ARCHITEKT STEFFEN KICKHÖFEL DIPLOM – INGENIEUR (FH)

MITGLIED DER ARCHITEKTENKAMMER NIEDERSACHSEN UND IM GUTACHTERAUSSCHUSS 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 41/25

10 Gesamtseiten

Ausfertigung: 1



Objekt:	Wohnhaus mit Anbau Trechterweg 27, 31787 Hameln
Grundbuch:	Grundbuch von Halvestorf, Blatt 356, lfd. Nr. 2
Flur, Flurstück	Gemarkung Halvestorf, Flur 1, Flurstück 47/6
Grundstücksgröße:	2.520 m²
Gläubiger:	Stadt Hameln Rathausplatz 1, 31785 Hameln
Ansprechpartner:	Stadtkasse als Vollstreckungsbehörde Herr Kaldasch
Auftraggeber:	**Amtsgericht Hameln** **Zehnthof 1, 31785 Hameln**
Zweck der Ausarbeitung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Ortstermin:	22.01.2026
Bewertungsstichtag	22.01.2026
Qualitätsstichtag	22.01.2026
Ausfertigungsdatum:	13.03.2026

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 22.01.2026 ermittelt sich der Verkehrswert des bebauten Grundstücks mit rd.

269.000 €

in Worten: zweihundertneunundsechzigtausend Euro

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**3**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**4**
2.1	Lage	4
2.1.1	Großräumige Lage	4
2.1.2	Kleinräumige Lage	4
2.2	Gestalt und Form	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	4
2.4	Privatrechtliche Situation	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	5
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	5
2.5.2	Bauplanungsrecht	6
2.5.3	Bauordnungsrecht	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	6
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	6
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	6
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**7**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	7
3.2	Wohnhaus (Fachwerk)	7
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	7
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	7
3.3	Wohnhausanbau (massiv)	7
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	7
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	7
3.4	Außenanlagen	7
4	**Verkehrswert**	**8**

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus mit Anbau
Objektadresse:	Trechterweg 27 31787 Hameln
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Halvestorf, Blatt 356, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Halvestorf, Flur 1, Flurstück 47/6, Fläche 2520 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Hameln vom 12.11.2025, soll durch ein Sachverständigengutachten. der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden..
Wertermittlungsstichtag:	22.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	22.01.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Umfang der Besichtigung etc.:	**Ein Zutritt zum Objekt war am Ortstermin nicht möglich. Die Besichtigung konnte lediglich von außen erfolgen. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Auskünften und vorliegenden Unterlagen. Es können also Abweichungen vorliegen.**
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige, Mitarbeiterin Frau Kickhöfel
Eigentümer:	Die Eigentümer sind dem Sachverständigen bekannt. Sie werden 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: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.11.2025 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Auszug aus der Liegenschaftskarte • Auszug aus der Bauakte • Auskunft aus dem Planungsrecht • Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte • Auskunft aus dem Baulastregister • Ausschnitt aus der Amtlichen Karte (AK5) • Auszug aus der Topographischen Karte • Auskunft aus dem Denkmalatlas Niedersachsen

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Hameln – Pyrmont
Ort:	Hameln; Ortsteil Weidehohl
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Kreisstadt Hameln (ca. 6 km entfernt) Landeshauptstadt: Hannover (ca. 50 km entfernt) Bundesstraßen: B 83 / B1 (ca. 7 km entfernt) Autobahnzufahrt: Rehren A2 (ca. 19 km entfernt) Bahnhof: Hameln (ca. 9 km entfernt) Flughafen: Hannover (ca. 65 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 6 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 7 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 8 km entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; offene, 1-2-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	leicht hängig; von der Straße abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	Grundstücksgröße: insgesamt 2520,00 m²; Bemerkungen: fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; klassifizierte Straße (Gemeindestraße); Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche	keine Grenzbebauung der Gebäude;

Gemeinsamkeiten:	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 Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.11.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Halvestorf, Blatt 356, folgende Eintragung: Zwangsversteigerungsvermerk, Wohnrecht. Diese haben jedoch keinen Einfluss auf die Wertermittlung.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 03.12.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen (vgl. Anlage 4): Leitungsrecht. Die Baulast ist nicht wertbeeinflussend, da sie sich in der planungsrechtlich ausgewiesenen Fläche für Leitungsrechte befindet.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach Auskunft des Denkmalatlas Niedersachsen (Einzeldenkmal).

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 517, in Kraft getreten am 18.03.2024, im Wesentlichen, folgende Festsetzungen: WA = allgemeines Wohngebiet; II = 2 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,2 (Grundflächenzahl); GFZ = 0,3 (Geschossflächenzahl); o = offene Bauweise; Einzelhausbebauung
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich einer Gestaltungssatzung und einer Satzung über Grenzabstände.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde im Rahmen der Zugangsmöglichkeiten geprüft.
Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden nicht festgestellt.

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 schriftlich sowie über Online-Dienste eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude mit Anbau bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 3 Garagenplätze.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Ein Zutritt zum Objekt war am Ortstermin nicht möglich. Die Besichtigung konnte lediglich von außen erfolgen. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Auskünften und vorliegenden Unterlagen. Es können also Abweichungen vorliegen.

3.2 Wohnhaus (Fachwerk)

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus (Fachwerk); zweigeschossig; Satteldach; freistehend
Baujahr:	1827 (gemäß Torbogeninschrift)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor

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

Konstruktionsart:	Fachwerk (Eiche)
Umfassungswände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach Dachform: Sattel- oder Giebeldach Dacheindeckung: Dachziegel (Ton)

3.3 Wohnhausanbau (massiv)

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhausanbau (massiv); eingeschossig; teilunterkellert; ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1988 (gemäß Bauakte)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach mit Aufbauten Dachform: Krüppel-, Schopfwalmdach Dacheindeckung: Dachziegel (Ton);

3.4 Außenanlagen

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

4 Verkehrswert

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
Baugrundstück TB1			265.000,00 €
Gartenland TB2			4.100,00 €
Summe	------	------	269.100,00 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.
Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **269.100,00 €** ermittelt.
Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 31787 Hameln, Trechterweg 27

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Halvestorf	356	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Halvestorf	1	47/6

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2026 mit rd.

269.000 €

in Worten: zweihundertneunundsechzigtausend Euro

geschätzt.

Anlage: Fotos
Seite 1 von 2



Bild 1: Hofansicht des Bewertungsobjekts



Bild 2: Giebelansicht des Anbaus und angrenzender Grundstücksbereich

Anlage: Fotos
Seite 2 von 2



Bild 3: Straßenansicht des Bewertungsobjekts



Bild 4: Gartenland (westlicher Grundstücksbereich)