



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Hameln-Hannover

Exposé

zum Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Groß Berkel, An der Bahn 2



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:	Aerzen, Flecken
Straße, Hausnummer:	An der Bahn 2
Gemarkung:	Groß Berkel
Flur:	4
Flurstück(e):	172/4
Gesamtfläche:	383 m ²
Grundbuchbezirk:	Groß Berkel
Grundbuchblatt:	1156, lfd.-Nr. 2
Gläubiger(in):	Wüstenrot Bausparkasse AG

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 22.10.2025 in der Besetzung

Vorsitzender:	Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Dirk Wente
Gutachter:	Architekt Dipl.-Ing. Steffen Kickhöfel
Gutachter:	Betriebswirt, Immobilienmakler Werner H. Küll

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 22.10.2025 mit

128.000 €

ermittelt.

1. Allgemeine Angaben

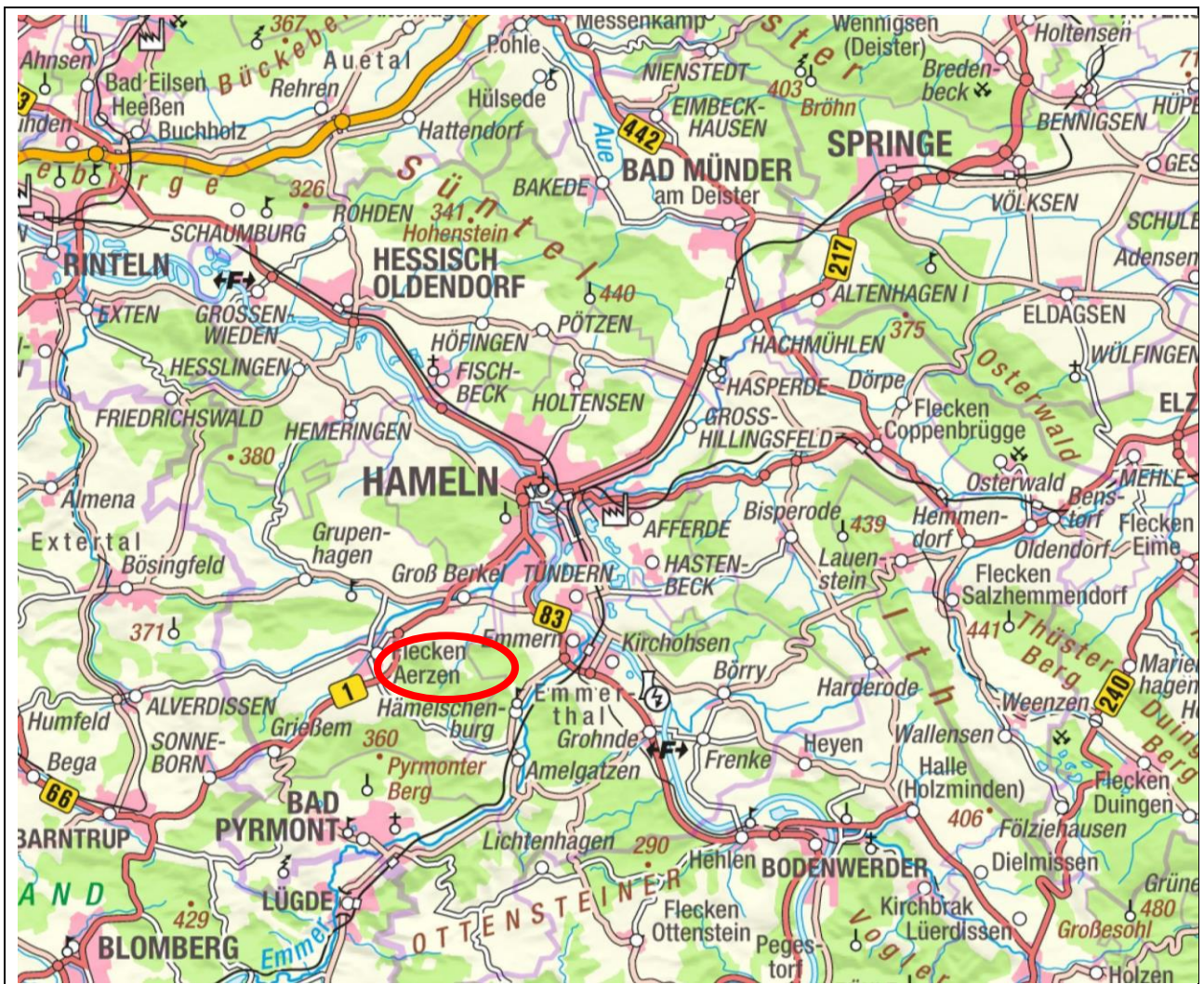
Auftraggeber: Amtsgericht Hameln
 Auftragseingang: 25.07.2025
 Aktenzeichen Auftraggeber: 26 K 23/25
 Verwendungszweck: Zwangsversteigerung

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

2.1 Lagermerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Groß Berkel der Fleckengemeinde Aerzen an der Straße „An der Bahn 2“, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Fleckengemeinde Aerzen (Marktplatz) beträgt ca. 4 km.

Übersichtskarte

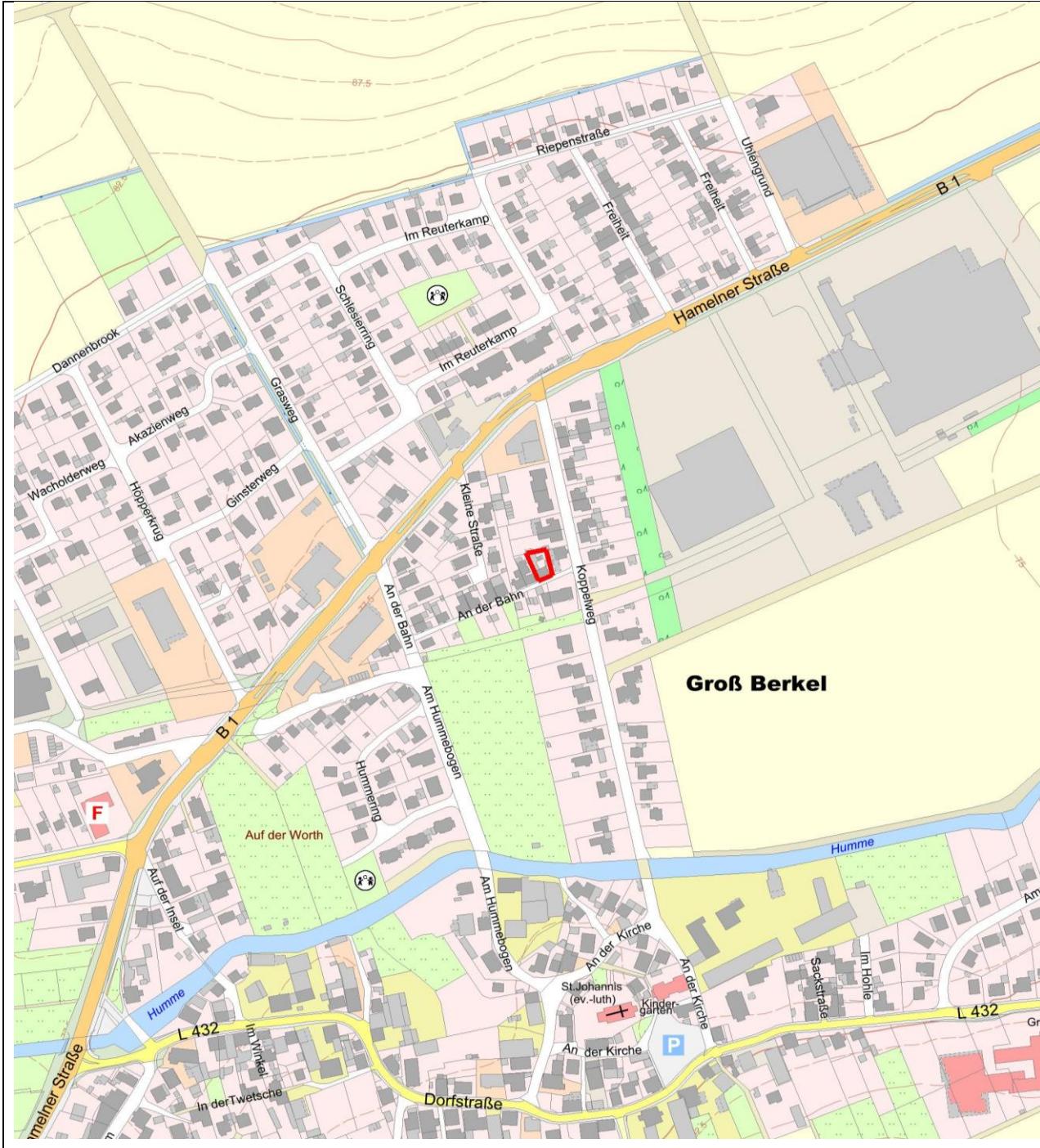


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 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

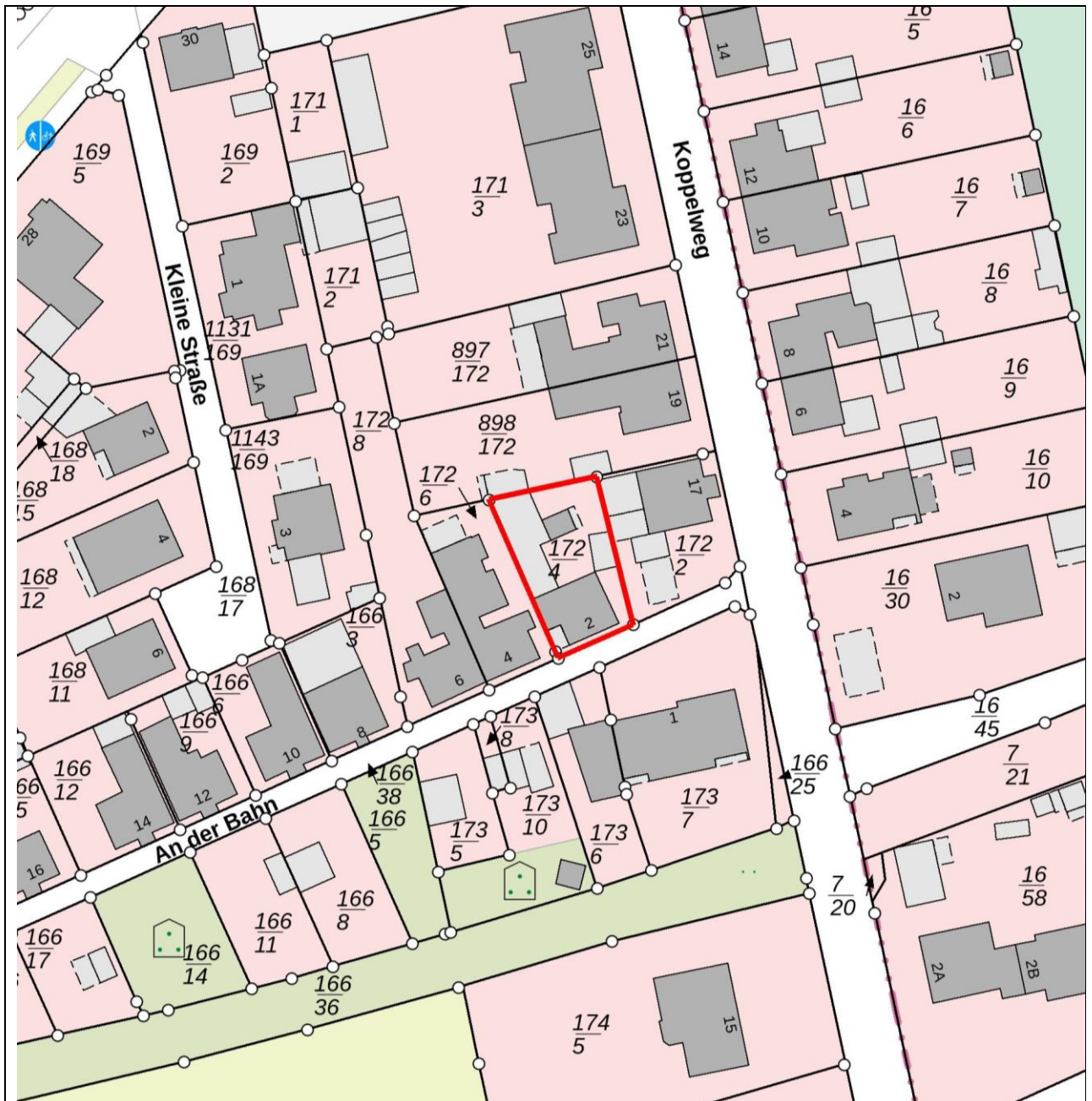
© 2025  LGLN

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstückgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 383 m² 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

© 2025  LGLN

2.2.2 Nutzung

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

2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße An der Bahn erschlossen. Dabei handelt es sich um eine Anliegerstraße.

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

2.3 Bauliche Anlagen

2.3.1 Wohnhaus

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp:	Zweifamilienhaus in konventioneller Bauweise
	Stellung des Gebäudes:	freistehend
	Geschosse:	Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) Dachgeschoss (DG), Dachboden (DB)
	Unterkellerung:	voll unterkellert
	Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut
<u>Baujahr:</u>		1908
	Baugenehmigung:	liegt lt. Bauakte für das Wohnhaus und ehem. Stall vor. Für die nachträglichen Umnutzungen bzw. Anbauten sind in der Bauakte keine Genehmigungen enthalten.
<u>Größe:</u>	Wohnfläche:	267 m ² (Berechnungen nach Aufmaß und Bauakten)
	Bruttogrundfläche:	363 m ² (nach eigenen Berechnungen)
<u>Raumaufteilung:</u>	KG:	Abstellräume, Heizungsraum, Flur
	EG:	2 Zimmer, Küche, Flur, Durchgang, WC, Bad, Hobbyraum, Winter- garten
	OG:	4 Zimmer, Bad, Flur
	DG:	2 Zimmer, Küche, Bad, Flur
	DB:	Bodenraum
	Einstufung/Besonderheiten:	nicht mehr zeitgemäße Raumaufteilung

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Mauerwerk mit Putz und Anstrich, tlw. fasergebundene Plattenverkleidung (ggf. schadstoffbelastet)
Dach:	Satteldach, Pfanneneindeckung (Beton)
Außentüren:	Holztür mit Glasausschnitt und Seitenelement
Fenster:	Kunststoff mit Isolierverglasung, Rollläden, Dachflächenfenster; Kellerfenster mit Einfachverglasung und Mausschutzgitter
Innenwände:	Mauerwerk mit Putz und Tapeten, tlw. Holzverkleidung, tlw. Gipskarton, Fliesen in den Sanitärräumen
Innentüren:	Holztüren, tlw. mit Glaseinsatz, FH-Tür
Geschossdecken:	Holzbalken, tlw. vertäfelt, Kappendecke über KG
Geschosstreppen:	Holz, Kelleraußentreppe als Massivtreppe DB: Einschubtreppe Raumsparntreppe
Fußböden:	mit unterschiedlichen Belägen (u. a. Textil, Parkett, Fliesen, Laminat)
Sanitäreinrichtungen:	Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC, sep. WC im EG Bad mit Wanne, Waschbecken, WC-Becken im OG Bad mit Dusche, Waschbecken, WC-Becken im DG
Heizung:	Ölzentralheizung (Heizkessel / Brenner ca. Bauj. 1995), zentrale Warmwasserbereitung, Flachheizkörper
Technische Ausstattung:	durchschnittliche Ausstattung
Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe, Eingangstreppe mit Podest und Überdachung, Wintergarten (Kunststofffensterelemente, Pultdach, unterseitig verkleidet, Parkettfußboden (bei der Wohnfläche berücksichtigt)), ca. 35 m ² überdachter Freisitz

Bauschäden: erhebliche Rissbildungen an den Fassaden, Putzschäden und Feuchtigkeitserscheinungen im Keller erkennbar

nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) dürfen Heizkessel (ausgenommen Niedertemperatur und Brennwertkessel) nicht mehr betrieben werden, die vor 1985 eingebaut bzw. älter als 30 Jahre sind

Unterhaltungszustand: dem Alter entsprechend befriedigend mit Unterhaltungsrückständen

Besonderheiten: unterschiedliche Fußbodenniveaus

* hier aufgeführte Bauschäden sind nur beispielhaft, ohne Anspruch auf Vollständigkeit; bei Bedarf sind Detailuntersuchungen erforderlich

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist

insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

Stufe 1:	nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1950er Jahre),
Stufe 2:	teilweise nicht zeitgemäße, einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1970er Jahre),
Stufe 3:	zeitgemäße und mittlere Ausstattung (z. B. Standard der 2000er Jahre),
Stufe 4:	zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard),
Stufe 5:	zeitgemäße und stark gehobene Ausstattung (Luxusausstattung).

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude überwiegend eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als mittel eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 2,0 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 der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie 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 wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen. Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Zum Wertermittlungsstichtag liegt ein Wertermittlungsmodell mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren vor. Die in der ImmoWertV 2021 festgelegte Gesamtnutzungsdauer kommt insofern nicht zum Tragen.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	70 Jahre
bisheriges Alter:	117 Jahre
Modernisierungen:	Bad, Fenster (vor über 20 Jahren))
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Restnutzungsdauer:	<u>13 Jahre</u>
Wertrelevantes Baujahr:	1968 (2025+Restnutzungsdauer-70 Jahre)

Fotos

(aufgenommen am 30.09.2025)



Ansicht von Süden



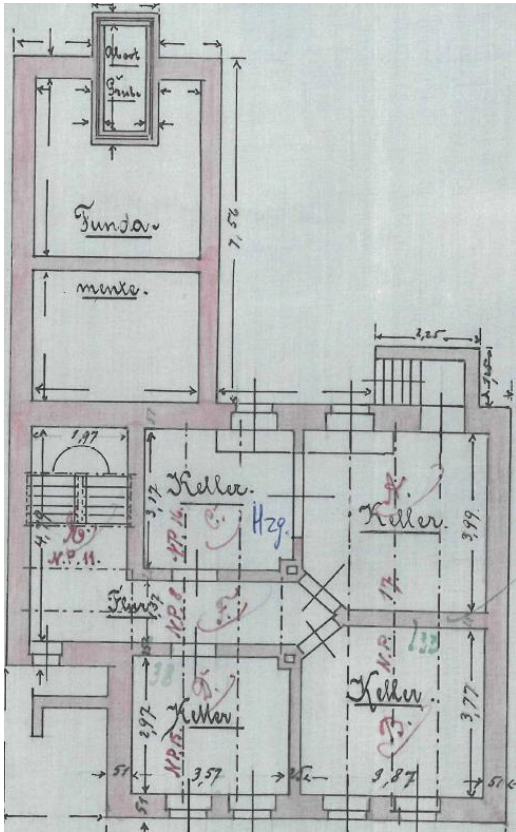
Ansicht von Osten



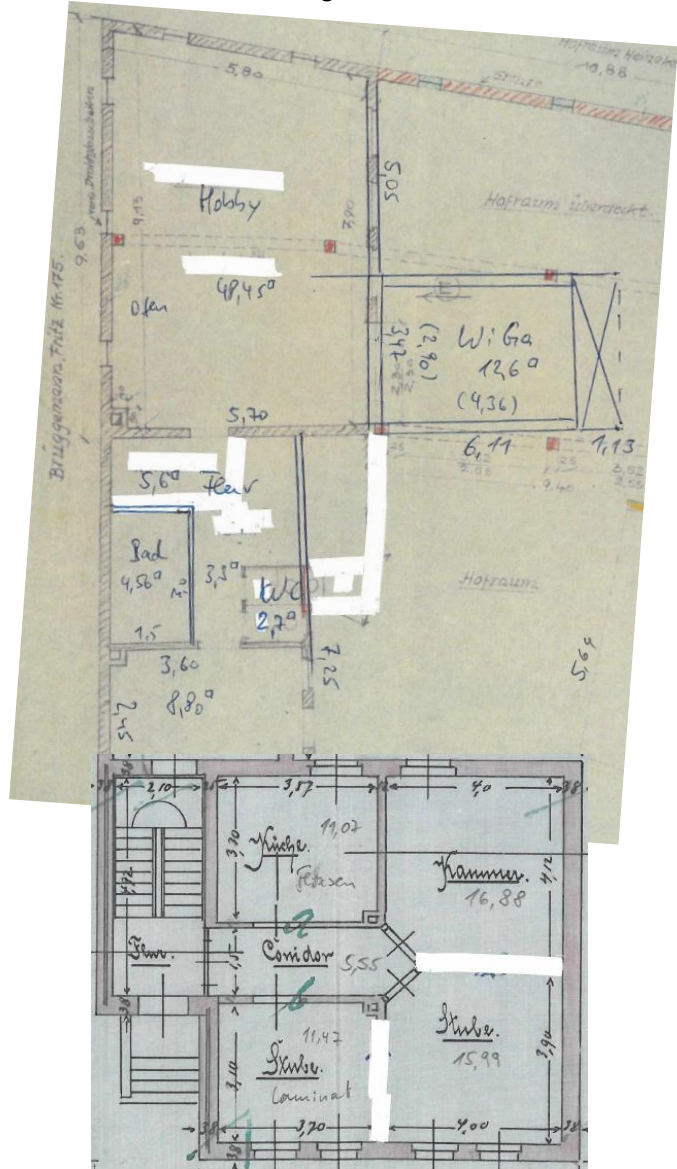
Überdachung

Grundrisse (Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich) / örtliches Aufmaß)

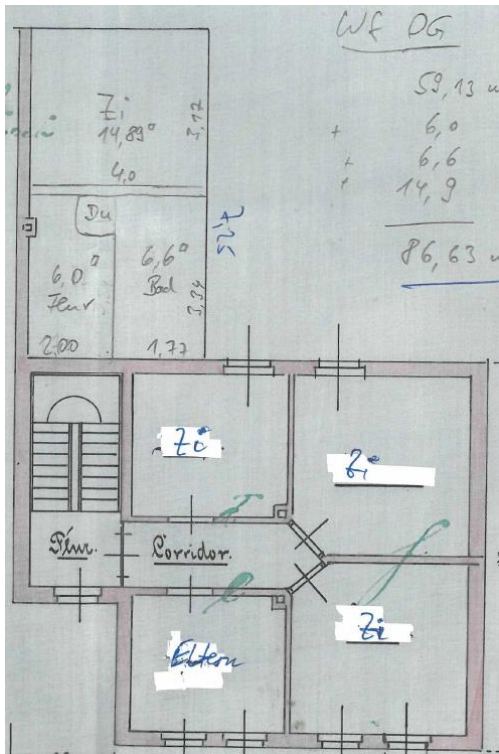
Kellergeschoss



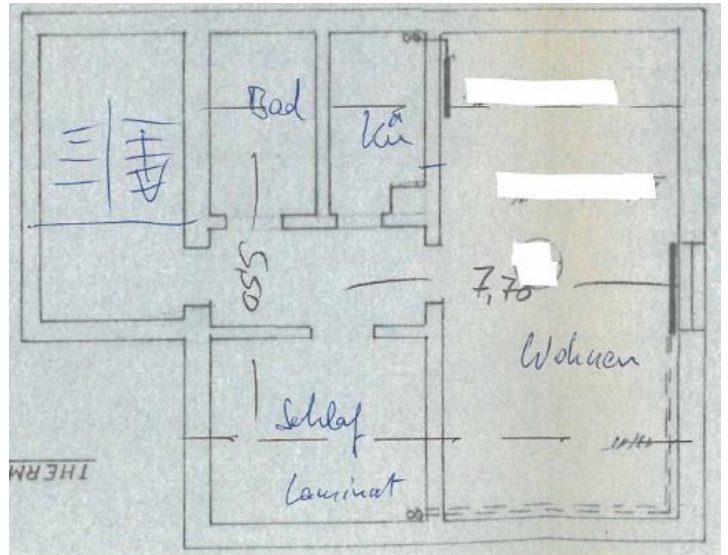
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



2.3.2 Nebengebäude

Gebäudeart: Carport, Schuppen
Baujahr(e): 1908
Baugenehmigung: liegt lt. Bauakte nicht vor
Größe: Bruttogrundfläche: 21 m²
Bauweise: tlw. Mauerwerk, tlw. Holzständerwerk, verbrettert, Pultdach mit Betonsteindeckung, Betonsteinfoßboden, Holztor, Holzzwischendecke

Zustand und Qualitätseinstufung:

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

Unterhaltungszustand: dem Alter entsprechend normal

Fotos

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

30.09.2025

30.10.2025, Lieske, Rechtspflegerin



Garage, Schuppen



Ostansicht

2.3.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Hausanschlüsse:	Strom, Wasser, Abwasser, Medien
Wege und Befestigungen:	Steinpflaster
Einfriedungen:	Maschendrahtzaun
Gartenanlage:	Ziergarten
Sonstiges:	Teich, Freisitz, Überdachung
Zustand der Außenanlagen:	normal

Fotos

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



Überdachung