

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

3. 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 33 Seiten

Einfamilienhaus

Alter Schulhof 6

**31020 Salzhemmendorf -
OT Hemmendorf**



| | |
|--|---|
| Grundbuch: | AG Hameln, Grundbuch v. Hemmendorf, Blatt 879, lfd. Nr. 1 u. 2 |
| Flur / Flurstück / Grundstücksgröße: | Lfd. Nr. 1: Gemark. Hemmendorf, Flur 4, Flurst.139/1 mit 119 m ² Lfd. Nr. 2: Gemark. Hemmendorf, Flur 4, Flurst.136/3 mit 25 m ² |
| Wohn- und Nutzflächen: | Geschätzt anhand des Lageplans: ca. 151 m ² Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss |
| Grundstückseigentümer: | Auf Anordnung des Gerichts wird im Gutachten auf Namensnennungen verzichtet. |
| Gläubiger: | Landkreis HM-PYR, Herr Küker, 0 51 51 – 903 – 12 66 |
| Auftraggeber: Tag der Auftragserteilung: | Amtsgericht Hameln, Zehnthof 1, 31785 Hameln 19.11.2025 |
| Ortstermin: Wertermittlungstichtag: Datum der Ausfertigung: | Ein Zutritt zum Gebäude wurde nicht ermöglicht. 13.01.2026 16.01.2026 |

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 Wertermittlungstichtag ermittelt sich der Verkehrswert der Grundstücke zu:

Lfd. Nr. 1 (Einfamilienhaus): 85.000 Euro
In Worten: Fünfundachtzigtausend Euro

Lfd. Nr. 2 (Verkehrsfläche): 900 Euro
In Worten: 900 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 - |
| 2. AUFTRAGSBESCHREIBUNG _____ | - 6 - |
| 2.1 Auftraggeber _____ | - 6 - |
| 2.2 Tag der Auftragserteilung _____ | - 6 - |
| 2.3 Zweck des Gutachtens _____ | - 6 - |
| 2.4 Unterlagen _____ | - 6 - |
| 2.5 Ortsbesichtigung _____ | - 7 - |
| 3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG _____ | - 7 - |
| 3.1 Grundstückseigentümer _____ | - 7 - |
| 3.2 Grundbuch _____ | - 7 - |
| 3.3 Katasterangaben des Grundstücks _____ | - 7 - |
| 3.4 Tatsächliche Nutzung _____ | - 7 - |
| 3.5 Entwicklungszustand _____ | - 7 - |
| 3.6 Sanierungs-, Entwicklungs- oder Umlegungsgebiet _____ | - 7 - |
| 3.7 Denkmalschutz _____ | - 7 - |
| 3.8 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen: _____ | - 8 - |
| 3.9 Ort _____ | - 9 - |
| 3.10 Grundstücksgestaltung / Grenzverhältnisse _____ | - 9 - |
| 3.11 Baugrund _____ | - 10 - |
| 3.12 Umliegende Bebauung und Nutzung _____ | - 10 - |
| 3.13 PKW-Stellplätze _____ | - 11 - |
| 3.14 Immissionen / Vibrationen _____ | - 11 - |

| | | | |
|-----------|---|-------|--------|
| 3.15 | Altlasten | _____ | - 12 - |
| 4. | BAULICHE ANLAGEN | _____ | - 13 - |
| 4.1 | Bilddokumentation der Gebäudeansichten | _____ | - 13 - |
| | | _____ | - 13 - |
| 4.2 | Wohngebäude | _____ | - 16 - |
| 4.3 | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | _____ | - 19 - |
| 4.4 | Außenanlagen | _____ | - 20 - |
| 4.5 | Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer | _____ | - 21 - |
| 5. | BODENWERTERMITTLUNG | _____ | - 24 - |
| 6. | ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTES | _____ | - 25 - |
| 7. | ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES | _____ | - 27 - |
| 8. | VERZEICHNIS DER ANLAGEN | _____ | - 28 - |
| Anlage 1: | Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte | _____ | - 29 - |
| Anlage 2: | Auszug aus der Bodenrichtwertkarte | _____ | - 30 - |
| Anlage 3: | Grundstücksmarktdaten Niedersachsen 2025: Vergleichspreise | _____ | - 31 - |
| Anlage 4: | Grundstücksmarktdaten Niedersachsen 2025: Korrekturfaktoren | _____ | - 32 - |
| Anlage 5: | Literaturverzeichnis | _____ | - 33 - |

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 Wertermittlungsrichtlinien (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.

2. Auftragsbeschreibung

2.1 Auftraggeber

Amtsgericht Hameln, Zehnthof 1, 31785 Hameln

2.2 Tag der Auftragserteilung

19.11.2025

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 25.06.2025

2.4.2 Folgende Unterlagen / Angaben wurden von den Eigentümern zur Verfügung gestellt:

- keine

2.4.3 Folgende Unterlagen wurden vom Sachverständigen beschafft / recherchiert:

- Auskunft zum planungsrechtlichen Zustand
- Auskunft zum beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand
- Altlastenauskunft, telefonisch

Die Richtigkeit der erhaltenen Auskünfte und Unterlagen wird vorausgesetzt.

2.5 Ortsbesichtigung

Ein Zutritt zum Gebäude wurde nicht ermöglicht.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundstückseigentümer

Auf Anordnung des Gerichts wird im Gutachten auf Namensnennungen verzichtet.

3.2 Grundbuch

Wohnhaus: AG Hameln, Grundbuch v. Hemmendorf, Blatt Nr. 879, lfd. Nr. 1
Verkehrsfläche: AG Hameln, Grundbuch v. Hemmendorf, Blatt Nr. 879, lfd. Nr. 2

3.3 Katasterangaben des Grundstücks

Wohnhaus: Gemarkung Hemmendorf, Flur 4, Flurstück 139/1 mit 119 m²
Alter Schulhof 6, 31020 Salzhemmendorf – OT Hemmendorf
Verkehrsfläche: Gemarkung Hemmendorf, Flur 4, Flurstück 136/3 mit 25 m²
Kirch- u. Schulweg, 31020 Salzhemmendorf – OT Hemmendorf

3.4 Tatsächliche Nutzung

Das Wohnhaus ist bewohnt.

3.5 Entwicklungszustand

Das Grundstück befindet sich nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan stellt eine gemischte Baufläche dar.

Die bauliche Nutzung richtet sich somit nach dem § 34 der Baunutzungsverordnung.

3.6 Sanierungs-, Entwicklungs- oder Umlegungsgebiet

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

3.7 Denkmalschutz

Aufgrund des relativ jungen Baujahrs des Gebäudes wird fiktiv unterstellt, dass es nicht unter Denkmalschutz steht.

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, da sich im Eigentumsnachweis kein Hinweis auf das Bestehen einer Baulast findet.

Die Bewertung in diesem Gutachten bezieht sich daher auf einen fiktiv von Baulasten freien Zustand des Grundstücks.

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:

Ifd. Nr. 5:

*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden.
(eingetragen am 25.06.2025)*

Die Eintragung beeinflusst den Verkehrswert nicht.

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

Die Grundstücke werden erschlossen von der öffentlichen Erschließungsanlage „Alter Schulhof. Diese Erschließungsanlage ist laut Auskunft durch den Flecken Salzhemmendorf ausgebaut. Erschließungsbeiträge sind daher nicht mehr festzusetzen.

Abwasserbeitrag (früher Kanalbaubeitrag)

Die Grundstücke sind an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation und die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Es sind keine Anschlussbeiträge nach den ortsrechtlichen Bestimmungen mehr abzurechnen.

3.9 Ort

Das Grundstück liegt in Hemmendorf, einem ca. 700 Einwohner umfassenden Ortsteil des Fleckens Salzhemmendorf.

Der Flecken Salzhemmendorf mit seinen 10 Ortsteilen verfügt insgesamt über ca. 9.300 Einwohner, davon ca. 1.900 im Hauptort Salzhemmendorf.

Die Verwaltung des Landkreises liegt in der ca. 21 km entfernten Stadt Hameln mit allen Einrichtungen des öffentlichen Lebens.

| | |
|---------------------------|--|
| Kindergärten: | Salzhemmendorf, Lauenstein, Oldendorf, Thüste |
| Grundschulen: | Salzhemmendorf und Oldendorf |
| Kooperative Gesamtschule: | Salzhemmendorf |
| Schwimmbäder: | Salzhemmendorf (Ith-Sole-Therme und Schwimmhalle) Lauenstein (Naturerlebnisbad) Wallensen (Thermalbad) |
| Freizeitpark: | Rastiland in Benstorf |
| Hüttenstollen: | Besucherbergwerksstollen in Osterwald |
| Theater: | Waldbühne Osterwald |

Das Arbeitsplatz-, Kultur- und Freizeitangebot ist im Großraum als ausreichend anzusehen.

Die umgebene Landschaft, geprägt durch das Weserbergland, bietet umfangreiche Naherholungsmöglichkeiten wie Wandern, Klettern und Bootsfahrten.

3.9.1 Verkehrslage / Entfernungen

| | | | |
|-----------------|-----------|------------|-----------|
| Hameln | ca. 21 km | Hildesheim | ca. 29 km |
| Hannover | ca. 43 km | | |
| BAB 2 (Lauenau) | ca. 31 km | | |

Der S-Bahnhof Coppenbrügge ist knapp 7 Kilometer entfernt.
Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung vom Grundstück.

3.10 Grundstücksgestaltung / Grenzverhältnisse

| | |
|--------------|---|
| Zuschnitt: | regelmäßiges Grundstück |
| Kantenlänge: | siehe beigefügten Lageplan |
| Ebenheit: | relativ eben |
| Begrenzung: | Nachbargrundstücke, Erschließungsanlage |
| Einfriedung: | Mauer, Zaun |

3.11 Baugrund

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

3.12 Umliegende Bebauung und Nutzung

Bei den umliegenden Gebäuden handelt es sich um eine gemischte dörfliche
Nutzung: Wohnen, Kirche, Gewerbe, usw.

3.12.1 Bilddokumentation der umliegenden Bebauung und Nutzung



Umliegende Bebauung und Nutzung:
Kirche, Ein- u. Zweifamilienhäuser, Gewerbe (z.B. Gebrauchtwagenhandel)
Roter Pfeil: Bewertungsobjekt



Umliegende Bebauung und Nutzung:
In einer Entfernung von ca. 30 m verläuft die Bundesstraße 1.
Roter Pfeil: Bewertungsobjekt

3.13 PKW-Stellplätze

Es ist kein PKW-Stellplatz auf dem Grundstück vorhanden.

3.14 Immissionen / Vibrationen

Am Ortstermin waren außergewöhnlichen Immissionen wahrnehmbar:
Straßenverkehr der naheliegenden Bundesstraße 1

3.15 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 Süd-Osten (Trauf- und Hauseingangsseite)
Ansicht von Süd-Westen (Giebel- und Hofseite)



Ansicht von Süd-Osten (Trauf- und Hauseingangsseite)
Ansicht von Nord-Osten (Giebelseite)



Ansicht von Nord-Westen (Trauf- und Gartenseite)
Ansicht von Süd-Westen (Giebel- und Hofseite)

4.2 Wohngebäude

4.2.1 Baujahr

Ein Bauakte zu dem Wohnhaus wird beim Landkreis nicht geführt.
Das Baujahr kann nur grob geschätzt werden:
Historisches Fachwerkhaus, geschätzt 18. – 19. Jahrhundert

4.2.2 Art des Gebäudes

Historisches Fachwerkhaus

4.2.3 Wohn- und Nutzfläche

Die Wohnfläche wurde anhand des Lageplans geschätzt,
da kein Zutritt zum Wohnhaus ermöglicht wurde und eine Bauakte
bei der Bauaufsichtsbehörde nicht vorhanden ist.

Wohnfläche im Erdgeschoss:

| | |
|----------------------------|---------------------------|
| Grundfläche laut Lageplan: | 94,6 m ² |
| davon 80%: | 75,6 m² |

Wohnfläche im Obergeschoss:

| | |
|----------------------------|---------------------------|
| Grundfläche laut Lageplan: | 94,6 m ² |
| davon 80%: | 75,6 m² |

Die geschätzte Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss beträgt
zusammen ca. 151 m².

4.2.4 Baubeschreibung des Gebäudes:

Die Baubeschreibung ergibt sich aus der Ortsbesichtigung.
Allgemeines / Rohbau

- Gründung / Sohle: Wahrscheinlich historisches Bruchsteinfundament
- Außenwände: Holzfachwerk mit ausgemauerten Gefachen
- Fassade: Nord-Ost-Giebelseite:
sichtbares Holzfachwerk, Behang aus Asbestzementplatten
- Süd-Ost-Trauf- u. Hauseingangsseite:
Putz
- Süd-Ost-Giebelseite:
Putz, Behang aus Asbestzementplatten
- Nord-Ost-Traufseite:
Behang aus Asbestzementplatten
- Innenwände: keine Angaben möglich, da kein Zutritt
- Decken: keine Angaben möglich, da kein Zutritt
- Dach: Satteldach, Tonziegel
- Treppe: keine Angaben möglich, da kein Zutritt
- Wasserinstallation: Anschluss an die öffentliche Versorgung
- Abwasserinstallation: Anschluss an die öffentliche Kanalisation

Ausbau

- Elektroinstallation: keine Angaben möglich, da kein Zutritt
- Heizung: keine Angaben möglich, da kein Zutritt
- Warmwasser: keine Angaben möglich, da kein Zutritt
- Sanitärausstattung: keine Angaben möglich, da kein Zutritt
- Küche: keine Angaben möglich, da kein Zutritt
- Fenster: überwiegend Kunststofffenster, geschätzt 1980er Jahre,
mit Kunststoffrollläden
- Hauseingangstür: Holz, geschätzt 1970er Jahre
- Innentüren: keine Angaben möglich, da kein Zutritt
- Fußböden: keine Angaben möglich, da kein Zutritt
- Wände / Decken: keine Angaben möglich, da kein Zutritt

4.2.5 Bilddokumentation der Innenräume

Aufgrund des nicht ermöglichten Zutritts konnte keine Bilddokumentation angefertigt werden.

4.2.6 Grundrissgestaltung

keine Angaben möglich, da kein Zutritt

4.2.7 Ausstattungsstandard nach Normalherstellungskosten (NHK 2010):

Die Standardstufe konnte nur geschätzt werden: 1,94

4.2.8 Energieeinsparnachweis nach Gebäudeenergiegesetz

Ein Energieeinsparnachweis nach Gebäudeenergiegesetz konnte nicht recherchiert werden.

4.2.9 Modernisierungen

Folgende wertrelevante Modernisierungen wurden durchgeführt:

Von außen konnten keine wertrelevanten Modernisierungsmaßnahmen erkannt werden.

4.2.10 Instandhaltung, Bauschäden- und Mängel

Folgende Bauschäden und Baumängel konnten im Ortstermin festgestellt werden:

Da ein Zutritt nicht ermöglicht wurde, kann zu Bauschäden oder zu Baumängeln keine Aussage getroffen werden.

Aufgrund des äußeren Eindrucks scheint das Wohnhaus eher unterdurchschnittlich Instand gehalten zu sein.

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 Werteeinfluss beimisst.

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

Da das Gebäude mit seinen Traufseiten auf den jeweiligen Grundstücksgrenzen liegt und das Grundstück mit 119 m² auch insgesamt sehr klein ist, verfügt es über keine relevanten Außenbereiche, die gärtnerisch genutzt werden könnten.

Die gärtnerisch gestalteten Außenanlagen vor dem Haus (Hauseingangsseite), incl. der Grundstücksmauer, liegen nicht mehr auf dem zu bewertenden Flurstück 139/1 der Flur 4 und gehören somit nicht zum Grundstück.

4.4 Außenanlagen



Dieser Teil der Außenanlage liegt nicht auf dem zu bewertenden Grundstück und ist somit auch nicht mit zu bewerten.



Der Hof hinter dem Tor ist Bestandteil des zu bewertend. Grundstücks Flur 4, Fl.-St. 139/1.



Flur 4, Flur-Stück 136/3:
Hoffläche neben dem Wohnhaus

4.5 Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer

Nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV in der Fassung vom 14. Juli 2021:

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer 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 des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Vorbemerkungen

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines „gebrauchten“ Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Wertminderung im Sachwertverfahren berücksichtigt werden.

Zur Bemessung der Wertminderung müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes ermittelt werden.

4.5.1 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)

Nach der aktuellen Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Anlage 3) ergeben sich für die unterschiedlichen Gebäudearten folgende Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung:

**Anlage 3 der Sachwert-Richtlinie:
Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei
ordnungsgemäßer Bewirtschaftung**

Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen.

| Gebäudeart | Gesamtnutzungsdauer in Jahren (+/- 10 Jahre) |
|---|--|
| Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser | |
| Standardstufe 1 | 60 |
| Standardstufe 2 | 65 |
| Standardstufe 3 | 70 |
| Standardstufe 4 | 75 |
| Standardstufe 5 | 80 |
| Mehrfamilienhäuser | 70 |
| Wohnhäuser mit Mischnutzung | 70 |
| Geschäftshäuser | 60 |
| Bürogebäude, Banken | 60 |
| Gemeindezentren, Saalbauten /Veranstaltungsgebäude | 40 |
| Kindergärten, Schulen | 50 |
| Wohnheime, Alten- / Pflegeheime | 50 |
| Krankenhäuser / Tageskliniken | 40 |
| Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen | 40 |
| Sporthallen, Freizeit- oder Hallenbäder | 40 |
| Verbrauchermärkte, Autohäuser | 30 |
| Kauf- oder Warenhäuser | 50 |
| Einzelgaragen | 60 |
| Tief- oder Hochgaragen als Einzelbauwerk | 40 |
| Betriebs- oder Werkstätten, Produktionsgebäude | 40 |
| Lager- oder Versandgebäude | 40 |
| Landwirtschaftliche Betriebsgebäude | 30 |

Die Standardstufe wurde wie folgt geschätzt: 1,94 (einfacher - mittlerer Ausstattungsstandard). Danach käme das Gebäude auf eine Gesamtnutzungsdauer von ca. 65 Jahren. Ab dem 01.01.2026 beträgt die Gesamtnutzungsdauer von Wohngebäuden laut niedersächsischer Wertermittlungsvorschrift für alle Wohngebäude einheitliche 80 Jahre. Da bei der Wertermittlung jedoch im Rechenmodell geblieben werden muss und die 2025 veröffentlichten Vergleichspreise nach der bisherigen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ermittelt worden sind, wird sie hier auch mit 70 Jahren festgelegt.

Gesamtnutzungsdauer Wohngebäude (GND) 70 Jahre

4.5.2 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich aus dem Gebäudezustand, dem Grundrisszuschnitt und der daraus resultierenden künftigen Nutzbarkeit.

Sie ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen nach modernen Maßstäben bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sind. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird im Allgemeinen durch den Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt..

Besonderheiten im vorliegenden Fall

Diese schematische Vorgehensweise ist jedoch in der Regel nur bei sehr neuen Gebäuden anwendbar.

Im vorliegenden Fall wurde ein Zutritt zum Gebäude nicht ermöglicht. Es wird daher fiktiv angenommen, dass in der Vergangenheit geringe Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung stattgefunden haben.

Somit können 4 Modernisierungspunkte vergeben werden.

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von:

70 Jahren

| Gebäudealter | Modernisierungsgrad | | | | |
|--------------|---------------------|-----------|----------|-----------|-------------|
| | ≤ 1 Punkt | 4 Punkte | 8 Punkte | 13 Punkte | > 18 Punkte |
| 0 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 |
| 5 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 |
| 10 | 60 | 60 | 60 | 60 | 62 |
| 15 | 55 | 55 | 55 | 57 | 60 |
| 20 | 50 | 50 | 51 | 54 | 58 |
| 25 | 45 | 45 | 47 | 51 | 57 |
| 30 | 40 | 40 | 43 | 49 | 55 |
| 35 | 35 | 36 | 40 | 47 | 54 |
| 40 | 30 | 32 | 37 | 45 | 53 |
| 45 | 25 | 28 | 35 | 43 | 52 |
| 50 | 20 | 25 | 33 | 42 | 51 |
| 55 | 16 | 23 | 31 | 41 | 50 |
| 60 | 14 | 21 | 30 | 40 | 50 |
| 65 | 12 | 19 | 29 | 39 | 49 |
| 70 | 11 | 19 | 28 | 38 | 49 |

Gesamtnutzungsdauer lt. Anlage 3 - Sachwert-Richtlinie:

70

Jahre

Restnutzungsdauer lt. Anlage 4 . Sachwert-Richtlinie:

19

Jahre

Laut obiger Tabelle ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 19 Jahren.

Daraus ermittelt sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ein fiktives Baujahr von 1975.

Restnutzungsdauer Wohngebäude (RND) 19 Jahre

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 des Landkreises Hameln-Pyrmont hat zum 01.01.2025 folgenden erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert ermittelt:

BRW 35 €/m²

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

Danach ergibt sich ein Bodenwert für das Flurstück 139/1 mit:
 $119 \text{ m}^2 \times 35 \text{ €/m}^2 = 4.165 \text{ €}$

Flurstück 139/1: gerundeter Bodenwert: 4.000 €

Für das Flurstück 136/3 ergibt sich folgender Bodenwert:

Das Flurstück 136/3 ist als Verkehrsfläche ausgewiesen, kann aber nur vom Grundstückseigentümer genutzt werden, da es am Ende von einem Nachbarhaus begrenzt ist. Es ist keine Durchgangsfläche, sondern praktisch zum Haus dazugehörig. Daher bewerte ich es zum Bodenwert von 35 €/m², auch wenn es nicht bebaubar ist.

$25 \text{ m}^2 \times 35 \text{ €/m}^2 = 875 \text{ €}$

Flurstück 136/3: gerundeter Bodenwert: 900 €

6. Ermittlung des Vergleichswertes

Nach § 24 ImmoWertV in der Fassung vom 14. Juli 2021:

Grundlagen des Vergleichsverfahrens

(1) Im Vergleichsverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder

2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

(4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Mittelbares Vergleichswertverfahren unter Anwendung eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors:

Um den Anforderungen des § 24 ImmoWertV, Abs. 2, Satz 2 zu entsprechen, ist dieser normierte Vergleichsfaktor durch Korrekturfaktoren an das Bewertungsgrundstück anzupassen.

Der Vergleichspreis / m² Wohnfläche ergibt sich aus den zur Zeit verfügbaren Grundstücksmarktdaten 2025 für Niedersachsen.

Er berücksichtigt die folgenden besonderen Merkmale des zu bewertenden Objekts:

| | |
|-----------------------------|--------------------------------|
| - Bodenrichtwert: | 35 Euro/m ² |
| - Wohnfläche: | 151 m ² |
| - Standardstufe: | 1,94 |
| - Unterkellerung: | nicht unterkellert |
| - Grundstücksfläche: | 144 (119 + 25 m ²) |
| - besondere regionale Lage: | Hemmendorf |
| - modifiziertes Baujahr: | 1967 |
| - Restnutzungsdauer: | 19 Jahre |
| - Stellplatz Kfz: | nicht vorhanden |

Siehe auch Anlagen 3 und 4.

| | |
|--|----------------------------|
| Interpolierter Vergleichspreis BRW 35 u. RND 19 Jahre : | 775 €/m² |
| x 1,035 (Korrekturfaktor wg. abw. Wohnfläche) | = 802 €/m ² |
| x 1,000 (Korrekturfaktor wg. abw. Standardstufe) | = 802 €/m ² |
| x 0,700 (Korrekturfaktor wg. abw. Grundstücksgröße) | = 561 €/m ² |
| x vorhandener Wohnfläche in m ² : 151 | = 84.711 € |
| = Vergleichspreis gerundet: | 85.000 € |

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 um sehr kleines Grundstück in Hemmendorf, bebaut mit einem Einfamilienhaus.

Den ermittelten Vergleichswert für das Einfamilienhaus in Höhe von 85.000 Euro halte ich für einen erzielbaren Preis.

Den Verkehrswert für die Grundstücke

31020 Salzhemmendorf – OT Hemmendorf, Alter Schulhof 6, Einfamilienhaus sowie die Verkehrsfläche Kirch- und Schulweg, Grundbuch v. Hemmendorf, Blatt 879, lfd. Nr. 1 (EFH) u. 2 (Verkehrsfläche), eingetragen an den Grundstücken:

Gemarkung Hemmendorf, Flur 4, Flurstück 139/1 (EFH), Größe 119 m²

Gemarkung Hemmendorf, Flur 4, Flurstück 136/3 (Verkehrsfläche), Größe 25 m²

ermittle ich somit gemäß Kapitel 5, Bodenwertermittlung und gemäß Kapitel 6, Vergleichswertermittlung, gerundet, um keine Exaktheit vorzutäuschen, zum Wertermittlungsstichtag gemäß der vorgenannten Erläuterungen wie folgt:

Flur 4, Flurstück 139/1:

Einfamilienhaus: 85.000 Euro

In Worten:

Fünfundachtzigtausend Euro

Flur 4, Flurstück 136/3:

Verkehrsfläche: 900 Euro

In Worten:

Neunhundert Euro

Hameln, den 16.01.2026

8. Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte**
- Anlage 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**
- Anlage 3: Grundstücksmarkdaten NDS - Vergleichspreise**
- Anlage 4: Grundstücksmarkdaten NDS - Korrekturfaktoren**
- Anlage 5: Literaturverzeichnis**

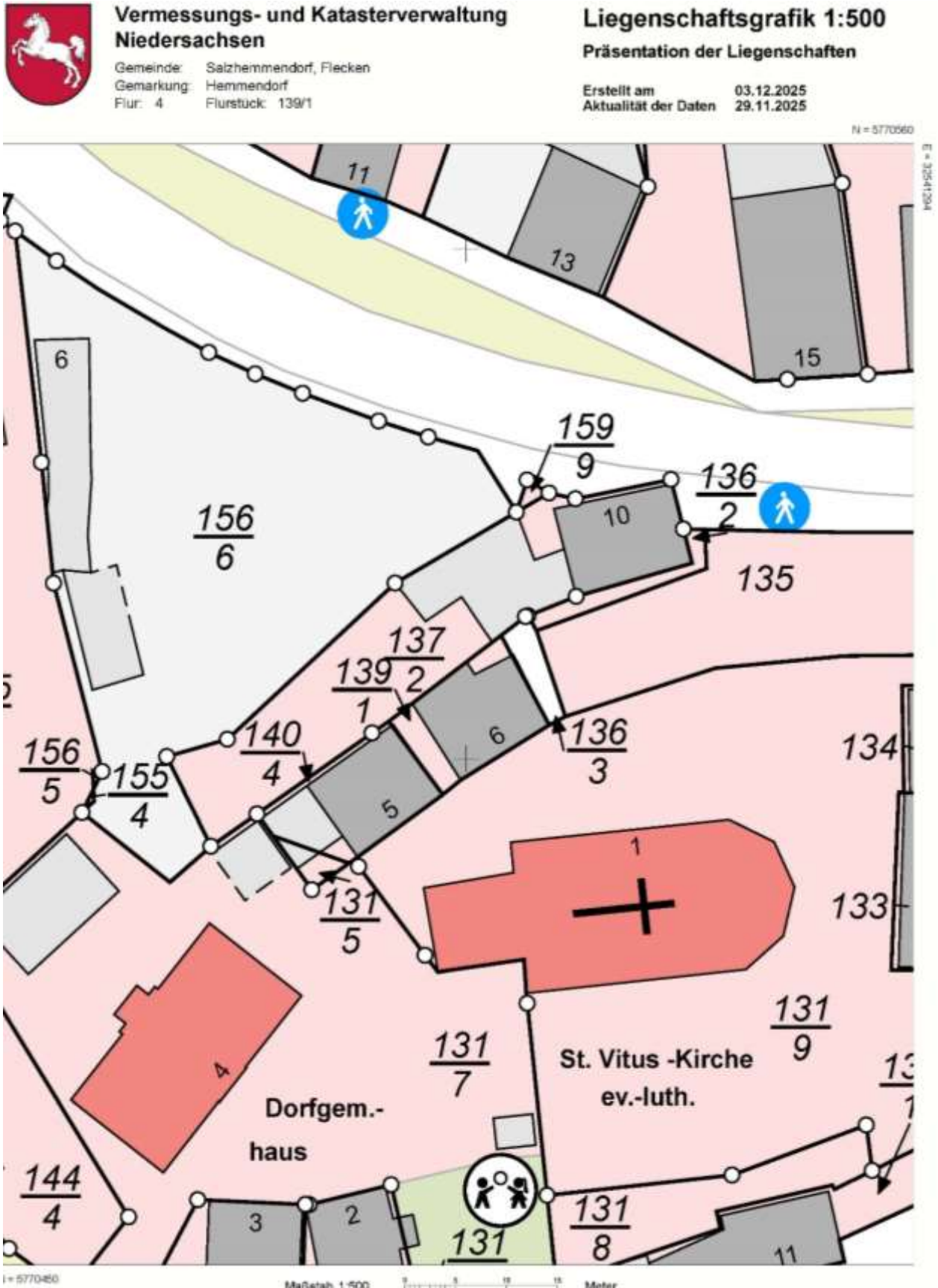
Anmerkung:

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

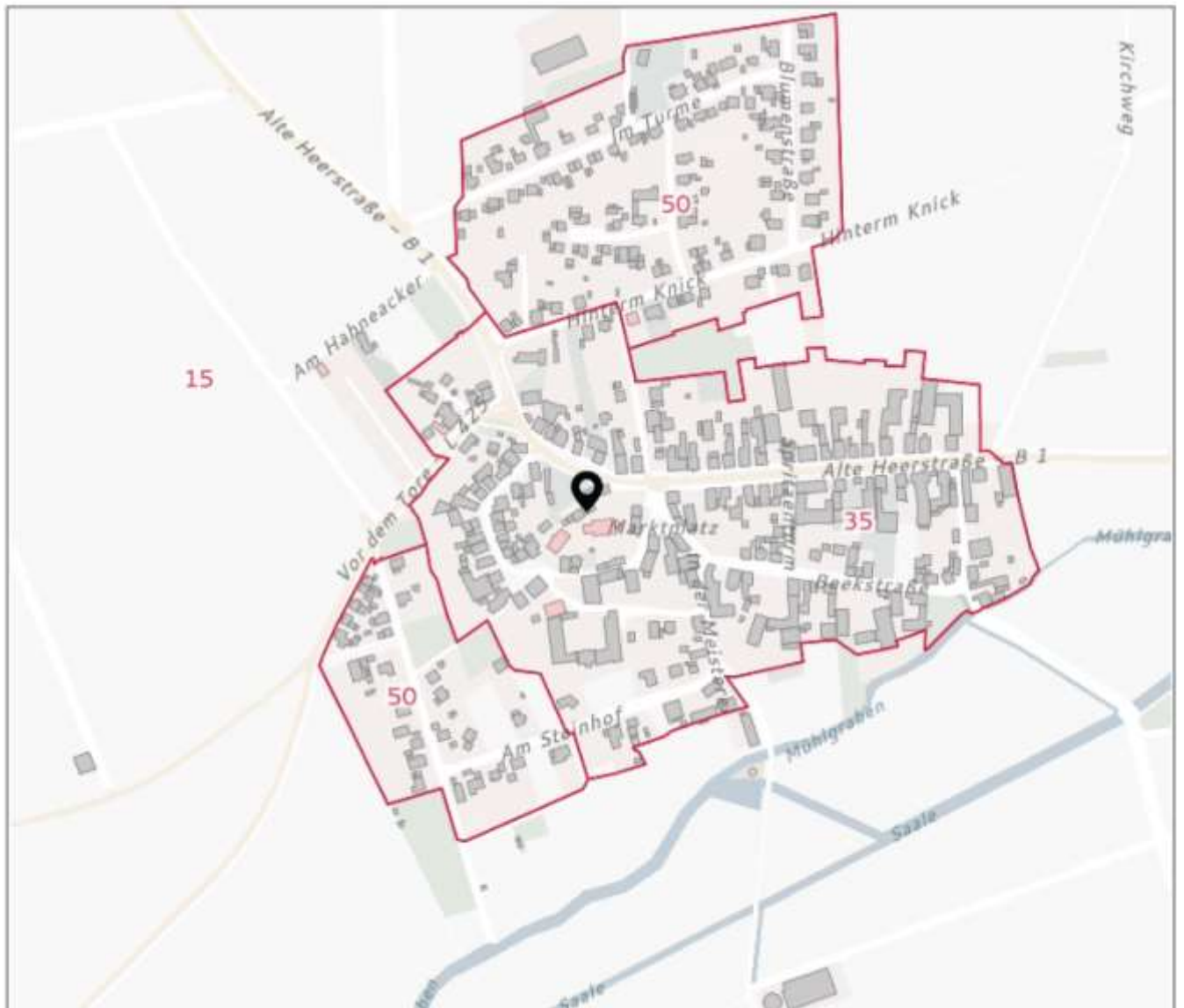
GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Hameln-Hannover



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
(Erstellt am 24.11.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2025

Gemarkung: 4998 (Hemmendorf), Flur: 4, Flurstück: 139/1



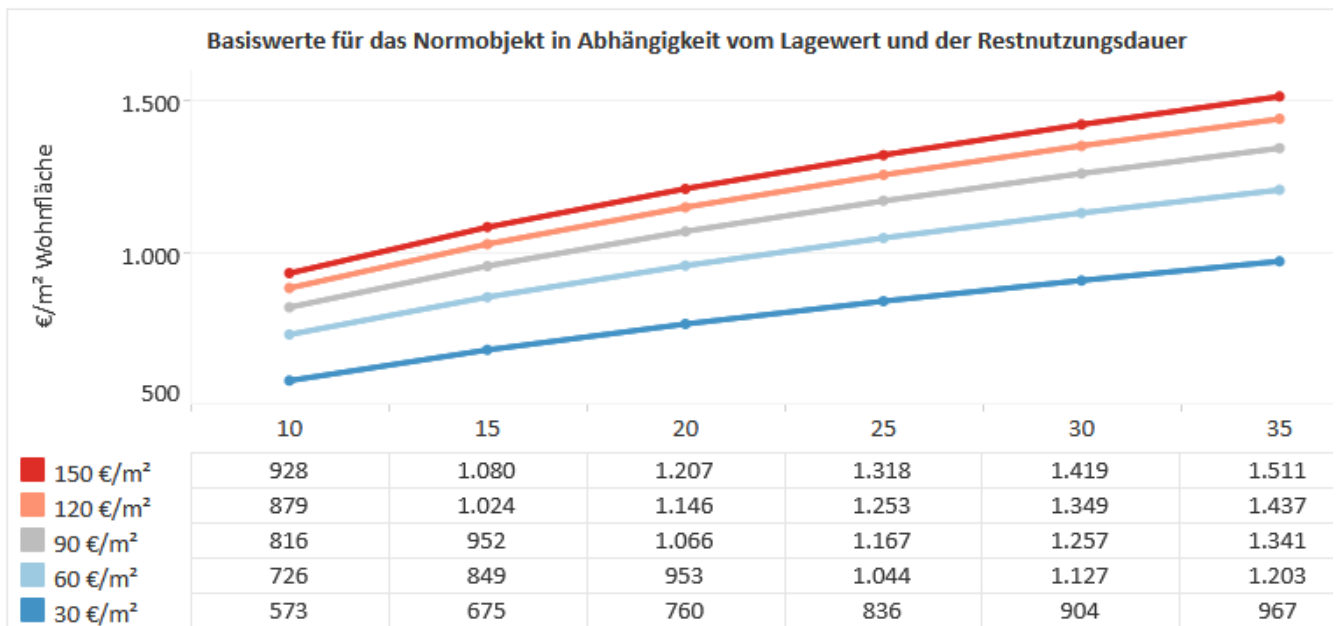
Anlage 3: Grundstücksmarktdaten Niedersachsen 2025: Vergleichspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahr vor 1945

| Merkmal | Min | Max | Median | Normobjekt |
|------------------------------------|------|------|--------|------------|
| Kaufzeitpunkt | 2022 | 2024 | 2022 | 01.10.2024 |
| Bodenrichtwert [€/m ²] | 12 | 305 | 80 | 90 |
| Wohnfläche [m ²] | 60 | 380 | 160 | 160 |
| Grundstücksgröße [m ²] | 77 | 2577 | 755 | 800 |
| Baujahr | 1650 | 1944 | 1908 | 1900 |
| Restnutzungsdauer | 11 | 38 | 20 | 20 |
| Standardstufe | 1.1 | 4,0 | 2.2 | 2 |

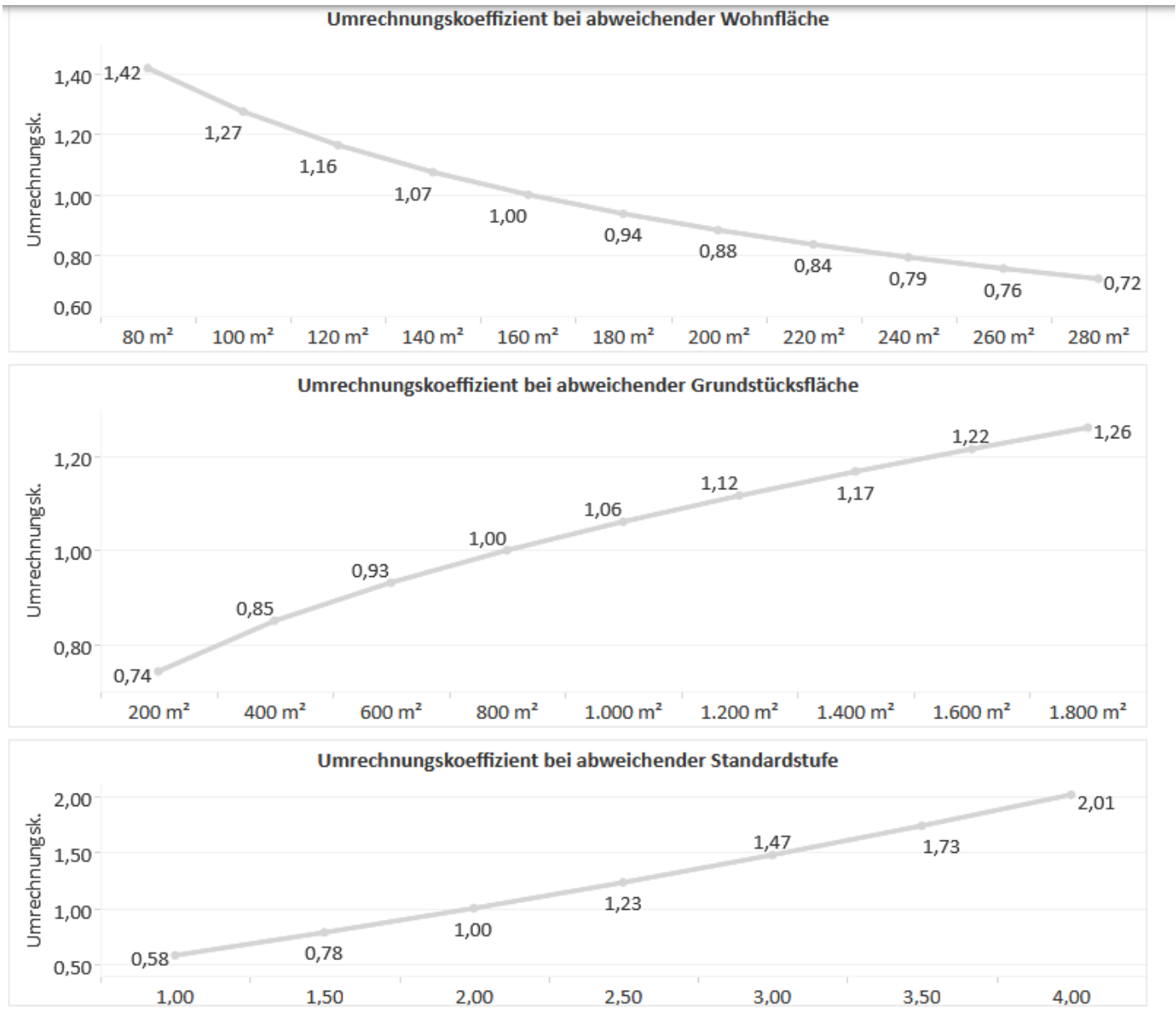
Vergleichswert Normobjekt (s.o.)

Wohnflächenpreis: 1.066 €/m²
Standardabweichung: ± 324 €/m²

Die Diagramme beziehen sich auf ein Normobjekt.



**Anlage 4: Grundstücksmarktdaten Niedersachsen 2025:
Korrekturfaktoren zu den Vergleichspreisen
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser,
Baujahr vor 1945**



Anlage 5: Literaturverzeichnis

1. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV), in Kraft getreten am 14.07.2021
2. Wolfgang Kleiber, 10. Auflage, Richtlinien für die Wertermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006).
3. Wolfgang Kleiber, 11. Auflage, Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2012, Sachwertrichtlinie 2012, WertR 2006).
4. Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 24.12.2008.
5. Niedersächsische Bauordnung (NBauO), in der Fassung vom 10. Februar 2003, zuletzt geändert am 12. Juli 2007.
6. Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.
7. Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) – Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen, in der Neufassung vom 12. Oktober 1990, zuletzt geändert am 23. November 2007.
8. Wohnflächenverordnung (WoFIV) – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, vom 25. November 2003.
9. Wolfgang Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage 2010, Bundesanzeiger Verlag.
10. Baupreisindize des Statistischen Bundesamtes für Neubauten (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer, Originalwert 2005 = 100.
11. Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes, Basis 2005
12. Grundstücksmarktdaten Niedersachsen 2025