



## Exposé

### Wertgutachten

zum Zweck der Zwangsversteigerung

Ermittlung des Verkehrswertes  
in Anlehnung an  
§ 194 BauGB sowie ImmoWertV

### 26 K 18/25

10 Gesamtseiten

Ausfertigung: 1

Objekt:



Einfamilienhaus mit Garage in massiver Bauweise  
Höhenweg 25, 31855 Aerzen

Grundbuch:

Grundbuch von Griesem, Blatt 361, lfd. Nr. 1  
Gemarkung Griesem, Flur 2, Flurstück 105/4

Flur, Flurstück

Grundstücksgröße:

666 m<sup>2</sup>

Wohnfläche:

ca. 114 m<sup>2</sup>

Nutzfläche Wohnhaus / Garage:

ca. 13 m<sup>2</sup> / 28m<sup>2</sup>

Gläubiger:

Sparkasse Hameln-Weserbergland  
Am Markt 4, 31785 Hameln

Ansprechpartner:

Herr Tölke

Telefon:

05151-206-24202

Auftraggeber:

**Amtsgericht Hameln**  
**Zehnthof 1, 31785 Hameln**

Zweck der Ausarbeitung:

Verkehrswertermittlung  
zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Ortstermin:

28.10.2025

Bewertungstichtag

28.10.2025

Qualitätstichtag

28.10.2025

Ausfertigungsdatum:

10.12.2025

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 28.10.2025 ermittelt sich der Verkehrswert des bebauten Grundstücks mit rd.

**171.000 €**

**in Worten: einhunderteinundsiebzigtausend Euro**

---

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>4</b>
2.1	Lage .....	4
2.1.1	Großräumige Lage .....	4
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	4
2.2	Gestalt und Form .....	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	4
2.4	Privatrechtliche Situation .....	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	6
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	6
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	6
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	6
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	6
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>7</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	7
3.2	Einfamilienhaus .....	7
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	7
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	7
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	8
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	8
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	8
3.3	Garage .....	9
3.4	Außenanlagen .....	9
<b>4</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>9</b>

---

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Garage
Objektadresse:	Höhenweg 25 31855 Aerzen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Grießem, Blatt 361, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Grießem, Flur 2, Flurstück 105/4, Fläche 666 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Hameln vom 16.06.2025 soll durch ein Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	28.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	28.10.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Vertreter der Gläubigerin, der Sachverständige nebst Mitarbeiterin
Eigentümer:	Der Eigentümer ist dem Sachverständigen bekannt. Er wird auf Anordnung des Gerichtes nicht genannt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21.05.2025</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Auszug aus der Liegenschaftskarte</li><li>• Auszug aus der Bauakte</li><li>• Auskunft aus dem Planungsrecht</li><li>• Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte</li><li>• Auskunft aus dem Baulastregister</li><li>• Ausschnitt aus der Amtlichen Karte (AK5)</li><li>• Auszug aus der Topographischen Karte</li></ul>

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Hameln – Pyrmont
Ort:	Flecken Aerzen; Ortsteil Grießem
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Kreisstadt Hameln (ca. 16 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u> Hannover (ca. 60 km entfernt)  <u>Bundesstraßen:</u> B 1 (ca. 1 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> A2 (ca. 36 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Bad Pyrmont (ca. 9 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Paderborn (ca. 72 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 5 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 7 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 7 km entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	Hanglage; von der Straße abfallend; Garten mit Nord-Westausrichtung

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 31 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 19 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 666,00 m <sup>2</sup> ; <u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform
-------------------	--

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; klassifizierte Straße (Gemeindestraße); Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen

---

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;  
Kanalanschluss;  
Telefonanschluss

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt worden.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21.05.2025 vor.  
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Griesem, Blatt 361, folgende wertbeeinflussende Eintragungen:  
Zwangsversteigerungsvermerk,  
Verfügungsbeschränkung.

Die Eintragung in Abteilung II ist signifikant und ggf. wertbeeinflussend. Auf Anordnung des Gerichts bleiben die Eintragungen unberücksichtigt.

Die Wertermittlung erfolgt für ein fiktiv unbelastetes Grundstück.

Die Eintragungen in Abteilung III werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen also nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und sind daher in dieser Bewertung unbeachtlich.

---

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 04.07.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 2 "Unterm Höhenweg" von 1968, im Wesentlichen, folgende Festsetzungen:  
WA = allgemeines Wohngebiet;  
II = 2 Vollgeschosse (max.);  
GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl);  
GFZ = 0,5 (Geschossflächenzahl)

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden nicht festgestellt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist leerstehend.

---

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-  
sichtigung sowie vorliegender Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herlei-  
tung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und  
vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen  
können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind.  
Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unter-  
lagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen  
Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der  
technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht  
geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offen-  
sichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie  
über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Einfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken ge- nutzt; eingeschossig; unterkellert (mit Kellerteilausbau); Satteldach; freistehend
Baujahr:	1994 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Das Objekt hat keine Modernisierung erfahren.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Gebäude ist nicht erweiterungsfähig.
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk

##### 3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente mit Betonbodenplatte
Keller:	Hohlblockstein, ausbetoniert
Umfassungswände:	Gas- oder Porenbetonmauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Ziegelmauerwerk; nichttra- gende Innenwände Ziegelmauerwerk, Gipsdielen
Geschossdecken:	Stahlbeton

---

Treppen:	<u>Geschosstreppe</u> : Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz
Dach:	<u>Dachkonstruktion</u> : Holzdach <u>Dachform</u> : Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung</u> : Dachstein (Beton); Dachraum ist ausgebaut

### 3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1994; Kunststofftank im Gebäude
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

### 3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz mit einfachen Tapeten (Raufasertapeten), Holzvertäfelungen; Sanitärräume gefliest
Deckenbekleidungen:	Holzvertäfelungen
Fenster:	Fenster mit Isolierverglasung, Baujahr 1994
Türen:	<u>Eingangstür</u> : Holztür <u>Zimmertüren</u> : Holztüren; Holzzargen
sanitäre Installation:	ausreichend vorhanden
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Fehlende Absturzsicherungen, Schimmelbefall im Keller, Rohbauähnlicher Zustand im Hobbyraum KG
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch

### 3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besonnung und Belichtung:	gut
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal.

---

### 3.3 Garage

Baujahr: 1994;  
Bauart: massiv;  
Außenansicht: Klinkermauerwerk, Glas;  
Keller: vorhanden;  
Dachform: Pultdach;  
Dach aus: Glas;  
Fenster: Kunststofffenster

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Terrasse

## 4 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 31855 Aerzen, Höhenweg 25

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Grießem	361	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Grießem	2	105/4

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.10.2025 mit rd.

**171.000 €**

**in Worten: einhunderteinundsiebzigttausend Euro**

geschätzt.

**Anlage: Fotos**  
Seite 1 von 1



Bild 1: Giebelansicht des Wohnhauses aus östlicher Richtung



Bild 2: Gartenansicht des Wohnhauses aus nordwestlicher Richtung