

MITGLIED DER ARCHITEKTENKAMMER NIEDERSACHSEN UND IM GUTACHERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE HAMELN - HANNOVER	
ZUR FIERWAND 23	31840 HESSISCH OLDENDORF
INFO@ARCHITEKT-KICKHOEFEL.DE	TEL: 0 51 58 / 99 19 98

Exposé

Wertgutachten

zum Zweck der Zwangsversteigerung

Ermittlung des Verkehrswertes
in Anlehnung an
§ 194 BauGB sowie ImmoWertV

26 K 33/25

11 Gesamtseiten

Ausfertigung: 1

Objekt:

Grundbuch:
Flur, Flurstück
Grundstücksgröße:
Wohnfläche:
Nutzfläche:



Wohnhaus mit Garage in massiver Bauweise
Herderstraße 4, 31812 Bad Pyrmont
Grundbuch von Pyrmont, Blatt 2181, lfd. Nr. 5
Gemarkung Pyrmont, Flur 10, Flurstück 34/2
489 m²
ca. 222 m²
Wohnhaus ca. 104 m², Garage: ca. 35 m²

Gläubiger:	Volksbank Osterstraße 44, 31785 Hameln
Ansprechpartner:	Hameln-Stadthagen eG
Telefon:	05151-207-30490

Auftraggeber: **Amtsgericht Hameln**
Zehnthof 1, 31785 Hameln

Zweck der Ausarbeitung: Verkehrswertermittlung
zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Ortstermin: 30.10.2025
Bewertungsstichtag: 30.10.2025
Qualitätsstichtag: 30.10.2025
Ausfertigungsdatum: 29.01.2026

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 Wertermittlungsstichtag 30.10.2025 ermittelt sich der Verkehrswert des bebauten Grundstücks mit rd.

226.000 €

n Worten: zweihundertsechszwanzigtausend Euro

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation.....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	6
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Einfamilienhaus.....	8
3.1.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	8
3.1.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	8
3.1.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.1.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	9
3.1.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	9
3.2	Garage	10
3.3	Außenanlagen.....	10
4	Verkehrswert	10

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus mit Garage
Objektadresse:	Herderstraße 4 31812 Bad Pyrmont
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Pyrmont, Blatt 2181
Katasterangaben:	Gemarkung Pyrmont, Flur 10, Flurstück 34/2, Fläche 489 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Hameln vom 17.09.2025 soll durch ein Sachverständigengutachten der Verkehrswert über das Versteigerungsobjektes eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	30.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	30.10.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei in Augenschein genommen werden.
Eigentümer:	Der Eigentümer ist dem Sachverständigen bekannt. Er wird auf Anordnung des Gerichtes nicht genannt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.09.2025 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus der Liegenschaftskarte• Auszug aus der Bauakte• Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte• Auskunft aus dem Baulastregister• Ausschnitt aus der Amtlichen Karte (AK5)• Auszug aus der Topographischen Karte

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Vorbemerkungen

1.1 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 erzielt werden würde, wobei alle Markteinflüsse berücksichtigt werden müssen. Bei Grundstücken sind dies zum Beispiel die Lage, die Nutzfläche, die Käuferschicht usw. Der Verkehrswert ist demnach nicht immer mit dem Kaufpreis identisch. Notverkäufe, Gefälligkeitspreise, Liebhaberpreise sind nicht mit dem Verkehrswert gleichzusetzen.

Der Verkehrswert von Immobilien ist nach allgemein anerkannten Grundsätzen mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens, des Ertragswertverfahrens oder des 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 (BGBl. I S. 639) beschrieben.

1.2 Allgemeines zum Auftrag

Das Gutachten wird in 6-facher Ausfertigung sowie als 2 PDF – Dateien (1x verschlüsselt und 1 x unverschlüsselt) erstellt.

Eine Ausfertigung verbleibt beim Sachverständigen und wird für einen Zeitraum von zehn Jahren verwahrt.

Eine Untersuchung/ Prüfung von Bodenverunreinigungen, Altlasten und sonstigen Kontaminationen, sowie die Prüfung auf tierische und pflanzliche Schädlinge ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens. Bauschäden und -mängel (schadstoffhaltige Baustoffe, Standsicherheit, Schall-, Wärmeschutz usw.) können nur berücksichtigt werden, soweit sie sichtbar sind oder durch den Eigentümer hierüber Angaben gemacht hat. Die Zulässigkeit der Bebauung wird als planungs- und bauordnungsrechtlich legitim vorausgesetzt, sofern keine anders lautenden Aussagen / Unterlagen zur Bewertung zugänglich gemacht wurden oder recherchiert werden konnten.

1.3 Sonstiges

Jegliche Vervielfältigung und Veröffentlichung ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher Erlaubnis des Unterzeichners gestattet. Dies gilt auch für Auszüge aus den Karten, Zeichnungen, Foto und sonstigen reproduzierbaren Inhalten im Gutachten und den 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 umfassende Richtigkeit, sondern spiegeln den Kenntnisstand des Unterzeichners wieder.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Hameln – Pyrmont
Ort und Einwohnerzahl:	Bad Pyrmont (ca. 19.700 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Kreisstadt Hameln (ca. 21 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Hannover (ca. 70 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 1 (ca. 7 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> Bad Eilsen A2 (ca. 40 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bad Pyrmont (ca. 2,5 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Paderborn (ca. 70 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkern; Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; Schulen und Ärzte ca. 2 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 2 km entfernt; gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; offene, 2geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 489,00 m ²
--------------------------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; klassifizierte Straße (Gemeindestraße); Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten: zweiseitige Grenzbebauung der Garage;
eingefriedet durch Zaun

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

Altlasten:
Altlasten sind nicht bekannt worden.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Bau-
grund- und Grundwassersituation insoweit berück-
sichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bo-
denrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausge-
hende vertiefende Untersuchungen und Nachfor-
schungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastun- Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grund-
gen: buchauszug vom 19.09.2025 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von
Pyrmont, Blatt 2181, folgende Eintragungen:
Zwangsversteigerungsvermerk, befristetes Woh-
nungsrecht.
Diese haben jedoch nach Angabe des Gerichts keinen
Einfluss auf die Wertermittlung.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grund-
buchs verzeichnet sein können, werden in diesem
Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausge-
gangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Ver-
kauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufs-
preises ausgeglichen werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenver- Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem
zeichnis: Baulastenverzeichnis vom 16.10.2025 vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeein-
flussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Nach Auskunft aus dem Denkmalatlas Niedersachsen
besteht kein Denkmalschutz.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein
rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zuläs-
sigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34
BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

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

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 1 Garagenstellplatz.

Das Objekt ist nicht bewohnt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Einfamilienhaus

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; Walmdach, der Dachraum ist überwiegend ausgebaut; freistehend
Baujahr:	1931 (gemäß Bauakte)
Modernisierungen:	Das Objekt wurde partiell modernisiert.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Gebäude ist nicht erweiterungsfähig.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.1.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken Kappendecke über KG
Treppen:	<u>Geschosstreppe</u> : Holzkonstruktion
Dach:	<u>Dachkonstruktion</u> : Holzdach <u>Dachform</u> : Walmdach <u>Dacheindeckung</u> : Dachziegel (Ton); Dachraum ist ausgebaut

3.1.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.1.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Teppichboden, PVC, Laminat
Wandbekleidungen:	Putz mit einfachen Tapeten (Raufasertapeten); Fliesen in Sanitärräumen
	Fenster als Einfachverglasung aus Holz im EG Fenster als Doppelverglasung aus Kunststoff im OG (Baujahr 2011) Fenster als Doppelverglasung aus Kunststoff im DG
Türen:	<u>Eingangstür</u> : Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren</u> : (Kassetentüren), Füllungstüren aus Holz
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden
besondere Einrichtungen:	Kachelofen im EG
Bauschäden und Baumängel:	Beschädigungen am Dachkasten, starker Efeu-Bewuchs der Fassade
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch

3.1.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besonnung und Belichtung:	gut
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht ein allgemeiner Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.2 Garage

Baujahr: 1970;
Bauart: massiv;
Außenansicht: verputzt;
Dachform: Flachdach;
Dach aus: Beton mit Pappe;
Tor: Stahlschwingtor;
Boden: Beton;
Besonderheiten: Beschädigung durch umgestürzten Baum.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung (Mauer, Zaun)

4 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **226.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus mit Garage bebaute Grundstück in 31812 Bad Pymont, Herderstraße 4

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Pymont	2181	5
Gemarkung	Flur	Flurstück
Pymont	10	34/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2025 mit rd.

226.000 €

in Worten: zweihundertsechszwanzigtausend Euro

geschätzt.

Anlage: Fotos
Seite 1 von 8



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus nordwestlicher Richtung



Bild 2: Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus westlicher Richtung