



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Hameln-Hannover**

# **Exposé**

## **Zum Gutachten über den Verkehrswert**



**Objekt: Pyrmont, Im Herrenfelde 11**



**Niedersachsen**

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.) für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Stadt Bad Pyrmont
Straße, Hausnummer:	Im Herrenfelde 11
Gemarkung:	Pyrmont
Flur:	10
Flurstück(e):	36/3 und 55/1
Gesamtfläche:	1.462 m <sup>2</sup>
Grundbuchbezirk:	Pyrmont
Grundbuchblatt:	2041, lfd.-Nr. 14,15

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 02.05.2024 in der Besetzung

Vorsitzender:	Dipl.-Ing. Dirk Wente
Gutachter:	Architekt, ö.b.u.v. Sachverständiger Dipl.-Ing. Oliver Busch
Gutachter:	Sparkassenbetriebswirt Günter Hellmich

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 02.05.2024 mit

**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**

ermittelt.

---

<b><u>Inhaltsverzeichnis</u></b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>3</b>
1.1	Auftragsdaten	3
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Wertermittlungsobjektes</b>	<b>4</b>
2.1	Lagemerkmale	4
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	6
2.2.1	Grundstücksgröße und –zuschnitt	6
2.2.2	Nutzung	7
2.2.3	Erschließungszustand	7
2.2.4	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	7
2.3	Bauliche Anlagen	7
2.3.1	Wohnhaus	7
2.3.2	Garage	11
2.3.3	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	12
2.4	Bodenwert	13
2.4.1	Vergleichswerte	13
2.4.2	Bodenrichtwerte	13
2.4.3	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	14
2.4.4	Bodenwert Flurstück 36/3	14

## **1. Allgemeine Angaben**

### **1.1 Auftragsdaten**

Auftraggeber(in):                    Amtsgericht Hameln  
Auftragseingang:                    18.04.2024  
Aktenzeichen Auftraggeber(in): 26 K 15/24  
Verwendungszweck:                Zwangsversteigerung  
Besonderheiten:                    keine



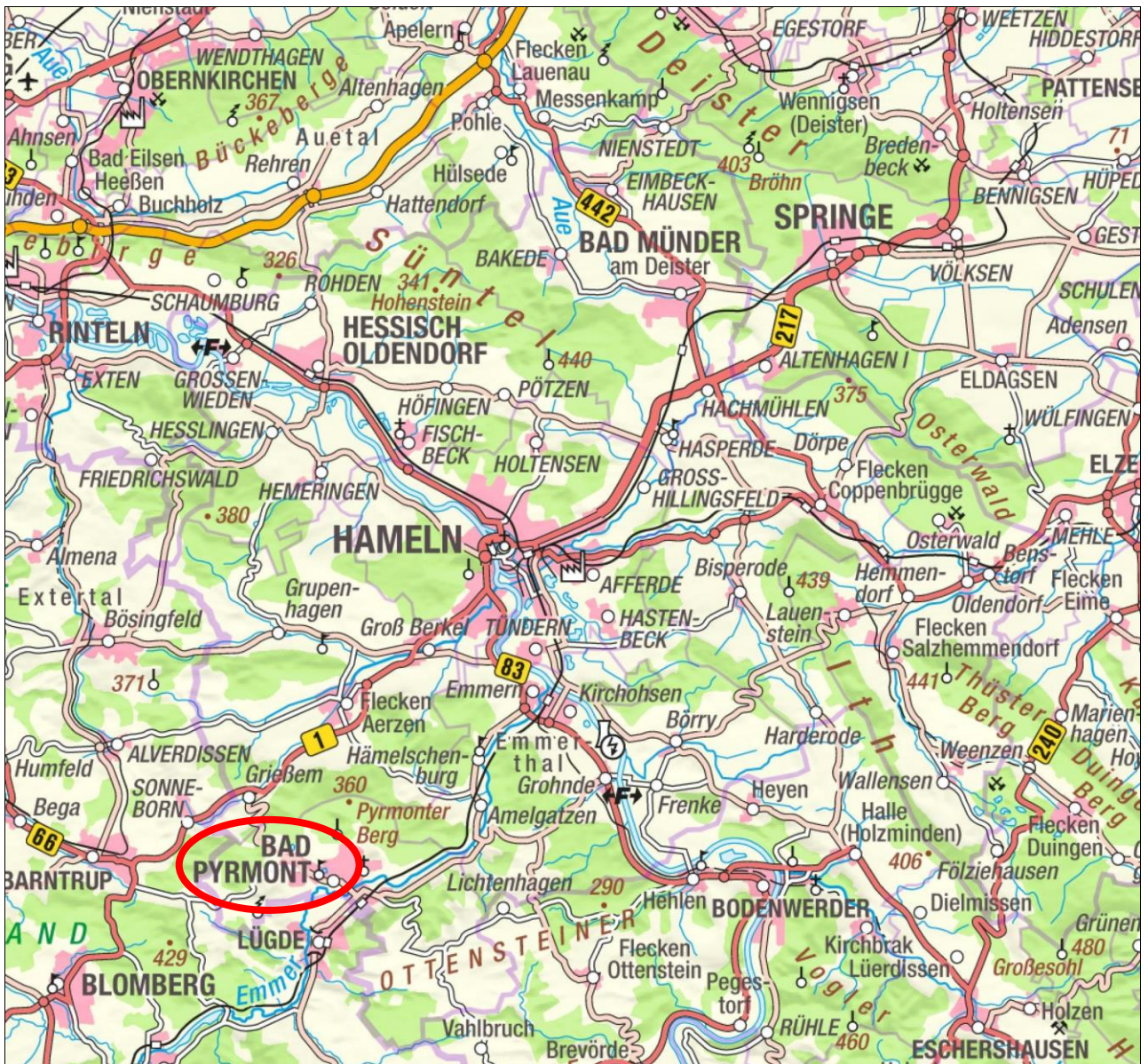
## 2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

### 2.1 Lagermerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Stadt Bad Pyrmont an der Straße Im Herrenfelde, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Bad Pyrmont (Marktplatz/Kirche) beträgt ca. 1 km.

#### Übersichtskarte



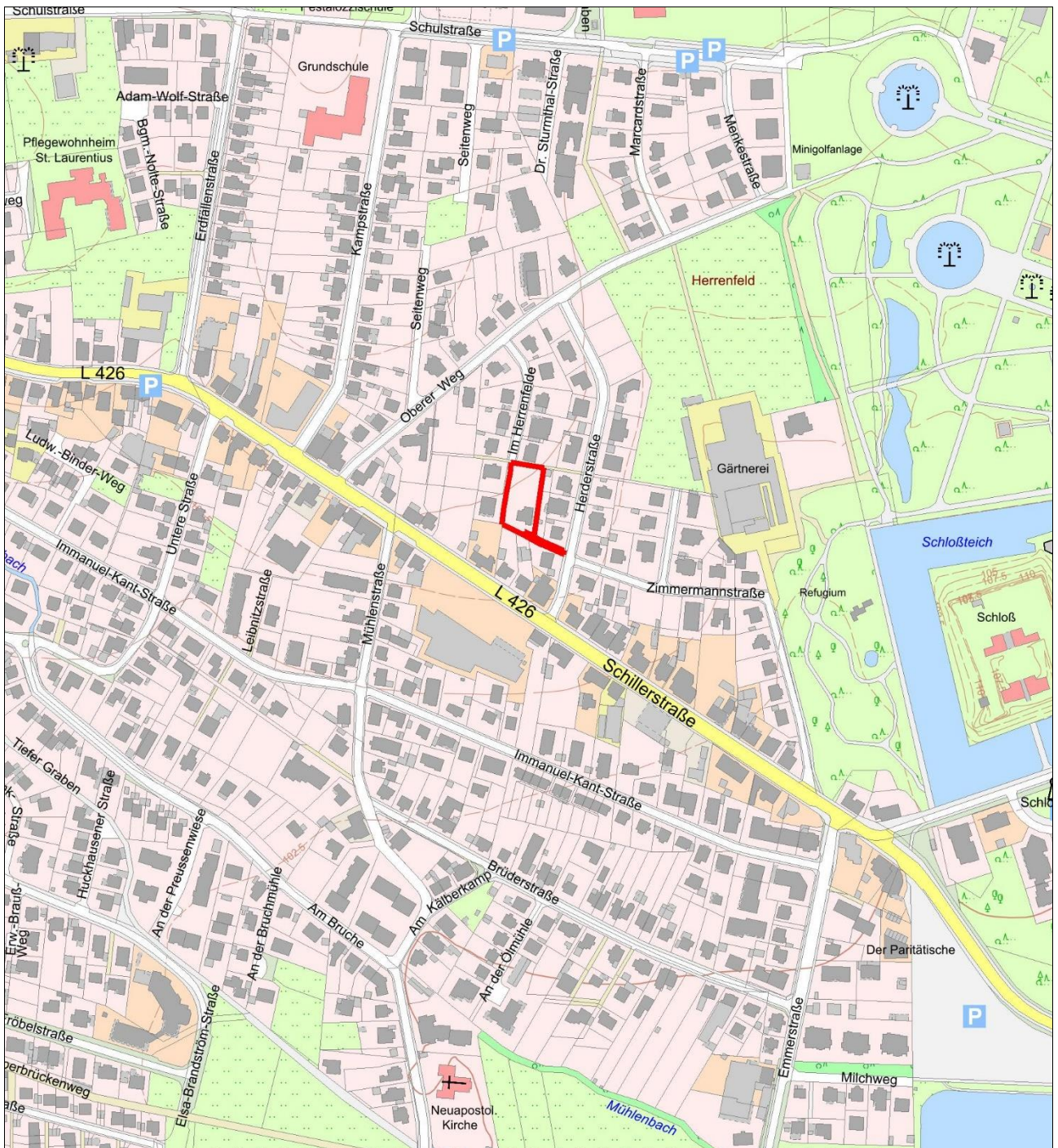
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2024  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

© 2024  LGLN

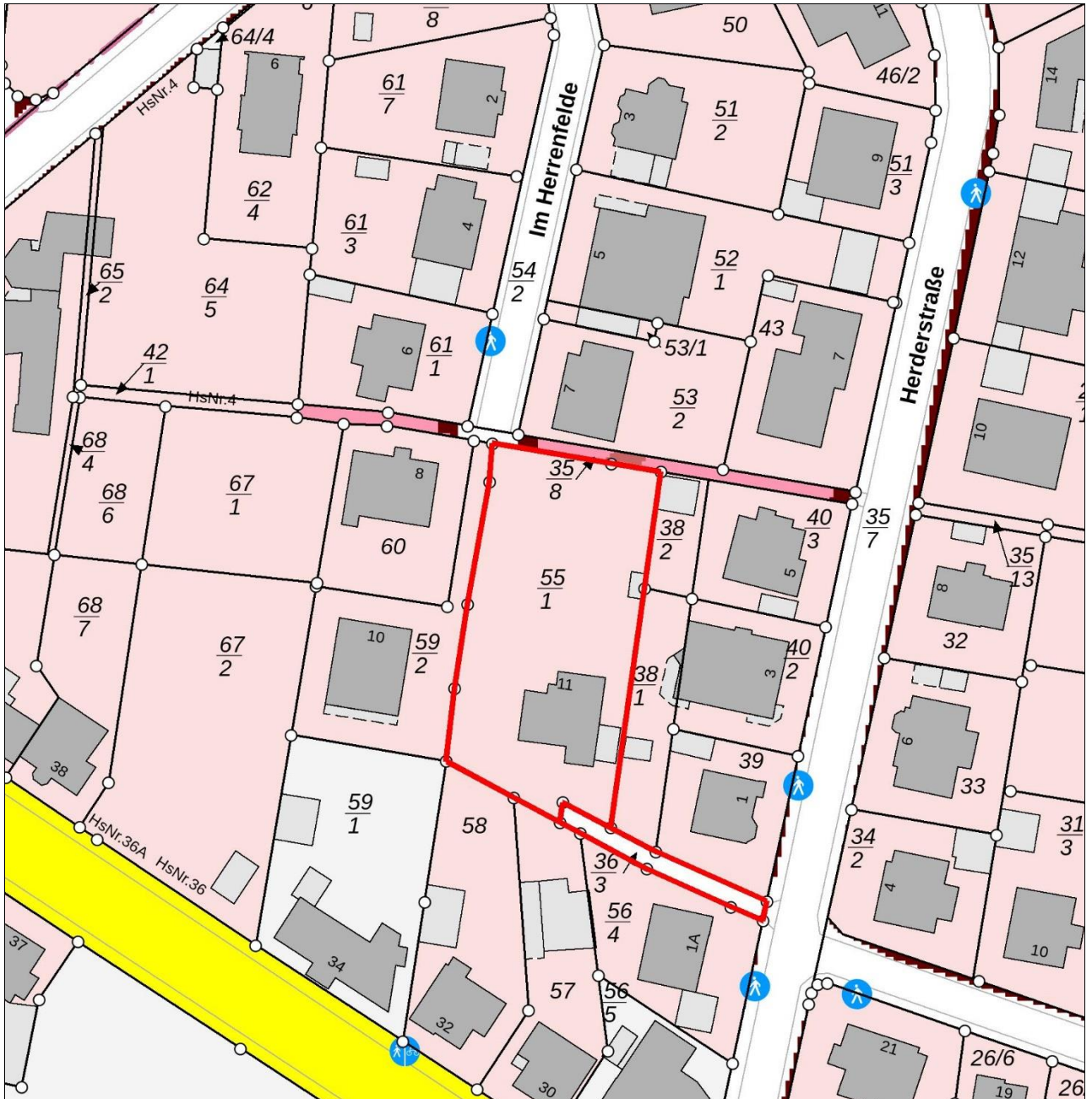


## 2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### 2.2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 1.462 m<sup>2</sup> 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

© 2024  LGLN

## 2.2.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus und Nebengebäude bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche und Ziergarten angelegt. Das Gebäude steht seit fast 2 Jahren leer.

Das Flurstück 36/3 ist ein Wegegrundstück.

## 2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße Im Herrenfelde 11 erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Anliegerstraße mit ohne Rad- Fußweg und Beleuchtung.

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

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation
- Gasversorgung

## 2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Gutachterausschuss geht von einem normalen Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt sind.

Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen (schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsfälle, Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, Kampfmittel) vor.

## 2.3 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. Dies trifft auch auf Abweichungen der gegenwärtigen Bauausführung von den maßgeblichen Genehmigungen zu.

### 2.3.1 Wohnhaus

<b><u>Gebäudeart:</u></b>	Gebäudetyp:	Zweifamilienhaus in konventioneller Bauweise
	Stellung des Gebäudes:	freistehend
	Geschosse:	Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) Dachgeschoss (DG), Dachboden (DB)
	Unterkellerung:	tlw. unterkellert
	Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut

**Baujahr:** 1962

---

Baugenehmigung:	liegt lt. Bauakte vor
<u>Größe:</u>	Wohnfläche: 256 m <sup>2</sup> (Berechnungen nach Bauakten (stichprobenartig überprüft) Dabei wurden entsprechend der Wohnflächenverordnung die Fläche des Balkons zu einem Viertel berücksichtigt.
<u>Raumaufteilung:</u>	KG: Abstellräume, Waschküche, Heizungsraum, WC-Raum, Flur EG: 4 Zimmer, Küche, Diele, Bad, WC, Flur, Wintergarten, Terrasse OG: 4 Zimmer, Küche, Diele, Bad, WC, Flur, 3 Balkone DG: 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur DB: Bodenraum
Einstufung/Besonderheiten:	nicht mehr zweckmäßige und zeitgemäße Raumaufteilung, tlw. gefangene Räume

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Mauerwerk mit Putz und Anstrich
Dach:	Walmdach, Dachgauben, Tonziegel, Verstrich
Außentüren:	Holz mit Glasausschnitt
Fenster:	Holz mit Einfachverglasung und Kunststoff mit Isolierverglasung, Metallkellerfenster mit Einfachverglasung und Mausschutzgitter
Innenwände:	Mauerwerk mit Putz und Tapeten, Fliesen in den Sanitärräumen, im KG gekalkt
Innentüren:	Holz, tlw. mit Glaseinsatz, FH
Decken:	Stahlbeton, Holz
Treppen:	KG: Stahlbeton, gestrichen, Kelleraußentreppe als Massivtreppe EG-OG: Stahlbetonkonstruktion mit Kunststeinauflage DB: Einschubtreppe
Fußböden:	mit unterschiedlichen Belägen (u. a. Textil, Kunststoff, Parkett, Kork, Fliesen, Laminat, Linoleum)
Sanitäreinrichtungen:	Zimmer (Kind1) mit Waschbecken, sep. WC und Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken im EG, sep. WC und Bad mit Dusche, Waschbecken im OG, Bad mit Wanne, Waschbecken, WC im DG
Heizung:	Gaszentralheizung (der Heizungsraum konnte nicht besichtigt werden), zentrale Warmwasserbereitung, Rippenheizkörper
Technische Ausstattung:	baujahrstypische durchschnittliche Ausstattung
Besondere Bauteile:	Dachgauben, Kelleraußentreppe als Massivtreppe, Balkon, Eingangspodest mit Überdachung, Freisitz, Wintergarten (bei der Wohnfläche berücksichtigt)

Zustand und Qualitätseinstufung:

Bauschäden:	Feuchtigkeitserscheinungen im Sockelbereich an einigen Kelleraußenwänden, Putzschäden an den Wänden im DG, Holzfenster abgängig,
-------------	--



Bodenbeläge tlw. abgängig (z.B. Küche, Wohnzimmer OG),  
 Haustechnik veraltet (tlw. Drehsicherungen)  
 Wasserschaden in der Küche im EG (der Gutachterausschuss  
 geht davon aus, dass dieser durch eine Versicherung beglichen  
 wird)

Balkone mit Feuchteerscheinungen, Geländer abgängig

Darüber hinaus liegen dem Alter und Objekt entsprechend übliche  
 Abnutzungserscheinungen vor.

Unterhaltungszustand: erheblicher Modernisierungs- und Sanierungsrückstand (Sanitärin-  
 stallationen, Fenster, Fußböden)

Modernisierungszustand: nicht modernisiert

\* evtl. aufgeführte Baumängel/Bauschäden sind nur beispielhaft, ohne Anspruch auf Vollzähligkeit; bei Be-  
 darf sind Detailuntersuchungen erforderlich

### Fotos



Nordwestansicht



Nordansicht

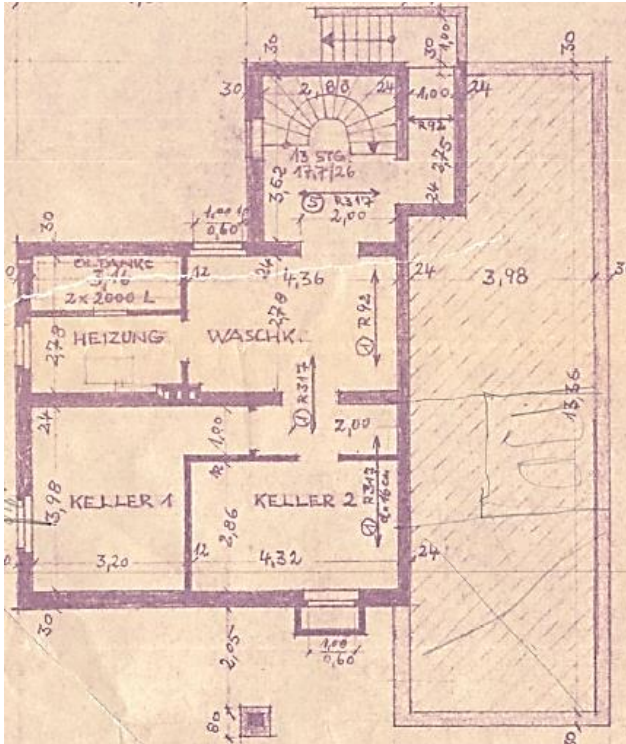




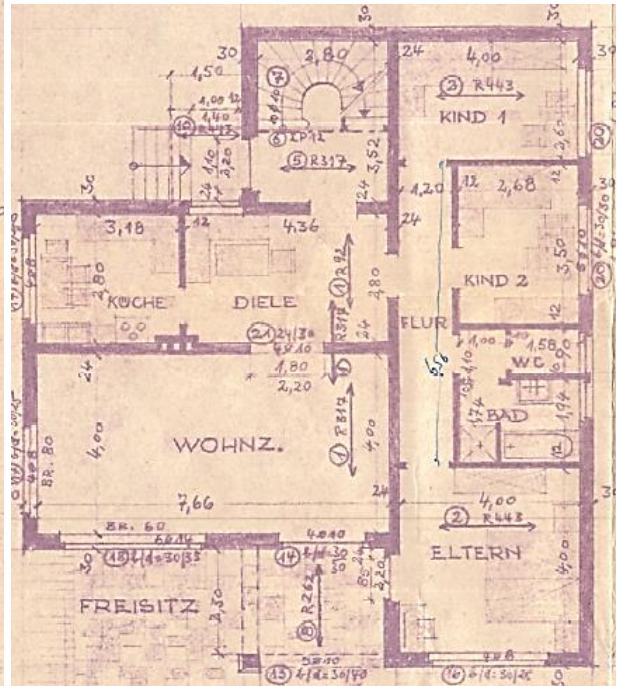
Südansicht	Westseite
------------	-----------

**Grundrisse**

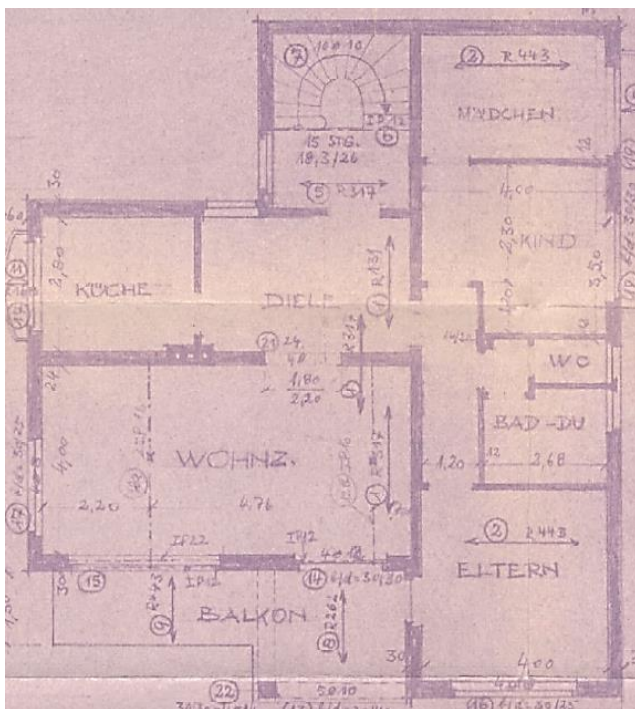
Quelle: Auszug aus den Bauakten



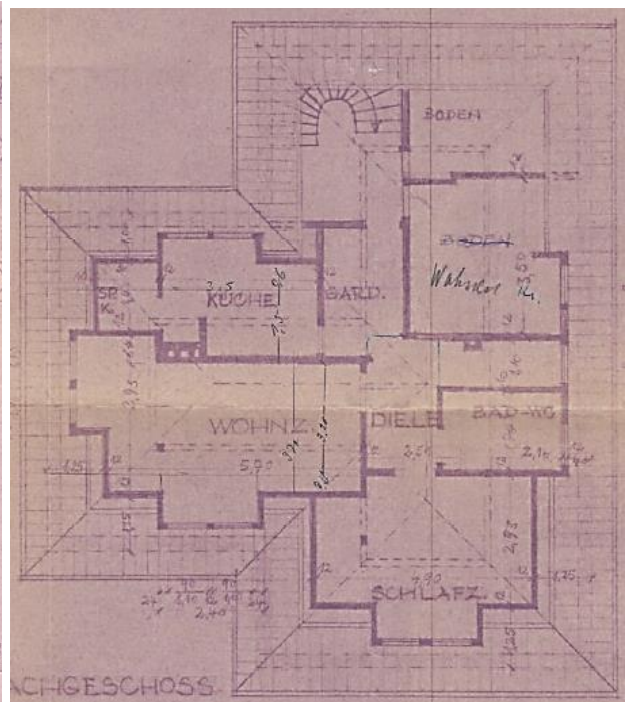
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

### 2.3.2 Garage

Eine Innenbesichtigung der Garage war nicht möglich.

<b><u>Gebäudeart:</u></b>	Garage
<b><u>Baujahr(e):</u></b>	nicht bekannt, geschätzt 1965
Baugenehmigung:	liegt lt. Bauakte nicht vor
<b><u>Größe:</u></b>	Bruttogrundfläche: 19 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche: 16 m <sup>2</sup>
<b><u>Bauweise:</u></b>	Holzständerkonstruktion, Pultdach mit Wellfaserzementplatteneindeckung, Holztor, Holzfenster

Die Garage ist nahezu abgängig und bleibt in der Wertermittlung unberücksichtigt.

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



Garage



Rückansicht Garage



### 2.3.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Hausanschlüsse:	Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Medien
Wege und Befestigungen:	Washbetonplatten
Einfriedungen:	Maschendrahtzaun, Hecke
Gartenanlage:	Grünfläche, Bewuchs
Sonstiges:	ca. 10 m <sup>2</sup> großes Holzhaus (Unterstand)
Zustand der Außenanlagen:	einfach, derzeit mit Pflegerückstand

#### Fotos



Freifläche 55/1



Freifläche 55/1



Flurstück 36/3



Gartenhaus

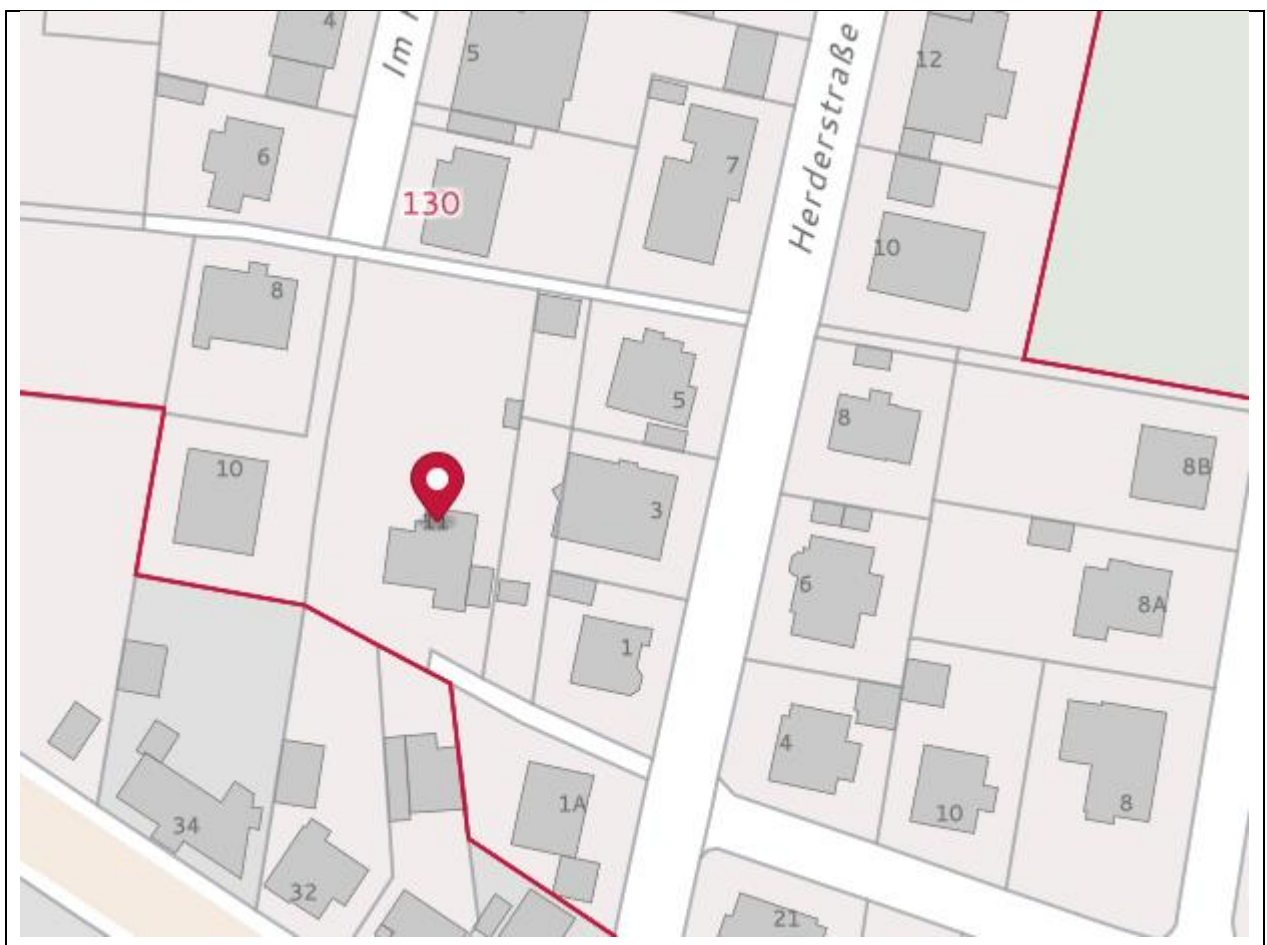
## 2.4 Bodenwert

### 2.4.1 Vergleichswerte

Bei der Wertermittlung bebauter Grundstücke im Vergleichsverfahren ist der Bodenwert im Vergleichswert enthalten. Als Lagewert wird hierbei der Bodenrichtwert verwendet. Daher wurden keine Vergleichswerte für Bauland ermittelt.

### 2.4.2 Bodenrichtwerte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m<sup>2</sup>)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 01.01.2024

© 2024  GAG

Der Gutachterausschuss hat zum o.g. Stichtag für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 130 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen.

### 2.4.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes (Größe, Zuschnitt, Nutzung) und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Das Flurstück 55/1 weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 1.455 m<sup>2</sup> auf. Davon ist eine Teilfläche von 755 m<sup>2</sup> als marktübliche Größe der vorhandenen Bebauung zuzuordnen. Hierfür geht der Bodenrichtwert als Lagefaktor in das Vergleichswertverfahren ein.

Die verbleibende Restfläche zur Größe von 700 m<sup>2</sup> stellt eine selbständig nutzbare Teilfläche dar. Es handelt sich dabei um einen weiteren Bauplatz.

#### Bodenwert der selbständig nutzbaren Teilfläche

Die verbleibende Grundstücksfläche von 700 m<sup>2</sup> bewertet der Gutachterausschuss aufgrund ihrer tatsächlichen Eigenschaften und Nutzbarkeit als Bauplatz.

Der Bodenwert für diese Teilfläche ergibt sich zu

$$130 \text{ €/m}^2 \times 700 \text{ m}^2 = 91.000 \text{ €}.$$

Der Bodenwert der Bauplatzfläche bleibt im Vergleichswertverfahren zunächst unberührt und wird erst abschließend (Kap. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) hinzugerechnet.

### 2.4.4 Bodenwert Flurstück 36/3

Bei dem Flurstück 36/3 handelt es sich um ein Wegegrundstück.

Hierfür werden in Bad Pyrmont rd. 30 €/m<sup>2</sup> gezahlt.

Somit ergibt sich der Wert dieser Fläche zu 107 m<sup>2</sup> x 30 €/m<sup>2</sup> = 3.210,- €.

Der Bodenwert der Wegefläche wird erst abschließend hinzugerechnet.