



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

5. Ausfertigung; PDF-Datei für das Amtsgericht Hameln zur Veröffentlichung im Internet

von insgesamt
zwei schriftlichen
Ausfertigungen
sowie
drei elektronischen
Ausfertigung

mit einem Umfang
von 36 Seiten

**Wohnhaus in
Holz-Fachwerk-Bauweise**

Kampstraße 2

31020 Salzhemmendorf



Grundbuch:	AG Hameln, Grundbuch von Salzhemmendorf, Blatt 861, lfd. Nr. 3
Flur / Flurstück / Grundstücksgröße:	Gemark. Salzhemmendorf, Flur 5, Flurstück 326/2 mit 325 m ²
Wohn- und Nutzflächen:	ca. 153 m ² geschätzte Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss ca. 34 m ² geschätzte Nutzfläche im Anbau ca. 28 m ² geschätzte Nutzfläche der Garage im Haus
Grundstückseigentümer:	Keine Namensnennung auf Anordnung des Gerichts
Gläubiger:	LKR Hameln-Pyrmont, Frau Hamfler, Tel.: 05151 – 903 – 12 62
Auftraggeber: Tag der Auftragserteilung:	Amtsgericht HM, Zehnthof 1, 31785 Hameln, Tel. 05151 – 796 - 0 15.01.2026
Ortstermin: Wertermittlungstichtage: Datum der Ausfertigung:	Ein Zutritt wurde mir nicht ermöglicht 02.06.2026 05.06.2026

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 Wertermittlungstichtag ermittelt sich der Verkehrswert des Grundstücks zu:

71.000 Euro
Einundsiebzigtausend Euro

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 und Begründung eines Rechtsverhältnisses	- 6 -
1.6	Sanierungspflicht nach Gebäudeenergiegesetz (GEG)	- 7 -
2.	AUFTRAGSBESCHREIBUNG	- 8 -
2.1	Auftraggeber	- 8 -
2.2	Tag der Auftragserteilung	- 8 -
2.3	Zweck des Gutachtens	- 8 -
2.4	Unterlagen	- 8 -
2.5	Ortsbesichtigung	- 8 -
3.	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	- 9 -
3.1	Grundstückseigentümer	- 9 -
3.2	Grundbuch	- 9 -
3.3	Katasterangaben des Grundstücks	- 9 -
3.4	Tatsächliche Nutzung	- 9 -
3.5	Entwicklungszustand	- 9 -
3.6	Sanierungs-, Entwicklungs- oder Umlegungsgebiet	- 9 -
3.7	Denkmalschutz	- 9 -
3.8	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen:	- 10 -
3.9	Ort	- 11 -
3.10	Grundstücksgestaltung / Grenzverhältnisse	- 11 -
3.11	Baugrund	- 11 -
3.12	Umliegende Bebauung und Nutzung	- 12 -
3.13	PKW-Stellplätze	- 12 -



3.14	Immissionen / Vibrationen	- 12 -
3.15	Altlasten	- 13 -
3.16	Baurecht	- 13 -
4.	BAULICHE ANLAGEN	- 14 -
4.1	Bilddokumentation der Gebäudeansichten	- 14 -
4.2	Wohnhaus	- 16 -
4.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 21 -
4.1		- 22 -
4.4	Außenanlagen	- 22 -
4.5	Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer	- 23 -
5.	BODENWERTERMITTLUNG	- 25 -
6.	ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTES	- 26 -
7.	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	- 28 -
8.	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	- 29 -
Anlage 1:	Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte	- 30 -
Anlage 2:	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	- 31 -
Anlage 3:	Vergleichspreise und Korrekturfaktoren	- 32 -
Anlage 4:	Vergleichspreise und Korrekturfaktoren	- 33 -
Anlage 5:	Vereinigungsbaulast mit dem Flurstück 326/1 (Hof/Wegefläche)	- 34 -
Anlage 6:	Vereinigungsbaulast mit den Flurstücken 676/328 u. 324/12	- 35 -
Anlage 7:	Literaturverzeichnis	- 36 -



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 und Begründung eines Rechtsverhältnisses

Das Gutachten wird in 1-facher schriftlicher Ausfertigung sowie als PDF-Datei 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.



1.6 Sanierungspflicht nach Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Von der Sanierungspflicht sind alle Eigentümer betroffen, die einen Altbau gekauft, geerbt oder geschenkt bekommen haben. Für die Sanierung hat der neue Eigentümer, nach erfolgter Eintragung des Eigentümerwechsels in das Grundbuch, eine Frist zur Umsetzung von zwei Jahren.

Die Sanierungspflicht betrifft die folgenden Bereiche:

1. Dämmung oberste Geschossdecke / Dachdämmung
Ist die oberste Geschossdecke bzw. das Dach über beheizten Wohnräumen bisher ungedämmt, müssen diese Bauteile nachträglich gedämmt werden. Diese Hüllfläche oberster Geschosse (betroffener Schrägdachbereich und / oder oberste Geschossdecke) muß dann die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes hinsichtlich der Dämmung erfüllen. Der Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) muss mindestens 0,24 W/m²K oder weniger betragen.
2. Austausch der Heizungsanlage
Heizungsanlage sind auszutauschen, wenn sie älter als 30 Jahre sind und es sich um Standard- oder Konstanttemperaturkessel handelt. Ausgenommen von der Austauschpflicht sind Niedertemperatur- und Brennwertheizungen.
3. Dämmung von Brauchwarmwasser- und Heizungsleitungen
Derartige Leitungen sind zu dämmen, wenn sie in unbeheizten Räumen verlaufen (z. B. unter Kellerdecken und an Kellerwänden).
4. 10% Regel bei der Erneuerung von Bauteilen
Werden Bauteile eines Gebäudes zu mehr als 10% erneuert, muss das gesamte Bauteil den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes entsprechen. Diese Regelung greift zum Beispiel bei der Erneuerung einer Fassade. Benötigt diese einen kompletten Neuanstrich, ist sie energetisch nach den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes zu ertüchtigen. Auch bei einer Dacheindeckung, bei der mehr als 10% der Dachfläche betroffen ist, ist das gesamte Dach energetisch entsprechend zu ertüchtigen.

Weiterhin gilt seit dem 01.01.2025 in Niedersachsen bei einer umfangreichen Dachsanierung die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage. 50% der erneuerten Fläche ist dann mit einer Anlage zur Stromerzeugung zu belegen.

Es ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens, Bauteile auf Einhaltung der Anforderungen nach dem Gebäudeenergiegesetz zu überprüfen oder bei Nichteinhaltung dieser Anforderungen, die sich daraus für den Erwerber ergebenden Konsequenzen zu ermitteln.

Es obliegt einem Erwerber, die sich eventuell aus dem Gebäudeenergiegesetz ergebenden nötigen Sanierungsmaßnahmen und die daraus folgenden Kosten zu ermitteln.



2. Auftragsbeschreibung

2.1 Auftraggeber

Amtsgericht Hameln, Zehnthof 1, 31785 Hameln, Tel.: 05151 – 796 - 0

2.2 Tag der Auftragserteilung

16.01.2026

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 21.11.2025

2.4.2 Folgende Unterlagen / Angaben wurden von dem Eigentümer zur Verfügung gestellt:

- keine

2.4.3 Folgende Unterlagen wurden vom Sachverständigen beschafft / recherchiert:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte und dem Liegenschaftsbuch
- Auskunft zum planungsrechtlichen Zustand des Grundstücks
- Auskunft zum beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks
- telefonische Auskunft über Altlasten
- telefonische Auskunft zum Denkmalschutz

2.5 Ortsbesichtigung

Ein Zutritt wurde mir nicht ermöglicht.



3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundstückseigentümer

Keine Namensnennung auf Anordnung des Gerichts

3.2 Grundbuch

Amtsgericht Hameln, Grundbuch von Salzhemmendorf, Blatt Nr.861, lfd. Nr. 3

3.3 Katasterangaben des Grundstücks

Gemarkung Salzhemmendorf, Flur 5, Flurstück 326/2 mit 325 m²

Kampstraße 2, 31020 Salzhemmendorf

3.4 Tatsächliche Nutzung

Das Wohnhaus scheint bewohnt zu sein. Weitere Aussagen zur Nutzung können nicht getroffen werden, da mir ein Zutritt nicht ermöglicht wurde.

3.5 Entwicklungszustand

Das Grundstück liegt nicht im Gebiet eines rechtswirksamen Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan weist für dieses Gebiet eine gemischte Baufläche aus. Die Nutzung richtet sich somit nach dem § 34 der Baunutzungsverordnung (BauNV).

3.6 Sanierungs-, Entwicklungs- oder Umlegungsgebiet

Das Grundstück liegt weder in einem Sanierungs-, Entwicklungs- oder Umlegungsgebiet.

3.7 Denkmalschutz

Das Wohnhaus steht nicht unter Denkmalschutz.



3.8 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen:

3.8.1 Baulasten

Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Eintragung. Das Baulastenverzeichnis bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde wurde abgefragt. Es bestehen zwei Baulasten (siehe Anlagen).

Bei den Baulasten handelt es sich Vereinigungsbaulasten.

Eine Vereinigungsbaulast vereinigt das zu bewertende Flurstück 326/2 mit den Flurstücken 676/328 und 324/12 (östlicher Nachbar, Saal der Gaststätte und die Kegelbahn der Gaststätte). Diese Baulast scheint die Voraussetzung für die westliche Erweiterung der Gaststätte gewesen zu sein. Hinsichtlich der Abstandsfläche zwischen zwei Gebäuden schränkt sie eine weitere Bebauung des zu bewertenden Grundstücks ein.

Eine Wertminderung des Grundstücks wegen der Baulast nehme ich nicht vor, da die Frage des Umfangs einer möglichen Einschränkung davon abhängt, ob überhaupt und wenn ja, in welchem Maße, weitere baulichen Anlagen auf dem zu bewertenden Grundstück beabsichtigt sind zu errichten.

Die andere Vereinigungsbaulast vereinigt das zu bewertende Flurstück 326/2 mit dem Flurstück 326/1 (westlicher Nachbar, Wegegrundstück). Da das Wohnhaus des zu bewertenden Grundstück bereits auf der westlichen Grundstücksgrenze steht, stellt die Vereinigungsbaulast keine Einschränkung hinsichtlich baulicher Maßnahmen dar. Sie wären ohnehin aufgrund der Grenzbebauung nicht möglich.

3.8.2 Grundbuch Abteilung II

Die 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:

Ifd. Nr. 5:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden.

(21.11.2025)

Die Eintragung beeinträchtigt 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

Die Erschließungsanlage „Kampstraße“ ist ausgebaut. Ein Erschließungsbeitrag ist nicht mehr festzusetzen.

Abwasserbeitrag

Für dieses an die öffentliche Kanalisation angeschlossene Grundstück ist kein Abwasserbeitrag mehr abzurechnen.



3.9 Ort

Der Flecken Salzhemmendorf mit seinen 10 Ortsteilen verfügt insgesamt über ca. 9.300 Einwohner, davon ca. 1.900 im Hauptort Salzhemmendorf.

Die Verwaltung des Landkreises liegt in der ca. 28 km entfernten Stadt Hameln mit allen Einrichtungen des öffentlichen Lebens.

Kindergärten: Salzhemmendorf, Lauenstein, Oldendorf, Thüste

Grundschulen: Salzhemmendorf und Oldendorf

Kooperative Gesamtschule: Salzhemmendorf

Schwimmbäder: Salzhemmendorf (Ith-Sole-Therme und Schwimmhalle)
Lauenstein (Naturerlebnisbad)
Wallensen (Thermalbad)

Freizeitpark: Rastiland in Benstorf

Hüttenstollen: Besucherbergwerksstollen in Osterwald

Theater: Waldbühne Osterwald

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

Naherholungsmöglichkeiten bietet das Weserbergland in großer Vielfalt.

3.9.1 Verkehrslage / Entfernungen

Hameln Zentrum	ca.	28 km
Hildesheim	ca.	31 km
Hannover	ca.	47 km

Verkehrsanbindungen:

BAB 2 (Lauenau) ca. 34 km

Eine Bushaltestelle ist fußläufig in der Nähe des Grundstücks gelegen.

Der S-Bahnhof Coppenbrügge ist ca. 7 Kilometer entfernt.

3.10 Grundstücksgestaltung / Grenzverhältnisse

Zuschnitt:	relativ regelmäßiges Grundstück
Kantenlänge:	siehe beigelegten Lageplan, gut bebaubar
Ebenheit:	relativ eben
Begrenzung:	Nachbargrundstücke, Erschließungsanlage
Einfriedung:	Zaun

3.11 Baugrund

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



3.12 Umliegende Bebauung und Nutzung

Bei den umliegenden Gebäuden handelt es sich überwiegend um Gebäude mit Wohnnutzung. Das direkte Nachbargebäude ist eine frühere Gaststätte mit Veranstaltungssaal und Kegelbahn.

3.12.1 Bilddokumentation der umliegenden Bebauung und Nutzung



Wohnnutzung als umliegende Bebauung
Roter Pfeil: Bewertungsobjekt

3.13 PKW-Stellplätze

In der Straßenfassade befindet sich ein Garagentor. Da ein Zutritt nicht ermöglicht wurde kann keine Aussage getroffen werden, ob sich hinter dem Garagentor auch eine Garage befindet.

3.14 Immissionen / Vibrationen

Am Ortstermin waren keine außergewöhnlichen Immissionen oder Vibrationen wahrnehmbar.



3.15 Altlasten

Das Grundstück ist nicht auf Altlasten geprüft.

Im Altlastenkataster des Landes Niedersachsen – Altablagerungen – ist, laut telefonischer Auskunft (Herr Hagemann, Landkreis Hameln-Pyrmont, Fachdienst 43: Wasser / Abfall / Bodenschutz) für das Grundstück keine Altablagerung verzeichnet.

Im Kataster über Altstandorte und altstandortverdächtige Flächen wird das betreffende Grundstück laut dieser Auskunft ebenfalls nicht geführt.

Darüber hinaus liegen dem Landkreis Hameln-Pyrmont aktuell keine Informationen über kontaminationsverdächtige Flächen, Bodenverunreinigungen oder Rüstungsstandorte vor.

Anhaltspunkte für eine Kontaminierung waren beim Ortstermin nicht erkennbar. 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.

3.16 Baurecht

An der westlichen Giebelseite wurde nach Aufforderung durch die Bauaufsicht des Landkreises Hameln-Pyrmont ein Netz befestigt, welches der Sicherung der an die Giebelseite anschließenden privaten Hoffläche dient, da in der Vergangenheit Bauteile der Fassade (Tonziegel) von dieser auf die Hoffläche herabfielen.

Zu eventuellen weiteren Abweichungen vom Baurecht kann aufgrund des nicht ermöglichten Zutritts keine Aussage getroffen werden.



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 der Südseite (Trauf- und Straßenseite) und
Ansicht der Ostseite (Giebel- und Hofseite)



Oben: Ansicht der Südseite (Trauf- und Straßenseite) und Ansicht der Westseite (Giebelseite)
Unten: Ansicht der Nordseite (Traufseite)





4.2 Wohnhaus

4.2.1 Baujahr

Historisches Fachwerkgebäude, geschätzt 18. oder 19. Jahrhundert,
mit einem nördlichen Anbau neueren Datums, geschätzt frühes 20. Jahrhundert

4.2.2 Art des Gebäudes

Holz-Fachwerk-Wohnhaus mit wahrscheinlich massivem nördlichen Anbau

4.2.3 Wohn- und Nutzfläche

Da ein Zutritt nicht möglich war und bei der zuständigen Unteren Bauaufsichts-
behörde sowie der Gemeinde Salzhemmendorf keine Pläne in der Bauakte
vorhanden waren, wurden die Wohn- und Nutzflächen grob anhand des Lageplanes
geschätzt.

Dabei habe ich die Annahmen getroffen, dass das Vorderhaus im von der Straße aus
gesehen rechten Teil des Erdgeschosses Wohnräume hat, von denen aus sich links
eine Garage im Gebäude befindet, die als Nutzfläche angenommen wird.
Den Anbau berücksichtige ich im Erdgeschoss hingegen als Nutzfläche und schätze
diese auch aus dem Lageplan.

Das Obergeschoss des Vorderhauses berücksichtige ich als Wohnfläche. Die Hälfte
der Erdgeschossnutzfläche des Anbaus schätze ich als Nutzfläche des Anbaus im
Obergeschoss.

Geschätzte Wohnfläche im Erdgeschoss:

$$\underline{11,00 \text{ m} \times 7,10 \text{ m (Außenmaße Vorderhaus)} \times 0,8} = 61,60 \text{ m}^2$$

Geschätzte Wohnfläche im Obergeschoss:

$$\underline{16,00 \text{ m} \times 7,10 \text{ m (Außenmaße Vorderhaus)} \times 0,8} = 90,88 \text{ m}^2$$

Die geschätzte Wohnfläche im EG und OG beträgt zusammen: ca. 153 m²

Die geschätzte Nutzfläche des Anbaus beträgt:

$$(8,00 \text{ m} \times (4,00 \text{ m} + 3,00 \text{ m}) \times 0,5 \text{ (Außenmaße Anbau)} \times 0,8) \times 1,5 = \text{ca. } 34 \text{ m}^2$$

Die geschätzte Nutzfläche der Garage beträgt:

$$7,10 \text{ m} \times 5,00 \text{ m (geschätzte Außenmaße)} \times 0,8 = \text{ca. } 28 \text{ m}^2$$



4.2.4 Baubeschreibung des Gebäudes:

Die Baubeschreibung ergibt sich aus der Ortsbesichtigung.

Allgemeines / Rohbau

Gründung / Sohle:	Vorderhaus:	historisches Bruchsteinmauerwerk
	Anbau:	keine Aussage möglich
Außenwände:	Vorderhaus:	Holz-Fachwerk mit ausgemauerten Gefachen,
	Anbau:	keine Aussage möglich, da kein Zutritt
Fassade:	Vorderhaus:	Holzfachwerk, geputzte Gefache, teilweise Gefache ohne Putz, rohes Mauerwerk im EG Süd- und Ostseite verputzt,
	Anbau:	Putz
Innenwände:	Keine Aussage möglich, da kein Zutritt	
Decke:	Keine Aussage möglich, da kein Zutritt	
Treppe:	Keine Aussage möglich, da kein Zutritt	
Dach:	Satteldach	
Wasserinstallation:	Anschluss an die öffentliche Versorgung	
Abwasserinstallation:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation	

Ausbau

Elektroinstallation:	Keine Aussage möglich, da kein Zutritt
Heizung:	Keine Aussage möglich, da kein Zutritt
Warmwasser:	Keine Aussage möglich, da kein Zutritt
Sanitärausstattung:	Keine Aussage möglich, da kein Zutritt
Küche:	Keine Aussage möglich, da kein Zutritt
Fenster:	Kunststofffenster, geschätzt Anfang der 1980er Jahre teilweise Kunststoffrollläden, Dachboden und Garage: sehr alte einfachverglaste Holzfenster
Hauseingangstür:	Kunststoff, geschätzt Anfang der 1980er Jahr
Innentüren:	Keine Aussage möglich, da kein Zutritt
Fußböden:	Keine Aussage möglich, da kein Zutritt
Wände:	Keine Aussage möglich, da kein Zutritt
Decken:	Keine Aussage möglich, da kein Zutritt



4.2.5 Bilddokumentation des äußeren baulichen Zustands



Westlicher Giebel mit Netz nach baubehördlicher Anordnung zur Sicherung der nachbarlichen Hoffläche vor herabfallenden Fassadenteilen



Gefache mit fehlendem Putz an der nördlichen Wohnhausseite



Fehlende Ziegel im Fassadenbehang, fehlender Putz der Gefachfelder, morschtes Schwellholz



Nachgeputzte Hauswand am Anbau



Risse im Putz neben der Hauseingangstür



Abblätternder Altanstrich der Gefachhölzer



Schadhafte Gefachhölzer



4.2.6 Grundrissgestaltung

Zur Grundrissgestaltung kann ich keine Aussage treffen, da mir kein Zutritt ermöglicht wurde und eine Bauakte bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde geführt wird.

4.2.7 Ausstattungsstandard nach Normalherstellungskosten (NHK 2010):

Es wurde eine einfache Standardstufe (1-5) von 2,0 geschätzt.

4.2.8 Energieeinsparnachweis nach Gebäudeenergiegesetz

Ein Energieeinsparnachweis konnte nicht recherchiert werden.

4.2.9 Modernisierungen

Von außen waren keine wertrelevanten Modernisierungsmaßnahmen erkennbar.

Zu eventuell durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen im Inneren des Wohnhauses kann aufgrund des nicht ermöglichten Zutritts keine Aussage getroffen werden.

4.2.10 Instandhaltung, Bauschäden- und Mängel

Folgende Bauschäden und Baumängel konnten im Ortstermin festgestellt werden, die über die altersbedingte Abnutzung hinausgehen:

1. Der Farbanstrich des Holz-Fachwerks blättert an allen Hölzern ab. Schäden an den Gefachhölzern sind vorhanden. Das Schwellholz am westlichen Giebel ist morsch und weist Würfelbruch auf. Ein Vorhandensein von Hausschwamm kann nicht ausgeschlossen werden.
2. In einigen Gefachen der nördlichen Fassade fehlt der Putz. Die rohen Ziegelsteine sind sichtbar. Gleiches gilt für den unteren nicht abgehängten Teil des westlichen Giebels.
3. Im Ziegelbehang an der westlichen Giebelfassade fehlen einige Dachziegel. Die Fassade ist mit einem Netz gegen herabfallende Fassadenteile gesichert.
4. Die Außenwand des Anbaus wurde am östlichen Giebel im Erdgeschoss nachgeputzt. Rissebildung im Putz in der Haustürleibung sind vorhanden.

Diese Auflistung weist keinen Anspruch auf Vollständigkeit auf, sondern zeigt lediglich von außen erkennbare besonders auffällige Bauschäden oder Baumängel.

Zum inneren Zustand des Gebäudes kann aufgrund des nicht ermöglichten Zutritts keine Aussage getroffen werden.

Von außen beurteilt, ist das Gebäude stark unterdurchschnittlich instandgehalten. Es hat einen erheblichen Instandhaltungsrückstand.



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 beizumisst.

(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 wie folgt vor:

Ein Zutritt wurde mir nicht ermöglicht. Der Zustand des Gebäudeinneren kann somit nicht beurteilt werden. Von außen weist das Gebäude einen erheblichen Instandhaltungsrückstand auf.

Einen Abschlag in Höhe von 50.000 € auf den vorläufigen Vergleichspreis halte ich aufgrund des äußeren Zustands für sachverständig angemessen.



4.4 Außenanlagen



Oben: Zuwegung zu Hauseingang und kleiner Garten als östlicher Teil des Grundstücks
Unten: Zuwegung zum Hauseingang





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 Anlage 1 der aktuellen Immobilienwertermittlungsverordnung ergeben sich für die unterschiedlichen Gebäudearten folgende Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)
Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer

(Fundstelle: BGBl. I 2021, 2819)

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Behälterungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sportstätten, Freibäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

Da keine weiteren baulichen Besonderheiten von außen erkennbar sind und es sich hier um ein privates Ein- oder Zweifamilienhaus handelt, wird eine Gesamtnutzungsdauer laut Anlage 1 der ImmoWertV für das Gebäude zu rund 80 Jahren angenommen.

Gesamtnutzungsdauer Wohnhaus (GND) 80 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..

Besonderheiten im vorliegenden Fall

Ein Zutritt zum Wohnhaus wurde mir nicht ermöglicht. Zu eventuellen die Restnutzungsdauer verlängernden Modernisierungsmaßnahmen im Inneren des Wohnhauses kann keine Aussage getroffen werden.

Die Restnutzungsdauer schätze ich aufgrund des äußeren Gebäudezustands mit seinem erheblichen Instandhaltungsrückstau auf 15 Jahre.

Restnutzungsdauer Wohnhaus (RND): 15 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 Hameln-Hannover hat zum 01.01.2026 folgenden erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert ermittelt:

BRW 50 €/m²

Der Wert ist für die Lage in einem Dorfgebiet angegeben. Die Art und Nutzung des Grundstücks sind orts- und lagetypisch..

Danach ergeben sich folgende Bodenwerte:

$$325 \text{ m}^2 \times 50 \text{ €/m}^2 = 16.250 \text{ €}$$

gerundeter Bodenwert: 16.000 €



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.

Mittelbares Vergleichswertverfahren unter Anwendung eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors:

Um den Anforderungen des § 24 ImmoWertV, Abs. 2, Satz 2 zu entsprechen, ist dieser normierte Vergleichsfaktor durch Korrekturfaktoren an das Bewertungsgrundstück anzupassen



Der Vergleichsfaktor ergibt sich aus den Grundstücksmarktdaten 2026.

Er berücksichtigt die folgenden besonderen Merkmale des zu bewertenden Objekts:

- Datenermittlungstichtag: (31.10.2025)
(Bis dahin wurden die Vergleichsfälle vom Gutachterausschuss erfasst.)
- Bodenrichtwert: 50 Euro/m²
- Restnutzungsdauer: geschätzt: 15 Jahre
- Wohnfläche: geschätzt: ca.153 m²
- Standardstufe: geschätzt: 2,00
- Grundstücksfläche: 325 m²

Daraus ergibt sich folgender Vergleichsfaktor pro m² Wohnfläche:
(siehe auch Anlagen 3 und 4)

Interpol. Vergleichsfaktor BRW 50 und RND 15 Jahre:		967 €/m²
x 1,02 (Korrekturfaktor wg. abw. Wohnfläche)	=	986 €/m ²
x 0,80 (Korrekturfaktor wg. abw. Grundstücksgröße)	=	789 €/m ²
x 1,00 (Korrekturfaktor wg. abw. Standardstufe)	=	789 €/m ²
x vorhandener Wohnfläche in m ² : 153 m ²	=	120.717 €
= gerundeter vorläufiger Vergleichspreis:	=	121.000 €
./. Wertminderung wegen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:		- 50.000 €
Vergleichspreis		71.000 €



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 Wohnhaus (Ein- oder Zweifamilienhaus). Um den Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern zu ermitteln, eignet sich das Vergleichswertverfahren sehr gut.

Da mir ein Zutritt zum Wohnhaus nicht ermöglicht wurde, kann der Verkehrswert hier nur grob geschätzt werden, unter Zuhilfenahme des äußeren Eindrucks.

Den Verkehrswert für das Grundstück

31020 Salzhemmendorf, Kampstraße 2, Wohnhaus
Grundbuch von Salzhemmendorf, Blatt 861, lfd. Nummer 3,
eingetragen am Grundstück:
Gemarkung Salzhemmendorf, Flur 5, Flurstücke 326/2 mit 325 m²

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

71.000 Euro
Einundsiebzigtausend Euro

Hameln, den 05.06.2026



8. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anlage 2:	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
Anlage 3:	Vergleichspreise und Korrekturfaktoren
Anlage 4:	Korrekturfaktoren zu den Vergleichspreisen
Anlage 5:	Vereinigungsbauast mit 676/328 und 324/12
Anlage 6:	Vereinigungsbauast mit 326/1
Anlage 7:	Literaturverzeichnis

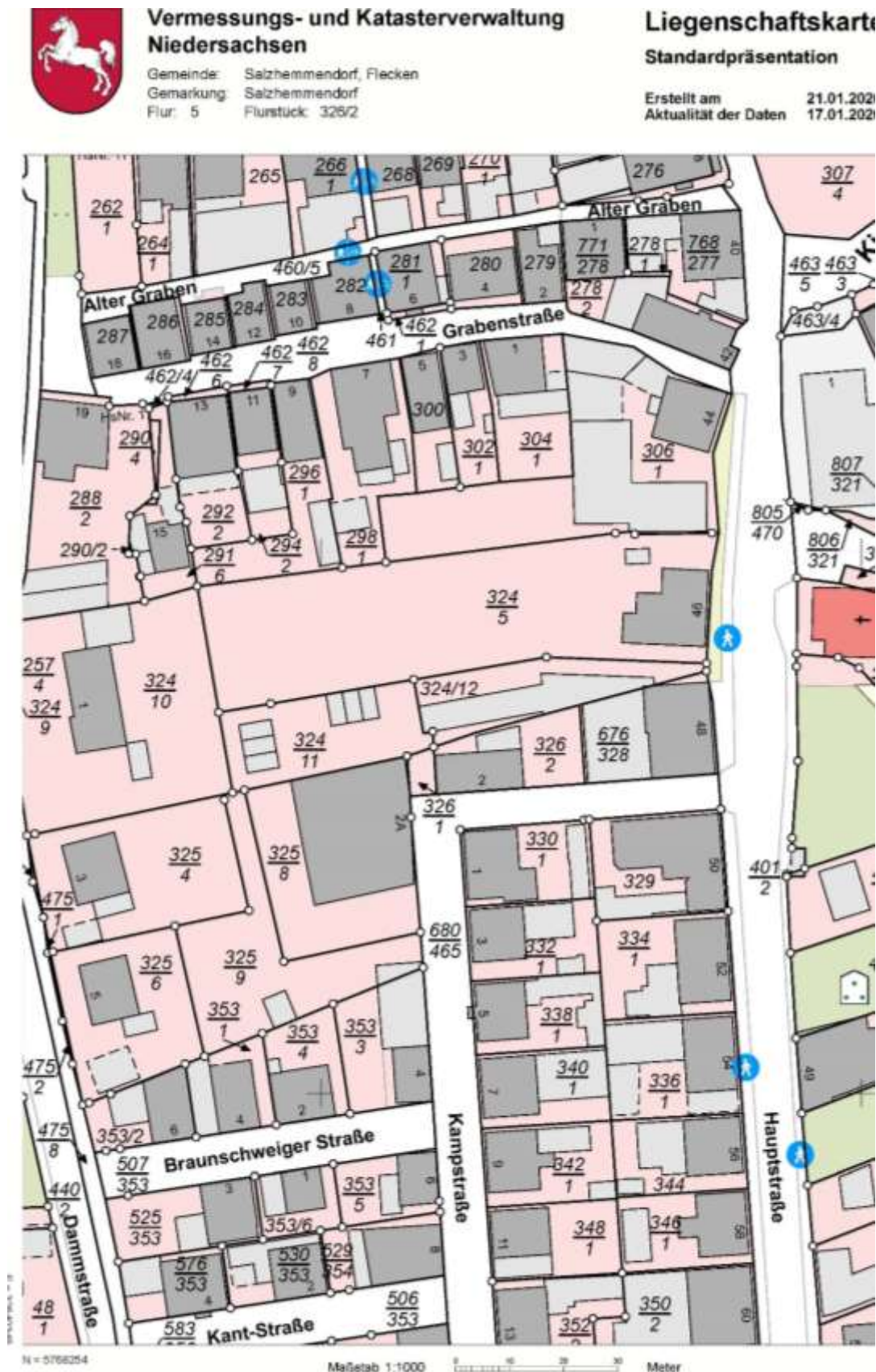
Alle Kartenausschnitte sowie die Grundrisse sind ohne Maßstab!

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





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



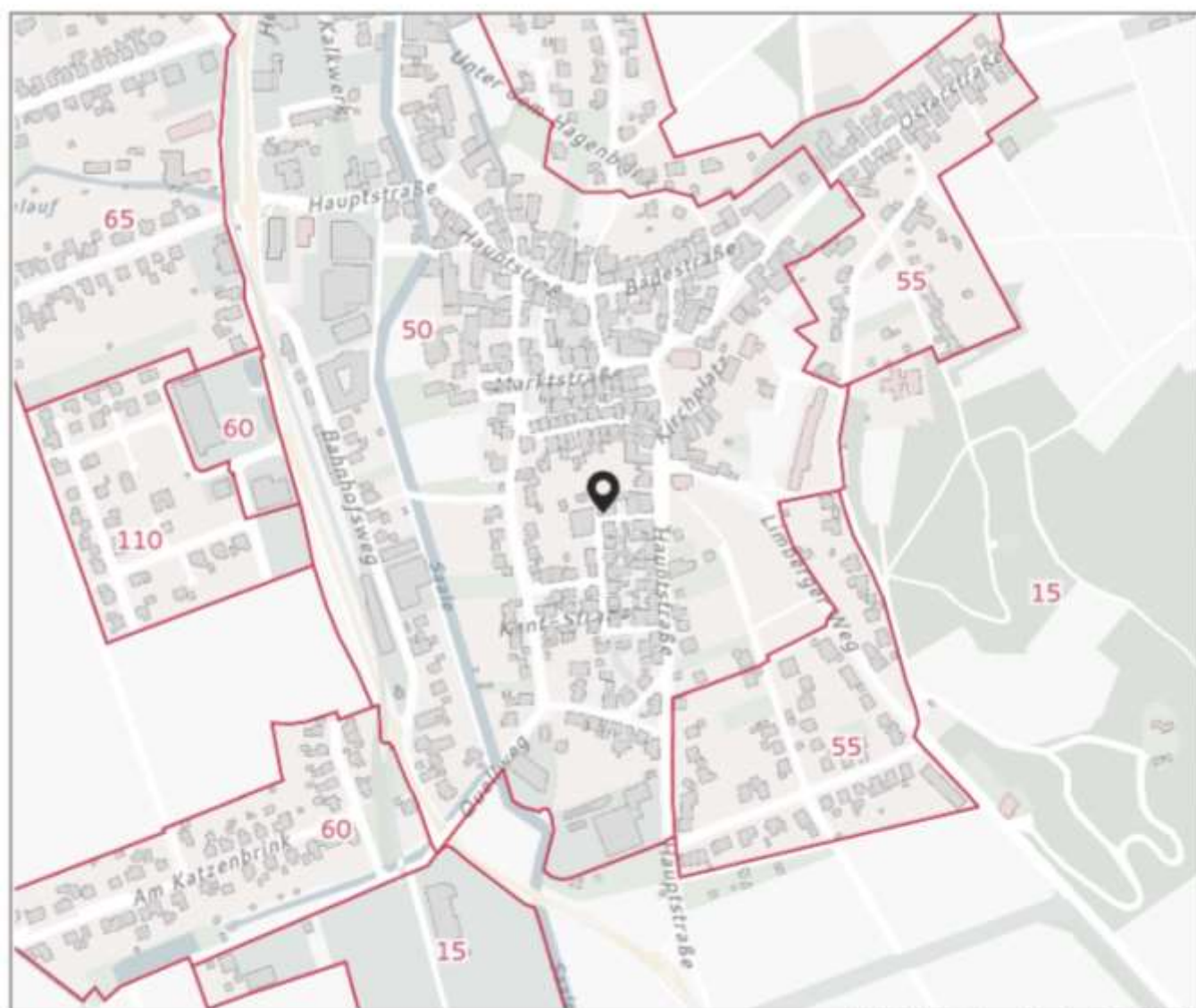
**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Hameln-Hannover**



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 02.06.2026)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2026

Adresse: Kampstraße 2, 31020 Salzhemmendorf
Gemarkung: 5000 (Salzhemmendorf), Flur: 5, Flurstück: 326/2



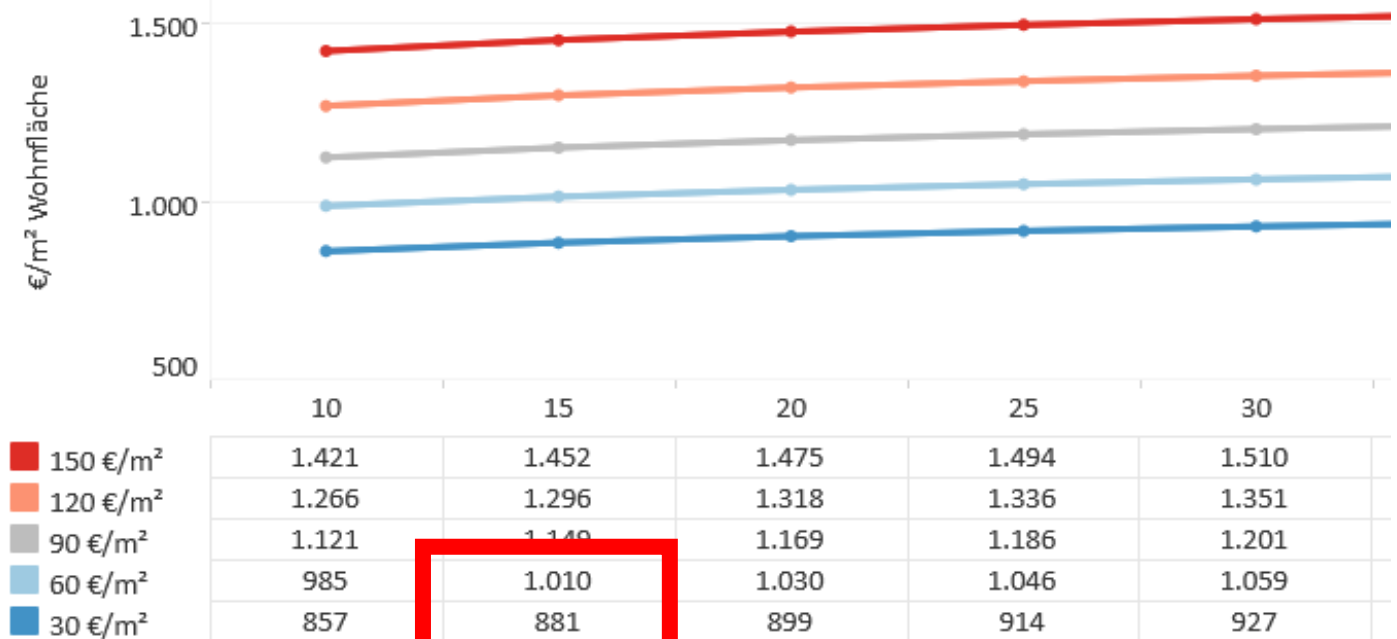
100 m

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG



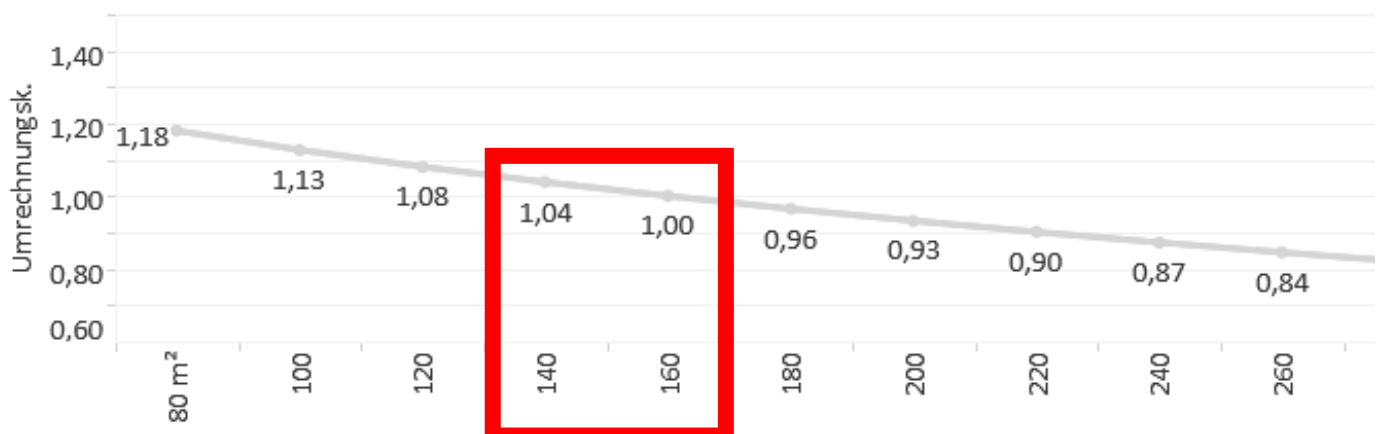
Anlage 3: Vergleichspreise und Korrekturfaktoren aus den Grundstücksmarktdaten Niedersachsen 2026

Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Lagewert und der Restnutzungsdauer



Vom Normobjekt abweichende Merkmale bewirken folgende Änderungen der Vergleichsfaktoren:

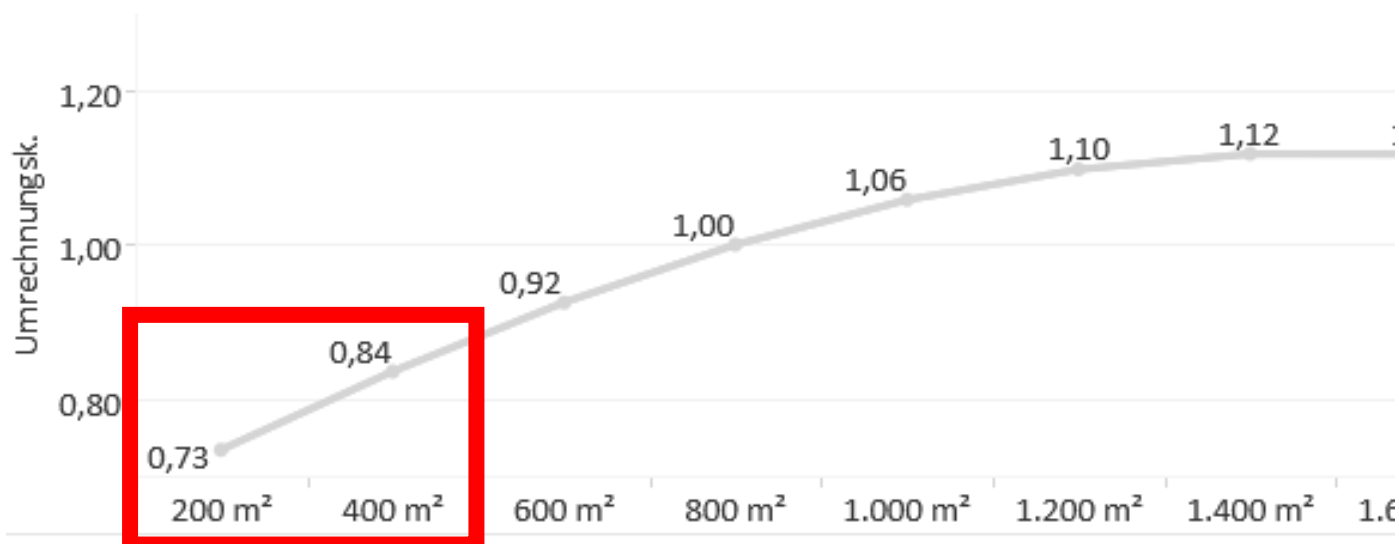
Umrechnungskoeffizient bei abweichender Wohnfläche



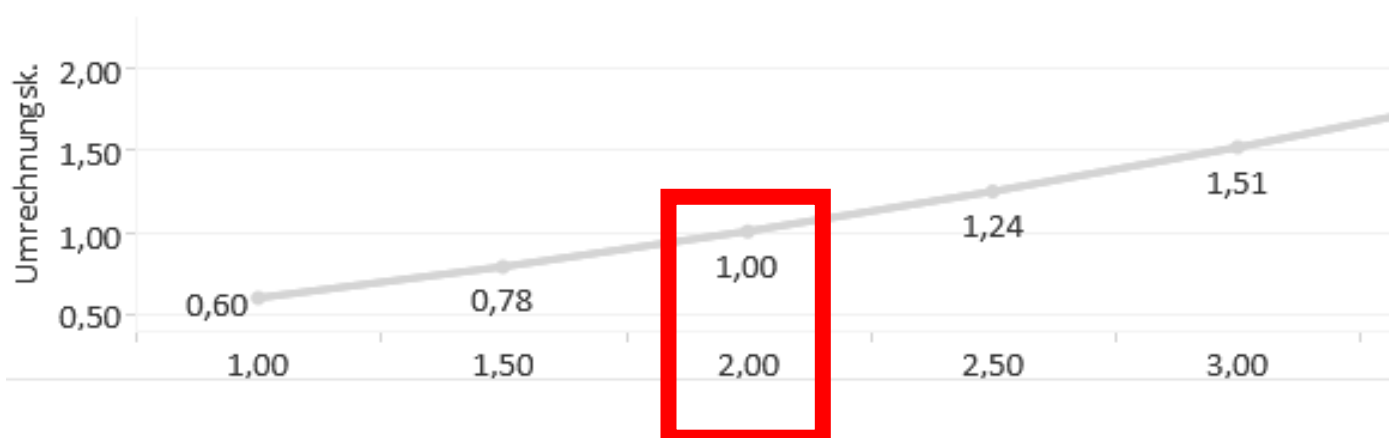


Anlage 4: Korrekturfaktoren zu den Vergleichspreisen aus den Grundstücksmarktdaten Niedersachsen 2026

Umrechnungskoeffizient bei abweichender Grundstücksfläche



Umrechnungskoeffizient bei abweichender Standardstufe



Quelle: 2026 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Datenbasis: 01.01.2026, Tag der



Anlage 5: Vereinigungsbaulast mit dem Flurstück 326/1 (Hof/Wegefläche) - Text der Baulast

Landkreis Hameln-Pyrmont
Fachdienst Bauaufsicht

Seite 2

Baulastenverzeichnis von Salzhemmendorf

Baulastenblatt Nr. 64
Grundstück: Kampstr. 2

Gemarkung:
Salzhemmendorf

Flur:
5

Flurstück:
326/2

Lfd. Nr. 1	Inhalt der Eintragung 2	Bemerkungen 3
2	Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks 31020 Salzhemmendorf, Kampstr. 2 Gemarkung: Flur: Flurstück: Salzhemmendorf 5 326/1 und des Grundstücks 31020 Salzhemmendorf, Kampstr. 2 Salzhemmendorf 5 326/2 verpflichten sich gemäß § 4 Abs. 1 der Nieders. Bauordnung (NBauO) in der zurzeit geltenden Fassung, dass alle baulichen Anlagen auf den o.g. Grundstücken das öffentliche Baurecht so einhalten als wären die Grundstücke ein Grundstück.	Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 19.04.2012 Hameln, den 5. Juni 2026 Eberhard Kuppig



**Anlage 6: Text der Vereinigungsbaulast mit den Flurstücken
676/328 (Saal der Gaststätte) u. 324/12 (Kegelbahn der Gaststätte)**

Auftr. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	Baulastenverzeichnis von Salzhemmendorf Gemeindeteil: Salzhemmendorf Baulastenblatt Nr. 64 Seite 1 Grundstück: Salzhemmendorf 1, Kampstr. 2 Katasterbezeichnung: Gemarkung: Salzhemmendorf Flur: 5 Flurstück: 678/326 2 1 ... sind Eigentümer zu je 1/2 Anteil des Flurstücks Salzhemmendorf 1, Hauptstr. 48, Flurstück 324/7 und 676/328 der Flur 5 in der Gemarkung Salzhemmendorf. ... ist Eigentümer des Grundstücks Salzhemmendorf 1, Kampstr. 2, Flurstück 678/326 der Flur 5, Gemarkung Salzhemmendorf. Die o.g. Grundstückseigentümer haben gegenüber der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont folgende öffentlich-rechtliche Verpflichtungserklärung gemäß § 92 der Nds. Bauordnung (NBauO) vom 25.7.1973 (Nds. GVB1. S. 259) abgegeben: "Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Salzhemmendorf 1, Hauptstr. 48, Flurstücke 324/7 und 676/328 der Flur 5 in der Gemarkung Salzhemmendorf sowie des Grundstücks Salzhemmendorf 1, Kampstr. 2, Flurstück 678/326 der Flur 5 in der Gemarkung Salzhemmendorf verpflichten sich, mit allen baulichen Anlagen auf den o.g. Grundstücken das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als wären die Grundstücke ein Grundstück (Baulast gem. § 4 Abs. 1 der NBauO)."	3 Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 21.12.1977. Hameln, den 21.12.1977. <i>(Grüne)</i> Kreisamtsrat 1 : Übereinstimmung der Fotokopie mit dem Original wird bestätigt. 21.12.1977 Landrät Hameln-Pyrmont Der Oberamtsrat i. A.



Anlage 7: Literaturverzeichnis

1. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – ImmoWertV 2021), in Kraft getreten am 01.01.2022
2. Wolfgang Kleiber, 11. Auflage, Verkehrswertermittlung von Grundstücken
3. Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 22.12.2025
4. Niedersächsische Bauordnung (NBauO), in der Fassung vom 01.07.2025
5. Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert in 2023
6. Baupreisindize des Statistischen Bundesamtes für Neubauten (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer, Originalwert 2021 = 100.
7. Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes, Basis 2005
8. Grundstücksmarktdaten Niedersachsen 2026