

## 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

### 4. Ausfertigung:

Ausfertigung für das  
Amtsgericht - **Internet**

von insgesamt  
zwei schriftlichen  
Ausfertigungen  
sowie  
drei elektronischen  
Ausfertigungen

mit einem Umfang  
von 41 Seiten

### Objekt

**1/3 Anteil an einem Wohnhaus  
mit 4 Wohneinheiten  
Am Bruche 101**

**31812 Bad Pyrmont -  
Ortsteil Holzhausen**



<b>Grundbuch:</b>	AG Hameln, Grundbuch von Holzhausen, Blatt 2928, lfd. Nr. 1
<b>Flur / Flurstück / Grundstücksgröße:</b>	Gemarkung Holzhausen, Flur 33, Flurstück 38/2 mit 642 m <sup>2</sup>
<b>Wohn- und Nutzflächen:</b>	ca. 248 m <sup>2</sup> Wohnfläche aller vier Wohnungen ca. 58 m <sup>2</sup> Nutzfläche im Wirtschaftsteil des Erdgeschosses ca. 15 m <sup>2</sup> Nutzfläche des Schuppens
<b>Grundstückseigentümer:</b>	Auf Anordnung des Gerichts wird im Gutachten auf Namensnennungen verzichtet.
<b>Gläubiger:</b>	Landkreis HM-PYR, Herr Müller, Tel.: 0 51 51 – 903 12 59
<b>Auftraggeber: Tag der Auftragserteilung:</b>	Amtsgericht Hameln, Zehnthof 1, 31785 Hameln 11.11.2025
<b>Ortstermin: Wertermittlungsstichtag: Datum der Ausfertigung:</b>	09.12.2025 (Zugang zu drei der vier Wohnungen möglich) 09.12.2025 18.12.2025

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 Wertermittlungsstichtag ermittelt sich der Verkehrswert des Grundstücks zu:**

**1/3-Anteil von 29.000 Euro = 9.667 Euro**  
**In Worten: Neuntausendsechshundertsiebenundsechzig Euro**

Die folgenden Unterlagen und Berechnungen führen zum Verkehrswert.

NR. INHALT	SEITE
<b>1. VORBEMERKUNGEN</b>	<b>- 4 -</b>
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 -
<b>2. AUFTRAGSBESCHREIBUNG</b>	<b>- 6 -</b>
2.1 Auftraggeber	- 6 -
2.2 Tag der Auftragserteilung	- 6 -
2.3 Zweck des Gutachtens	- 6 -
2.4 Unterlagen	- 6 -
2.5 Ortsbesichtigung	- 7 -
<b>3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</b>	<b>- 7 -</b>
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	- 8 -
3.8 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen:	- 8 -
3.9 Ort	- 9 -
3.10 Grundstücksgestaltung / Grenzverhältnisse	- 9 -
3.11 Baugrund	- 9 -
3.12 Erschließungszustand	- 10 -
3.13 Umliegende Bebauung und Nutzung	- 10 -
3.14 PKW-Stellplätze	- 10 -

<b>3.15</b>	<b>Immissionen / Vibrationen</b>	_____	<b>- 10 -</b>
<b>3.16</b>	<b>Altlasten</b>	_____	<b>- 11 -</b>
<b>3.17</b>	<b>Baurecht</b>	_____	<b>- 11 -</b>
<b>4.</b>	<b>BAULICHE ANLAGEN</b>	_____	<b>- 12 -</b>
<b>4.1</b>	<b>Bilddokumentation der Gebäudeansichten</b>	_____	<b>- 12 -</b>
<b>4.2</b>	<b>Wohngebäude</b>	_____	<b>- 15 -</b>
<b>4.3</b>	<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	_____	<b>- 26 -</b>
<b>4.4</b>	<b>Außenanlagen</b>	_____	<b>- 27 -</b>
<b>5.</b>	<b>BODENWERTERMITTLUNG</b>	_____	<b>- 28 -</b>
<b>7.</b>	<b>ERMITTLUNG DES LIQUIDATIONSWERTES</b>	_____	<b>- 29 -</b>
<b>8.</b>	<b>ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES</b>	_____	<b>- 30 -</b>
<b>9.</b>	<b>VERZEICHNIS DER ANLAGEN</b>	_____	<b>- 31 -</b>
<b>Anlage 1:</b>	<b>Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte</b>	_____	<b>- 32 -</b>
<b>Anlage 2:</b>	<b>Auszug aus der Bodenrichtwertkarte</b>	_____	<b>- 33 -</b>
<b>Anlage 3:</b>	<b>Ansicht von Norden (oben) und Ansicht von Westen (unten)</b>	_____	<b>- 34 -</b>
<b>Anlage 4:</b>	<b>Ansicht von Süden (oben) und Ansicht von Osten (unten)</b>	_____	<b>- 35 -</b>
<b>Anlage 5:</b>	<b>Grundriss Erdgeschoss</b>	_____	<b>- 36 -</b>
<b>Anlage 6:</b>	<b>Grundriss Obergeschoss</b>	_____	<b>- 37 -</b>
<b>Anlage 7:</b>	<b>Grundriss Dachgeschoss</b>	_____	<b>- 38 -</b>
<b>Anlage 8:</b>	<b>Auskunft aus d. Baulastenverzeichnis d. Stadt B. Pym. – Seite 1</b>	_____	<b>- 39 -</b>
<b>Anlage 8:</b>	<b>Auskunft aus d. Baulastenverzeichnis d. Stadt B. Pym. – Seite 2</b>	_____	<b>- 40 -</b>
<b>Anlage 9:</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	_____	<b>- 41 -</b>

## 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.

Der Auftrag zur Erstattung des Gutachtens begründet lediglich ein Rechtsverhältnis zwischen dem Auftraggeber und dem Sachverständigen Architekten Frank Fiebich. Dritte können keine Rechte gegenüber dem Sachverständigen aus dem Inhalt des Gutachtens geltend machen.

## 2. Auftragsbeschreibung

### 2.1 Auftraggeber

Amtsgericht Hameln, Zehnthof 1, 31785 Hameln

### 2.2 Tag der Auftragserteilung

11.11.2025

### 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 18.11.2025

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

- keine

### **2.4.3 Folgende Unterlagen wurden vom Sachverständigen beschafft / recherchiert:**

- aktuelle Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch und der Liegenschaftskarte
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft zum planungsrechtlichen Zustand
- Auskunft zum beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand
- Altlastenauskunft, telefonisch
- verschiedene Auszüge aus der Bauakte

Die Richtigkeit der erhaltenen Auskünfte und Unterlagen wird vorausgesetzt.

### **2.5 Ortsbesichtigung**

Die Ortsbesichtigung fand am 09.12.2025 statt. Der Zutritt zu den drei Wohnungen des Vorderhauses wurde durch den betroffenen Miteigentümer gewährt. Ein Zutritt zu der vom betroffenen Miteigentümer bewohnten Wohnung im Obergeschoss des Hinterhauses wurde nicht gewährt.

## **3. Grundstücksbeschreibung**

### **3.1 Grundstückseigentümer**

Auf Anordnung des Gerichts wird im Gutachten auf Namensnennungen verzichtet.

### **3.2 Grundbuch**

Amtsgericht Hameln, Grundbuch von Holzhausen, Blatt Nr. 2928, lfd. Nr. 1

### **3.3 Katasterangaben des Grundstücks**

Gemarkung Holzhausen, Flur 33, Flurstück 38/2 mit 642 m<sup>2</sup>  
Am Bruche 101, 31812 Bad Pyrmont - Holzhausen

### **3.4 Tatsächliche Nutzung**

Die Wohnung im Obergeschoss des Hinterhauses ist bewohnt.  
Die weiteren drei Wohnungen befinden sich in einem unbewohnbaren Zustand und sind daher leer stehend.

### **3.5 Entwicklungszustand**

Das Grundstück befindet sich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1.34.0, dessen Festsetzungen wie folgt lauten:  
Allgemeines Wohngebiet, zweigeschossige offene Bauweise, GRZ = 0,4, GFZ = 0,7

### **3.6 Sanierungs-, Entwicklungs- oder Umlegungsgebiet**

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

### 3.7 Denkmalschutz

Es wird fiktiv angenommen, dass das Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht.

### 3.8 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen:

#### 3.8.1 Baulasten

Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Eintragung.

Laut Auskunft durch die Stadt Bad Pyrmont besteht im vorliegenden Fall eine sogenannte Abstandsflächenbaulast (siehe Anlage).

Die Abstandsflächenbaulast hat wegen ihrer geringen Größe keinen Einfluss auf den Verkehrswert 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 besteht folgende Eintragung:

*Ifd. Nr. 3:*

*Nur lastend auf dem 1/3-Anteil ...*

*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden.*

*(25.07.2025)*

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**

Die Erschließungsanlage ist fertig erschlossen. Der Erschließungsbeitrag nach den §§ 127 ff Baugesetzbuch wurde in der Vergangenheit erhoben und entrichtet.

##### **Abwasserbeitrag** (früher Kanalbaubeitrag)

Der Abwasserbeitrag für die Herstellung der Abwasseranlage wurde in der Vergangenheit erhoben und entrichtet,

##### **Straßenausbaubeitrag**

Für künftige Straßenausbaumaßnahmen werden Straßenausbaubeiträge nach § 6 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes in Verbindung mit der Straßenausbaubeitragssatzung erhoben.

### 3.9 Ort

Das Grundstück liegt im Gebiet des niedersächsischen Staatsbades Bad Pyrmont. Die Stadt Bad Pyrmont verfügt über ca. 21.000 Einwohner. Davon leben ca. 16.400 Einwohner in der Kernstadt. Der Rest verteilt sich auf acht Ortsteile.

Die Altersstruktur stellt sich wie folgt dar:

unter 18 Jahre:	13,25 %
8 bis unter 50 Jahre:	37,03 %
50 bis unter 60 Jahre:	14,60 %
60 Jahre und älter:	35,13 %

Umfangreiche medizinische und kulturelle Einrichtungen sowie ein Angebot an mehreren Bädern kennzeichnen Bad Pyrmont. Die Stadt verfügt weiterhin über folgendes Angebot an Schulformen: Fünf Grundschulen, je eine Hauptschule, eine Realschule und ein Gymnasium sowie eine Musikschule.

Die folgenden weitere Bildungseinrichtungen sind in Bad Pyrmont ansässig:

- Volkshochschule des Landkreises Hameln-Pyrmont
- Berufsförderungswerk des Landes Niedersachsen
- DRK Landesschule Bad Pyrmont
- Fachschule für Physiotherapie der m&i-Fachklinik
- Fortbildungsinstitut für Berufe der m&i-Fachklinik

Hameln, als das Mittelzentrum des Landkreises Hameln – Pyrmont mit allen Einrichtungen, liegt ca. 23 km entfernt.

Das Arbeitsplatz- und Freizeitangebot ist im Großraum Hameln-Pyrmont insgesamt als ausreichend anzusehen.

#### 3.9.1 Verkehrslage / Entfernungen

Hameln	ca. 23 km	Hildesheim	ca. 72 km
Detmold	ca. 31 km	Hannover	ca. 69 km
BAB 2 (Rehren)	ca. 38 km		

Der Bahnhof Pyrmont ist ca. 4 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
Niveau:	EG Fußboden: relativ ebenerdig zum Hof
Begrenzung:	Nachbargrundstücke, Erschließungsanlage
Einfriedung:	Zaun, Hecke

### 3.11 Baugrund

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

### 3.12 Erschließungszustand

Die Erschließungsanlage „Am Bruche“ ist fertig erschlossen.

### 3.13 Umliegende Bebauung und Nutzung

Bei den umliegenden Gebäuden handelt es sich überwiegend um Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser.

#### 3.13.1 Bilddokumentation der umliegenden Bebauung und Nutzung



Wohnbebauung mit überwiegend Zwei- und Mehrfamilienhäusern in der Erschließungsanlage „Am Bruche“ in Holzhausen. Roter Pfeil: Bewertungsobjekt

### 3.14 PKW-Stellplätze

Das Grundstück verfügt über einen befestigten Stellplatz in der Hofauffahrt.

### 3.15 Immissionen / Vibrationen

Am Ortstermin waren keine außergewöhnliche Immissionen oder Vibrationen wahrnehmbar.

### 3.16 Altlasten

Laut telefonischer Auskunft durch den Landkreis Hameln-Pyrmont ist das Grundstück nicht im Kataster für Altlasten oder Altstandorte geführt.

Die Bestimmung der Heilquellenschutzverordnung der Stadt Bad Pyrmont sind zu beachten, da das Grundstück innerhalb des Heilquellenschutzgebietes in der qualitativen Schutzzone 3/II und der quantitativen Schutzzone A liegt

Das Grundstück ist nicht auf Altlasten geprüft.  
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.

### 3.17 Baurecht

Laut Niedersächsischer Landesbauordnung müssen bauliche Anlagen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen.

*§ 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*

*Allgemeine Anforderungen*

...

*(2) Bauliche Anlagen müssen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen.*

Folgende Abweichung des Grundstücks von den Anforderungen des öffentlichen Baurechts konnte in den drei Wohnungen des Vorderhauses (zur vierten Wohnung im Hinterhaus wurde kein Zutritt ermöglicht) im Ortstermin festgestellt werden:

Es ist ein großflächiger Befall mit Schwarz-Schimmelpilz an vielen Wänden und Decken vorhanden.

Tapeten lösen sich großflächig von den Wänden.

Laminatfußböden sind teilweise aufgrund der hohen Luftfeuchtigkeit stark verformt.

Einige Sanitärräume befinden sich in einem nicht mehr nutzbaren Zustand.

Der gesamte Innenausbau ist ebenfalls in einem nicht mehr nutzbaren Zustand.

Alle drei Wohnungen des Vorderhauses sind nicht mehr zum gesunden Aufenthalt von Menschen geeignet.

## 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 Norden (Giebel- und Straßenseite)  
sowie Ansicht der Ostseite (Traufseite und Hofauffahrt)



Ansicht von Norden (Giebel- und Straßenseite)  
sowie Ansicht der Westseite (Traufseite)



Ansicht von Süden (Giebel- und Gartenseite)

## 4.2 Wohngebäude

### 4.2.1 Baujahr

Vorderhaus: geschätzt 1930er Jahre    Anbau des Hinterhauses: 1962  
Im Laufe der Zeit wurden verschiedene Umbauten durchgeführt.

### 4.2.2 Art des Gebäudes

Nicht unterkellertes massives Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten.

### 4.2.3 Wohn- und Nutzfläche laut Baugenehmigung

#### Wohnfläche Wohnung Erdgeschoss (Vorderhaus):

Wohnen	15,54 m <sup>2</sup>
Eltern	15,61 m <sup>2</sup>
Kind	11,95 m <sup>2</sup>
Küche	7,34 m <sup>2</sup>
Bad	4,37 m <sup>2</sup>
Flur	4,27 m <sup>2</sup>
Flur	5,33 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche der Wohnung im EG: 64,41 m<sup>2</sup>**

#### Wohnfläche Wohnung Obergeschoss (Vorderhaus):

Wohnen	15,54 m <sup>2</sup>
Eltern	15,61 m <sup>2</sup>
Kind	11,95 m <sup>2</sup>
Küche	7,34 m <sup>2</sup>
Bad	5,38 m <sup>2</sup>
Flur	6,06 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche Wohnung OG (Vorderhaus): 61,88 m<sup>2</sup>**

#### Wohnfläche Wohnung Obergeschoss (Hinterhaus):

Wohnen	20,57 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,32 m <sup>2</sup>
Kind	10,60 m <sup>2</sup>
Küche	9,71 m <sup>2</sup>
Bad / WC 1	3,45 m <sup>2</sup>
Bad / WC 2	5,38 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,95 m <sup>2</sup>
Flur	5,64 m <sup>2</sup>
Balkon	1,08 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche Wohnung OG (Hinterhaus): 71,70 m<sup>2</sup>**

#### Wohnfläche Wohnung Dachgeschoss (Vorderhaus):

Wohnküche	14,32 m <sup>2</sup>
Eltern	11,37 m <sup>2</sup>
Kind	8,15 m <sup>2</sup>
Bad (geschätzt)	2,50 m <sup>2</sup>
WC	2,21 m <sup>2</sup>
Abstellraum	5,82 m <sup>2</sup>
Flur	5,95 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche Wohnung OG (Hinterhaus): 50,32 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche gesamt. Haus: ca. 248 m<sup>2</sup> - Nutzfläche Hinterhaus EG: geschätzt: 58 m<sup>2</sup>

#### 4.2.4 Baubeschreibung des Gebäudes:

##### Allgemeines / Rohbau

- Gründung / Sohle: Vorderhaus: nicht recherchierbar  
Hinterhaus: Stahlbeton, laut Baugenehmigung
- Außenwände: Mauerwerk
- Fassade: Putz
- Innenwände: Mauerwerk
- Decken: Stahlbetondecke / Holzbalkendecke
- Dach: Satteldach, Tonziegel
- Treppe: Stahlbetontreppe
- Wasserinstallation: Anschluss an die öffentliche Versorgung
- Abwasserinstallation: Anschluss an die öffentliche Kanalisation

##### Ausbau

- Elektroinstallation: einfach
- Heizung: Ein Zutritt zum Heizungsraum war nicht möglich, da der Raum mit Hausrat zugestellt war. Beim Blick in den Raum entstand der Eindruck, dass die Heizungsanlage nicht mehr funktionstüchtig ist. Die Art des Energieträgers war aufgrund des nicht möglichen Zutritts nicht recherchierbar.
- Warmwasser: nicht recherchierbar
- Sanitärausstattung: Badezimmer im Erdgeschoss – Wohnung im Vorderhaus (im desaströsen Zustand):  
Badewanne, bodenstehendes WC, Waschbecken,  
Fußboden: Fliese                      Wand: Fliese / Putz  
Decke: Putz
- WC im Obergeschoss - Wohnung im Vorderhaus (im desaströsen Zustand):  
bodenstehendes WC  
Fußboden: nicht recherchierbar      Wand: Fliese / Putz  
Decke: Putz
- Badezimmer im Dachgeschoss - Wohnung im Vorderhaus (im desaströsen Zustand)  
Waschbecken,  
Fußboden: Fliese                      Wand: Fliese / Putz  
Decke: Holzpaneele

WC im Dachgeschoss - Wohnung im Vorderhaus

bodenstehendes WC, Waschbecken,

Fußboden: PVC                      Wand: Fliese / Putz

Decke: Anstrich

Fenster: überwiegend Kunststoff (geschätzt: 1970 / 80er Jahre),  
teilweise Holz (geschätzt: 1970er Jahre)

Hauseingangstür: Alu (geschätzt: 1970er Jahre)

Innentüren: Holzfurnier, teilweise weiß lackiert

Fußböden: überwiegend Laminat

Wände: Tapete / Raufaser

Decken: Raufaser / Anstrich

**4.2.5 Bilddokumentation des baulichen Zustands der EG-Wohnung  
(Vorderhaus)**



Hausflur



Flur – mit erheblichem Schimmelpilzbefall



Flur – mit erheblichem Schimmelpilzbefall



Bad



Wohnen



Kind – mit erheblichem Schimmelpilzbefall

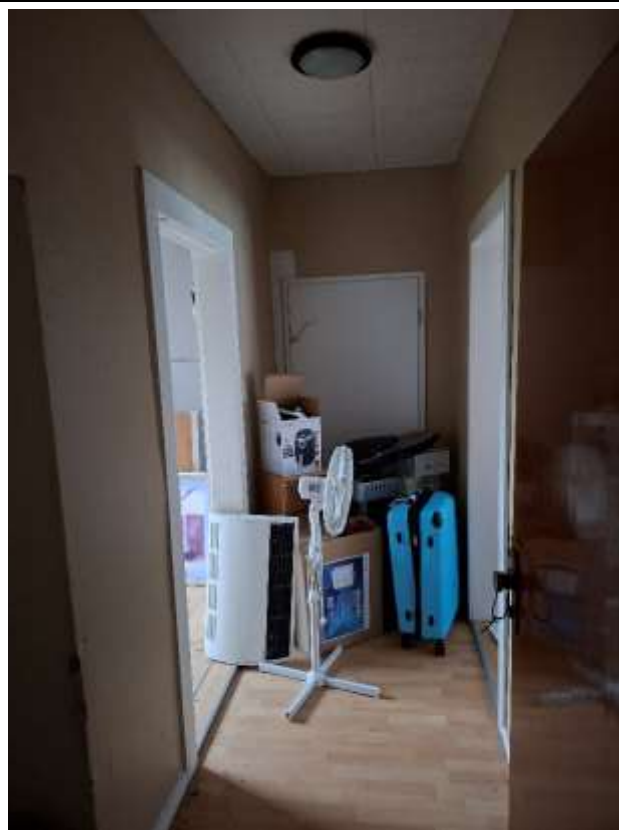


Eltern

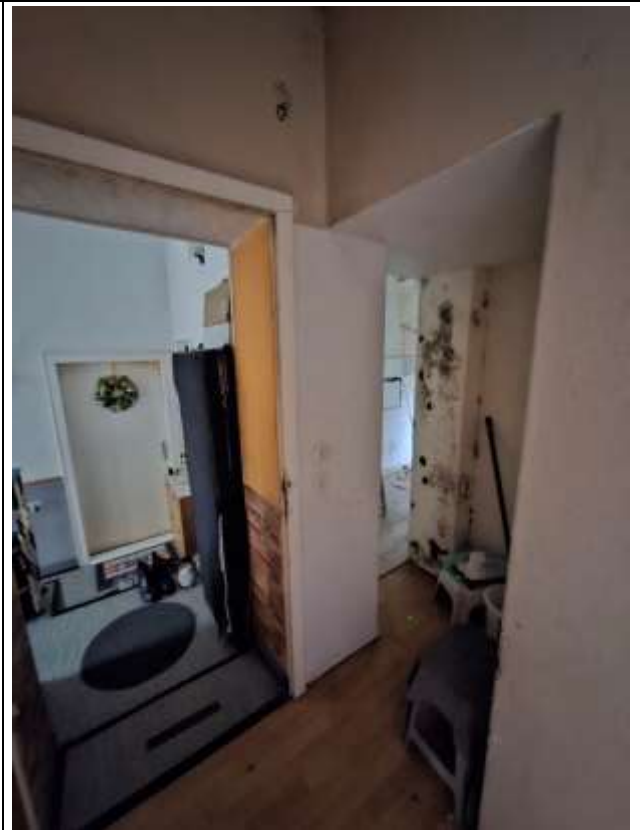


Küche – mit erheblichem Schimmelpilzbefall

#### 4.2.6 Bilddokumentation des baulichen Zustands der OG-Wohnung (Vorderhaus) – die beiden vorderen Räume „Wohnen“ und „Kind“ waren im Ortstermin nicht zugänglich



Flur – Blickrichtung Wohnzimmer



Flur –  
Blickrichtung Wohnungseingang und Bad



Erheblicher Schimmelpilzbefall an der Wand zum WC



WC

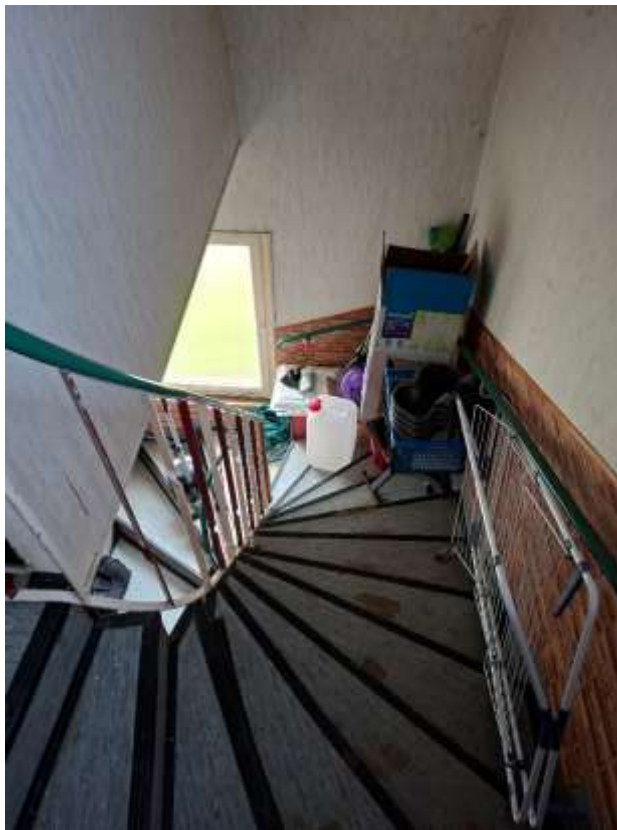


Küche



Eltern

#### 4.2.7 Bilddokumentation des baulichen Zustands der DG-Wohnung (Vorderhaus)



Treppenhaus zum DG



Flur im Eingangsbereich



Bad – mit ausgebauter Badewanne und zerstörtem Wannenträger



WC



Flur



Abstellkammer



Wohnküche



Eltern



Kind

#### 4.2.8 Bilddokumentation allgemeiner baulicher Zustand



Defekte Holzfenster in der zur OG-Wohnung des Hinterhauses gehörenden Fassade



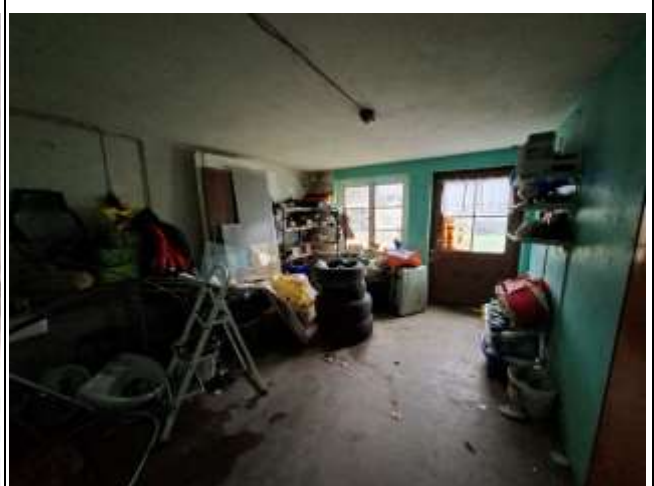
Elektro-Sicherungskasten, welcher nicht den gültigen VDE-Regeln entspricht

Heizungs-  
anlage,  
welche wahr-  
scheinlich  
defekt ist





Schäden an der Fassade durch Feuchtigkeitseinwirkung: Abplatzungen und Rissbildung



Wirtschaftsteil im EG des Hinterhauses: Eingangsbereich und Waschküche



Schuppen mit Dachterrasse der Wohnung im OG des Hinterhauses, welche im Ortstermin nicht zugänglich war.

#### 4.2.9 Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung entspricht modernen Anforderungen.

#### 4.2.10 Ausstattungsstandard nach Normalherstellungskosten (NHK 2010):

Ein Ausstattungsstandard ließ sich aufgrund des Gebäudezustands nicht ermitteln.

#### 4.2.11 Energieeinsparnachweis nach Gebäudeenergiegesetz

Nicht vorhanden

#### 4.2.12 Modernisierungen

Keine

#### 4.2.13 Instandhaltung, Bauschäden- und Mängel

Der gesamte Innenausbau der drei besichtigten Wohnungen des Vorderhauses ist in einem nicht mehr nutzbaren Zustand. Sämtliche Fenster sind aus den 70er Jahren, teilweise defekt. Die Laminatfußböden verformen sich teilweise durch die hohe Luftfeuchtigkeit. Die Heizungsanlage ist wahrscheinlich nicht mehr funktionstüchtig. An der Fassade sind erhebliche Putzschäden vorhanden.

Das Vorderhaus ist wirtschaftlich nicht mehr nutzbar.

Gleiches gilt für den sich im Erdgeschoss befindenden Wirtschaftsteil des Hinterhauses.

Zum Zustand der OG-Wohnung des Hinterhauses kann hier aufgrund des nicht ermöglichten Zutritts keine Aussage getroffen werden. Von außen war zu erkennen das die beiden Holz-Fenster des Elternschlafzimmers und des Wohnzimmers der OG-Wohnung stark schadhaft waren.

### 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 bezüglich des Grundstückes wie folgt vor:

Das Gebäude ist für den gesunden Aufenthalt von Menschen ungeeignet und aufgrund seines Zustands wirtschaftlich nicht mehr nutzbar.

#### 4.4 Außenanlagen



Rückwärtiger Gartenbereich



Hofauffahrt



Seitlicher Grundstücksteil

## 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 01.01.2025 folgenden erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert ermittelt:

**BRW 100 €/m<sup>2</sup>**

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:

$$642 \text{ m}^2 \times 100 \text{ €/m}^2 = 64.200 \text{ €}$$

**gerundeter Bodenwert: 64.000 €**

## 7. Ermittlung des Liquidationswertes

Es wurde ein Gebäudevolumen von ca. 1.350 m<sup>3</sup> ermittelt.

Die Rückbaukosten wurden mit 25 € / m<sup>3</sup> Bauvolumen angenommen.

Daraus ermittelten sich folgende Rückbaukosten:

- 1.350 m<sup>3</sup> x 25 €/m<sup>3</sup> = 33.750 €
- zzgl. Baustelleneinrichtung 1.250 €

Rückbaukosten: 35.000 €

Der Liquidationswert für das gesamte Grundstück ergibt sich wie folgt:

Bodenwert:	64.000 €
<u>./. Rückbaukosten</u>	<u>35.000 €</u>
<b><u>Liquidationswert</u></b>	<b><u>29.000 €</u></b>

## 8. 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 Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten.

Aufgrund des Zustands des Mehrfamilienhauses, welches nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist, wird das Liquidationswertverfahren zur Verkehrswertermittlung angewendet.

Den Verkehrswert für das Grundstück

**31812 Bad Pyrmont – Ortsteil Holzhausen, Am Bruche 101  
Grundbuch von Holzhausen, Blatt 2928, lfd. Nummer 1  
eingetragen am Grundstück:  
Gemarkung Holzhausen, Flur 33, Flurstück 38/2, mit 642 m<sup>2</sup>**

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

**1/3 Anteil von 29.000 Euro = 9.667 Euro**

**In Worten: Neuntausendsechshundertsiebenundsechzig Euro**

Hameln, den 18.12.2025

## **9. Verzeichnis der Anlagen**

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte**
- Anlage 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**
- Anlage 3: Ansicht von Norden u. Ansicht von Westen**
- Anlage 4: Ansicht von Süden und Ansicht von Osten**
- Anlage 5: Grundriss Erdgeschoss**
- Anlage 6: Grundriss Obergeschoss**
- Anlage 7: Grundriss Dachgeschoss**
- Anlage 8: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**
- Anlage 9: 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 urheberrechtlichen Gründen keine Planunterlagen veröffentlicht werden.

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

**Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen**

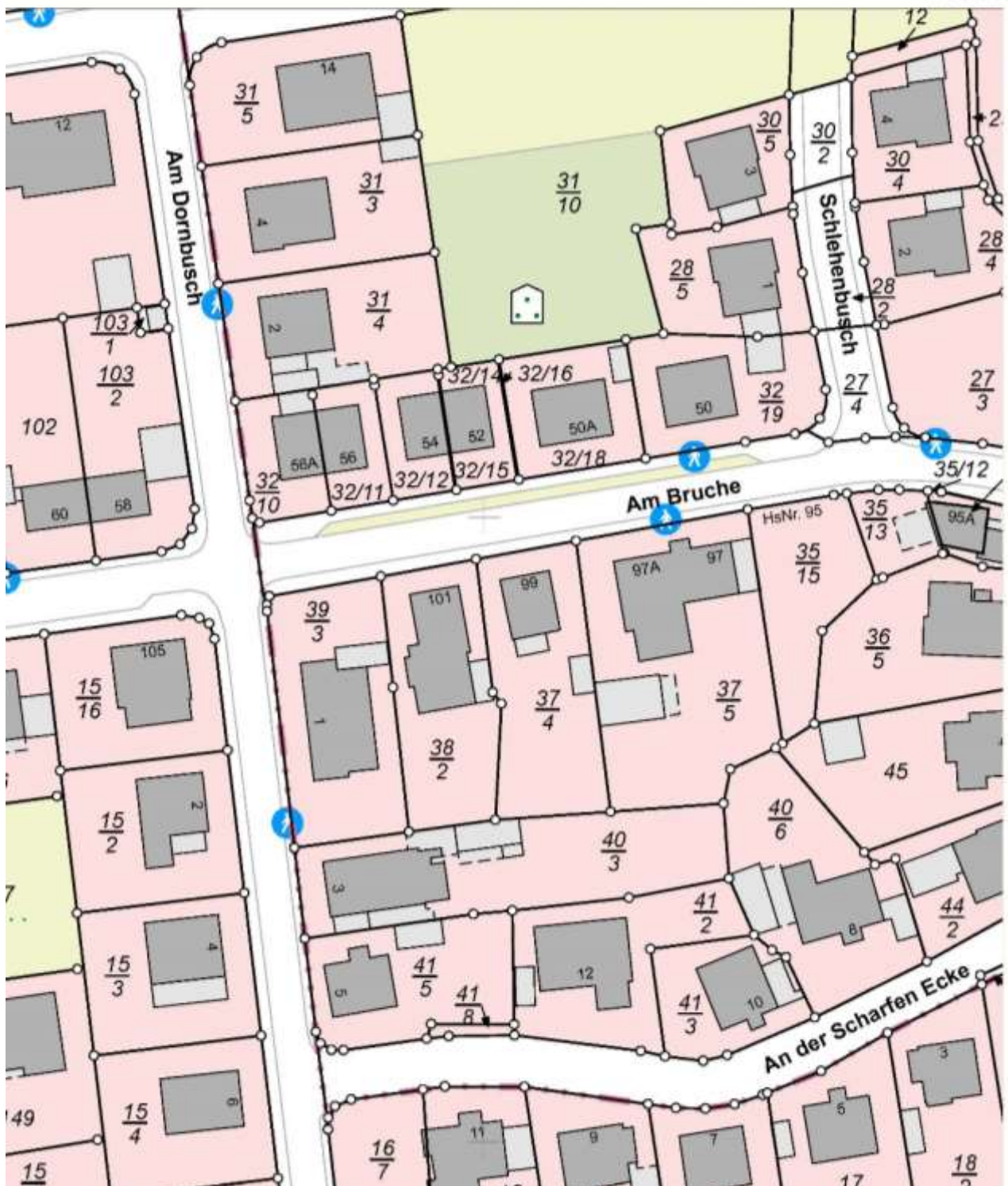
Gemeinde: Bad Pyrmont, Stadt  
Gemarkung: Holzhausen  
Flur: 33 Flurstück: 38/2

**Liegenschaftskarte 1:1000**

Standardpräsentation

Erstellt am 25.11.2025  
Aktualität der Daten 22.11.2025

N = 5759481



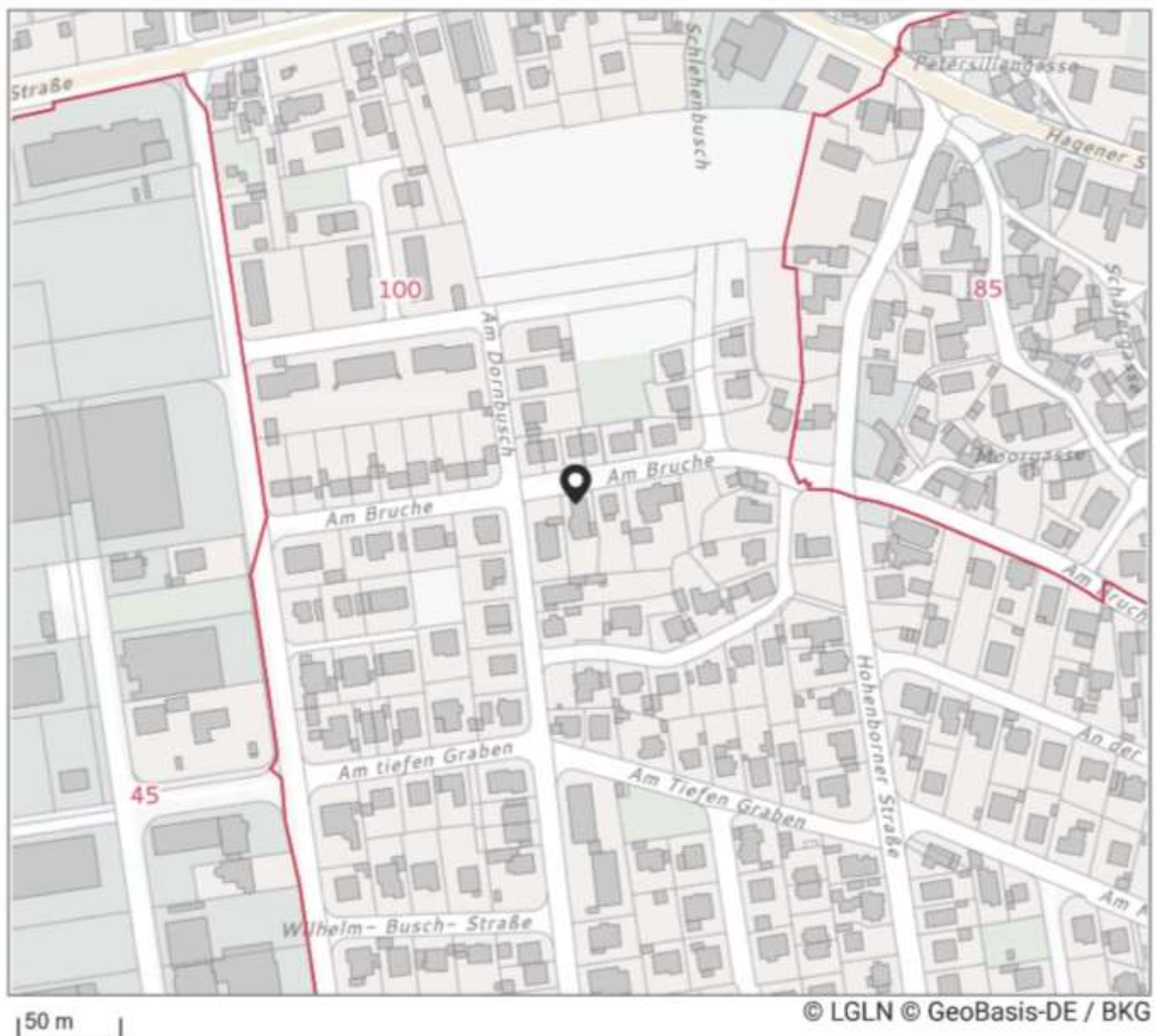
**Anlage 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**  
© Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover



**Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**  
(Erstellt am 17.11.2025)

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

Gemarkung: 5802 (Holzhausen), Flur: 33, Flurstück: 38/2





Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV - zertifiziert)

**Frank Fiebich**

Architekt Dipl.-Ing. (FH)

• Verkehrswertgutachten  
• Ganzheitliche Bauplanung  
für Neubau und Sanierung

**Verkehrswertgutachten**

**26 K 32 / 25**

Stralsunder Str. 3 • Hameln • Tel. 0 51 51 - 407 582 • [www.ihr-architekt-fiebich.de](http://www.ihr-architekt-fiebich.de)

---

### **Anlage 3: Ansicht von Norden (oben) und Ansicht von Westen (unten)**

---



Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV - zertifiziert)

**Frank Fiebich**  
Architekt Dipl.-Ing. (FH)

• Verkehrswertgutachten  
• Ganzheitliche Bauplanung  
für Neubau und Sanierung

**Verkehrswertgutachten**  
**26 K 32 / 25**

Straßunder Str. 3 • Hameln • Tel. 0 51 51 - 407 582 • [www.ihr-architekt-fiebich.de](http://www.ihr-architekt-fiebich.de)

---

## **Anlage 4: Ansicht von Süden (oben) und Ansicht von Osten (unten)**

---



Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV - zertifiziert)

**Frank Fiebich**  
Architekt Dipl.-Ing. (FH)

• Verkehrswertgutachten  
• Ganzheitliche Bauplanung  
für Neubau und Sanierung

**Verkehrswertgutachten**  
**26 K 32 / 25**

Stralsunder Str. 3 • Hameln • Tel. 0 51 51 - 407 582 • [www.ihr-architekt-fiebich.de](http://www.ihr-architekt-fiebich.de)

## Anlage 5: Grundriss Erdgeschoss



Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV - zertifiziert)

**Frank Fiebich**  
Architekt Dipl.-Ing. (FH)

• Verkehrswertgutachten  
• Ganzheitliche Bauplanung  
für Neubau und Sanierung

**Verkehrswertgutachten**  
**26 K 32 / 25**

Straßunder Str. 3 • Hameln • Tel. 0 51 51 - 407 582 • [www.ihr-architekt-fiebich.de](http://www.ihr-architekt-fiebich.de)

---

## Anlage 6: Grundriss Obergeschoss

---



Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV - zertifiziert)

**Frank Fiebich**  
Architekt Dipl.-Ing. (FH)

• Verkehrswertgutachten  
• Ganzheitliche Bauplanung  
für Neubau und Sanierung

**Verkehrswertgutachten**  
**26 K 32 / 25**

Stralsunder Str. 3 • Hameln • Tel. 0 51 51 - 407 582 • [www.ihr-architekt-fiebich.de](http://www.ihr-architekt-fiebich.de)

---

## Anlage 7: Grundriss Dachgeschoss

---

**Anlage 8: Auskunft aus d. Baulastenverzeichnis d. Stadt B. Pyrm. – Seite 1**

<b>BAULASTENVERZEICHNIS</b>	
Baulast-Nr. 1261  Gemarkung: Flur: Flurstück/e: Straße und Hausnummer.	Holzhausen 33 38/2 Am Bluche 101
<b>Inhalt der Eintragung</b>  Auszug aus dem Protokoll des Notars:  Wir sind Eigentümer des im Grundbuch von Holzhausen Blatt 2928 eingetragenen Flurstücks 38/2 der Flur 33 der Gemarkung Holzhausen. Um dem Eigentümer des Nachbargrundstückes Flurstück 39/3 der Gemarkung Holzhausen zu ermöglichen den von ihm errichteten Neubau in der ausgeführten Größe und Höhe zu erhalten, erklären wir gegenüber der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Bad Pyrmont folgende öffentlich-rechtliche Verpflichtung nach den §§ 92 ff NBauO  Wir übernehmen, auch zu Lasten unserer Rechtsnachfolger, als Baulast die Verpflichtung, mit baulichen Anlagen auf dem genannten Grundstück (ausgenommen Gebäude nach § 12 NBauO) die vorgeschriebenen Abstände von der westlichen Grenze des Grundstücks so einzuhalten, als wenn sie, wie im beigefügten Lageplan dargestellt, verliefen.  Auszugende!	<b>Bemerkungen</b>  Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 29.11.1999  Bad Pyrmont, 29.11.1999 i. A. <i>D. Hof</i> Dorhoff
Es wird versichert, dass die vom Amtsgericht durch die Bauaufsicht der Stadt Bad Pyrmont angeforderten Grundbuchauszüge (Eintragungen) zum Zeitpunkt der Baulasteintragung den aktuellen Eintragungen im Grundbuch entsprechen.  Der anliegende Lageplan ist Bestandteil dieser Baulast.  Die Richtigkeit der vorstehenden Abschrift wird beglaubigt:  Bad Pyrmont, 29.11.1999 STADT BAD PYRMONT Der Bürgermeister i. A. <i>L. W. Winter</i> Winter -Dipl.-Ing.	

**Anlage 8: Auskunft aus d. Baulastenverzeichnis d. Stadt B. Pyrm. – Seite 2**



## Anlage 9: 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. Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Hameln-Hannover