



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Hameln-Hannover**

# Exposé

**zum Gutachten über den Verkehrswert**



**Objekt: Reinerbeck, Schwarzbachstraße 4**



**Niedersachsen**

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.) für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Aerzen, Flecken
Straße, Hausnummer:	Schwarzbachstraße 4
Gemarkung:	Reinerbeck
Flur:	17
Flurstück(e):	42
Gesamtfläche:	2.459 m <sup>2</sup>
Grundbuchbezirk:	Reinerbeck
Grundbuchblatt:	250, lfd.-Nr. 3
Eigentümer(in):	Gabriele Bauche zu ½ Anteil Sven Oliver Bauche zu ½ Anteil

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 18.12.2024 in der Besetzung

Vorsitzender:	Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Dirk Wente
Gutachter:	Sparkassenbetriebswirt Günter Hellmich
Gutachterin:	Immobilienkauffrau Ingeburg Wiesner-Jorns

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 18.12.2024 mit

**166.000 €**

ermittelt.

**1. Allgemeine Angaben****1.1 Auftragsdaten**

Auftraggeber(in): Amtsgericht Hameln  
Auftragseingang: 06.11.2024  
Aktenzeichen Auftraggeber(in): 26 K 43/24  
Verwendungszweck: Zwangsversteigerung  
Besonderheiten: keine  
Örtliche Bauaufnahme durch: Herrn Wente  
am: 09.12.2024  
Weitere Teilnehmende: Eigentümer  
Ortsbesichtigung durch den  
Gutachterausschuss am: 18.12.2024  
Weitere Teilnehmende: Eigentümer

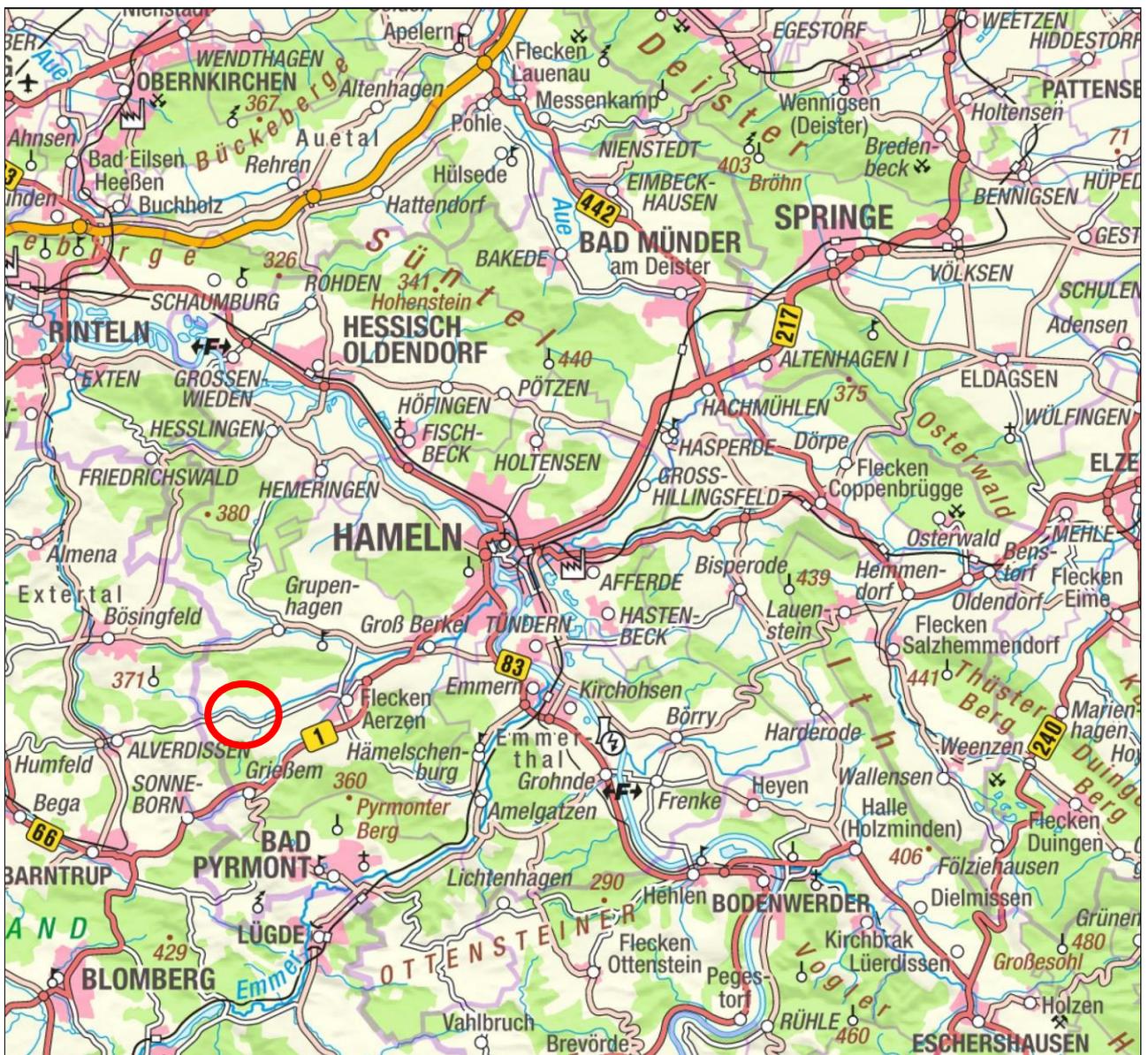
## 2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

### 2.1 Lagermerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Reinerbeck des Flecken Aerzen an der Schwarzbachstraße 4, einer Durchgangstraße. Die Entfernung zum Zentrum des Flecken Aerzen beträgt ca. 5 km.

#### Übersichtskarte



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

© 2024  LGLN

Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

Ausschnitt aus der Amtlichen Karte AK5 (ohne Maßstab)



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

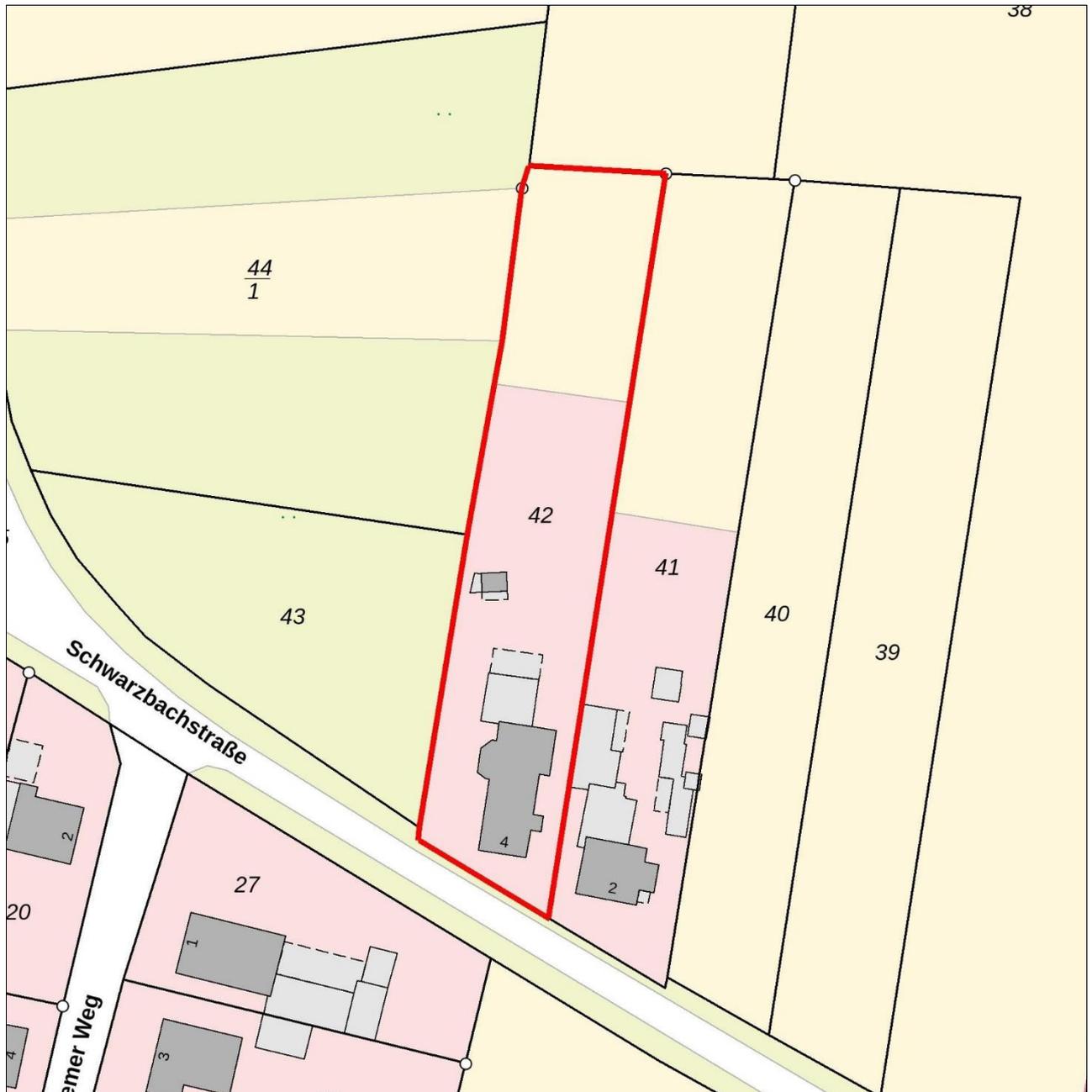
© 2024  LGLN

## 2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### 2.2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 2.459 m<sup>2</sup> groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



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

© 2024  LGLN

## 2.2.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich der bebauten Teilfläche ist als Rasenfläche und Ziergarten angelegt. Bei dem rückwärtigen Grundstücksteil handelt es sich um eine Grünlandfläche.

## 2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Schwarzbachstraße erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Durchgangsstraße.

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Straße vorhanden:

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation

## 2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

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

Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen (schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsfälle, Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, Kampfmittel) vor.

## 2.3 Bauliche Anlagen

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden den Bauakten entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachterausschusses nachhaltig wertrelevant sind. Dies trifft auch auf Abweichungen der gegenwärtigen Bauausführung von den maßgeblichen Genehmigungen zu.

### 2.3.1 Wohnhaus

<b><u>Gebäudeart:</u></b>	Gebäudetyp:	Einfamilienhaus
	Stellung des Gebäudes:	freistehend
	Geschosse:	Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Dachgeschoss (DG), Dachboden (DB)
	Unterkellerung:	tlw. unterkellert
	Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut
<b><u>Baujahr:</u></b>		1934, erweitert 1958 und 1975
	Baugenehmigung:	liegt lt. Bauakte vor

---

<u>Größe:</u>	Wohnfläche: 178 m <sup>2</sup> + 10 m <sup>2</sup> Wintergarten (Berechnungen nach Aufmaß und Bauakten)
	Bruttogrundfläche: 362 m <sup>2</sup> (nach eigenen Berechnungen)
<u>Raumaufteilung:</u>	KG: Abstellräume, Heizungsraum, Öllager, Flur, WC (nicht genutzt)
	EG: 6 Zimmer, Küche, Bad, 2 Abstellräume, Diele, Flur, 2 Windfang, Wintergarten (ca. 1985)
	DG: 3 Zimmer, Bad, Flur
	DB: Bodenraum
Einstufung/Besonderheiten:	tlw. unzuweckmäßige und nicht zeitgemäße Raumaufteilung, gefangene Räume, unterschiedliches Höhenniveau
<u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>	
Außenwände:	Mauerwerk mit Putz und Anstrich, Verblendmauerwerk
Dach:	Satteldach, Dachgauben, Tonziegel, tlw. Dämmung
Außentüren:	Holz mit Glasausschnitt
Fenster:	Kunststoff und Holzfenster mit Isolierverglasung, tlw. Rollläden; tlw. Kunststoffkellerfenster mit Isolierverglasung, tlw. Holzfenster mit Einfachverglasung
Innenwände:	Mauerwerk mit Putz und Tapeten, tlw. Leichtbauwände, Fliesen in den Sanitärräumen
Innentüren:	Holz, FH
Decken:	massiv, Holz, tlw. vertäfelt, Kappendecke über KG
Treppen:	KG: massiv EG: Betontreppe mit Kunststeinstufen, Holztreppe DB: Einschubtreppe
Fußböden:	mit unterschiedlichen Belägen (u. a. Parkett, Vinyl, Textil, Fliesen, Laminat), im Keller Estrich
Sanitäreinrichtungen:	Bad mit Dusche, Wanne, Waschbecken und WC und ein Bad mit Dusche, Waschbecken und WC im EG Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC im DG
Heizung:	Ölzentralheizung (Heizkessel von 1987); zentrale Warmwasserbereitung, Solarthermie, tlw. Rippenheizkörper, tlw. Flachheizkörper, zusätzlich Specksteinofen
Technische Ausstattung:	durchschnittliche Ausstattung
Besondere Bauteile:	Wintergarten (schadhafte Lagerhölzer), Dachgauben, 5-stufige Aufgangstreppe, Eingangsüberdachungen, Specksteinofen

---

Zustand und Qualitätseinstufung:

Bauschäden:	Feuchtigkeitserscheinungen an der Decke im Wohnzimmer (durch Flugschnee), Feuchtigkeitserscheinungen und Putzschäden an einigen Kellerwänden, Fertigungsmängel der Zimmer im Garagenteil (wird als Versicherungsschaden hier nicht bewertet) und der Stufen zum Keller, Schäden an den Eingangsstufen, Wintergarten mit Feuchteerscheinungen an der Holzkonstruktion,
Unterhaltungszustand:	durchschnittliche Instandhaltung  nach dem GebäudeEnergieGesetz (GEG) dürfen z.B. Heizkessel (ausgenommen Niedertemperatur und Brennwertkessel) nicht mehr betrieben werden, die älter als 30 Jahre sind  Darüber hinaus liegen dem Alter und Objekt entsprechend übliche Abnutzungserscheinungen vor.
Besonderheiten:	gefangene Räume, Niveauunterschied

\* evtl. aufgeführte Baumängel/Bauschäden sind nur beispielhaft, ohne Anspruch auf Vollzähligkeit; bei Bedarf sind Detailuntersuchungen erforderlich

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

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

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude überwiegend eine zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als mittel eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 2,6 zuzuordnen.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor. Aussagen zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden vom Gutachterausschuss nicht gemacht.

Ermittlung des wertrelevanten Baujahres

Das wertrelevante Baujahr berücksichtigt in Anlehnung an Anlage 4 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) den individuellen Unterhaltungs- und Modernisierungszustand des Gebäudes. Das wertrelevante Baujahr ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag wie folgt:

Wertrelevantes Baujahr = Wertermittlungsstichtag – Gesamtnutzungsdauer + modifizierte Restnutzungsdauer nach SW-RL

Die modifizierte Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
bisheriges Alter:	90 bzw. 49 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	2013 Dacheindeckung mit Dämmung der Schrägen und der Decke 2009, 2013 tlw. Fenster 2014 Elt- u. Abflussleitungen im Haupthaus 2015 Bäder im südl. Gebäudeteil 2015 Innentüren, Bodenbeläge
Modernisierungsgrad (gem. Anlage 4 der Sachwertrichtlinie):	mittlerer Modernisierungsgrad
modifizierte Restnutzungsdauer:	30 Jahre
wertrelevantes Baujahr:	1984

Fotos

(aufgenommen am 09.12.2024)



Ansicht von der Straße



Ansicht von Südwesten



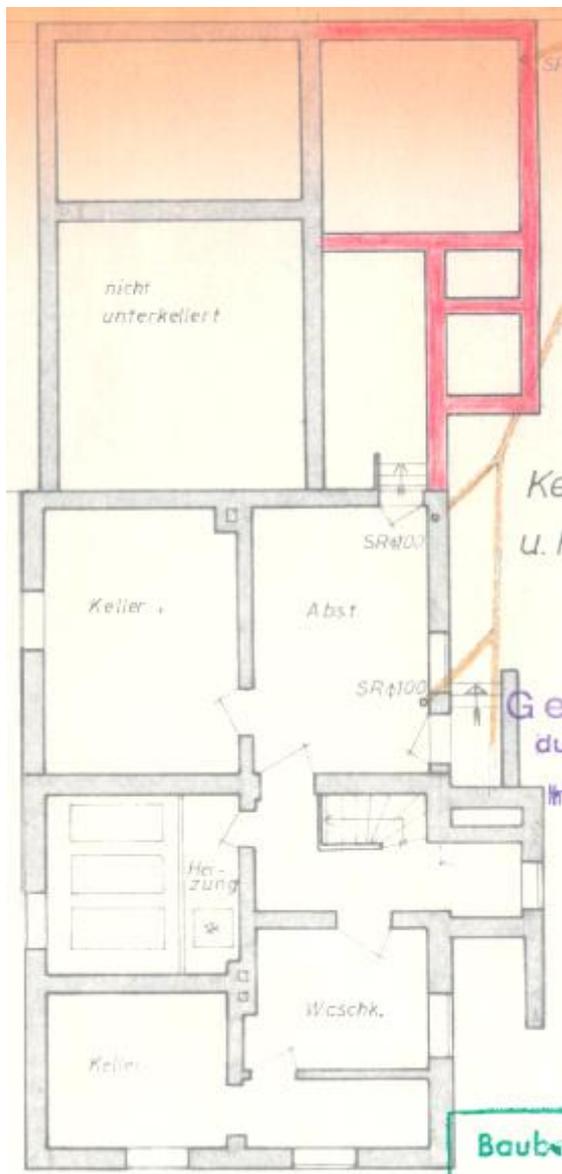
Ansicht von Nordosten



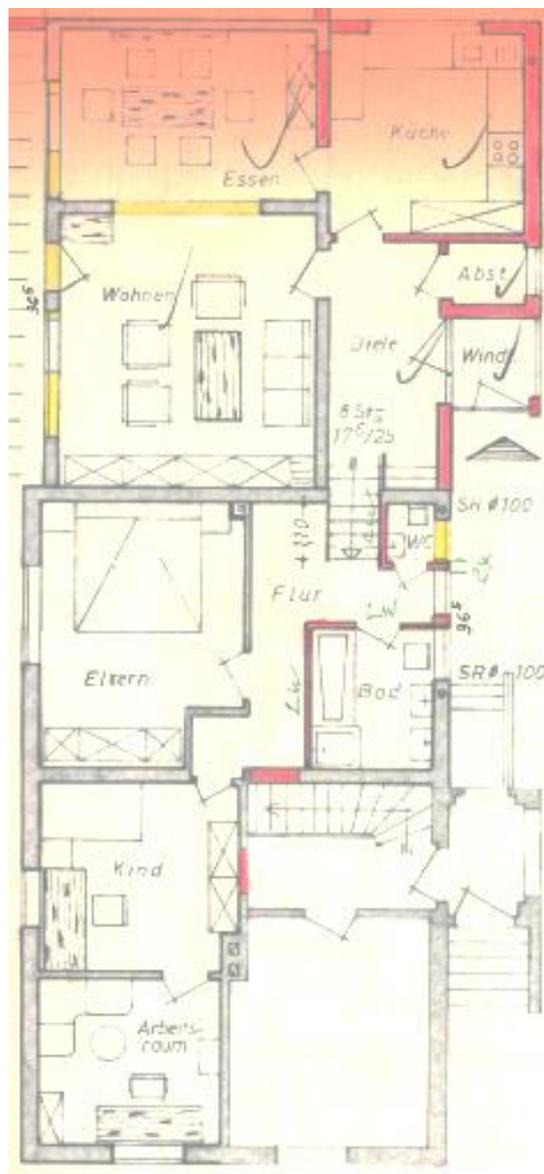
Rückansicht

## Grundrisse

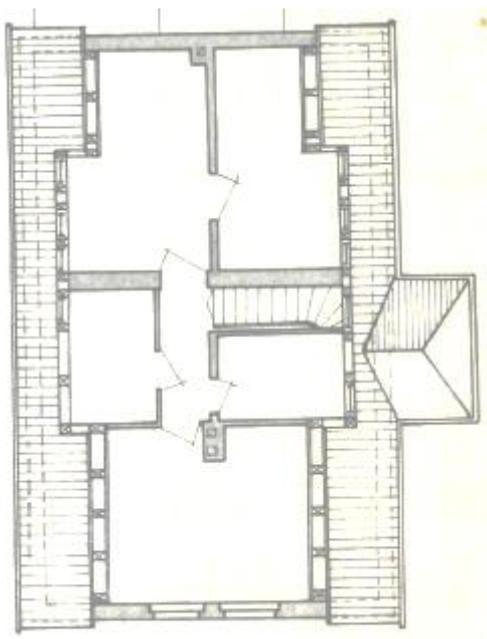
Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)



Kellergeschoss



Erdgeschoss



### Dachgeschoss

Die örtlich vorhandene Raumaufteilung weicht in einigen Punkten von der in den Grundrissen dargestellten Aufteilung ab.

### 2.3.2 Garagen

**Gebäudeart:** Doppelgarage  
**Baujahr(e):** 1975  
 Baugenehmigung: liegt lt. Bauakte vor  
**Größe:** Bruttogrundfläche: 60 m<sup>2</sup>  
 Nutzfläche: 27 m<sup>2</sup> + 8 m<sup>2</sup>

**Bauweise:** Mauerwerk, Verblendmauerwerk, Betondecke mit Bitumeneindeckung, Estrichfußboden, Stahlschwingtor

Technische Ausstattung: Elektroinstallation, einfach

Besonderheiten: die linke Garage ist nur ca. bis 2 m Tiefe nutzbar. Der übrige Teil ist ausgebaut und vom Esszimmer aus zu erreichen.

#### Zustand und Qualitätseinstufung:

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

Unterhaltungszustand: dem Alter entsprechend normal

#### Fotos

(aufgenommen am 09.12.2024)



Garagen



Rückseite

### 2.3.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Hausanschlüsse:	Strom, Wasser, Abwasser, Medien
Wege und Befestigungen:	Betonplatten, Betonpflaster
Einfriedungen:	Holzzaun, Industriezaun
Gartenanlage:	Ziergarten, Grünfläche
Sonstiges:	30 m <sup>2</sup> großer Unterstand in Holzständerkonstruktion mit Wellplatteneindeckung, Gartenhaus in Blockbohlenbauweise
Zustand der Außenanlagen:	normal

#### Fotos

(aufgenommen am 09.12.2024)



Hofbefestigung



Unterstand



Zufahrt



Freifläche