

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

7. Ausfertigung: PDF-Datei

Ausfertigung für das
Amtsgericht Hameln
zur Veröffentlichung
im Internet

von insgesamt
fünf schriftlichen
Ausfertigungen
sowie
zwei elektronischen
Ausfertigungen

mit einem Umfang
von 31 Seiten

**Eigentumswohnung Nr. 137
im IV. Obergeschoss links
mit Kellerraum**

Leipziger Straße 28



31789 Hameln

Grundbuch:	AG Hameln, Grundbuch von Afferde, Blatt 1222, lfd. Nr. 1 Miteigentumsanteile: 73,3607 / 10.000stel
Flur / Flurstück / Grundstücksgröße:	Gemarkung Hameln, Flur 1, Flurstücke 55/20, 18.239 m²
Wohn- und Nutzflächen:	ca. 83,5 m² Wohnfläche der Wohnung Nr. 137 ca. 7 m² Nutzfläche des Kellerraumes Nr. 137 (geschätzt)
Grundstückseigentümer:	Auf Anordnung des Gerichts wird im Gutachten auf Namensnennungen verzichtet.
Gläubiger:	Stadt Hameln, Herr Axel Kaldasch, Tel.: 0 51 51 – 202 – 70 01
Auftraggeber: Tag der Auftragserteilung:	Amtsgericht Hameln, Zehnthof 1, 31785 Hameln 20.05.2025
Ortstermin: Wertermittlungstichtag: Datum der Ausfertigung:	Ein Zutritt zur Wohnung wurde mir nicht ermöglicht. 03.07.2025 07.07.2025

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 Wertermittlungstichtag ermittelt sich der Verkehrswert der Eigentumswohnung zu:

92.000 Euro

In Worten: Zweiundneunzigtausend €

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	- 10 -
3.11	Baugrund	- 10 -
3.12	Erschließungszustand	- 10 -
3.13	Umliegende Bebauung und Nutzung	- 10 -
3.14	PKW-Stellplätze	- 11 -

3.15	Immissionen / Vibrationen	- 11 -
3.16	Altlasten	- 11 -
4.	BAULICHE ANLAGEN	- 12 -
4.1	Bilddokumentation der Gebäudeansichten	- 12 -
4.2	Wohngebäude	- 14 -
4.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 16 -
4.4	Außenanlagen	- 17 -
4.5	Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer	- 18 -
5.	BODENWERTERMITTLUNG	- 21 -
6.	ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTES	- 22 -
	Unmittelbares Vergleichswertverfahren:	- 22 -
7.	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	- 23 -
8.	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	- 24 -
Anlage 1:	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	- 25 -
Anlage 2:	Grundriss Wohnung	- 26 -
Anlage 3:	Grundriss Keller	- 27 -
Anlage 4:	Ansicht von Norden - Straßenseite	- 28 -
Anlage 5:	Ansicht von Süden - Gartenseite	- 29 -
Anlage 6:	Ansicht von Westen	- 30 -
Anlage 7:	Literaturverzeichnis	- 31 -

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 5-facher schriftlicher Ausfertigung sowie als zwei 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

20.05.2025

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 20.05.2025

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 beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand
- verschiedene Auszüge aus der Bauakte

Die Richtigkeit der erhaltenen Auskünfte und Unterlagen wird vorausgesetzt.

2.5 Ortsbesichtigung

Am für den 03.07.2025 einberaumten Ortstermin wurde mir die Tür nicht geöffnet.
Ein Zutritt war somit nicht möglich.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundstückseigentümer

Auf Anordnung des Gerichts wird im Gutachten auf Namensnennungen verzichtet.

3.2 Grundbuch

Amtsgericht Hameln, Grundbuch von Hameln, Blatt Nr. 1222, lfd. Nr. 1

3.3 Katasterangaben des Grundstücks

73,3607 / 10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück:
Gemarkung Hameln, Flur 1, Flurstück 55/20 mit 18.239 m²

Leipziger Straße 28, 31789 Hameln

3.4 Tatsächliche Nutzung

Die Wohnung ist bewohnt.

3.5 Entwicklungszustand

Eine Auskunft zum Entwicklungszustand wurde nicht eingeholt, da dies bei der Bewertung einer Eigentumswohnung in einer derart großen Wohnblocksiedlung nicht bewertungsrelevant ist.

3.6 Sanierungs-, Entwicklungs- oder Umlegungsgebiet

Eine Auskunft, ob sich das Grundstück in einem Sanierungs-, Entwicklungs- oder Umlegungsgebiet befindet, wurde nicht eingeholt.
Es wird fiktiv davon ausgegangen, dass sich das Grundstück nicht innerhalb eines Sanierungs-, Entwicklungs- oder Umlegungsgebietes befindet.

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 ein eventuelles Bestehen einer Baulast bei der Bewertung einer Eigentumswohnung nicht bewertungsrelevant ist.

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:

lfd. Nr. 1:

*Beschränkte persönliche Dienstbarkeit ... dass die Berechtigte ... eine Umspannstelle ... errichten, betreiben und unterhalten darf.
(eingetragen am 01.09.1977)*

lfd. Nr. 4:

*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden.
(26.09.2024)*

Die Eintragungen beeinträchtigen 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

Das Grundstück wird erschlossen von der öffentlichen Erschließungsanlage

„Leipziger Straße“ in Hameln, OT Afferde.

Diese Erschließungsanlage ist endgültig hergestellt und abgerechnet.

Ein Erschließungsbeitrag für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Hameln für das zu bewertende Grundstück nicht mehr erhoben.

Abwasserbeitrag (früher Kanalbaubeitrag)

Der Abwasserbeitrag für die Herstellung der Abwasseranlage ist nicht mehr zu zahlen.

Straßenausbaubeitrag

Eine Straßenausbaubeitragssatzung existiert in der Stadt Hameln nicht, so dass mit der Erhebung von Straßenausbaubeiträgen auf absehbare Zeit nicht zu rechnen ist.

3.9 Ort

Das zu bewertende Grundstück liegt in Afferde, einem Ortsteil der ca. 58.000 Einwohner zählenden Stadt Hameln.

Die Kreisstadt Hameln als regionales Mittelzentrum verfügt über ein Angebot an allen gewöhnlichen Schulformen und Verwaltungseinrichtungen.

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

3.9.1 Verkehrslage / Entfernungen

Hameln Altstadt	ca. 4,5 km	Hildesheim	ca. 49 km
Hannover	ca. 53 km	BAB 2 (Lauenau)	ca. 30 km

Der S-Bahnhof Hameln ist ca. vier Kilometer entfernt.

Bushaltestellen befinden sich in einer Entfernung von ca. 200 Metern vom Grundstück.

Naherholungsmöglichkeiten bietet das Weserbergland in großer Vielfalt.

3.10 Grundstücksgestaltung / Grenzverhältnisse

Zuschnitt: regelmäßiges Grundstück
Kantenlänge: siehe beigefügten Lageplan
Ebenheit: relativ eben
Begrenzung: Nachbargrundstücke, Erschließungsanlage
Einfriedung: keine

3.11 Baugrund

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

3.12 Erschließungszustand

Die „Leipziger Straße“ ist fertig erschlossen.

3.13 Umliegende Bebauung und Nutzung

Bei den umliegenden Gebäuden handelt es sich um einzelne freistehende Wohnblöcke.

3.13.1 Bilddokumentation der umliegenden Bebauung und Nutzung



Wohnblöcke in der Leipziger Straße. Roter Pfeil: Block mit der zu bewertenden Eigentumswhg.

3.14 PKW-Stellplätze

Die Wohnung verfügt laut Grundbuchauszug über keinen eigenen PKW-Stellplatz im rechtlichen Sinne.

Auf dem Grundstück ist jedoch für jede Wohnung ein nummerierter Stellplatz vorhanden.

Unter den Bewohnern gibt es sozusagen ein freiwilliges Agreement, den jeweils zur Wohnungsnummerierung passenden Stellplatz zu nutzen.

3.15 Immissionen / Vibrationen

Am Ortstermin waren keine außergewöhnlichen Immissionen oder Vibrationen wahrnehmbar.

3.16 Altlasten

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.

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



Ansicht von Süden

4.2 Wohngebäude

4.2.1 Baujahr

1975

4.2.2 Art des Gebäudes

Voll unterkellertes Mehrfamilienhaus, 32 Wohneinheiten im gesamten Gebäude

4.2.3 Wohn- und Nutzfläche

**Wohnfläche (laut Aufmaß in einer anderen Wohnung
im selben Haus und dem gleichen Wohnungstyp):**

Wohnen	20,4 m ²
Eltern	14,8 m ²
Kind 1	10,8 m ²
Kind 2	9,8 m ²
Küche	8,1 m ²
Bad	5,0 m ²
WC	1,8 m ²
Abstellkammer	0,9 m ²
Garderobe	1,3 m ²
Flur	7,8 m ²
Balkon (50% der Grundfläche)	2,8 m ²
Wohnfläche:	83,5 m²

Die Wohnfläche der Wohnung beträgt ca. 83,5 m².

Die Nutzfläche des Kellerraumes (Zutritt nicht ermöglicht) beträgt geschätzt ca. 7 m².

4.2.4 Baubeschreibung des Gebäudes:

Die Baubeschreibung ergibt sich aus der Ortsbesichtigung des Gebäudes von außen.

Allgemeines / Rohbau

Gründung / Sohle: Stahlbeton

Außenwände: Massiv, Klinker

Innenwände: Massiv

Decken: Stahlbetondecke

Dach: Flachdach

Treppe: Stahlbeton, Kunststeinstufen

Wasserinstallation: Anschluss an die öffentliche Versorgung

Abwasserinstallation: Anschluss an die öffentliche Kanalisation

Ausbau

Elektroinstallation:	Keine Angaben möglich, da kein Zutritt
Heizung:	Fernwärme
Warmwasser:	zentral
Sanitärausstattung:	Keine Angaben möglich, da kein Zutritt
Küche:	Keine Angaben möglich, da kein Zutritt
Fenster:	Keine Angaben möglich, da kein Zutritt
Hauseingangstür:	Aluminium
Innentüren:	Keine Angaben möglich, da kein Zutritt
Fußböden:	Keine Angaben möglich, da kein Zutritt
Wände:	Keine Angaben möglich, da kein Zutritt
Decken:	Keine Angaben möglich, da kein Zutritt

4.2.5 Wohnung - Bilddokumentation der Innenräume

Eine Bilddokumentation konnte aufgrund des nicht ermöglichten Zutritts nicht angefertigt werden.

4.2.6 Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung entspricht modernen Anforderungen.

4.2.7 Ausstattungsstandard nach Normalherstellungskosten (NHK 2010):

Eine Standardstufe konnte aufgrund des nicht ermöglichten Zutritts nicht ermittelt werden. Es kann jedoch aufgrund des Gebäudebaujahrs vermutet werden, dass es sich um eine einfache bis mittlere Standardstufe handelt.

4.2.8 Energieeinsparnachweis nach Gebäudeenergiegesetz

Ein Energieeinsparnachweis nach Gebäudeenergiegesetz konnte nicht recherchiert werden.

4.2.9 Modernisierungen

Das Gebäude wurde ca. 1975 errichtet. Wesentliche Modernisierungen wurden bisher nicht vorgenommen.

4.2.10 Instandhaltung, Bauschäden- und Mängel

Während des Ortstermins waren von außen keine Bauschäden / Baumängel zu erkennen, die über die übliche altersbedingte Abnutzung hinausgingen.

Laut Aussage der Hausverwaltung kommen jedoch Wasserrohrbrüche und Schäden an den Balkonen regelmäßig vor.

Eine Sonderumlage ist zur Zeit nicht beschlossen.

Die WEG spart aktuell mit zwei extra Erhaltungsrücklagen für die Dachsanierungen und Strangsanierungen. Eine Strangsanierung (Haus 26) wird gerade durchgeführt.

4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach § 8 ImmoWertV in der Fassung vom 19. Mai 2010:

Ermittlung des Verkehrswerts

(2) In den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 sind in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),

2. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem üblichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

(4) Bei der Anwendung der jeweils herangezogenen Wertermittlungsverfahren nicht berücksichtigte Wert beeinflussende Umstände sind ergänzend zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale liegen wie folgt vor:

Die fehlende Besichtigungsmöglichkeit und die daraus folgende fehlende Überprüfbarkeit des Zustands der Wohnung berücksichtige ich mit einem Abschlag in Höhe von 10 % des unmittelbaren Vergleichswertes.

Dieser Abschlag beträgt dann gerundet 10.000 Euro.

4.4 Außenanlagen



Rückwärtiger Grundstücksbereich mit Kinderspielplatz



Vorderer Grundstücksbereich

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

Da keine weiteren baulichen Besonderheiten von außen erkennbar sind und es sich hier um ein Mehrfamilienhaus handelt, wird eine Gesamtnutzungsdauer laut Sachwertrichtlinie für das Gebäude zu rund 70 Jahren angenommen.

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..

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:

Restnutzungsdauer lt. Anlage 4 . Sachwert-Richtlinie:

70	Jahre
25	Jahre

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein ca. 50 Jahre altes Gebäude.

Es wird ein Modernisierungsgrad von 4 Punkten, also ein Standard im Rahmen der erforderlichen Instandhaltungsarbeiten, angenommen.

Die modifizierte Restnutzungsdauer ergibt sich aufgrund des angenommenen Modernisierungsgrades aufgrund interpolierter Werte obiger Tabelle zu rund 25 Jahren.

Daraus ermittelt sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ein fiktives Baujahr von 1980.

Restnutzungsdauer Wohngebäude (RND) 25 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 85 €/m²

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 für das gesamte Grundstück mit:

$$(18.239 \text{ m}^2) \times 85 \text{ €/m}^2 = \text{gerundet } 1.550.000 \text{ €}$$

$$\text{nach Miteigentumsanteilen: } 1.550.000 \times 73,3607 / 10.000 = 11.371 \text{ €}$$

gerundeter Bodenwert: 11.000 €

6. Ermittlung des Vergleichswertes

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

Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

(1) Im Vergleichswertverfahren 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.

Unmittelbares Vergleichswertverfahren:

Der Vergleichsfaktor wurde beim Gutachterausschuss angefragt und ergibt sich aus der aktuellen Regressionsanalyse.

Er berücksichtigt die folgenden besonderen Merkmale des zu bewertenden Objekts:

- Bodenrichtwert: 85 Euro/m²
- Wohnfläche: 83,5 m²
- besondere regionale Lage: Mehrfamilienhaussiedlung
an der Leipziger Straße in Afferde
- modifiziertes Baujahr: 1980
- Stellplatz Kfz: vorhanden

Daraus ergibt sich folgender Vergleichsfaktor: 1.216 €/m²

x vorhandener Wohnfläche in m²: 83,5 = 101.536 €

= Vergleichspreis gerundet: = 102.000 €

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 im vorliegenden Fall um ein Eigentumswohnung im vierten Stockwerk eines Wohnblockes in Afferde, einem Ortsteil von Hameln.

Den ermittelten Vergleichswert in Höhe von 102.000 Euro halte ich für einen erzielbaren Preis. Den mangels Zutritt nicht überprüfbaren Zustand der Wohnung berücksichtige ich mit einem Abschlag von 10% des Vergleichswertes.

Das entspricht einem Abschlag in Höhe von 10.000 €.

Den Verkehrswert für die Eigentumswohnung Nr. 137

**31789 Hameln, Leipziger Straße 28, IV. OG links, mit Kellerraum,
Grundbuch von Afferde, Blatt 1222, lfd. Nummer 1,
73,3607 / 10.000stel Miteigentumsanteile,
eingetragen am Grundstück:
Gemarkung Afferde, Flur 1, Flurstück 55/20, 18.239 m²,**

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

92.000 Euro

In Worten: Zweiundneunzigtausend Euro

Hameln, den 07.07.2025

8. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
Anlage 2:	Grundriss Wohnung
Anlage 3:	Grundriss Keller
Anlage 4:	Ansicht von Süden
Anlage 5:	Ansicht von Westen
Anlage 6:	Ansicht von Osten
Anlage 7:	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: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
© Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Hameln-Hannover



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
(Erstellt am 06.06.2025)

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

Adresse: Leipziger Straße 28, 31789 Hameln - Afferde

Gemarkung: 4963 (Afferde), Flur: 1, Flurstück: 55/20





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 47 / 24

Stralsunder Str. 3 • Hameln • Tel. 0 51 51 - 407 582 • www.ihr-architekt-fiebich.de

Anlage 2: Grundriss Wohnung



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 47 / 24

Stralsunder Str. 3 • Hameln • Tel. 0 51 51 - 407 582 • www.ihr-architekt-fiebich.de

Anlage 3: Grundriss Keller

Anlage 4: Ansicht von Norden - Straßenseite



Anlage 5: Ansicht von Süden - Gartenseite



Anlage 6: Ansicht von Westen (Whg. nicht sichtbar, aber Ostseite identisch)

Anlage 7: Literaturverzeichnis

1. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
(Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV), in Kraft getreten am 01.07.2010.
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 (WoFlV) – 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