



Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
HamelN-Hannover

# Exposé

## zum Gutachten über den Verkehrswert



**Objekt: Hastenbeck, Schlehenbusch 6**  
(Wohnungseigentum)



**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 (Wohnungs- und Teileigentum):

Gemeinde:	Stadt Hameln
Straße, Hausnummer:	Schlehenbusch 6
Gemarkung:	Hastenbeck
Flur:	7
Flurstück(e):	16/14, 17
Gesamtfläche:	8.083 m <sup>2</sup>
Grundbuchbezirk:	Hastenbeck
Grundbuchblatt:	991 (Wohnungsgrundbuch), lfd.-Nr. 1
Miteigentumsanteil:	184/10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Haus 6 im Erdgeschoss links mit Kellerraum, Nr. 41 des Aufteilungsplans
Gläubiger(in):	Haus & Grund Hameln Hausverwaltungen GmbH

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 04.12.2025 in der Besetzung

Vorsitzender:	Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Dirk Wente
Gutachterin:	Immobilienkauffrau Wertermittlung IHK Martina Kube
Gutachter:	Immobilienmakler, Bankkaufmann Horst Schwigon

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 04.12.2025 mit

**79.000 €**

ermittelt.

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Hameln
Auftragseingang:	29.07.2025
Aktenzeichen Auftraggeber:	26 K 21/25
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung

## 2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

### 2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Stadtteil Hastenbeck der Stadt Hameln an der Straße Schlehenbusch 6, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Hameln (Marktplatz/Kirche) beträgt ca. 6 km.

#### Übersichtskarte

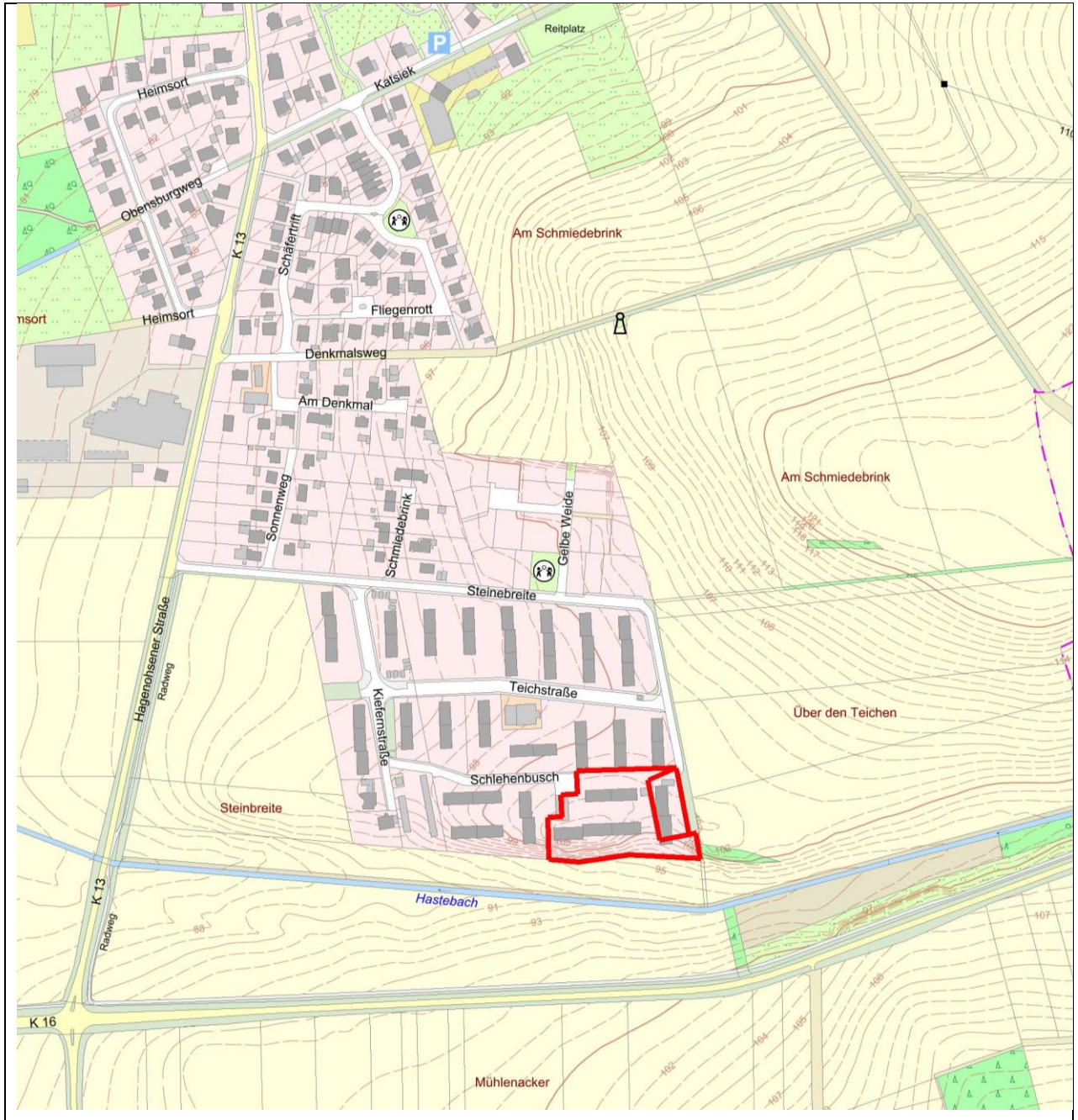


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2025  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

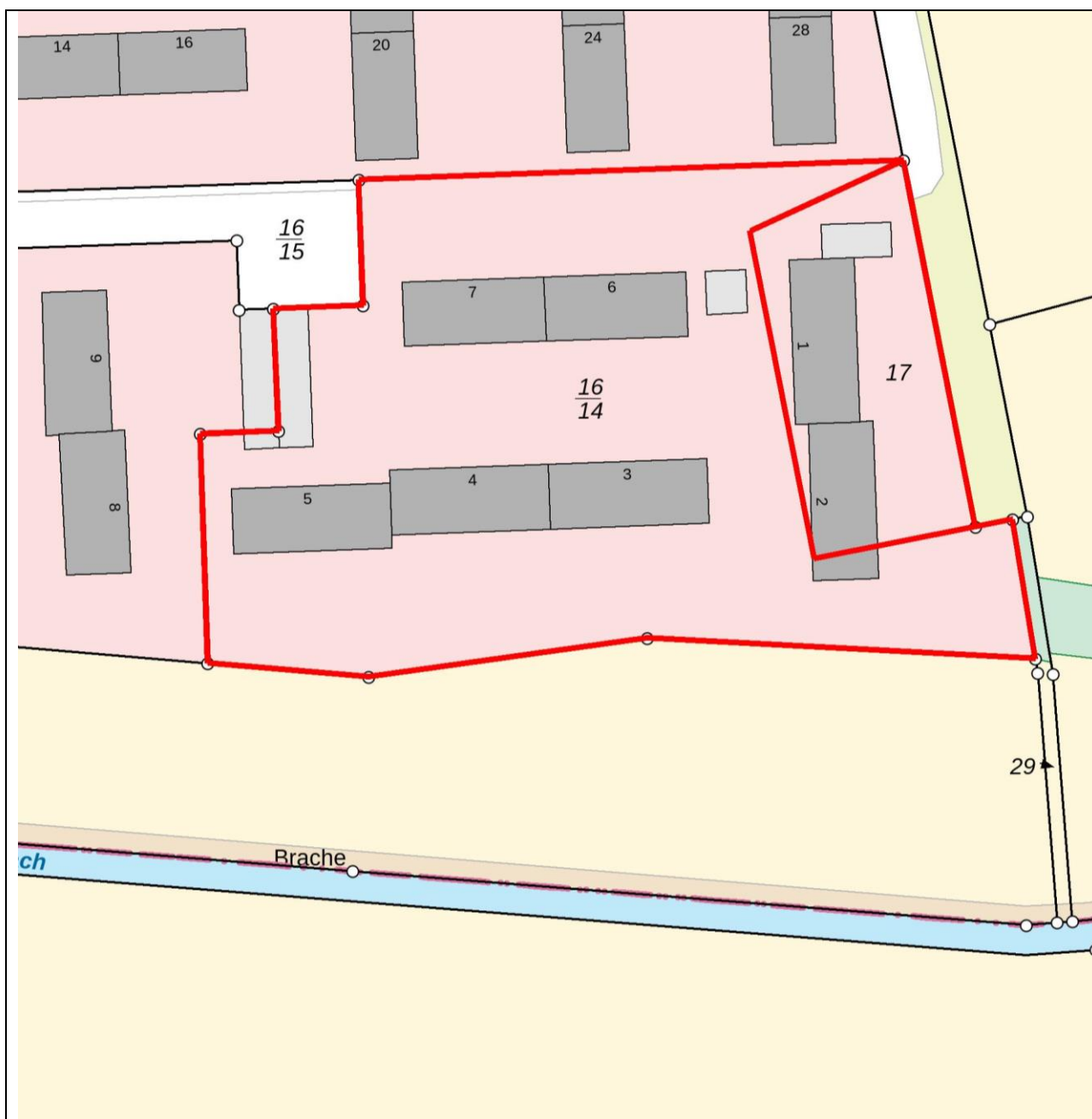
© 2025  LGLN

## 2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### 2.2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt hat einen Miteigentumsanteil an einer Grundstücksfläche von 8.083 m<sup>2</sup>. 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

© 2025  LGLN

## 2.2.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit sieben Mehrfamilienhäusern und Nebengebäuden bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche angelegt.

## 2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße Schlehenbusch erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Anliegerstraße mit 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

### 2.3.1 Gemeinschaftsanlage (Gebäude)

Gebäudeart: Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten  
 Geschosse: Keller, Erdgeschoss, 2 Obergeschosse, Dachgeschoss  
 Unterkellerung: voll unterkellert

Baujahr(e): 1971  
 Baugenehmigungen: liegen vor

#### Bauweise und Ausstattung:

Außenwände: Mauerwerk mit Putz und Anstrich  
 Dach: Satteldach, Pfanneneindeckung (Beton)  
 Außentüren: Kunststofftür mit Glasausschnitt und Seitenelement  
 Geschossdecken: Stahlbetondecken  
 Treppenhaus: Betontreppe mit Kunststeinstufen  
 Heizung: Gaszentralheizung, zentrale Warmwasserbereitung

Wertbeeinflussende Beeinträchtigungen\*:

Es wurden keine sichtbaren Beeinträchtigungen vorgefunden, die über das normale Maß der Alterswertminderung hinausgehen.

Unterhaltungszustand: normale Instandhaltung

Einstufung der Ausstattung: normal

\* bei den wertbeeinflussenden Beeinträchtigungen ggf. aufgeführte Bauschäden sind nur beispielhaft, ohne Anspruch auf Vollständigkeit; bei Bedarf sind Detailuntersuchungen erforderlich

**2.3.2 Wohnungseigentum Nr. 41**

Geschoss: Erdgeschoss

Größe: Wohnfläche: 82 m<sup>2</sup> (nach Bauakte, stichprobenartig überprüft)

Raumaufteilung: Schlafzimmer, Wohnzimmer, 2 Zimmer, Küche, Abstellraum, Bad, Flur, Balkon

Einstufung/Besonderheiten: zweckmäßige Raumaufteilung

Bauweise und Ausstattung:

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Betonfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz im Keller

Türen: Holz

Innenwände: Mauerwerk mit Putz und Tapeten, Fliesen im Bad

Fußboden, Fußbodenbelag: mit unterschiedlichen Belägen (u. a. Textil, Kunststoff, Laminat, Fliesen)

Sanitäreinrichtungen: Bad mit Einbauwanne, Einzelwaschbecken, WC-Becken

Technische Ausstattung: normal

Besondere Bauteile: Balkon: ca. 8 m<sup>2</sup> mit Eisengeländer und Metallverkleidung

Wertbeeinflussende Beeinträchtigungen: \*

Feuchteerscheinungen in den Zimmern an der Ostseite, Balkon ohne Belag, Verkleidung abgängig, Wohnzimmerfensterscheibe defekt  
fehlende Restarbeiten im ehem. WC-Raum (Wandaufbruch für erneuerte Abflussleitungen nicht verschlossen)

Unterhaltungszustand: fehlende Instandhaltung

\* bei den wertbeeinflussenden Beeinträchtigungen ggf. aufgeführte Bauschäden sind nur beispielhaft, ohne Anspruch auf Vollständigkeit; bei Bedarf sind Detailuntersuchungen erforderlich

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude eine zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als mittel gehoben eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 2,3 zuzuordnen.

### Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor. Aussagen zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden vom Gutachterausschuss nicht gemacht.

### Ermittlung des modifizierten Baujahres

Das modifizierte Baujahr berücksichtigt in Anlehnung an Anlage 4 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) den individuellen Unterhaltungs- und Modernisierungszustand des Gebäudes. Das modifizierte Baujahr ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag wie folgt:

Modifiziertes Baujahr = Wertermittlungsstichtag – (Gesamtnutzungsdauer – modifizierte Restnutzungsdauer nach SW-RL)

Die modifizierte Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
bisheriges Alter:	54 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	2010 Heizungsanlage
Modernisierungsgrad (gem. Anlage 4 der Sachwertrichtlinie):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
modifizierte Restnutzungsdauer:	<u>19 Jahre</u>
modifiziertes Baujahr:	<u>1974</u>

Das modifizierte Baujahr wurde über die sachverständige Ableitung der modifizierten Restnutzungsdauer anhand des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anlage 4 der Sachwertrichtlinie) ermittelt.

Fotos

(aufgenommen am 20.11.2025)



Ansicht von der Straße

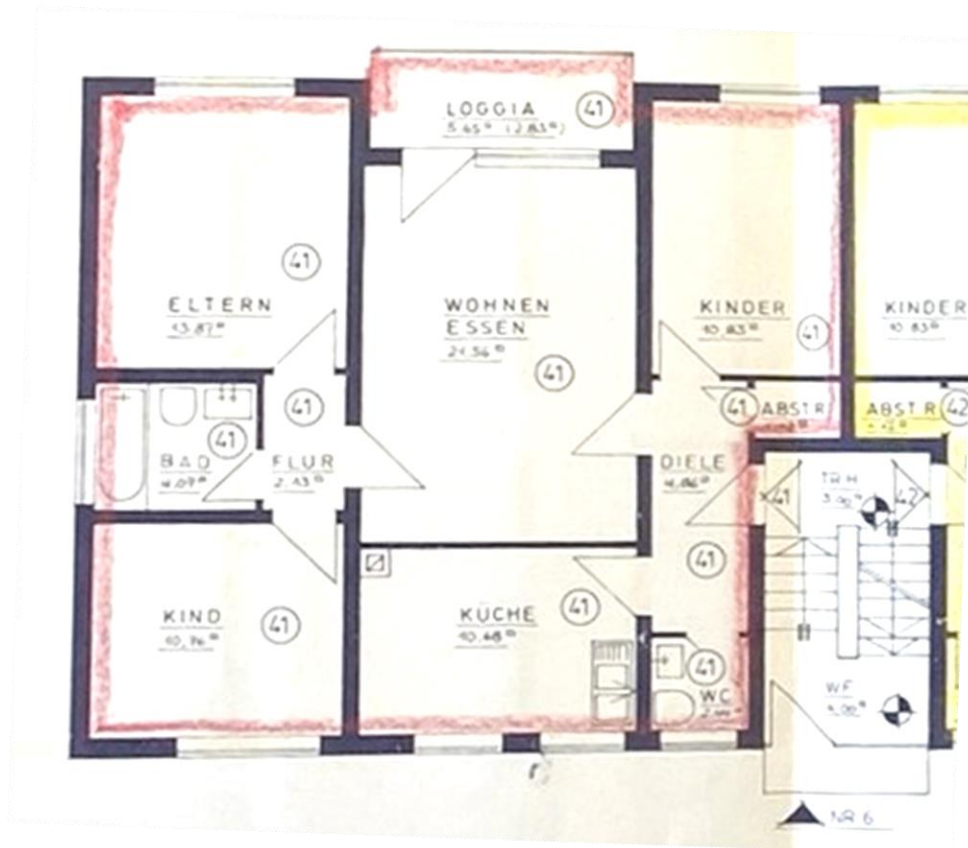


Rückseite

## Grundriss

Quelle: Auszug aus dem Aufteilungsplan

### Erdgeschoss



### 2.3.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Hausanschlüsse:	Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Medien
Wege und Befestigungen:	Steinpflaster, Betonplatten
Gartenanlage:	Rasenfläche, Grünanlage
Zustand der Außenanlagen:	normal