung ist nicht mehr vorhanden.

Restnutzungsdauer (RND): 0 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 des Landkreises Hameln-Pyrmont hat zum 01.01.2025 folgenden erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert ermittelt:

BRW 30 €/m²

Der Wert ist für die Lage in einem Dorfgebiet angegeben.

Die Art und Nutzung des Grundstücks sind orts- und lagetypisch.

Danach ergibt sich ein vorläufiger Bodenwert mit:

$$262 \text{ m}^2 \times 30 \text{ €/m}^2 = 7.860 \text{ €}$$

gerundeter Bodenwert: 8.000 €

6. 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 Zweifamilienhaus mit im Erdgeschoss genehmigter gewerblicher Nutzung (ehemalige Bankfiliale).

Das Gebäude ist in diesem Zustand nicht mehr nutzbar. Eine Kernsanierung ist erforderlich.

Gebäude ohne Restnutzungsdauer sind nach der Immobilienwertermittlungsverordnung im Liquidationswertverfahren zu bewerten. Die Rückbaukosten wären vom Bodenwert abzuziehen. Bei grob geschätzten Rückbaukosten von 30.000 € ergäbe sich bei einem Bodenwert von 8.000 € ein Verkehrswert von null Euro.

In der Vergangenheit hat sich jedoch gezeigt, dass ein Grundstücksmarkt für derartige Gebäude vorhanden ist, weil auch sie einen Nutzer finden, der trotz Unwirtschaftlichkeit bereit ist, eine Kernsanierung, bei einem entsprechend niedrigen Kaufpreis durchzuführen.

Einen Kaufpreis in Höhe des Bodenwerts von 8.000 € zuzüglich eines geschätzten Rohbauwertes in Höhe von 15.000 € halte ich für sachverständig vertretbar, so dass sich ein Verkehrswert von 23.000 € ergibt.

Den Verkehrswert für das fiktiv unbelastete Grundstück

**31860 Emmerthal – OT Börry, Torstraße 8,
Zweifamilienhaus mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss,
Grundbuch von Börry, Blatt 387, lfd. Nummer 2,
eingetragen am Grundstück:
Gemarkung Börry, Flur 9, Flurstück 21/7, mit 262 m²**

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

23.000 Euro

In Worten: Dreiundzwanzigtausend Euro

Hameln, den 19.06.2025

7. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anlage 2:	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
Anlage 3:	Ansicht von Norden
Anlage 4:	Ansicht von Westen
Anlage 5:	Ansicht von Osten
Anlage 6:	Schnitt
Anlage 7:	Grundriss Kellergeschoss
Anlage 8:	Grundriss Erdgeschoss
Anlage 9:	Grundriss Obergeschoss
Anlage 10:	Grundriss Dachgeschoss
Anlage 11:	Auszug aus der Bewilligung Wegerecht – Abt. II Nr. 1
Anlage 12:	Auszug aus der Bewilligung Brunnenrecht – Abt. II Nr. 1
Anlage 13:	Auszug aus der Bewilligung Geh- u. Fahrrecht – Abt. II Nr. 1
Anlage 14:	Literaturverzeichnis

Alle Kartenausschnitte sowie die Grundrisse sind ohne Maßstab!

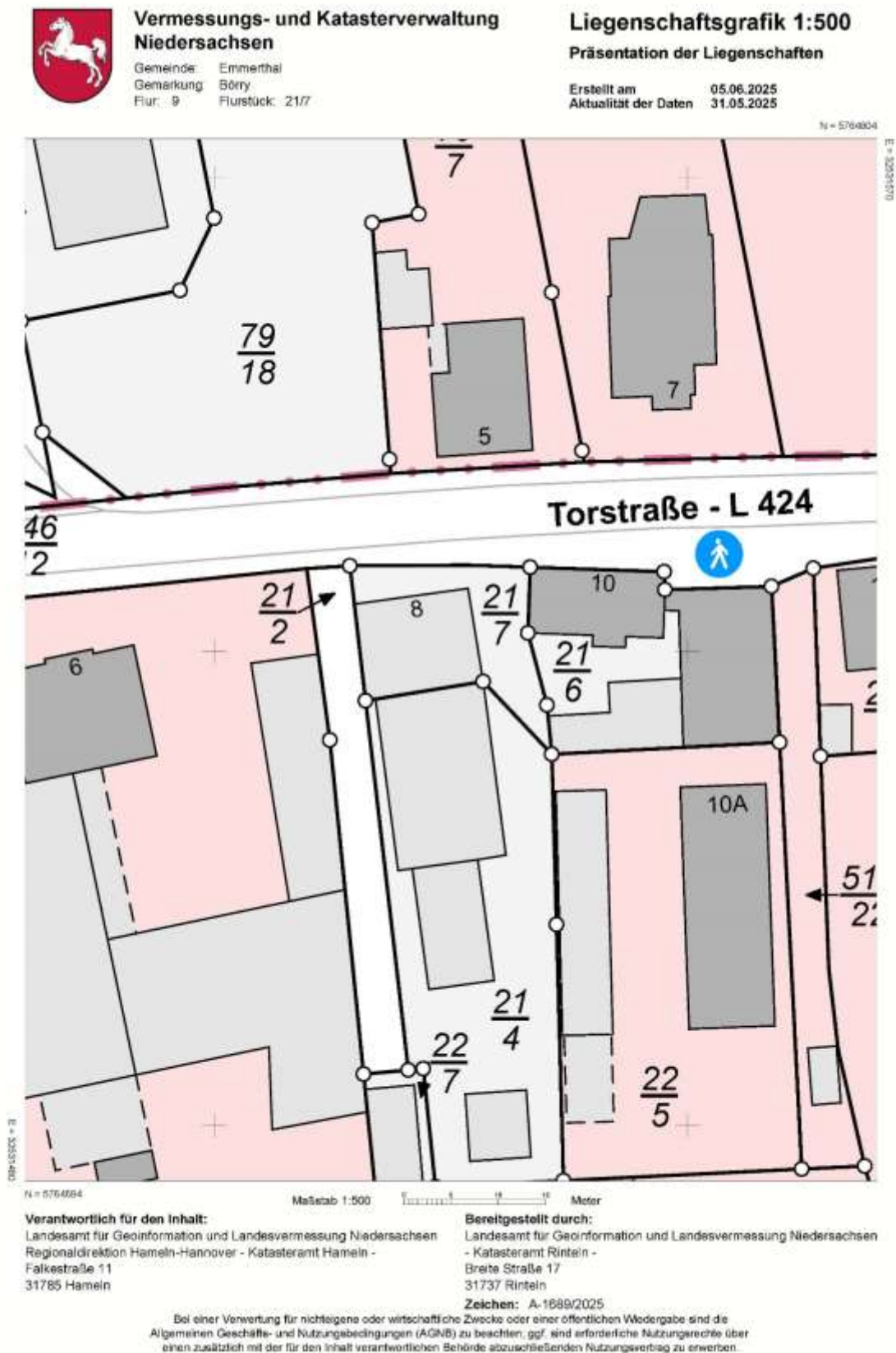
Pläne sind der Bauakte entnommen. Es besteht kein Anspruch darauf, dass die Planinhalte mit der tatsächlichen Bauausführung übereinstimmen! Sie dienen lediglich als Skizzen, um einen ungefähren Überblick über die Grundrisse zu erhalten.

Im Internet dürfen aus urheberrechtlichen Gründen keine Planunterlagen veröffentlicht werden.

Anlage 1:

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte - 1987

© Landesamt für Geoinformation u. Liegenschaften Niedersachsen



Anlage 2:

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Hameln-Hannover

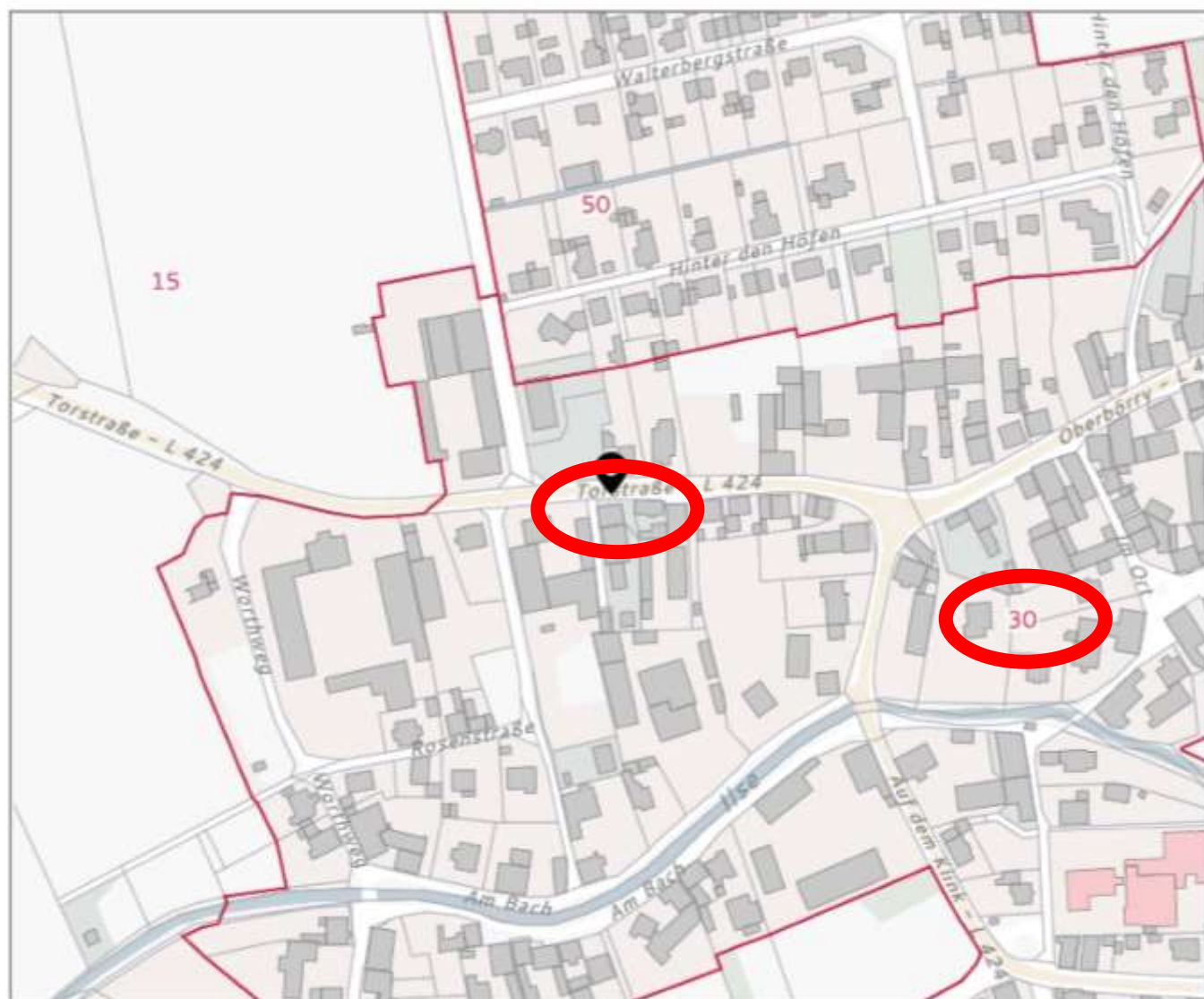


Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

(Erstellt am 27.05.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2025

Adresse: Torstraße 8, 31860 Emmerthal, Niedersachs - Börry
Gemarkung: 4980 (Börry), Flur: 9, Flurstück: 21/7



© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

Anlage 3: Ansicht von Norden

Anlage 4: Ansicht von Westen

Anlage 5: Ansicht von Osten

Anlage 6: Schnitt

Anlage 7: Grundriss Keller

Anlage 8: Grundriss Erdgeschoss

Anlage 9: Grundriss Obergeschoss

Anlage 10: Grundriss Dachgeschoss

Anlage 11: Auszug aus der Bewilligung des Wegerechts – Abt. II Nr. 1

§ 7

Die Verkäuferin räumt dem jeweiligen Eigentümer des im § 1 dieses Vertrages genannten Flurstücks 21/4 an dem ebenfalls im Grundbuch von Börry Band 10 Blatt 301 eingetragenen Flurstück 21/5 ein Wegerecht des Inhalts ein, daß die jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 21/4, deren Bedienstete und Besucher berechtigt sind, das Flurstück 21/5 zu begehen und mit Fahrzeugen zu befahren auf einem Wege, der in entsprechender Breite in Verlängerung der Ostgrenze des Flurstücks 21/4 über das Flurstück 21/5 östlich des darauf errichteten Gebäudes bis zur Landstraße führt.

Verkäuferin und Käuferin beantragen und bewilligen die Eintragung dieses Wegerechts als Dienstbarkeit in Abt. II des Grundbuchs des Flurstücks 21/5.

Anlage 12: Auszug aus der Bewilligung des Brunnenrechts – Abt. II Nr. 2

§ 2

Die Volksbank Emmerthal eG räumt dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks: Flurstück 21/6 der Flur 9 das Recht ein, den auf dem Restgrundstück: Flurstück 21/7 der Flur 9 befindlichen Brunnen zur Wasserentnahme zu nutzen.

Die Unterhaltung des Brunnens geht zu gleichen Lasten der jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 21/6 und 21/7 der Flur 9.

Welche Maßnahmen zur Unterhaltung des Brunnens getroffen werden, obliegt der Entscheidung des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 21/7 der Flur 9.

Es wird die Eintragung dieser Grunddienstbarkeit im Grundbuch von Börry Blatt 301 bewilligt und beantragt. *F*

Anlage 13: Auszug aus der Bewilligung des Geh- u. Fahrrechts – Abt. II Nr. 3

§ 3

Die Volksbank Emmerthal eG in 3254 Emmerthal 1, als derzeitige Eigentümerin räumt ferner dem jeweiligen Eigentümer des verkauften Grundstücks 21/6 der Flur 9 das Recht ein, das Grundstück 21/7 der Flur 9 zum Gehen und Fahren zu benutzen, und zwar den östlichen Teil dieses belasteten Grundstücks.

Der Verlauf des mit dem Wegerecht belasteten Grundstücksteils ist schraffiert.

Es wird die Eintragung dieses Wegerechts im Grundbuch von Börry Blatt 301 bewilligt und beantragt, und zwar im gleichen Rang mit der unter § 2 bestellten Grunddienstbarkeit (Wasserentnahmerecht).

Anlage 14: Literaturverzeichnis

1. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV), in Kraft getreten am 01.07.2010.
2. Wolfgang Kleiber, 10. Auflage, Richtlinien für die Wertermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006).
3. Wolfgang Kleiber, 11. Auflage, Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2012, Sachwertrichtlinie 2012, WertR 2006).
4. Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 24.12.2008.
5. Niedersächsische Bauordnung (NBauO), in der Fassung vom 10. Februar 2003, zuletzt geändert am 12. Juli 2007.
6. Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.
7. Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) – Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen, in der Neufassung vom 12. Oktober 1990, zuletzt geändert am 23. November 2007.
8. Wohnflächenverordnung (WoFIV) – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, vom 25. November 2003.
9. Wolfgang Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage 2010, Bundesanzeiger Verlag.
10. Baupreisindize des Statistischen Bundesamtes für Neubauten (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer, Originalwert 2005 = 100.
11. Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes, Basis 2005
12. Grundstücksmarktdaten Niedersachsen 2025