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
Ausfertigung für das Amtsgericht Hameln zur Veröffentlichung im Internet

von insgesamt
zwei schriftlichen
Ausfertigungen
sowie
drei elektronischen
Ausfertigungen

mit einem Umfang
von 40 Seiten

Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte mit einem Anbau

Ahornweg 5

31787 Hameln



Grundbuch:	AG Hameln, Grundbuch von Hameln, Blatt 25907, lfd. Nr. 1
Flur / Flurstück / Grundstücksgröße:	Gemarkung Hameln, Flur 16, Flurstück 51/371 mit 686 m²
Wohn- und Nutzflächen:	ca. 95 m² Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss ca. 36 m² Nutzfläche im Keller
Grundstückseigentümer:	Auf Anordnung des Gerichts wird im Gutachten auf Namensnennungen verzichtet.
Gläubiger:	Sparda-Bank Hannover eG, Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanwälte Fontaine Götze, Bristoler Str. 6, 30175 Hannover
Auftraggeber: **Tag der Auftragserteilung:**	Amtsgericht Hameln, Zehnthof 1, 31785 Hameln 14.07.2026
Ortstermin: **Wertermittlungsstichtag:** **Datum der Ausfertigung:**	03.09.2026 03.09.2026 09.09.2026

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 Wertermittlungsstichtag ermittelt sich der Verkehrswert des Grundstücks zu:

59.000 €

In Worten: Neunundfünfzigtausend Euro

Die folgenden Unterlagen und Berechnungen führen zum 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 - 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 am 03.09.2026 - 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 - 11 -

3.10 Grundstücksgestaltung / Grenzverhältnisse - 11 -

3.11 Baugrund - 11 -

3.12 Erschließungszustand - 11 -

3.13 Umliegende Bebauung und Nutzung - 11 -

3.14 PKW-Stellplätze - 13 -

3.15 Immissionen / Vibrationen - 13 -

3.16 Altlasten - 13 -

4. BAULICHE ANLAGEN - 14 -

4.1 Bilddokumentation der Gebäudeansichten - 14 -

- 14 -

4.2 Doppelhaushälfte - 17 -

4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 22 -

4.4 Außenanlagen - 23 -

5. BODENWERTERMITTLUNG - 26 -

6. ERMITTLUNG DES LIQUIDATIONSWERTES - 27 -

7. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES - 28 -

8. VERZEICHNIS DER ANLAGEN - 29 -

Anlage 1: Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte - 30 -

Anlage 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte - 31 -

Anlage 3: Ansicht von Osten (Straßenansicht) - 32 -

Anlage 4: Seitenansicht (spiegelverkehrt) - 33 -

Anlage 5: Ansicht von Westen (Gartenseite) - 34 -

Anlage 6: Schnitt - 35 -

Anlage 7: Grundriss Keller - 36 -

Anlage 8: Grundriss Erdgeschoss - 37 -

Anlage 9: Grundriss Dachgeschoss - 38 -

Anlage 10: Grundriss Erdgeschoss – Einbau eines Badezimmers 1966 - 39 -

Anlage 11: 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 Wertermittlungs-richtlinien (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 2-facher schriftlicher Ausfertigung sowie als drei 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 Rechtverhältnis 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 Gebäudeenergiegestzes 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 Gebäudeenergiegestzes 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

14. Juli 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 26.06.2026

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
- telefonische Altlastenauskunft
- verschiedene Auszüge aus der Bauakte

Die Richtigkeit der erhaltenen Auskünfte und Unterlagen wird vorausgesetzt.

2.5 Ortsbesichtigung am 03.09.2026

Der Zutritt wurde durch den Eigentümer ermöglicht.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundstückseigentümer

Auf Anordnung des Gerichts wird im Gutachten auf Namensnennungen verzichtet.

3.2 Grundbuch

Amtsgericht Hameln, Grundbuch von Hameln, Blatt Nr. 25907, lfd. Nr. 1

3.3 Katasterangaben des Grundstücks

Gemarkung Hameln, Flur 16, Flurstück 51/371 mit 686 m²
Ahornweg 5, 31787 Hameln

3.4 Tatsächliche Nutzung

Das Einfamilienhaus ist vom Eigentümer bewohnt.

3.5 Entwicklungszustand

Das Grundstück befindet sich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 269, welcher auf der Homepage der Stadt Hameln eingesehen werden kann.

3.6 Sanierungs-, Entwicklungs- oder Umlegungsgebiet

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

3.7 Denkmalschutz

Das Gebäude steht nicht 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 Eigentumsnachweis findet sich jedoch kein Hinweis auf das Bestehen einer Baulast.

Die Bewertung in diesem Gutachten geht daher von einem fiktiv baulastenfreien Zustand des Grundstückes aus.

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:

lfd. Nr. 1:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden.
(eingetragen am 23.06.2026)

Die Eintragung beeinflusst nicht den Verkehrswert.

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 „Ahornweg“ aufgrund der §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) wird für d. Grundstück „Ahornweg 5“ 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 am Basberg, einem schönen etablierten Wohngebiet der 58.000 Einwohner zählenden Stadt Hameln, ca. 1 km vom Stadtzentrum entfernt.

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 Zentrum	ca. 2 km	Hildesheim	ca. 51 km
Hannover	ca. 50 km	BAB 2 (Lauenau)	ca. 32 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:	regelmäßiges Grundstück
Kantenlänge:	siehe beigefügten Lageplan
Ebenheit:	eben
Begrenzung:	Nachbargrundstücke, Erschließungsanlage
Einfriedung:	Zaun

3.11 Baugrund

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

3.12 Erschließungszustand

Die Erschließungsanlage „Ahornweg“ ist fertig erschlossen.

3.13 Umliegende Bebauung und Nutzung

Bei den umliegenden Gebäuden handelt es sich überwiegend um Einfamilienhäuser.

3.13.1 Bilddokumentation der umliegenden Bebauung und Nutzung



Bebauung im Ahornweg: überwiegend Einfamilienhäuser
Roter Pfeil: Bewertungsobjekt



3.14 PKW-Stellplätze

Das Grundstück verfügt über einen PKW-Stellplatz.

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.

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 von Osten – Straßen- und Traufseite



Ansicht der Giebelseite (Süd- u. Hofseite) und der Traufseite (Ost- u. Straßenseite)



Ansicht der Giebelseite (Süd- u. Hofseite) sowie der Trauf- und Gartenseite (Westseite) und des Anbaus (Bad und Gartengeräte)

4.2 Doppelhaushälfte

4.2.1 Baujahr

1936, Einbau Badezimmer im Anbau 1966

4.2.2 Art des Gebäudes

Unterkellerte Doppelhaushälfte in Massivbauweise

4.2.3 Wohn- und Nutzfläche

Wohnfläche im Erdgeschoss	
Wohnen	14,5 m²
Zimmer neben der Küche	11,0 m²
Küche	11,7 m²
Bad (im Anbau)	7,1 m²
WC	0,9 m²
Flur	8,7 m²
Wohnfläche im Erdgeschoss:	**53,9 m²**

Wohnfläche im Dachgeschoss	
Zimmer 1	15,3 m²
Zimmer 2	11,2 m²
Zimmer 3	10,9 m²
Flur	3,4 m²
Wohnfläche im Dachgeschoss:	**40,8 m²**

Die Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss beträgt zusammen ca. 94,7 m².

Die Nutzfläche im Keller beträgt geschätzt ca. 36 m².

4.2.4 Baubeschreibung des Gebäudes:

Die Baubeschreibung ergibt sich aus der Ortsbesichtigung
und der Baubeschreibung (siehe auch Anlagen 9 und 10).

Allgemeines / Rohbau

Gründung / Sohle: Nicht recherchierbar / Estrich auf Stampflehm

Außenwände: Massiv

Fassade: Putz

Innenwände: Massiv

Decken: Holzbalkendecke über EG / preußische Kappendecke über KG

Dach: Satteldach / Tondachziegel

Fenster: Holzfenster, geschätzt 1960er Jahre

Hauseingangstür: Holzhauseingangstür, geschätzt 1960er Jahre

Treppe:	Holztreppe
Wasserinstallation:	Anschluss an die öffentliche Versorgung
Abwasserinstallation:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation

Ausbau

Elektroinstallation:	Einfach, aus dem Gebäudebaujahr
Heizung:	Gas-Einzelöfen
Warmwasser:	Dezentral: Gas-Therme im Bad, Elektroboiler in der Küche
Sanitärausstattung:	Gäste-WC EG 1 WC bodenstehend, Fußboden: Fliesen Wände: Fliesen, Anstrich Decke: Anstrich Bad EG (im Anbau, Ausstattungszustand 1960er Jahre) 1 Badewanne, 1 Dusche, 1 WC bodenstehend, 1 Waschbecken Fußboden: Fliesen Wände: Fliesen, Anstrich Decke: Anstrich
Küche:	Spülenanschluss, Herdanschluss, wenige Steckdosen
Innentüren:	Holz, weiß Lack
Fußböden:	Fliesen, Teppichboden, PVC
Wände:	Raufaser, Tapete, Anstrich
Decken:	Raufaser, Anstrich

4.2.5 Bilddokumentation des baulichen Zustands - Einfamilienhaus



Küche:
Gas-Außenwand-Einzelofen



Zimmer neben der Küche:
Gas-Außenwand-Einzelofen



Wohnzimmer: Gas-Außenwand-Einzelofen



Bad im Anbau: Gas-Außenwand-Einzelofen



Zimmer 1 DG: Gas-Einzelofen

Gas-Warm-
wasser-Therme
im Bad
im Anbau





Küche: Warmwasserbereitung über E-Boiler

WC





Bad im Anbau





Putzschäden an Kellerwänden

4.2.6 Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung entspricht modernen Anforderungen.

4.2.7 Ausstattungsstandard nach Normalherstellungskosten (NHK 2010):

Die Standardstufe wurde wie folgt ermittelt: 1,6 (sehr einfacher Standard)

4.2.8 Energieeinsparnachweis nach Gebäudeenergiegesetz

Ein Energieeinsparnachweis nach Gebäudeenergiegesetz konnte nicht recherchiert werden.

4.2.9 Modernisierungen

Es wurden an der Doppelhaushälfte keine wertrelevanten Modernisierungen durchgeführt.

Die Einfamilienhasudoppelhälfte befindet sich hinsichtlich all ihrer Ausstattungsmerkmale im Ausstattungszustand der 1960er Jahre.

4.2.10 Instandhaltung, Bauschäden- und Mängel

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

1. Der Innenausbau im gesamten Haus war sehr stark verschmutzt und komplett abgenutzt.

2. In allen Geschossen war in vielen Räumen Schimmelpilzbefall an den Wänden vorhanden. Es roch stark nach Feuchtigkeit und Schimmelpilz.

3. Die Kellerwände wiesen erhebliche Putzschäden auf.

4. An der Hauseingangstreppe sind Abplatzungen des Fliesenbelags vorhanden.

5. In zwei Zimmern im Dachgeschoss befinden sich keine Gas-Einzelöfen.

6. In fast allen Räumen vom Keller bis zum Spitzboden ist eine erhebliche Menge an Hausrat gelagert.

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

Die Einfamilien-Doppelhaushälfte ist stark unterdurchschnittlich Instand gehalten.

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 Werteinfluss beimisst.

(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss 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:

Die Einfamilien-Doppelhaushälfte ist aufgrund ihres baulichen Zustands nicht mehr zum gesunden Aufenthalt von Personen geeignet.

Eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nicht mehr gegeben.

Das Grundstück ist daher im Liquidationswertverfahren zu bewerten.

4.4 Außenanlagen



Oben: Vorgarten
Unten: Hof mit einfacher Stellplatzbefestigung und Zuwegung zum Hauseingang





Oben: Einfache Hofbefestigung und Zuwegung zum Hauseingang
Unten: Garten mit verfallener Gartenlaube im vorderen Teil des rückwärtigen Gartens





Oben: Dichter Bewuchs im hinteren Teil des Gartens
Unten: Verfallene Gartenlaube im vorderen Teil des rückwärtigen Gartens



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 120 €/m²

Der Wert ist für die Lage in einem allgemeinen Wohngebiet angegeben. Die Art und Nutzung des Grundstücks sind orts- und lagetypisch.

Danach ergibt sich ein Bodenwert mit:

686 m² x 120 €/m² = 82.320 €

gerundeter Bodenwert: 82.000 €

6. Ermittlung des Liquidationswertes

Im Liquidationswertverfahren ist der Bodenwert durch die Rückbaukosten zu mindern. Auch die Freilegung des Bodens vom Bewuchs ist zu berücksichtigen.

1. Rückbaukosten Doppelhaushälfte incl. des Anbaus

Umbauter Raum Doppelhaushälfte incl. Anbau:	580 m³
Rückbaukosten pro m³ umbauten Raumes:	20 € / m³
Rückbaukosten Doppelhaushälfte / Anbau, gerundet:	12.000 €
zzgl. Gebäudetrennung Doppelhaushälfte:	4.000 €
zzgl. Entsorgung eventuell vorhandener kleinerer asbesthaltiger Bauteile, geschätzt:	1.000 €
zzgl. Räumung Hausrat, geschätzt:	3.000 €
Gesamter Rückbau:	20.000 €

2. Rohdung des starken Bewuchses:

Rohdungskosten, geschätzt:	3.000 €

3. Liquidationswertermittlung:

Bodenwert	82.000 €
abzgl. Rückbau	20.000 €
abzgl. Rohdung	3.000 €
= Liquidationswert	59.000 €

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 ein mit einem Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte bebautes Grundstück.

Den ermittelten Liquidationswert in Höhe von 59.000 Euro halte ich für einen am Grundstücksmarkt erzielbaren Preis.

Den Verkehrswert für das Grundstück

31787 Hameln, Ahornweg 5,
Grundbuch von Hameln, Blatt 25907, lfd. Nummer 1,
eingetragen am Grundstück:
Gemarkung Hameln, Flur 16, Flurstück 51/371, mit 686 m²

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

59.000 €
In Worten: Neunundfünfzigtausend Euro

Hameln, den 09.09.2026

Ihr ARCHITEKT für gesundes Bauen und Wohnen
Frank Fiebich
Architekt Dipl.-Ing. (FH)
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV - zertifiziert)

8. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: **Auszug aus der Liegenschaftskarte**

Anlage 2: **Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**

Anlage 3: **Ansicht von Osten**

Anlage 4: **Seitenansicht**

Anlage 5: **Ansicht von Westen**

Anlage 6: **Schnitt**

Anlage 7: **Grundriss Keller**

Anlage 8: **Grundriss Erdgeschoss**

Anlage 9: **Grundriss Dachgeschoss**

Anlage 10: **Grundriss Einbau Badezimmer**

Anlage 11: **Literaturverzeichnis**

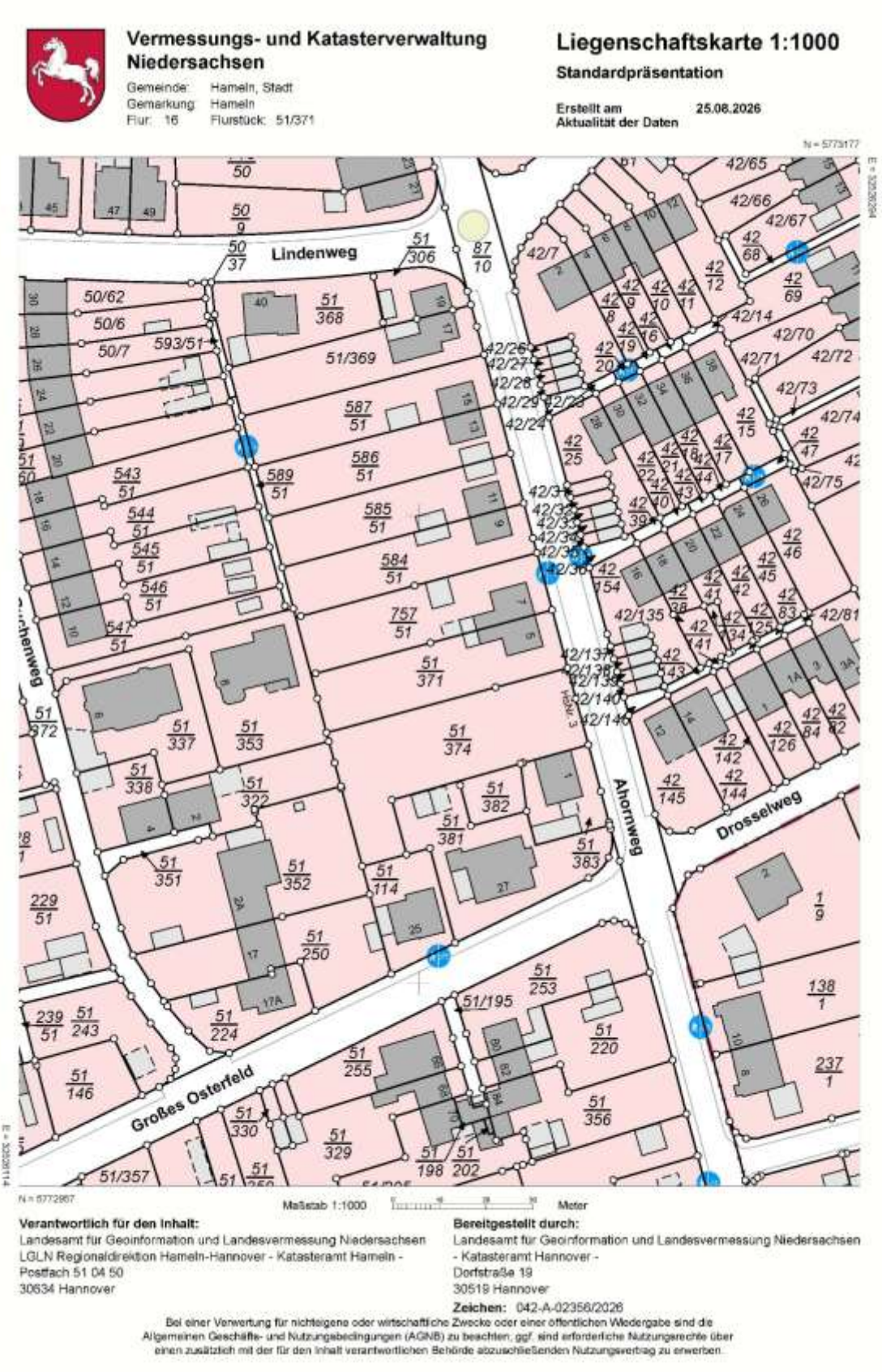
Anmerkung:

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 urheberschutzrechtlichen Gründen keine Planunterlagen veröffentlicht werden.

Anlage 1: **Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte**
© Landesamt für Geoinformation u. Liegenschaften Niedersachsen



Anlage 2: **Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover

GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

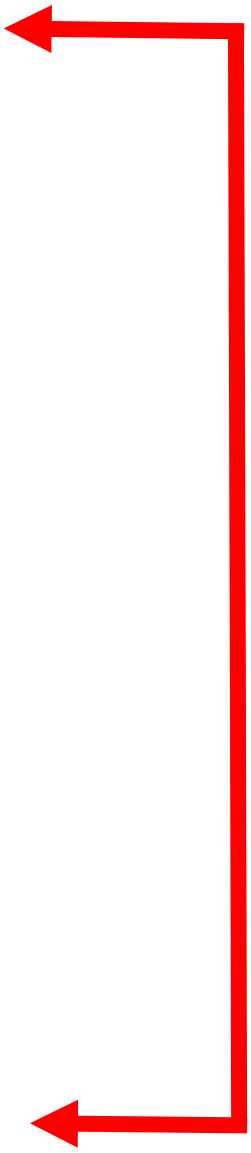
(Erstellt am 18.08.2026)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2026

Adresse: Ahornweg 5, 31787 Hameln
Gemarkung: 4960 (Hameln), Flur: 16, Flurstück: 51/371

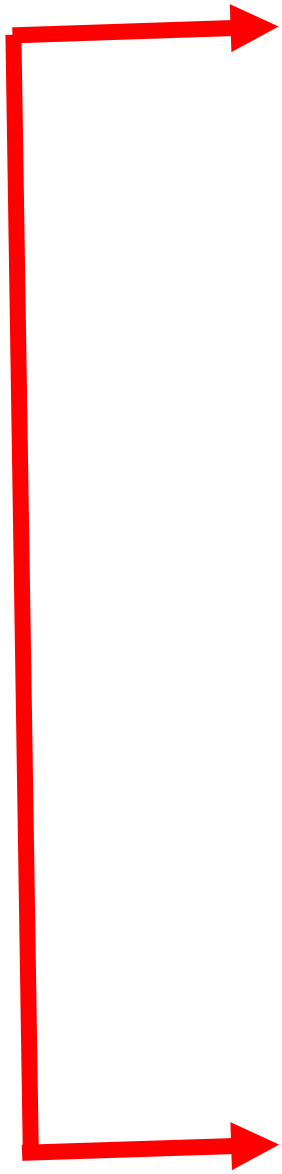


Anlage 3: Ansicht von Osten (Straßenansicht)



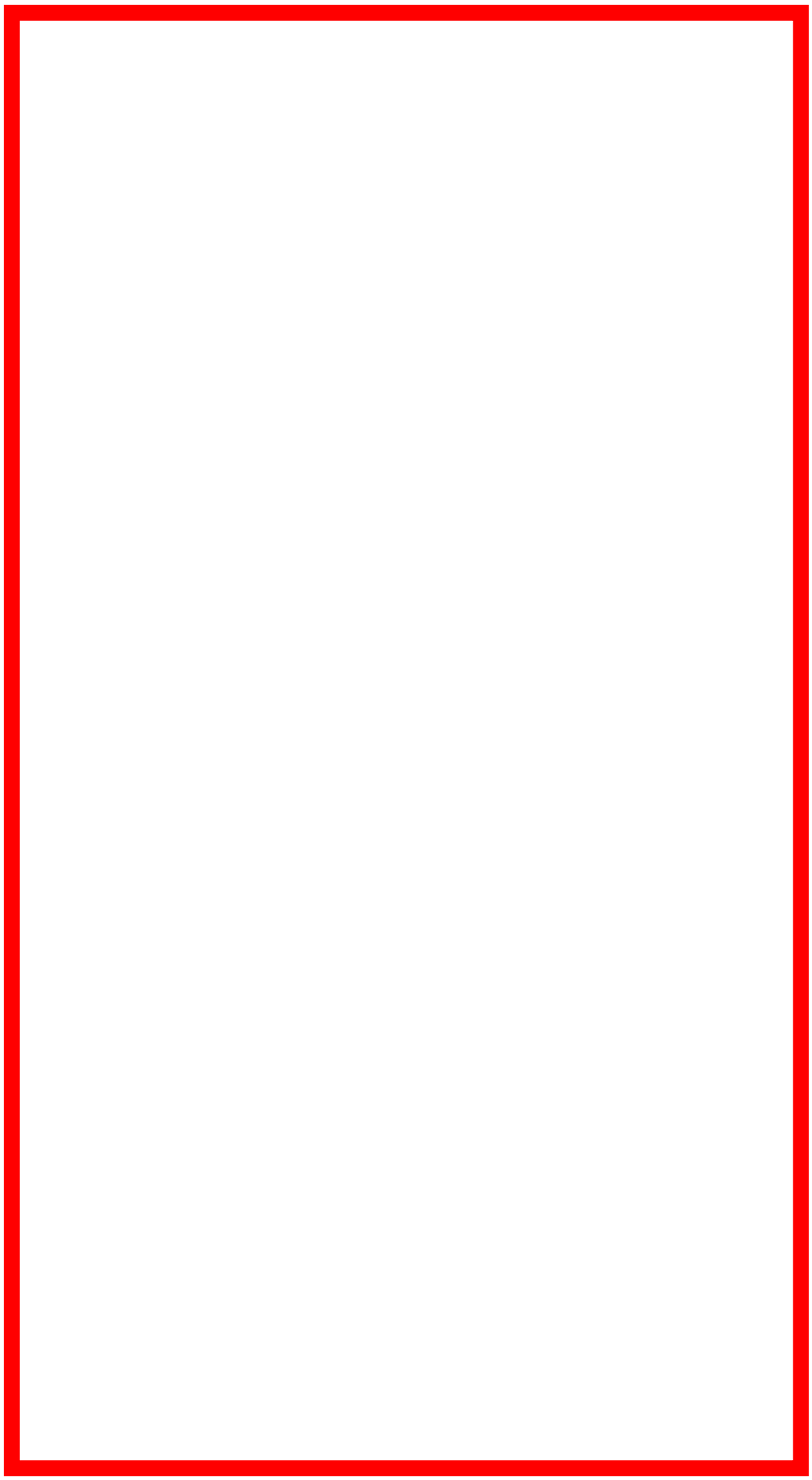
Anlage 4: Seitenansicht (spiegelverkehrt)

Anlage 5: Ansicht von Westen (Gartenseite)

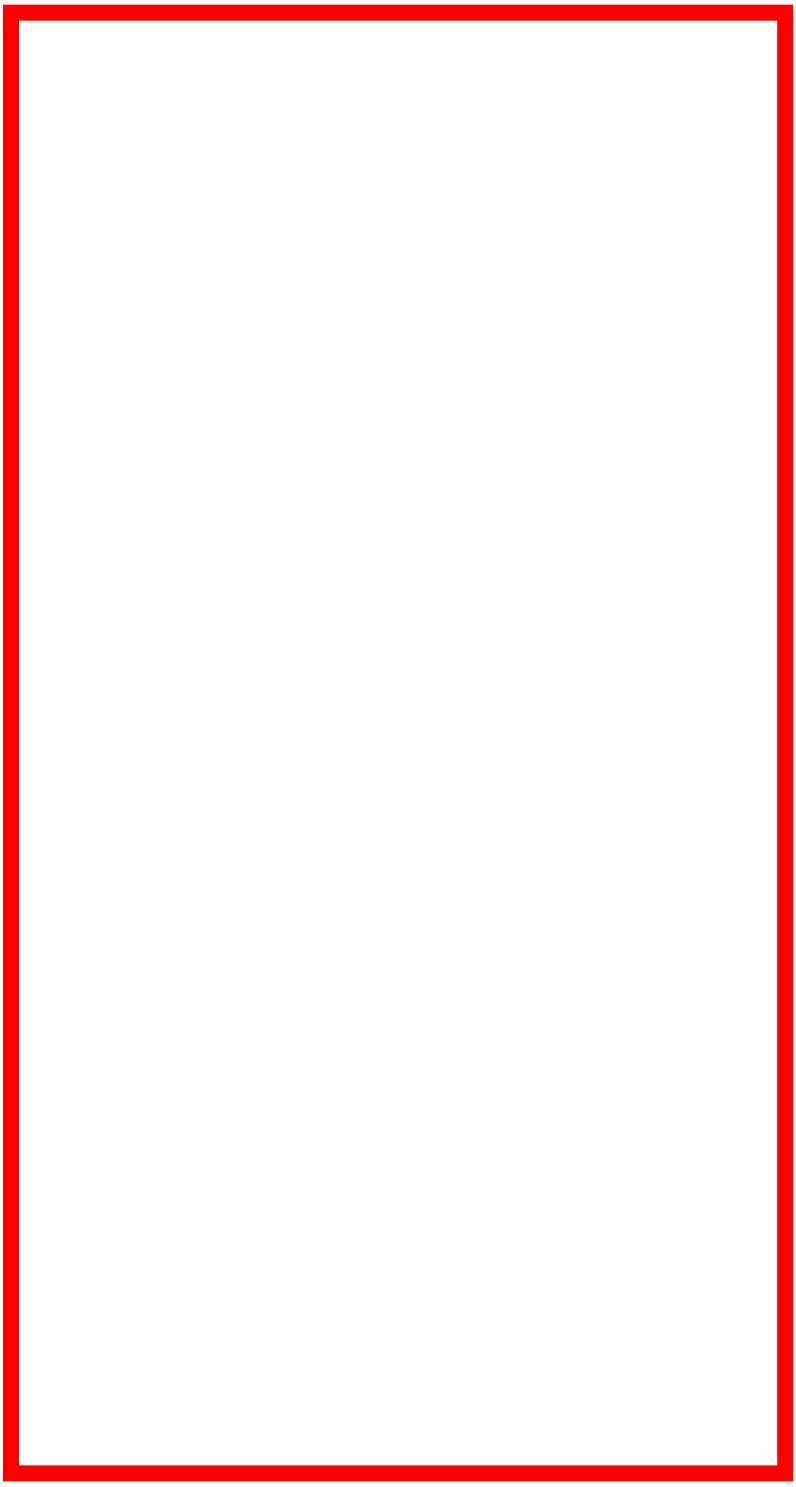


Anlage 6: Schnitt

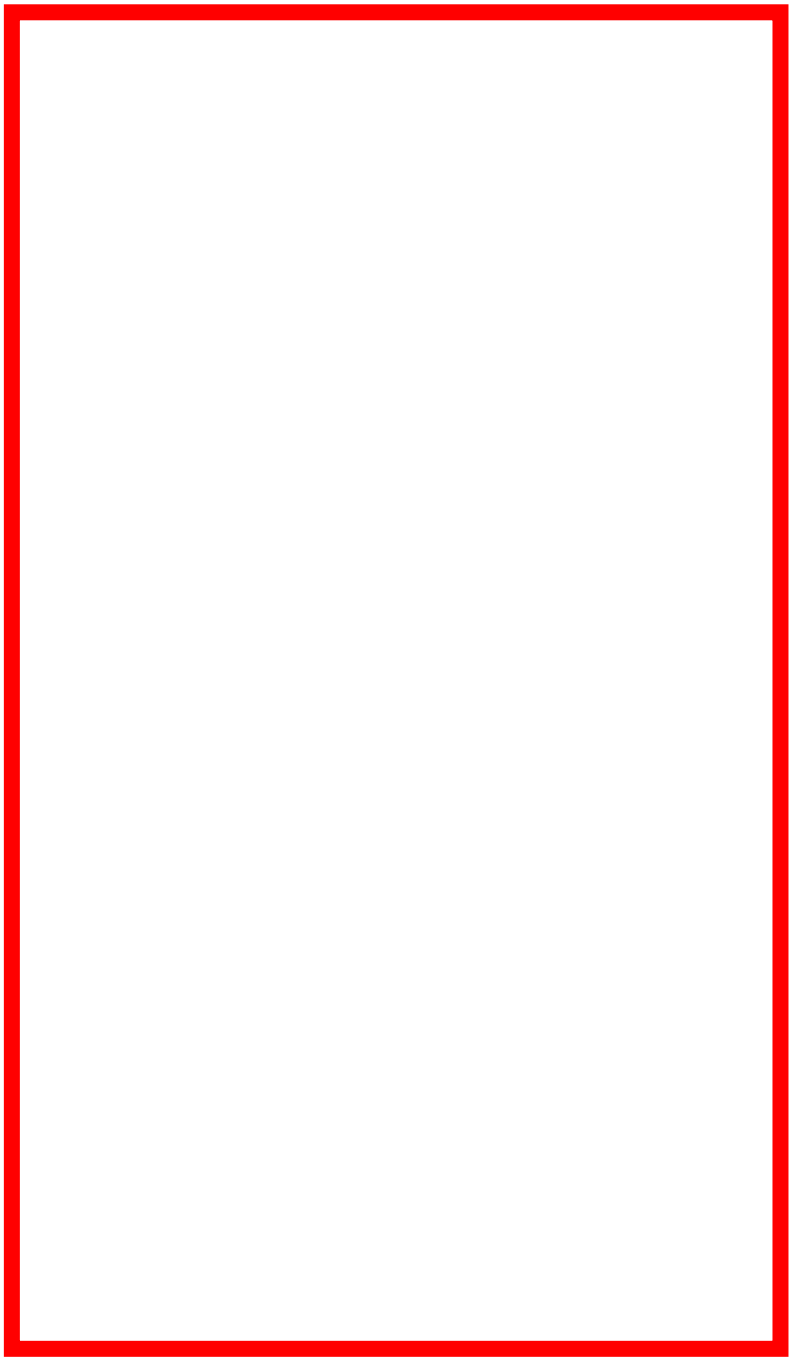
Anlage 7: Grundriss Keller



Anlage 8: Grundriss Erdgeschoss



Anlage 9: Grundriss Dachgeschoss



Anlage 10: Grundriss Erdgeschoss – Einbau eines Badezimmers 1966

Anlage 11: Literaturverzeichnis

1. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordung 2021 – ImmoWertV 2021), in Kraft getreten am 01.01.20222
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