

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 zur Veröffentlichung im Internet Ausfertigung für das Amtsgericht

von insgesamt
zwei schriftlichen Ausfertigungen
sowie
drei elektronischen Ausfertigungen

mit einem Umfang
von 56 Seiten

**Erbbaurecht, bebaut mit einem
unterkellerten massiven
Einfamilienhaus mit Wintergarten
und PKW-Einzelgarage mit
Abstellraum**

**Lilienstraße 1
31789 Hameln – OT Afferde**



Grundbuch:	AG Hameln, Erbbaugrundbuch von Afferde, Blatt 745, lfd. Nr. 5
Flur / Flurstück / Grundstücksgröße:	Nur informativ: Mit dem Erbbaurecht belastetes Grundstück: Gemarkung Afferde, Flur 2, Flurstück 942 mit 766 m ²
Wohn- und Nutzflächen:	ca. 144 m ² Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss ca. 93 m ² Nutzfläche im Kellergeschoss ca. 38 m ² Nutzfläche des genehmigten Teils der Garage
Grundstückseigentümer:	Auf Anordnung des Gerichts wird im Gutachten auf Namensnennungen verzichtet.
Gläubiger:	Vertreten durch: Rechtsanwaltskanzlei Seifert und Langner, HM, Frau RA Stefanie Langner, Tel.: 0 51 51 – 96 12 80
Auftraggeber: Tag der Auftragserteilung:	Amtsgericht Hameln, Zehnthof 1, 31785 Hameln 05.01.2026
Ortstermin: Wertermittlungsstichtag: Datum der Ausfertigung:	21.04.2026 21.04.2026 27.04.2026

Bei der nachstehenden Wertermittlung handelt es sich um eine „Verkehrswertschätzung“.

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für den Wertermittlungsstichtag ermittelt sich der Verkehrswert des Erbbaurechts zu:

79.000 Euro

In Worten: Neunundsiebzigtausend €

Die folgenden Unterlagen und Berechnungen führen zum Verkehrswert.

NR.	INHALT	SEITE
1.	VORBEMERKUNGEN	- 5 -
1.1	Urheberrechtsvermerk	- 5 -
1.2	Allgemeines zum Verkehrswert	- 5 -
1.3	Umfang der Sachverhaltsfeststellung	- 6 -
1.4	Ausschluss der Sachverhaltsfeststellung	- 6 -
1.5	Allgemeines zum Auftrag und Begründung eines Rechtsverhältnisses	- 7 -
1.6	Begründung eines Rechtsverhältnisses	- 7 -
1.7	Sanierungspflicht nach Gebäudeenergiegesetz (GEG)	- 8 -
2.	AUFTRAGSBESCHREIBUNG	- 9 -
2.1	Auftraggeber	- 9 -
2.2	Tag der Auftragserteilung	- 9 -
2.3	Zweck des Gutachtens	- 9 -
2.4	Unterlagen	- 9 -
2.5	Ortsbesichtigung	- 9 -
3.	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	- 10 -
3.1	Grundstückseigentümer	- 10 -
3.2	Grundbuch	- 10 -
3.3	Katasterangaben des Grundstücks	- 10 -
3.4	Tatsächliche Nutzung	- 10 -
3.5	Entwicklungszustand	- 10 -
3.6	Sanierungs-, Entwicklungs- oder Umlegungsgebiet	- 10 -
3.7	Denkmalschutz	- 10 -
3.8	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen:	- 11 -
3.9	Ort	- 12 -
3.10	Grundstücksgestaltung / Grenzverhältnisse	- 12 -
3.11	Baugrund	- 12 -
3.12	Erschließungszustand	- 12 -

3.13	Umliegende Bebauung und Nutzung	- 13 -
3.14	PKW-Stellplätze	- 14 -
3.15	Immissionen / Vibrationen	- 14 -
3.16	Altlasten	- 14 -
4.	BAULICHE ANLAGEN	- 15 -
4.1	Bilddokumentation der Gebäudeansichten	- 15 -
4.2	Einfamilienhaus	- 19 -
4.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 28 -
4.4	Außenanlagen	- 30 -
4.5	Garage mit nicht genehmigtem Anbau	- 33 -
4.6	Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer	- 36 -
5.	BODENWERTERMITTLUNG DES MIT DEM ERBBAURECHT BELASTETEN GRUNDSTÜCKS- NUR ZUR INFO	- 37 -
6.	ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTES	- 38 -
7.	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	- 40 -
8.	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	- 41 -
Anlage 1:	Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte	- 42 -
Anlage 2:	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	- 43 -
Anlage 3:	Grundriss Kellergeschoss	- 44 -
Anlage 4:	Grundriss Erdgeschoss	- 45 -
Anlage 5:	Grundriss Obergeschoss	- 46 -
Anlage 6:	Ansicht von Norden (Hauseingangsseite)	- 47 -
Anlage 7:	Ansicht von Westen (Straßenseite)	- 48 -
Anlage 8:	Ansicht von Süden	- 49 -
Anlage 9:	Ansicht von Osten	- 50 -
Anlage 10:	Schnitt	- 51 -
Anlage 11:	Garage	- 52 -
Anlage 12:	Auszug aus den Grundstücksmarktdaten Niedersachsen 2026: V	- 53 -



- Anlage 13: Auszug aus den Grundstücksmarktdaten Niedersachsen 2026: _____ - 54 -
- Anlage 14: Auszug aus den Grundstücksmarktdaten Niedersachsen 2026: _____ - 55 -
- Anlage 15: Literaturverzeichnis _____ - 56 -

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 2-facher schriftlicher Ausfertigung sowie als drei PDF-Dateien erstellt. Eine elektronische Ausfertigung verbleibt bei dem Sachverständigen und wird gemäß Sachverständigenverordnung 10 Jahre lang verwahrt.

1.6 Begründung eines Rechtsverhältnisses

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.

1.7 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

2.2 Tag der Auftragserteilung

05. Januar 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, 09.12.2025

2.4.2 Folgende Unterlagen / Angaben wurden von den Eigentümern zur Verfügung gestellt:

- keine

2.4.3 Folgende Unterlagen wurden vom Sachverständigen beschafft / recherchiert:

- aktuelle Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch und der Liegenschaftskarte
- Auskunft zum planungsrechtlichen Zustand
- Auskunft zum beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand
- telefonische Altlastenauskunft
- verschiedene Auszüge aus der Bauakte

Die Richtigkeit der erhaltenen Auskünfte und Unterlagen wird vorausgesetzt.

2.5 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 21.04.2026 statt.

Der Zutritt wurde durch einen Vertreter der Eigentümerin gewährt.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundstückseigentümer

Auf Anordnung des Gerichts wird im Gutachten auf Namensnennungen verzichtet.

3.2 Grundbuch

Amtsgericht Hameln, Erbbau-Grundbuch von Afferde, Blatt Nr. 745, lfd. Nr. 5

3.3 Katasterangaben des Grundstücks

Das Erbbaurecht ist eingetragen am belasteten Grundstück:
Grundbuch von Afferde, Blatt 2763, Gemark. Afferde, Flur 2, Flurstück 942 mit 766 m²
Lilienstraße 1, 31789 Hameln

3.4 Tatsächliche Nutzung

Laut Auskunft durch die Eigentümerin sollte das Einfamilienhaus unbewohnt sein.

Im Ortstermin waren jedoch in den beiden Kinderzimmern, im Elternzimmer und im Badezimmer des Obergeschosses sowie im Wohnzimmer des Erdgeschosses insgesamt 5 Einzelbetten sowie zwei Doppelbetten vorhanden. Die Betten waren größtenteils bezogen. Gegenstände des persönlichen Gebrauchs, wie Kleidung, Schuhe und Hygieneartikel waren in den Räumen vorhanden. In der Küche lagen im Kühlschrank Lebensmittel und auf dem Küchentresen sowie dem Esstisch waren Koch- und Essgeschirr vorhanden.

3.5 Entwicklungszustand

Das Grundstück befindet sich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 602, welcher auf der Homepage der Stadt Hameln eingesehen werden kann.

3.6 Sanierungs-, Entwicklungs- oder Umlegungsgebiet

Das Grundstück befindet sich nicht innerhalb eines Sanierungs-, Entwicklungs- oder Umlegungsgebietes befindet.

3.7 Denkmalschutz

Das Gebäude 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 nicht abgefragt.

Im Eigentumsverzeichnis befindet sich kein Hinweis auf das Bestehen einer Baulast.

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. 2:

*Ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle während der Dauer dieses Erbbaurechts für den jeweiligen Eigentümer ...
(eingetragen am 26.06.1096)*

lfd. Nr. 6:

*Erbbaunzins von 1.685,20 € jährlich mit Wertsicherungsklausel ...
(eingetragen am 03.08.2022)*

lfd. Nr. 7:

*Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung weiterer Erbbaunzinsreallasten ...
(eingetragen am 03.08.2022)*

lfd. Nr. 8:

*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden.
(eingetragen am 09.12.2025)*

Die Eintragungen beeinflussen nicht den Verkehrswert.

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

Ein Erschließungsbeitrag für die Erschließungsanlage „Lilienstraße“ aufgrund der §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) wird für das Grundstück „Lilienstraße 1“ 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 ca. 5.300 Einwohner umfassenden 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. 3,5 km	Hildesheim	ca. 47 km
Hannover	ca. 46 km	BAB 2 (Lauenau)	ca. 29 km

Der S-Bahnhof Hameln ist ca. 3 Kilometer entfernt.

Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung vom Grundstück.

Naherholungsmöglichkeiten bietet das Weserbergland in großer Vielfalt.

3.10 Grundstücksgestaltung / Grenzverhältnisse

Zuschnitt:	regelmäßiges Eckgrundstück
Kantenlänge:	siehe beigefügten Lageplan, gut bebaubar
Ebenheit:	relativ eben, rückwärtig leicht unterschiedliche Höhengniveaus
Niveau:	EG Fußboden: ca. 7 Stufen über der zum Haus leicht ansteigenden Hofauffahrt
Begrenzung:	Nachbargrundstücke, Erschließungsanlage
Einfriedung:	Mauer, Zaun

3.11 Baugrund

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

3.12 Erschließungszustand

Die „Lilienstraße“ ist fertig erschlossen.

3.13 Umliegende Bebauung und Nutzung

Bei den umliegenden Gebäuden handelt es sich um Zwei- und Mehrfamilienhäuser.

3.13.1 Bilddokumentation der umliegenden Bebauung und Nutzung



Bebauung in der Lilienstraße in Afferde: Zwei- und Mehrfamilienhäuser
Roter Pfeil: Bewertungsobjekt

3.14 PKW-Stellplätze

Das Grundstück verfügt über eine PKW-Einzelgarage sowie einen weiteren Stellplatz auf dem Hof.

3.15 Immissionen / Vibrationen

Am Ortstermin waren keine außergewöhnlichen Immissionen oder Vibrationen wahrnehmbar.

3.16 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.

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 der Südseite (Traufseite) und
Ansicht der Westseite (Straßenseite)



Ansicht der Nordseite (Trauf- und Hofseite mit Garage) und
Ansicht der Westseite (Straßenseite)





Ansicht der Südseite



Ansicht der Südseite (Traufseite mit Wintergarten und Balkon) und des Ost-Giebels

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Baujahr

1964

4.2.2 Art des Gebäudes

Voll unterkellertes Einfamilienhaus in Massivbauweise

4.2.3 Wohn- und Nutzfläche

Wohnfläche im Erdgeschoss :

Wohnen	36,2 m ²
Küche	14,1 m ²
Dusche	2,7 m ²
WC	1,2 m ²
Flur	11,5 m ²
Wintergarten (50% der Grundfläche)	8,4 m ²
Balkon vor Küche (25% d. Grundfläche)	0,8 m ²
Terrasse neben WiGa (25% d. Grundfläche)	4,0 m ²

Wohnfläche im Erdgeschoss: 78,9 m²

Wohnfläche im Obergeschoss:

Eltern	20,6 m ²
Kind 1	15,2 m ²
Kind 2	14,6 m ²
Bad	6,3 m ²
WC	2,6 m ²
Flur	4,3 m ²
Balkon (25% der Grundfläche)	1,9 m ²

Wohnfläche im Obergeschoss: 65,5 m²

Die Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss beträgt zusammen ca. 144,4 m².

Die Nutzfläche im Kellergeschoss beträgt grob geschätzt ca. 93 m².

Die Nutzfläche des genehmigten Teils der Garage beträgt ca. 38 m².

Die Nutzfläche des nicht genehmigten Anbaus an die Garage beträgt geschätzt ca. 24 m².

4.2.4 Baubeschreibung des Gebäudes:

Die Baubeschreibung ergibt sich aus der Ortsbesichtigung und aus Erläuterungen durch den Eigentümer.

Allgemeines / Rohbau

Gründung / Sohle: Stahlbeton

Außenwände: Massiv, im EG teilweise mit Gipskartonbauplatten versehen

Der genaue Aufbau der Verkleidung mit Gipskartonbauplatten ist unbekannt, z. B. ob sich hinter den Gipskartonbauplatten eine Wärmedämmung oder Dampfsperre befindet.

Fassade: Putzfassade, Westseite: mit Wärmedämmverbundsystem

Innenwände: Massiv, teilweise mit Gipskartonbauplatten versehen

Decken: Stahlbetondecke

Dach: Satteldach, Tondachziegel
(Zum Dachboden war kein Zutritt möglich. Daher kann keine Aussage zum Zustand des Daches getroffen werden.)

Treppe: Zum OG: Holztreppe, ohne Treppengeländer und auch ohne Brüstungsgeländer im Obergeschoss

Wasserinstallation: Anschluss an die öffentliche Versorgung

Abwasserinstallation: Anschluss an die öffentliche Kanalisation

Ausbau

Elektroinstallation: einfacher Standard

Heizung: Gas-Brennwerttherme, Vaillant, geschätzt: 2010er Jahre.
Abdeckungen der Heizung waren abgenommen.
Ob die Heizung funktionstüchtig ist oder nicht, kann hier weder bejaht noch verneint werden.

größtenteils Radiatorenheizkörper aus 1964,
teilweise Flachheizkörper, geschätzt 1990er Jahre

Kaminofen im Wohnzimmer im Erdgeschoss

Warmwasser: zentral

Sanitärausstattung: Dusche EG (modernisiert geschätzt 2000er Jahre):
1 bodengleiche Dusche, 1 Waschmaschinenanschluss

Fußboden: Mosaik-Fliesen aus Baujahr,
im Duschbereich neu gefliest

Wände: im Duschbereich:
Fliesen, ca. 2,00 m hoch, Rest: Anstrich

WC EG (teilweise modernisiert):

1 bodenstehendes WC, 1 Handwaschbecken

Fußboden: Mosaik-Fliesen aus Baujahr,

Wände: Fliesen, ca. 1,50 m hoch, Rest: Anstrich

Decke: Holz-Imitat-Paneele

WC OG (modernisiert):

1 bodenstehendes WC

Fußboden: Fliesen

Wände: Fliesen, ca. 1,60 m hoch, Rest: Anstrich

Decke: Anstrich

Bad OG (modernisiert):

Es sind keine Sanitärobjekte vorhanden.

Fußboden: Fliesen

Wände: Fliesen, raumhoch

Decke: Holz-Paneele, weiß gestrichen

Küche:

Küche EG:

Spülenanschluss, Herdanschluss

Fußboden: Fliese

Wände: Fliesenspiegel, zweiseitig, Tapete

Decke: Anstrich

Fenster:

Kunststoff, 1980er und 1990er Jahre,
Wohnzimmerelement zum Wintergarten: 2003

Hauseingangstür:

Holz, Gebäudebaujahr

Innentüren:

weiß lackierte einfache Holz-Innentüren aus Gebäudebaujahr

Fußböden:

Erdgeschoss: Fliesen (geschätzt: 2000er Jahre)

Obergeschoss: Laminat (geschätzt: 2000er Jahre)

Kellergeschoss: Fliesen, Beton

Wände:

Tapete / Anstrich auf Spachtelung

Decken:

Anstrich

4.2.5 Erdgeschoss - Bilddokumentation des baulichen Zustands



Eingangsbereich mit neu verlegten Fliesen, welche im Tür- und Leibungsbereich des Fensters noch fehlen. Das Treppengeländer fehlt.



WC mit
fehlendem
Heizkörper



Dusche mit Schimmelpilzbefall oberhalb der Wandfliesen.



Duschraum: Schmutzablagerungen auf dem Fußboden sowie Abplatzungen des Anstrichs / Putzes aufgrund von Feuchtigkeitseinwirkung



Wintergarten, Verwendung unterschiedlicher Baustoffe / Bauelemente: Kunststofffenster, welche nicht mehr richtig schließen, Glasbausteine, Holzbauteile, Gipskartonbauplatten, provisorischer Anstrich auf unterschiedlichen Oberflächen



Abgang vom
Flur zum Keller



Balkon vor der Küche mit erheblichen Schäden an der Balkonplatte / Mauerwerk / Gründung

4.2.6 Obergeschoss - Bilddokumentation des baulichen Zustands



Treppenloch
ohne
Geländer

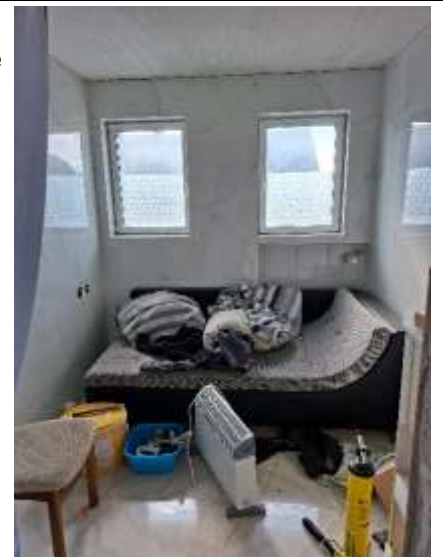
Öffnung zum
Bad ohne Tür

WC ohne
Waschbecken



Rostflecken am Heizkörper im WC

Bad OG ohne
Sanitärobjekte



Die Luke zum Dachboden war mit einer Platte verschlossene und vernagelt. Der Dachboden war daher nicht zugänglich.



Kein Heizkörper im Elternzimmer OG



Balkon ohne Geländer-Füllungen



4.2.7 Kellergeschoss - Bilddokumentation des baulichen Zustands



Kellerflur

WC



Kellerraum



Kellerraum mit Putzschäden an den Wandsockeln aufgrund von Feuchtigkeitseinwirkung



Feuchte bis nasse Wandsockelbereiche mit entsprechenden Putzschäden



Verschmutzte Fußböden im Keller, Putzschäden an nassen / feuchten Wandsockeln



Kellerraum mit Putzschäden

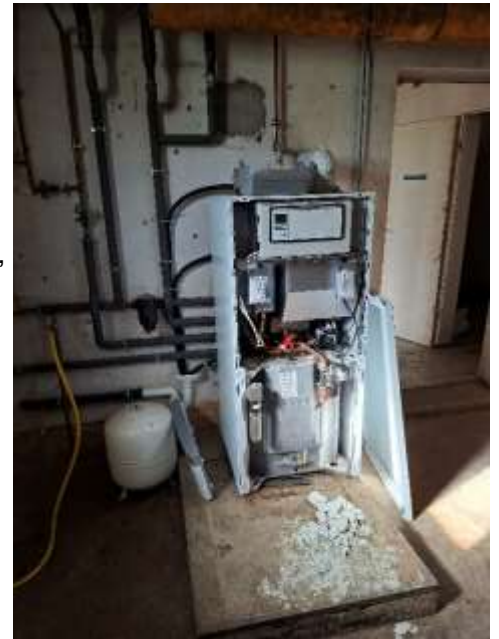


Öllager unter Wintergarten / Terrasse mit nassen Wänden und Decken sowie Putzschäden an diesen



Kellerraum zur Kelleraußentreppe, welcher bis zur Türschwelle mit fäkalienhaltigem Abwasser vollgelaufen ist

Vaillant Gasheizung, geschätzt 2010, ob sie defekt ist oder nicht, kann hier nicht beurteilt werden



4.2.8 Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung entspricht modernen Anforderungen.

4.2.9 Ausstattungsstandard nach Normalherstellungskosten (NHK 2010):

Es wurde eine einfache bis mittlere Standardstufe von 2,45 (Standardstufen 1 – 5) ermittelt.

4.2.10 Energieeinsparnachweis nach Gebäudeenergiegesetz

Ein Energieeinsparnachweis nach Gebäudeenergiegesetz konnte nicht recherchiert werden.

4.2.11 Modernisierungen

Folgende wertrelevante Modernisierungsmaßnahmen wurden in den ca. 20 letzten Jahren vorgenommen:

geschätzt in den 2000er Jahren:

- Fliesenarbeiten im Erdgeschoss (Fußboden)
- Dusche im Erdgeschoss (Fußboden ist der vorhandene geblieben)
- Wandfliesen im WC im Erdgeschoss
- Malerarbeiten im Erd- und Obergeschoss
- Wand- und Fußbodenfliesen und Malerarbeiten im WC Obergeschoss
- Laminat im Obergeschoss
- Malerarbeiten im Obergeschoss
- Wärmedämmverbundsystem an der Westseite

Aufgrund des schlechten baulichen Gesamtzustands finden diese Modernisierungsmaßnahmen keine Berücksichtigung in der Wertermittlung.

4.2.12 Instandhaltung, Bauschäden- und Mängel

Folgende Bauschäden und Baumängel konnten im Ortstermin festgestellt werden:

- Der Fliesenbelag im Flur des Erdgeschosses war unvollständig.
- Ein Treppengeländer der Holzterrasse EG/OG war nicht vorhanden.
- Schimmelpilzbildung oberhalb d. gefliesten Duschbereichs im Duschraum EG
- Viele Fenster ließen sich nicht richtig schließen und waren defekt.
- Innentüren fehlten teilweise oder waren defekt.
- Die Fußböden in den Sanitärräumen und im Kellergeschoss waren stark verschmutzt.
- Die Heizkörper im WC EG und im Elternschlafzimmer OG fehlten.
- Im WC im Obergeschoss war kein Handwaschbecken vorhanden.
- Im Bad OG waren keine Sanitärobjekte vorhanden.
- Die Füllungen des Balkongeländers am Balkon im OG fehlten.
- Die Öffnung zum Dachboden war mit einer Sperrholzplatte vernagelt. Eine Einschiebetreppe zum Dachboden war wahrscheinlich nicht vorhanden.
- Die Sockelbereiche der Kellerwände waren feucht bis nass und wiesen Putzschäden auf.
- Der Öllagerraum wies starke Feuchtigkeitsschäden an der Decke und den Wänden auf.
- An der Heizung fehlten die Abdeckungen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Heizung defekt ist.
- Die Bodenplatte des Balkons vor der Küche war stark schadhaft, ebenso das Brüstungsmauerwerk und der Mauerwerkspfeiler.
- Der Fliesenbelag der Eingangstreppe des Einfamilienhauses war schadhaft.
- Der Anstrich aller inneren Oberflächen im Wintergarten war mangelhaft.
- Der zur Kelleraußentreppe orientierte Kellerraum war bis auf die Höhe der gemauerten Türschwellen (geschätzt 10 – 15 cm hoch) mit fäkalienhaltigem Abwasser vollgelaufen.
- Im gesamten Einfamilienhaus war ein durchdringender stechender Geruch nach Schimmelpilz und Fäkalien vorhanden.

Diese Liste weist keinen Anspruch auf Vollständigkeit auf. Sie listet lediglich einige offensichtliche Bauschäden bzw. Baumängel oder noch fehlende Arbeiten auf.

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 beizumessen ist.

(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:

Nichtvorhandensein von gesunden Wohnverhältnissen

Das Einfamilienhaus ist in seinem derzeitigen Zustand nicht mehr nutzbar.

Gesunde Wohnverhältnisse, wie im § 1 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung gefordert, sind nicht mehr gegeben.

Um es wieder in einen nutzbaren Zustand zu versetzen, muss es entkernt und wieder neu innen ausgebaut werden.

Als Verkehrswert kann daher hier nur der Wert des Rohbaus angesetzt werden.

In den 1960er Jahren betrug der Wert des Rohbaus ca. 60% der gesamten Baukosten. Der Wert des Innenbaus beträgt bei einem Vergleichspreis von 225.000 € somit 90.000 €, der hier wertmindernd angesetzt wird.

Die Rückbaukosten bis zum Rohbau müssen ebenfalls berücksichtigt werden. Sie werden auf 20.000 € geschätzt.

Gesamte Wertminderung wegen des baulichen Zustands:

- 90.000 € Wertminderung um den Wert des Innenausbaus
- 20.000 € Wertminderung bis zum Rückbau auf Rohbaustand
- = 110.000 € Wertminderung gesamt

Keine Baugenehmigung zum Anbau an die Garage recherchierbar

Zum Anbau an die Garage konnte keine Baugenehmigung recherchiert werden. Die Frage, ob der daher mindestens formell illegale Genehmigungszustand des Anbaus geheilt werden kann, ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens und wäre in einem nachträglichen Bauantrag zu klären.

Der nachträgliche Anbau bleibt bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

4.4 Außenanlagen



Hofauffahrt zur Garage und zum Hauseingang (oben), Vorgarten (unten)





Der Garten ist stark verwildert.



Garten im Wintergartenbereich



Terrasse am Wintergarten



Garten hinter dem nicht genehmigten Anbau an die Garage



Bereich um den nicht genehmigten Garagenanbau



Terrasse mit Treppe zum Balkon vor der Küche (rechts) und der Keller-Außentreppe

4.5 Garage mit nicht genehmigtem Anbau



Garage (oben) mit Erweiterung (unten), beides Teil der ursprünglichen Genehmigung. Die Wände der Garage sind unverputzt.





Nicht genehmigter Anbau an die Garage Die Wände sind teilweise unverputzt und weisen Feuchtigkeitsschäden auf.





Der Dachrand weist keinen fachgerechten Abschluss auf.



4.6 Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer

Das Einfamilienhaus ist nicht mehr nutzbar (siehe auch Punkt 4.3 „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“).

Eine Restnutzungsdauer ist nicht mehr gegeben.

5. Bodenwertermittlung des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks– nur zur Info

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 01.01.2026 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 mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstück von:

$$766 \text{ m}^2 \times 85 \text{ €/m}^2 = 65.110 \text{ €}$$

gerund. Bodenwert des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks: 65.000 €

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 wurde aus den Grundstücksmarktdaten Niedersachsen 2026 ermittelt und bezieht sich auf ein im Volleigentum befindliches Grundstück. (siehe auch Anlagen 12 und 13)

Er berücksichtigt die folgenden besonderen Merkmale des zu bewertenden Objekts:

- Bodenrichtwert:	85 Euro/m ²
- Wohnfläche:	144,4 m ²
- Standardstufe:	2,45
- Unterkellerung:	voll unterkellert
- Grundstücksfläche:	766 m ²
- besondere regionale Lage:	Randlage Hameln
- modifiziertes Baujahr:	1964

Interpolierter Vergleichspreis BRW 85 u. Baujahr 1964 : 1.805 €/m²

x 0,99 (Korrekturfaktor wg. abw. Wohnfläche)	=	1.787 €/m ²
x 1,00 (Korrekturfaktor wg. abw. Standardstufe)	=	1.787 €/m ²
x 0,99 (Korrekturfaktor wg. abw. Grundstücksgröße)	=	1.769 €/m ²
x 0,88 (Korrekturfaktor wg. abw. Lage)	=	1.557 €/m ²
x vorhandener Wohnfläche in m ² : 144,4	=	224.831 €

= gerundeter vorläufiger Vergleichspreis Volleigentum = 225.000 €

x Erbbaurechtskoeffizient: 0,84
(laut Grundstücksmarktbericht, siehe auch Anlage 14)

= gerundeter vorläufiger Vergleichspreis Erbbaurecht = 189.000 €

./. Wertminderung wegen der besonderen
objektspezifischen Grundstücksmerkmale 110.000 €

= Vergleichspreis: 79.000 €

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 Erbbaurecht, mit einem Einfamilienhaus bebaut.

Um den Verkehrswert von Einfamilienhäusern zu ermitteln, eignet sich das Vergleichswertverfahren.

Den ermittelten Vergleichswert in Höhe von 79.000 Euro halte ich für einen erzielbaren Preis.

Den Verkehrswert für das Erbbaurecht

**31789 Hameln – OT Afferde, Lilienstraße 1,
Erbbau-Grundbuch von Afferde, Blatt 745, lfd. Nummer 5
eingetragen am mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstück:
Gemarkung Afferde, Flur 2, Flurstück 942, mit 766 m²**

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

79.000 Euro

In Worten: Neunundsiebzigtausend Euro

Hameln, den 27.04.2026

8. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anlage 2:	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
Anlage 3:	Grundriss Kellergeschoss
Anlage 4:	Grundriss Erdgeschoss
Anlage 5:	Grundriss Obergeschoss
Anlage 6:	Ansicht von Norden
Anlage 7:	Ansicht von Westen
Anlage 8:	Ansicht von Süden
Anlage 9:	Ansicht von Osten
Anlage 10:	Schnitt
Anlage 11:	Garage
Anlage 12:	Auszug aus d. Grundstücksmarktdaten Nieders. - 1
Anlage 13:	Auszug aus d. Grundstücksmarktdaten Nieders. – 2
Anlage 14:	Auszug aus d. Grundstücksmarktdaten Nieders. – 3
Anlage 15:	Literaturverzeichnis

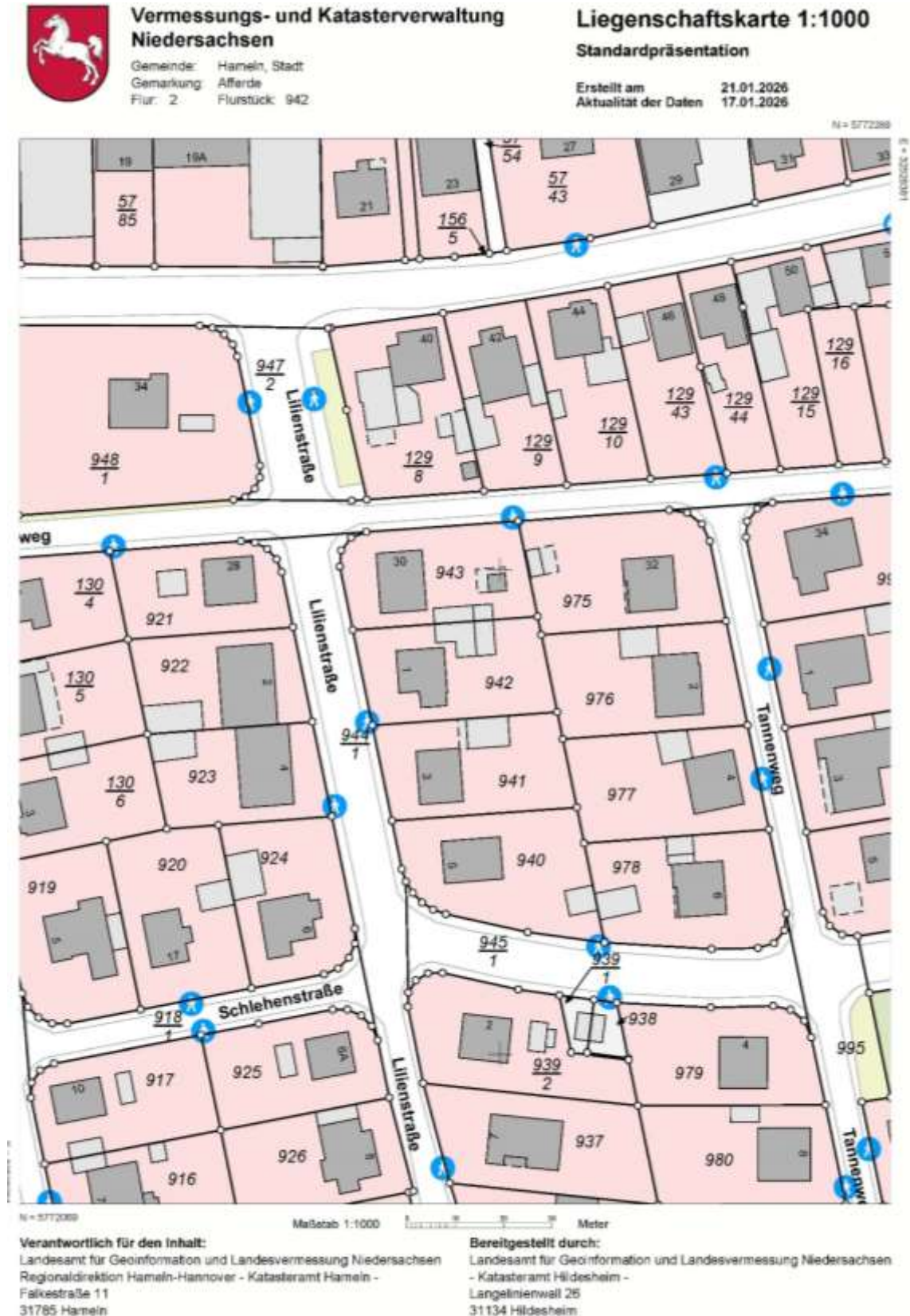
Anmerkung:

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 urheberrechtlichen 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



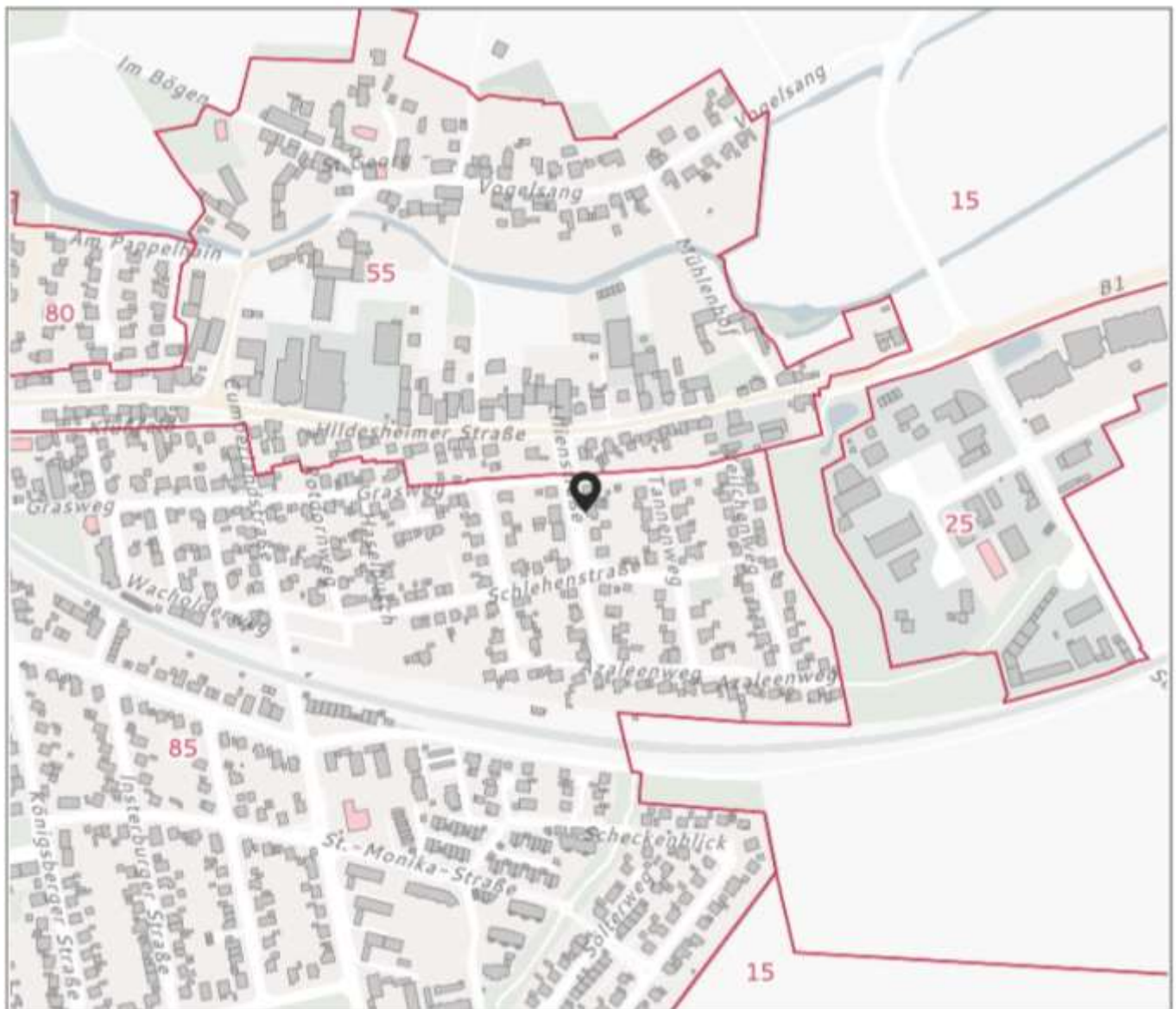
**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Hameln-Hannover**



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
(Erstellt am 19.01.2026)

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

Adresse: Lilienstraße 1, 31789 Hameln - Afferde
Gemarkung: 4963 (Afferde), Flur: 2, Flurstück: 942



© LGLN © GeoBasis-DE / BKG



Anlage 3: Grundriss Kellergeschoss



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 54/25

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

Anlage 4: Grundriss Erdgeschoss



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 54/25

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

Anlage 5: Grundriss Obergeschoss



Anlage 6: Ansicht von Norden (Hauseingangsseite)



Anlage 7: Ansicht von Westen (Straßenseite)



Anlage 8: Ansicht von Süden



Anlage 9: Ansicht von Osten



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 54/25

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

Anlage 10: Schnitt



Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV - zertifiziert)

Frank Fiebich
Architekt Dipl.-Ing. (FH)

- Verkehrswertgutachten
- Ganzheitliche Bauplanung für Neubau und Sanierung

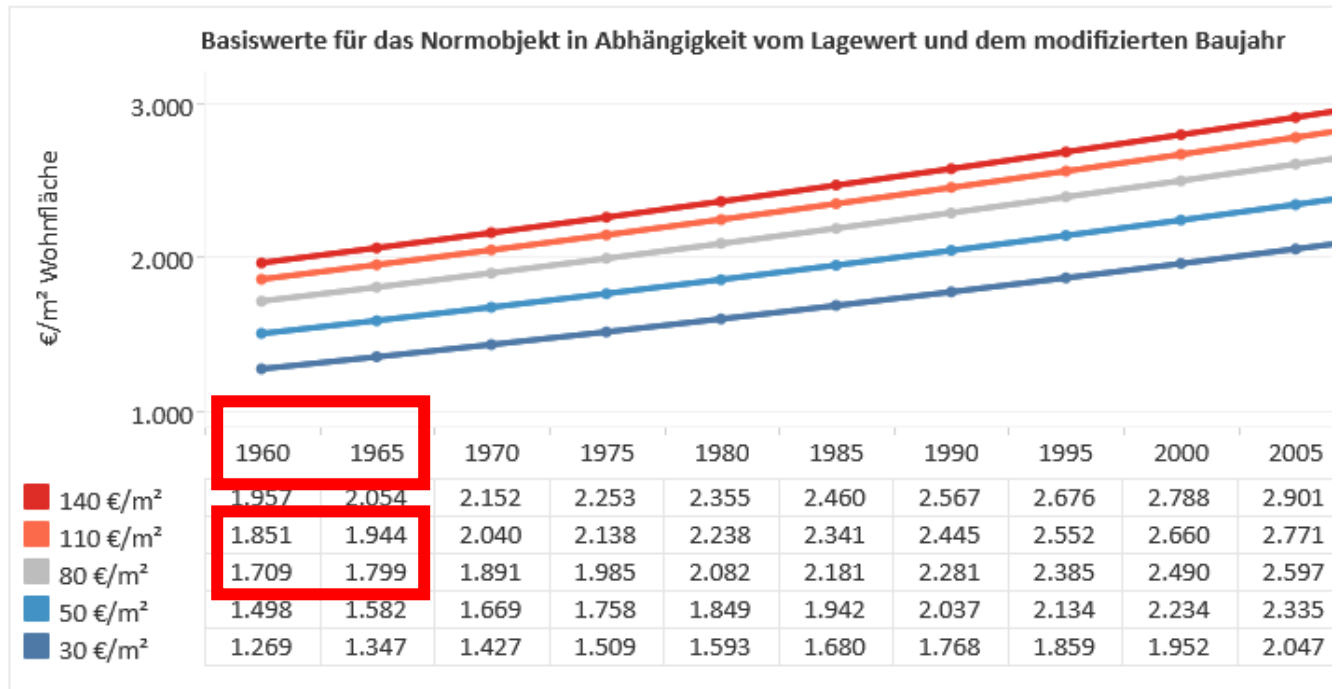
Verkehrswertgutachten
26 K 54/25

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

Anlage 11: Garage

Anlage 12: Auszug aus den Grundstücksmarktdaten Niedersachsen 2026: Vergleichspreise für Ein- u. Zweifamilienhäuser sowie Umrechnungskoeffizient bei abweichender Wohnfläche

Die Diagramme beziehen sich auf ein **Normobjekt**.

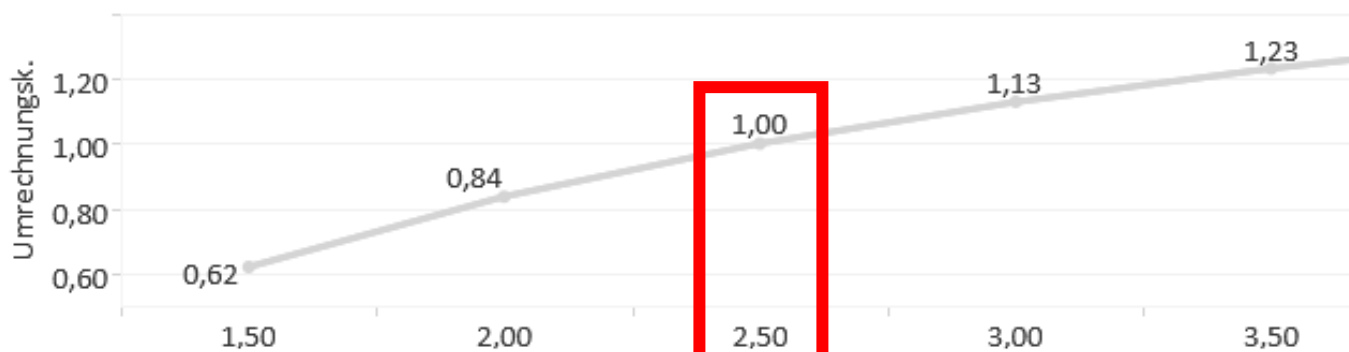


Vom Normobjekt abweichende Merkmale bewirken folgende Änderungen der Vergleichsfaktoren:

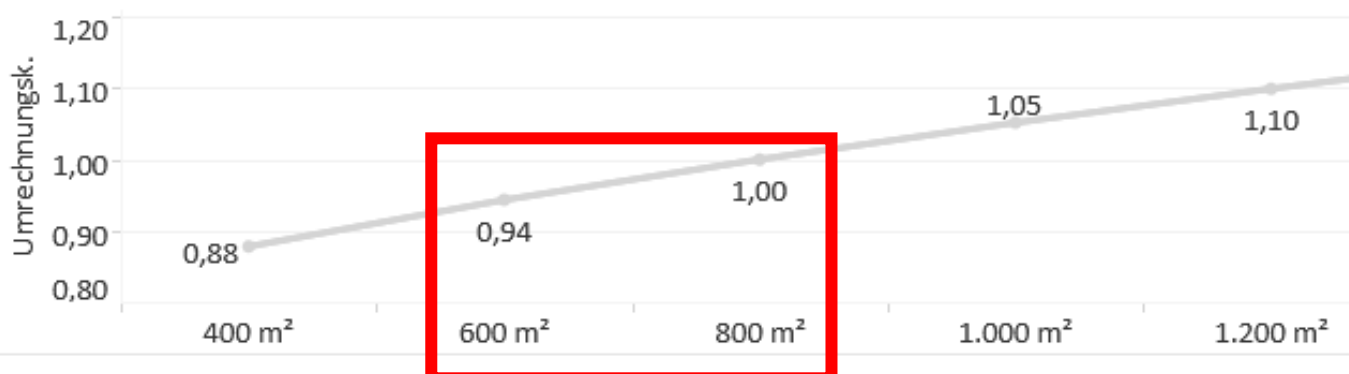


Anlage 13: Auszug aus den Grundstücksmarktdaten Niedersachsen 2026:
Umrechnungskoeffizient bei abw. Standardstufe u. Grundstücksfläche
sowie Umrechnungskoeffizienten für Keller, Lage
und die Berücksichtigung von Garagen

Umrechnungskoeffizient bei abweichender Standardstufe



Umrechnungskoeffizient bei abweichender Grundstücksfläche



Zu- oder Abschläge für Garagen

zusätzliche Garage	+ 6.000 €
ohne Garage	- 6.000 €

Umrechnungskoeffizient Keller

kein Keller	0,93
-------------	------

Umrechnungskoeffizient für abweichende Lagen

Bad Pyrmont	0,88
Dörfer	0,84
Kleinstädte, Randlagen Hameln	0,88
Stadt Hameln	1,00

Anlage 14: Auszug aus den Grundstücksmarktdaten Niedersachsen 2026: Erbbaurechtskoeffizient

Grundstücksmarktdaten 2026

Landkreis Hameln-Pyrmont	Landkreis Hildesheim	Landkreis Schaumburg
--------------------------	----------------------	----------------------

Neben in Volleigentum befindlichen Ein- und Zweifamilienhäusern werden auch Ein- und Zweifamilienhäuser als Erbbaurechte gehandelt.

Analysen zeigen, dass für Ein- und Zweifamilienhäuser, die auf Erbbaurechtsgrundstücken stehen, ein mittlerer Wert von

- Im Landkreis Hameln-Pyrmont rd. 84 %
- Im Landkreis Hildesheim rd. 79 %
- Im Landkreis Schaumburg rd. 81 %

des Kaufpreises der von in Volleigentum befindlichen Ein- und Zweifamilienhäusern erzielt wird.

Die Stichproben lassen sich wie folgt beschreiben:

	Landkreis Hameln-Pyrmont		Landkreis Hildesheim		Landkreis Schaumburg	
Merkmal	Bereich	Mittelwert	Bereich	Mittelwert	Bereich	Mittelwert
Anzahl der Kaufverträge	22		25		13	
Kaufzeitpunkt	ab 2023	2024	ab 2021	2023	ab 2020	2022
Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m² - 150 €/m²	95 €/m²	55 €/m² - 300 €/m²	174 €/m²	54 €/m² - 175 €/m²	87 €/m²
Baujahr	1955 - 2002	1973	1954 - 2001	1979	1952 - 2003	1978
Wohnfläche	105 m² - 225 m²	145 m²	100 m² - 219 m²	152 m²	105 m² - 220 m²	143 m²
Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages	28 - 77 Jahre	46 Jahre	22 Jahre - 72 Jahre	47 Jahre	28 Jahre - 79 Jahre	53 Jahre
Koeffizient	0,84		0,79		0,81	

Die Höhe des Erbbaurechtskoeffizienten ist konstant. Eine Abhängigkeit von weiteren Merkmalen wie dem Wohnflächenpreis, der Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages, dem Erbbauzins und dem Bodenrichtwert ist für die Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg nicht nachweisbar.

Anlage 15: 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