

Verkehrswertgutachten zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Ermittlung des Verkehrswertes in Anlehnung an § 194 BauGB sowie ImmoWertV vom 14. Juli 2021, in Kraft getreten am 01. Januar 2022

7. Ausfertigung: PDF-Datei zur Internetveröffentlichung

Ausfertigung für das Amtsgericht

von insgesamt fünf schriftlichen Ausfertigungen sowie zwei elektronischen Ausfertigungen

mit einem Umfang von 40 Seiten

Einfamilienhaus mit Anbau und Nebengebäude

Kneippstraße 8

31840 Hessisch Oldendorf - Ortsteil Zersen



Grundbuch:	AG Hameln, Grundbuch von Zersen, Blatt 204, lfd. Nr. 2
Flur / Flurstück / Grundstücksgröße:	Gemarkung Zersen, Flur 3, Flurstück 36, Größe: 1.092 m ²
Wohn- und Nutzflächen:	Die Wohnfläche konnte nur geschätzt werden: ca. 147 m ² Zu den Nutzflächen im Anbau und im Nebengebäude können keine Angaben gemacht werden.
Grundstückseigentümer:	Auf Anordnung des Gerichts wird im Gutachten auf Namensnennungen verzichtet.
Gläubiger:	Landkreis Hameln-Pyrmont, Herr Müller, 0 51 51 – 903 – 12 59
Auftraggeber: Tag der Auftragserteilung:	Amtsgericht Hameln, Zehnthof 1, 31785 Hameln 10.04.2025
Ortstermin: Wertermittlungsstichtag: Datum der Ausfertigung:	13.05.2025 (kein Zutritt möglich) 13.05.2025 22.05.2025

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

Für den Wertermittlungsstichtag ermittelt sich der Verkehrswert des Grundstücks zu:

168.000 Euro

In Worten: Einhundertachtundsechzigtausend €

Die folgenden Unterlagen und Berechnungen führen zum Verkehrswert.

NR.	INHALT	SEITE
1.	VORBEMERKUNGEN	- 4 -
1.1	Urheberrechtsvermerk	- 4 -
1.2	Allgemeines zum Verkehrswert	- 4 -
1.3	Umfang der Sachverhaltsfeststellung	- 5 -
1.4	Ausschluss der Sachverhaltsfeststellung	- 5 -
1.5	Allgemeines zum Auftrag	- 6 -
2.	AUFTRAGSBESCHREIBUNG	- 6 -
2.1	Auftraggeber	- 6 -
2.2	Tag der Auftragserteilung	- 6 -
2.3	Zweck des Gutachtens	- 6 -
2.4	Unterlagen	- 6 -
2.5	Ortsbesichtigung	- 7 -
3.	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	- 7 -
3.1	Grundstückseigentümer	- 7 -
3.2	Grundbuch	- 7 -
3.3	Katasterangaben des Grundstücks	- 7 -
3.4	Tatsächliche Nutzung	- 7 -
3.5	Entwicklungszustand	- 7 -
3.6	Sanierungs-, Entwicklungs- oder Umlegungsgebiet	- 7 -
3.7	Denkmalschutz	- 7 -
3.8	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen:	- 8 -
3.9	Ort	- 9 -
3.10	Grundstücksgestaltung / Grenzverhältnisse	- 10 -
3.11	Baugrund	- 10 -
3.12	Umliegende Bebauung und Nutzung	- 10 -
3.13	PKW-Stellplätze	- 10 -
3.14	Immissionen / Vibrationen	- 11 -

3.15	Altlasten	- 11 -
4.	BAULICHE ANLAGEN	- 12 -
4.1	Bilddokumentation der Gebäudeansichten	- 12 -
		- 12 -
4.2	Wohngebäude	- 17 -
4.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 20 -
4.4	Außenanlagen	- 21 -
4.5	Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer	- 23 -
5.	BODENWERTERMITTLUNG	- 28 -
6.	ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTES	- 29 -
	Mittelbares Vergleichswertverfahren unter Anwendung eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors:	- 30 -
7.	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	- 31 -
8.	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	- 32 -
Anlage 1:	Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte	- 33 -
Anlage 2:	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	- 34 -
Anlage 3:	Grundriss Erdgeschoss aus der Baugenehmigung des 1975	- 35 -
Anlage 4:	Grundriss Dachgeschoss aus der Baugenehmigung des 1975	- 36 -
Anlage 5:	Schnitt aus der Baugenehmigung des 1975	- 37 -
Anlage 6:	Vergleichspreise und Korrekturfaktoren	- 38 -
Anlage 7:	Vergleichspreise und Korrekturfaktoren aus den	- 39 -
Anlage 8:	Literaturverzeichnis	- 40 -

1. Vorbemerkungen

1.1 Urheberrechtsvermerk

Jegliche Vervielfältigung und Veröffentlichung ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher Erlaubnis des Vollstreckungsgerichts, bei Privatauftrag des Unterzeichnenden, gestattet. Dies gilt auch für Auszüge aus Karten, Zeichnungen, Fotos und sonstigen reproduzierbaren Inhalten des Gutachtens oder der Anlagen. Im Zweifel ist der im Besitz der Rechte befindliche – Copyright © - um schriftliche Zustimmung zur weiteren Verwendung und Vergütung zu konsultieren. Die im Gutachten genannten Inhaber zu den – Copyright © - erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit, sondern spiegeln den Kenntnisstand des Unterzeichnenden wider. Sämtliche Fotografien sowie das Gesamtwerk „Gutachten“ stehen im © des Unterzeichnenden.

1.2 Allgemeines zum Verkehrswert

In der Marktwirtschaft, die auch als Verkehrswirtschaft bezeichnet wird, ist der Verkehrswert ein geschätzter Wert für Gegenstände. Es wird dabei von einem theoretisch zu erzielenden Preis ausgegangen, der bei einem Verkauf des Gegenstandes zu erzielen wäre, wobei alle Markteinflüsse zu berücksichtigen sind. Bei Grundstücken sind dies zum Beispiel die Lage, die Nutzfläche, die Käuferschicht usw. Der Verkehrswert ist demnach nicht immer mit dem Kaufpreis identisch. Notverkaufs-, Gefälligkeits- und Liebhaberpreise sind nicht mit dem Verkehrswert gleichzusetzen.

Der Verkehrswert von Immobilien ist nach allgemein anerkannten Grundsätzen mit Hilfe des Vergleichswert-, des Ertragswert- oder Sachwertverfahrens oder mehrerer dieser Verfahren zu ermitteln. Diese Verfahren sind in der „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV, vom 19. Mai 2010, in Kraft getreten am 01. Juli 2010) beschrieben.

Neben der ImmoWertV gibt es als ergänzende Richtlinien die Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006). Obwohl diese auf Anordnung nur bindend für staatliche Bewertungen gelten, ist ihre Anwendung aufgrund ihrer übergreifenden Bedeutung nicht auf Bundes- und Landesbehörden beschränkt.

Zitat von Dr. Götz Sommer:

"Grundstückswertermittlung ist die Kunst, in einem durch Rechtsvorschriften geregelten Verfahren und auf Grund eigener Erfahrungen sowie fundierter betriebswirtschaftlicher, juristischer und bautechnischer Kenntnisse, den Wert einer Immobilie zu ermitteln.

Man versucht, wohlbegründet und für den Adressaten auch nachvollziehbar, einen Blick in die nicht gegebene Realität zu werfen, indem man einen Preis prognostiziert ohne genau zu wissen, ob der Markt diesen auch annehmen würde."

1.3 Umfang der Sachverhaltsfeststellung

Der Wertermittlung sind die Umstände zugrunde gelegt worden, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Ermittlung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass ein Recht auf eine vollständige Beschreibung des Wertermittlungsobjekts im Gutachten nicht besteht. Die Gebäude können im Rahmen der Wertermittlung nur nach den sichtbaren bzw. zugänglich gemachten Oberflächen beurteilt werden. Deshalb wird für die Herstellung der Gebäude normale handwerksgerechte Ausführung unterstellt. Mängel und Schäden, die nicht offen sichtbar sind oder dem Gutachter nicht mitgeteilt wurden, finden bei der Wertermittlung keine Berücksichtigung. Abweichungen der Objekte in der Bauart und der Ausstattung werden bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt, soweit sie wertmäßig bedeutsam sind. Feststellungen werden nur in soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachters nachhaltig wertrelevant sind.

Die Bauart der Gebäude ist in der Regel bauzeittypisch und insbesondere in Bezug auf den Schall- und Wärmeschutz mit heutigen Anforderungen nicht vergleichbar. Derartige Abweichungen sind keine Mängel. Sie werden aber bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

Der Gutachter legt bei der Verkehrswertermittlung für die Qualität der Gebäude den Zustand der Besichtigung zugrunde.

Gegebenenfalls vorhandenes Mobiliar (z. B. Einbauküchen) sind nicht Bestandteil der Bewertung.

1.4 Ausschluss der Sachverhaltsfeststellung

Bei der örtlichen Besichtigung werden:

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern ggf. mit Rollläden, Türen, Heizung, Heizungs- und Sanitärinstallation, Warmwasserbereitung, Elektroinstallation usw. nicht ausdrücklich geprüft,
- Wärmedämmungen an Dach, Decken und an Wänden sowie das Vorhandensein und die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten sowie das Vorhandensein und die Funktionsfähigkeit von Dampfsperren nicht geprüft,
- keine Prüfungen auf tierische und pflanzliche Schädlinge vorgenommen. Hierzu muss gegebenenfalls ein Fachsachverständiger gehört werden,
- Schadensfeststellungen bei Verdacht auf Hausschwamm und tierischen Schädlingen bezüglich Umfang und Sanierungskosten nicht getroffen. Hierzu muss gegebenenfalls ein Fachsachverständiger gehört werden,
- Feststellungen an eingebauten umweltbelastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o. ä.) nicht getroffen. Hierzu muss gegebenenfalls ein Fachsachverständiger gehört werden,
- keine Schallschutzprüfungen durchgeführt. Hierzu muss gegebenenfalls ein Fachsachverständiger gehört werden,
- eine gegebenenfalls vorhandene Drainage in Bezug auf Bauweise und Funktion nicht geprüft,

- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf eventuell vorhandene Altlasten vorgenommen. Hierzu muss gegebenenfalls ein Fachsachverständiger gehört werden,
- keine Prüfung auf Standsicherheit der Gebäude vorgenommen. Hierzu muss gegebenenfalls ein Fachsachverständiger gehört werden,
- keine Feststellung der Grundwassergefährdung der baulichen Anlage getroffen.

1.5 Allgemeines zum Auftrag

Das Gutachten wird in 5-facher schriftlicher Ausfertigung sowie als zwei PDF-Dateien erstellt. Eine elektronische Ausfertigung verbleibt bei dem Sachverständigen und wird gemäß Sachverständigenverordnung 10 Jahre lang verwahrt.

2. Auftragsbeschreibung

2.1 Auftraggeber

Amtsgericht Hameln, Zehnthof 1, 31785 Hameln

2.2 Tag der Auftragserteilung

10.04.2025

2.3 Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

2.4 Unterlagen

2.4.1 Folgende Unterlagen wurden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 25.03.2025

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

- keine

2.4.3 Folgende Unterlagen wurden vom Sachverständigen beschafft / recherchiert:

- Auskunft zum planungsrechtlichen Zustand
- Auskunft zum beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand
- Altlastenauskunft, telefonisch
- verschiedene Auszüge aus der Bauakte

Die Richtigkeit der erhaltenen Auskünfte und Unterlagen wird vorausgesetzt.

2.5 Ortsbesichtigung

Ein Zutritt zum Gebäude wurde am für den 13.05.2025 geplanten Ortstermin nicht gewährt.

Aussagen zum Zustand des Gebäudeinneren oder von der Straße aus nicht einsehbarer Gebäudeteile können somit nicht getroffen werden.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundstückseigentümer

Auf Anordnung des Gerichts wird im Gutachten auf Namensnennungen verzichtet.

3.2 Grundbuch

Amtsgericht Hameln, Grundbuch von Zersen, Blatt Nr. 204, lfd. Nr. 2

3.3 Katasterangaben des Grundstücks

Gemarkung Zersen, Flur 3, Flurstück 36 mit 1.092 m²

Kneippstraße 8, 31840 Hessisch Oldendorf – OT Zersen

3.4 Tatsächliche Nutzung

Das Wohnhaus scheint bewohnt zu sein.

3.5 Entwicklungszustand

Das Grundstück befindet sich nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die Bebauung richtet sich somit im Wesentlichen nach dem § 34 Baugesetzbuch, der sogenannten Baulückenschließung.

3.6 Sanierungs-, Entwicklungs- oder Umlegungsgebiet

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

3.7 Denkmalschutz

Aufgrund des relativ jungen Baujahrs des Gebäudes wird fiktiv unterstellt, dass es nicht unter Denkmalschutz steht.

3.8 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen:

3.8.1 Baulasten

Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Eintragung.

Das Baulastenverzeichnis bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde wurde nicht abgefragt.

Im Eigentumsnachweis findet 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:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden.

(02.12.2024)

Die Eintragung beeinflusst den Verkehrswert nicht.

3.8.3 Grundbuch Abteilung III

Die hier eingetragenen Verbindlichkeiten werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei der Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen also nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert. Sie sind daher in dieser Bewertung unbeachtlich.

3.8.4 Öffentliche Abgaben und Beiträge

Erschließungsbeitrag

Das Grundstück wird erschlossen von der öffentlichen Erschließungsanlage „Kneippstraße“. Diese Erschließungsanlage ist endgültig hergestellt und abgerechnet.

Abwasserbeitrag (früher Kanalbaubeitrag)

Der Abwasserbeitrag für die Herstellung der Abwasseranlage wurde in der Vergangenheit erhoben.

Straßenausbaubeitrag

Straßenausbaumaßnahmen nach der Straßenausbaubeitragssatzung der Stadt Hessisch Oldendorf sind in absehbarer Zukunft nicht geplant.

3.9 Ort

Das zu bewertende Grundstück liegt in Zersen, einem kleinen Ortsteil der ca. 19.000 Einwohner zählenden Stadt Hessisch Oldendorf.

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

Hessisch Oldendorf	ca. 4,5 km		
Hameln	ca. 16 km	Hildesheim	ca. 58 km
Hannover	ca. 57 km	BAB 2 (Rehren)	ca. 11 km

Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung vom Grundstück.

Naherholungsmöglichkeiten bietet das Weserbergland in großer Vielfalt.

3.10 Grundstücksgestaltung / Grenzverhältnisse

Zuschnitt: unregelmäßiges Grundstück
Kantenlänge: siehe beigefügten Lageplan
Ebenheit: relativ eben
Begrenzung: Nachbargrundstücke, Erschließungsanlage
Einfriedung: überwiegend Maschendrahtzaun, vorderer Teil nicht eingezäunt

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 um Gebäude mit dörflicher Mischnutzung.

3.12.1 Bilddokumentation der umliegenden Bebauung und Nutzung



Umliegende Gebäude entlang der dörflichen Hauptstraße Roter Pfeil: Bewertungsobjekt

3.13 PKW-Stellplätze

Es ist ein PKW-Stellplätze vor dem Haus sowie wahrscheinlich eine Garage im Nebengebäude vorhanden.

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.

Eine Haftung bezüglich des Vorhandenseins eventueller Altlasten übernehme ich nicht. Ob also auf dem Bewertungsgrundstück eine Bodenkontamination besteht oder nicht, kann weder ausgeschlossen noch bestätigt werden, da hierfür ein spezielles Fachgutachten einschließlich chemischer und physikalischer Untersuchungen notwendig wäre. Ich weise darauf hin, dass meinerseits keine abschließende Aussage zur Unbedenklichkeit des Bodens getroffen werden kann. Eine solche Aussage bliebe einem Sachverständigen zur Beurteilung von Schäden mit wassergefährdenden Stoffen oder Altlasten vorbehalten.

Die Bewertung versteht sich in diesem Gutachten als fiktiv frei von Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen jedweder Art.

4. Bauliche Anlagen

Allgemein: Alle Angaben beziehen sich auf wertrelevante, dominierende Ausstattungen und Ausführungen. Abweichungen können in Teilbereichen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Angaben über nicht sichtbare Bestandteile des Gebäudes beruhen insofern auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. auf Vermutungen.

4.1 Bilddokumentation der Gebäudeansichten



Ansicht von Süd-Westen (Giebelseite Haupthaus und Traufseite Anbau)



Ansicht von Süden



Ansicht von Süd-Osten (Traufseite des Haupthauses)



Ansicht von Süd-Osten mit Nebengebäude



Ansicht des Nebengebäudes

4.2 Wohngebäude

4.2.1 Baujahr

In der Bauakte waren keine Angaben zum Baujahr des Wohnhauses vorhanden. Das Baujahr wird auf 1960 grob geschätzt.

4.2.2 Art des Gebäudes

Unterkellertes massives Einfamilienhaus mit massivem Anbau und Nebengebäude

4.2.3 Wohn- und Nutzfläche

Da ein Zutritt nicht gewährt wurde und in der Bauakte keine aktuellen Pläne vorhanden waren, kann die Wohnfläche nur nach den Plänen des 1975 geplanten aber nicht ausgeführten Umbaus ermittelt bzw. geschätzt werden.

Nach dieser Schätzung beträgt die Wohnfläche im Erdgeschoss ca. 86 m². Die Wohnfläche im Dachgeschoss wird auf ca. 61 m² geschätzt. Die gesamte Wohnfläche wird somit auf ca. 147 m² geschätzt.

Die Nutzfläche des Anbaus und die Nutzfläche des Nebengebäudes im hinteren Gartenbereich konnten nicht ermittelt werden.

4.2.4 Baubeschreibung des Gebäudes:

Die Baubeschreibung ergibt sich aus der Ortsbesichtigung.

Allgemeines / Rohbau

Gründung / Sohle:	keine Angabe möglich, da kein Zutritt erfolgte
Außenwände:	Massiv, teilweise Putzfassade, teilweise Klinker teilweise Kunstschieferbehang
Innenwände:	keine Angabe möglich, da kein Zutritt erfolgte
Decken:	keine Angabe möglich, da kein Zutritt erfolgte
Dach:	Satteldach, Betondachsteine
Treppe:	keine Angabe möglich, da kein Zutritt erfolgte
Wasserinstallation:	Anschluss an die öffentliche Versorgung
Abwasserinstallation:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation

Ausbau

Elektroinstallation:	keine Angabe möglich, da kein Zutritt erfolgte
Heizung:	keine Angabe möglich, da kein Zutritt erfolgte
Warmwasser:	keine Angabe möglich, da kein Zutritt erfolgte
Sanitärausstattung:	keine Angabe möglich, da kein Zutritt erfolgte
Küche:	keine Angabe möglich, da kein Zutritt erfolgte
Fenster:	<u>Süd-West-Giebelseite Wohnhaus:</u> 3 Fenster aus Kunststoff mit Rollläden, geschätzt 1980er Jahre <u>Nord-Ost-Giebelseite und Süd-Ost-Traufseite Wohnhaus:</u> 4 Fenster aus Kunststoff, dreifachverglast, geschätzt ca. 2020 <u>Anbau:</u> Holzfenster, geschätzt 1960er Jahre
Hauseingangstür:	Kunststoff, dreifachverglast, 2019
Nebeneingangstür:	Anbau: Stahl
Innentüren:	keine Angabe möglich, da kein Zutritt erfolgte
Fußböden:	keine Angabe möglich, da kein Zutritt erfolgte
Wände:	keine Angabe möglich, da kein Zutritt erfolgte
Decken:	keine Angabe möglich, da kein Zutritt erfolgte

4.2.5 Wohnung - Bilddokumentation der Innenräume

Da kein Zutritt gewährt wurde, konnte auch keine Bilddokumentation angefertigt werden.

4.2.6 Bilddokumentation Allgemein



Putzschäden am Sockelmauerwerk des Wohnhauses und am Eingangstreppenpodest

4.2.7 Grundrissgestaltung

keine Angabe möglich, da kein Zutritt erfolgte

4.2.8 Ausstattungsstandard nach Normalherstellungskosten (NHK 2010):

Es wurde eine einfache bis mittlere Standardstufe von 2,5 geschätzt.

4.2.9 Energieeinsparnachweis nach Gebäudeenergiegesetz

Ein Energieeinsparnachweis nach Gebäudeenergiegesetz konnte nicht recherchiert werden.

4.2.10 Modernisierungen

Da ein Zutritt nicht ermöglicht wurde, kann bis auf die von außen erkennbaren Fenster-Modernisierungen, keine Aussage zu weiteren möglicherweise im Gebäude vorgenommenen Modernisierungsmaßnahmen getroffen werden.

- Haustür, 2019
- 7 Kunststofffenster, geschätzt ca. 2020

4.2.11 Instandhaltung, Bauschäden- und Mängel

Folgende Bauschäden und Baumängel konnten im Ortstermin festgestellt werden:

Da ein Zutritt nicht ermöglicht wurde, kann zu Bauschäden und Baumängeln keine Aussage getroffen werden.

Von außen waren Putzschäden im Sockelbereich der Außenwand neben der Hauseingangstreppe zu erkennen, ebenso am Podest des Hauseingangs.

Das Wohnhaus scheint von außen ansonsten normal Instand gehalten zu sein.

Das Nebengebäude scheint Instandhaltungsrückstände zu haben.

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 beimisst.

(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:

Da ein Zutritt zum Gebäude nicht möglich war und somit der Zustand des Gebäudeinneren nicht beurteilt werden kann, ist ein Sicherheitsabschlag vorzunehmen. Diesen halte ich sachverständig mit 20% des vorläufigen Vergleichswerts für angemessen. Bei einem vorläufigen Vergleichswert in Höhe von 197.000 € ergibt sich ein Abschlag von 39.000 €.

Der Vergleichswert ermittelt sich aus dem Multiplikat der geschätzten Wohnfläche mit dem Vergleichspreis pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Wohnflächenschätzung bezieht sich auf das eigentliche Wohnhaus. Den sich am Wohnhaus befindenden Anbau berücksichtige ich mit einem Wertzuschlag von pauschal 10.000 €.

Die gesamte Wertminderung wegen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt somit 29.000 €.

4.4 Außenanlagen



Vordergarten



Vordergarten im Hauseingangsbereich



Auffahrt zur Garage im Nebengebäude



Verwilderte Rasenfläche im rückwärtigen Teil des Grundstücks mit vereinzeltem Baumbestand

4.5 Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer

Nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV in der Fassung vom 14. Juli 2021:

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Vorbemerkungen

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines „gebrauchten“ Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Wertminderung im Sachwertverfahren berücksichtigt werden.

Zur Bemessung der Wertminderung müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes ermittelt werden.

4.5.1 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)

Nach der aktuellen Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Anlage 3) ergeben sich für die unterschiedlichen Gebäudearten folgende Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung:

**Anlage 3 der Sachwert-Richtlinie:
Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei
ordnungsgemäßer Bewirtschaftung**

Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen.

Gebäudeart	Gesamtnutzungsdauer in Jahren (+/- 10 Jahre)
Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	
Standardstufe 1	60
Standardstufe 2	65
Standardstufe 3	70
Standardstufe 4	75
Standardstufe 5	80
Mehrfamilienhäuser	70
Wohnhäuser mit Mischnutzung	70
Geschäftshäuser	60
Bürogebäude, Banken	60
Gemeindezentren, Saalbauten /Veranstaltungsgebäude	40
Kindergärten, Schulen	50
Wohnheime, Alten- / Pflegeheime	50
Krankenhäuser / Tageskliniken	40
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40
Sporthallen, Freizeit- oder Hallenbäder	40
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30
Kauf- oder Warenhäuser	50
Einzelgaragen	60
Tief- oder Hochgaragen als Einzelbauwerk	40
Betriebs- oder Werkstätten, Produktionsgebäude	40
Lager- oder Versandgebäude	40
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30

Die Standardstufe wurde wie folgt geschätzt: 2,5 (einfacher - mittlerer Ausstattungsstandard). Danach käme das Gebäude auf eine Gesamtnutzungsdauer von ca. 68 Jahren.

Eine niedersächsische Wertermittlungsverordnung legt jedoch für alle Wohngebäude eine einheitliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren fest.

Gesamtnutzungsdauer Wohngebäude (GND) 70 Jahre

4.5.2 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich aus dem Gebäudezustand, dem Grundrisszuschnitt und der daraus resultierenden künftigen Nutzbarkeit.

Sie ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen nach modernen Maßstäben bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sind. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird im Allgemeinen durch den Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt..

Besonderheiten im vorliegenden Fall

Diese schematische Vorgehensweise ist jedoch in der Regel nur bei sehr neuen Gebäuden anwendbar.

Da insbesondere Modernisierungen zu einer Verlängerung der üblichen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führen, würde eine rein mathematisch-schematische Ermittlung der Restnutzungsdauer somit zu einem verfälschten Ergebnis führen.

Daher erscheint es sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der einschlägigen Literatur als unproblematisch empfunden.

So schreibt zum Beispiel Kleiber (Kleiber, Verkehrswertermittlung, § 6 ImmoWertV, S. 902 ff.):

„Die übliche Restnutzungsdauer – RND – von ordnungsgemäß instandgehaltenen Gebäuden wird i. d. R. so ermittelt, indem von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer – GND – das Alter in Abzug gebracht wird: $RND = GND - \text{Alter}$. Dies darf nicht schematisch vorgenommen werden. Es müssen vor allem die örtlichen und allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse im Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlagen in die Betrachtung mit einbezogen werden.“

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer durch Abzug des Alters von der üblichen Gesamtnutzungsdauer wird den im Einzelfall gegebenen Verhältnissen oftmals nicht gerecht. Sachgerechter ist es daher, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen.“

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Modernisierungen

Die aktuelle Sachwert-Richtlinie enthält in Anlage 4 ein Modell, welches der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer dient. Zunächst ist mittels nachfolgender Punktetabelle der Modernisierungsgrad zu ermitteln:

Modernisierungselemente	Maximale Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung der Bäder	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Tatsächlich durchgeführt wurden die folgenden Modernisierungsmaßnahmen:

Modernisierungselemente	Durch-geführte Maßnahmen	Tatsächlich erreichte Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	---	---
Modernisierung der Fenster und Außentüren	Fenster teilweise erneuert, ca. 2020 - Haustür 2019	1,5
Mod. der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	Keine Angabe möglich	---
Modernisierung der Heizungsanlage	Keine Angabe möglich	---
Wärmedämmung der Außenwände	Keine Angabe möglich	---
Modernisierung der Bäder	Keine Angabe möglich	---
Mod. des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	Keine Angabe möglich	---
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	Keine Angabe möglich	---
Summe der erreichten Punkte:		1,5

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die Tabelle folgende Anhaltspunkte:

Modernisierungsgrad		
≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von:

70 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	> 18 Punkte
0	70	70	70	70	70
5	65	65	65	65	65
10	60	60	60	60	62
15	55	55	55	57	60
20	50	50	51	54	58
25	45	45	47	51	57
30	40	40	43	49	55
35	35	36	40	47	54
40	30	32	37	45	53
45	25	28	35	43	52
50	20	25	33	42	51
55	16	23	31	41	50
60	14	21	30	40	50
65	12	19	29	39	49
70	11	19	28	38	49

Gesamtnutzungsdauer lt. Anlage 3 - Sachwert-Richtlinie:

70

Jahre

Restnutzungsdauer lt. Anlage 4 . Sachwert-Richtlinie:

19

Jahre

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein geschätzt ca.1960 errichtetes Einfamilienhaus.

Aufgrund der Modernisierung eines Großteils der Fenster und des äußeren überwiegend normalen Instandhaltungszustands halte ich die Vergabe von vier Modernisierungspunkten für sachverständig angemessen.

Danach ergibt sich laut obiger Tabelle eine Restnutzungsdauer von 19 Jahren.

Daraus ermittelt sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ein fiktives Baujahr von 1974.

Restnutzungsdauer Wohngebäude (RND) 19 Jahre

5. Bodenwertermittlung

Nach § 40 ImmoWertV in der Fassung vom 14. Juli 2021:

Allgemeines zur Bodenwertermittlung

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 BauGB vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV ermittelt. Die Bodenrichtwerte wurden zum angegebenen Stichtag ermittelt.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwert hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (z. B. hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitragsrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Hameln-Pyrmont hat zum 01.01.2025 folgenden erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert ermittelt:

BRW 30 €/m²

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

Danach ergibt sich ein Bodenwert für das Grundstück mit:

$$1.092 \text{ m}^2 \times 30 \text{ €/m}^2 = 32.760 \text{ €}$$

gerundeter Bodenwert: 33.000 €

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 Niedersachsen 2025.

Er berücksichtigt die folgenden besonderen Merkmale des zu bewertenden Objekts:

- Bodenrichtwert:	30 Euro/m ²
- Wohnfläche:	147 m ² (geschätzt)
- Standardstufe:	2,5 (pauschal angenommen)
- Unterkellerung:	voll unterkellert
- Grundstücksfläche:	1.092 m ²
- besondere regionale Lage:	dörflich
- modifiziertes Baujahr:	1974 (das Gebäudebaujahr wurde geschätzt)
- Stellplatz Kfz:	vorhanden

Interpol. Vergleichspreis BRW 30 u. mod. Baujahr 1974 : 1.353,00 €/m²

x 1,01 (Korrekturfaktor wg. abw. Wohnfläche)	= 1.366,53 €/m ²
x 1,00 (Korrekturfaktor wg. abw. Standardstufe)	= 1.366,53 €/m ²
x 1,08 (Korrekturfaktor wg. abw. Grundstücksgröße)	= 1.475,85 €/m ²
<u>x 0,91 (Korrekturfaktor wg. abw. Lage)</u>	<u>= 1.343,02 €/m²</u>
x vorhandener Wohnfläche in m ² : 147 m ²	= 197.424 €

= vorläufiger Vergleichspreis gerundet: = 197.000 €

./. Wertminderung wegen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale: - 29.000 €

= Vergleichspreis: 168.000 €

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 um ein mit einem Einfamilienhaus samt Anbau und Nebengebäude bebautes Grundstück in der dörflichen Lage Zersens.

Den ermittelten Vergleichswert in Höhe von 168.000 Euro halte ich für einen erzielbaren Preis.

Den Verkehrswert für das Grundstück

31840 Hessisch Oldendorf – OT Zersen
Grundbuch von Zersen, Blatt 204, lfd. Nummer 2
eingetragen am Grundstück:
Gemarkung Zersen, Flur 3, Flurstück 36, Größe 1.092 m²

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

168.000 Euro

In Worten: Einhundertachtundsechzigtausend Euro

Hameln, den 22.05.2025

8. Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte**
- Anlage 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**
- Anlage 3: Grundriss EG 1975 lediglich geplant**
- Anlage 4: Grundriss DG 1975 lediglich geplant**
- Anlage 5: Schnitt 1975 lediglich geplant**
- Anlage 6: Vergleichspreise und Korrekturfaktoren – Teil 1**
- Anlage 7: Vergleichspreise und Korrekturfaktoren – Teil 2**
- Anlage 8: Literaturverzeichnis**

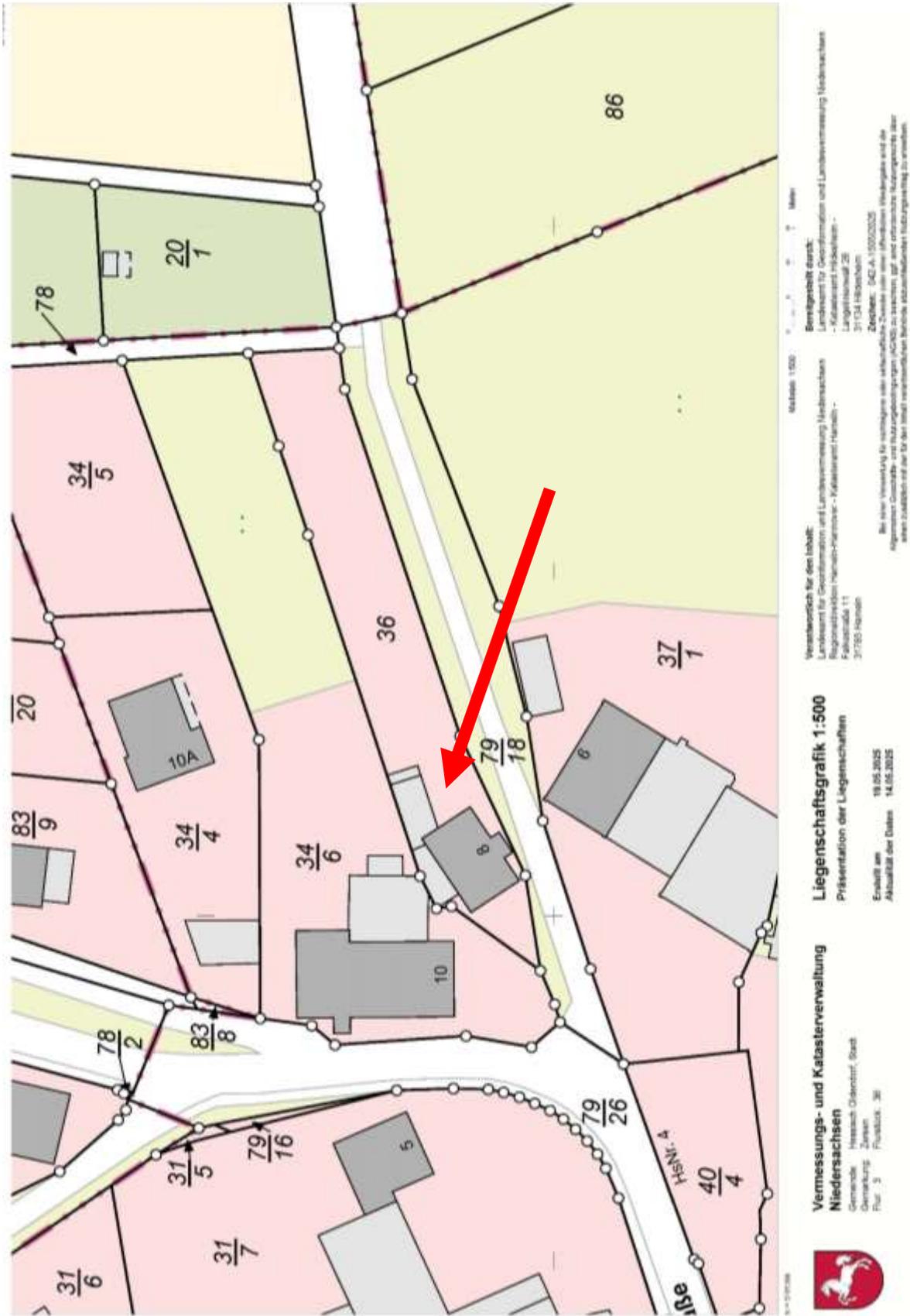
Anmerkung:

Alle Kartenausschnitte sowie die Grundrisse sind ohne Maßstab!

Pläne sind der Bauakte entnommen. Es besteht kein Anspruch darauf, dass die Planinhalte mit der tatsächlichen Bauausführung übereinstimmen! Sie dienen lediglich als Skizzen, um einen ungefähren Überblick über die Grundrisse zu erhalten.

Im Internet dürfen aus urheberschutzrechtlichen Gründen keine Planunterlagen veröffentlicht werden.

Anlage 1: Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte
© Landesamt für Geoinformation u. Liegenschaften Niedersachsen



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



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
(Erstellt am 22.04.2025)

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

Gemarkung: 4720 (Zersen), Flur: 3, Flurstück: 36



Anlage 3: Grundriss Erdgeschoss aus der Baugenehmigung des 1975 geplanten aber nicht ausgeführten Umbaus eine Aufstockung des Dachgeschosses betreffend.

Er könnte eine Idee der vorhandenen Raumaufteilung im Erdgeschoss liefern.

Anlage 4: Grundriss Dachgeschoss aus der Baugenehmigung des 1975 geplanten aber nicht ausgeführten Umbaus eine Aufstockung des Dachgeschosses betreffend.

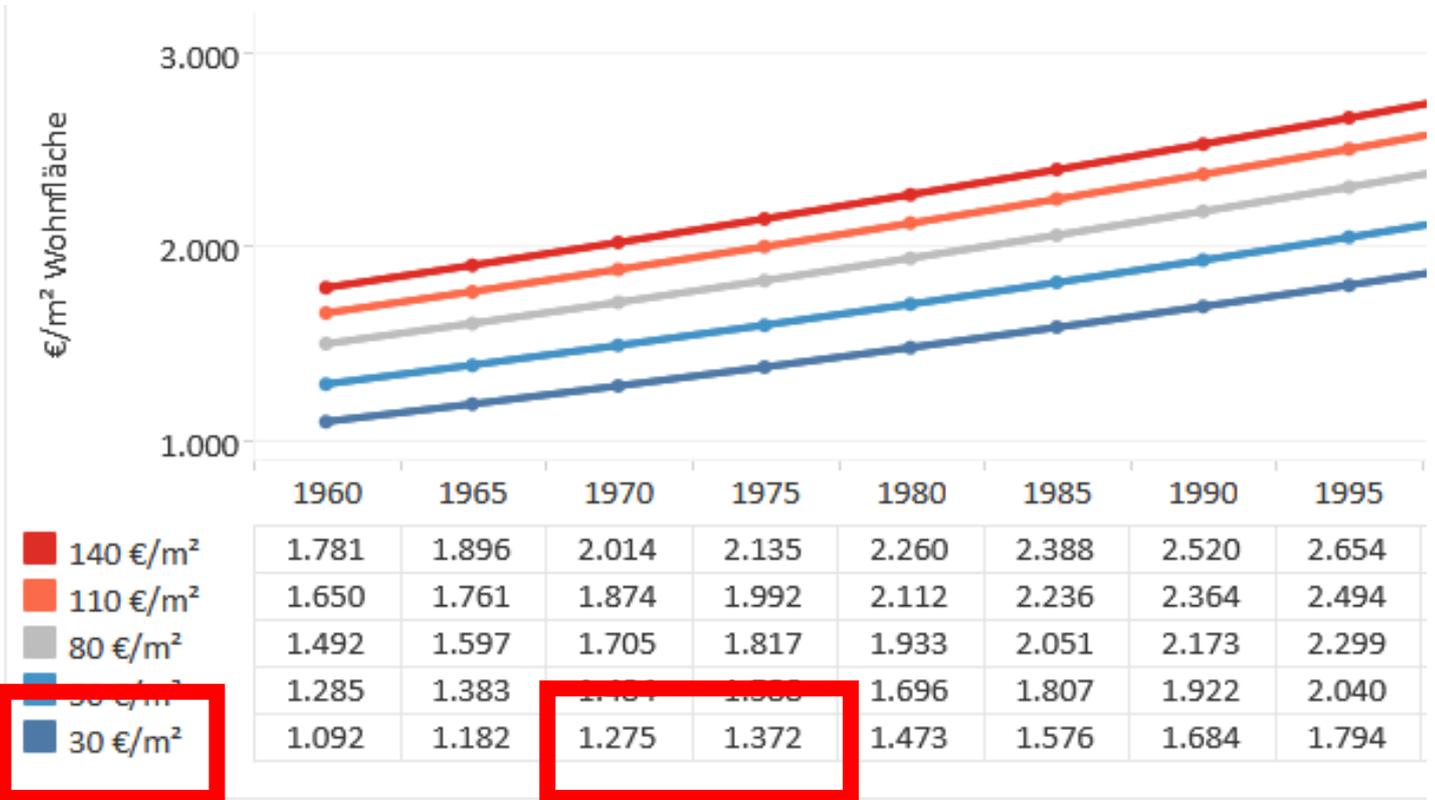
Er könnte eine Idee der vorhandenen Raumaufteilung im Dachgeschoss liefern.

Anlage 5: Schnitt aus der Baugenehmigung des 1975 geplanten aber nicht ausgeführten Umbaus eine Aufstockung des Dachgeschosses betreffend.

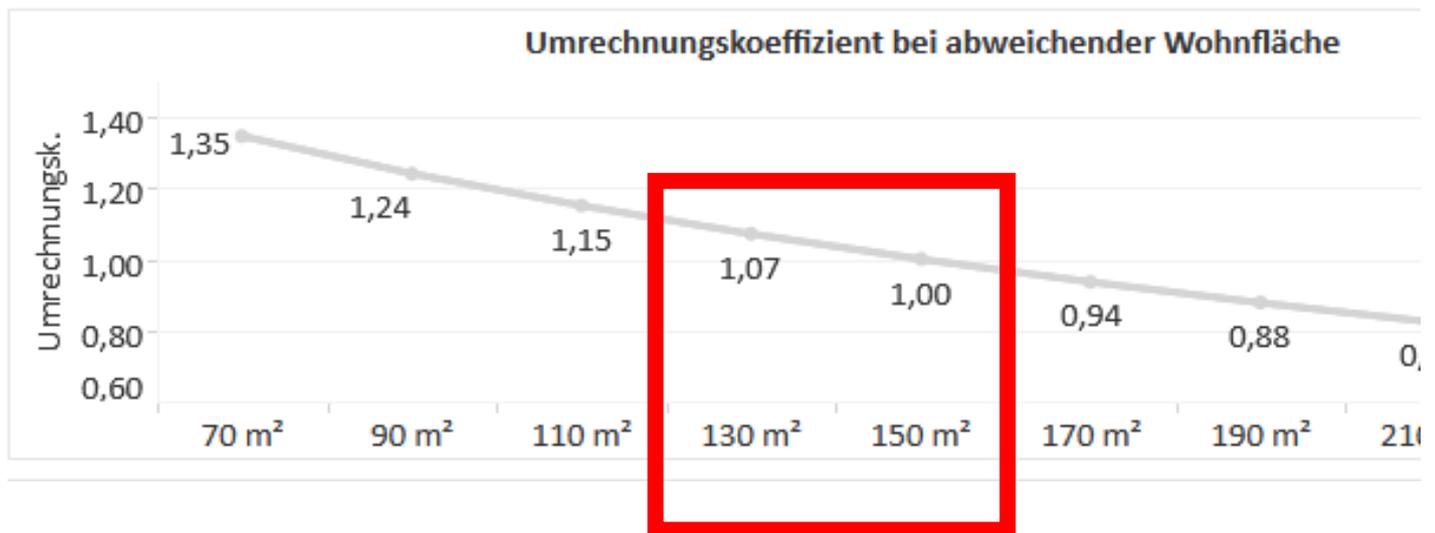
Die Aufstockung, wie sie in der rechten Dachhälfte zu erkennen ist, ist nicht vorhanden, da der 1975 genehmigte Umbau nicht ausgeführt wurde.

Die linke Dachhälfte müsste den heutigen Zustand darstellen, zuzüglich eines Dacherkers an der Traufseite der rechten Dachhälfte.

Anlage 6: Vergleichspreise und Korrekturfaktoren aus den Grundstücksmarktdaten Niedersachsen 2025 – Teil 1

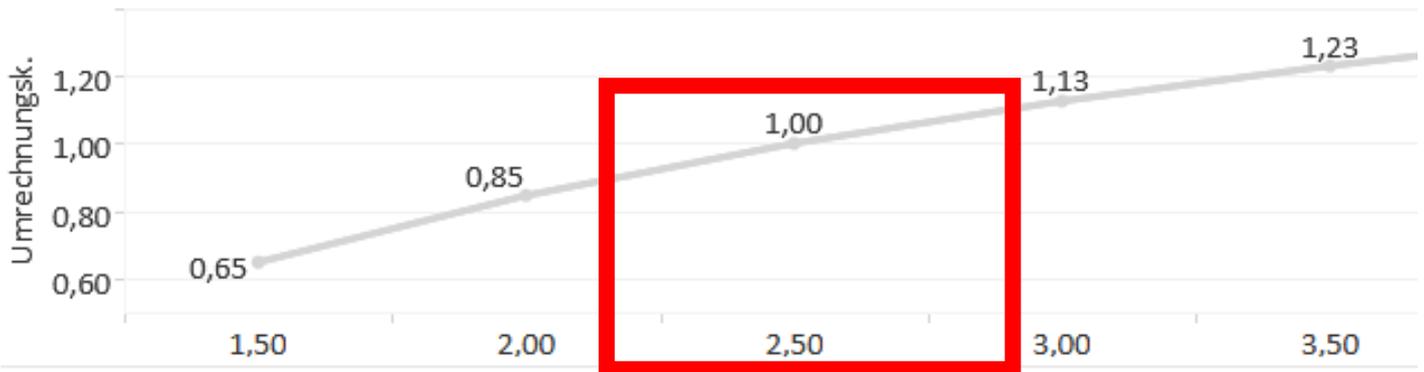


Vom Normobjekt abweichende Merkmale bewirken folgende Änderungen der Vergleichsfaktoren:

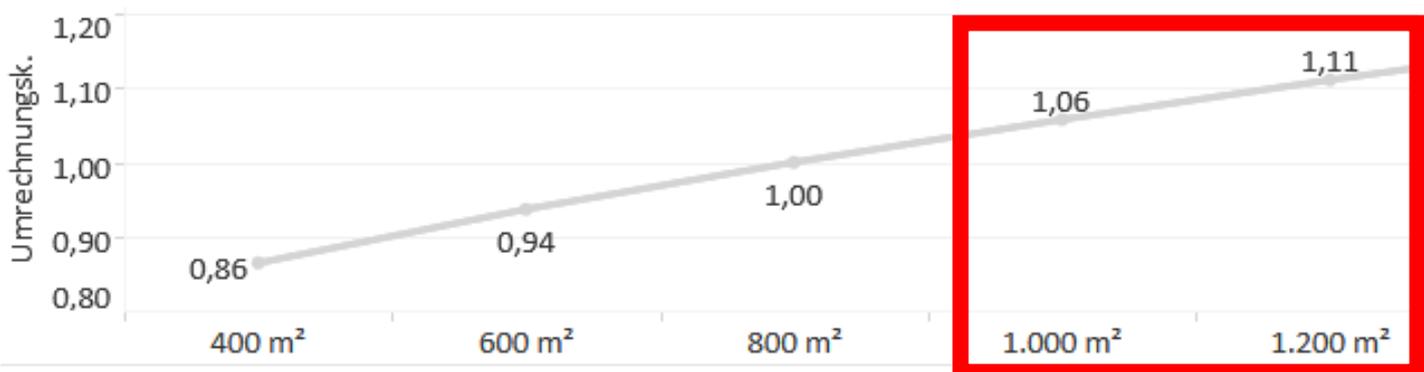


Anlage 7: Vergleichspreise und Korrekturfaktoren aus den Grundstücksmarktdaten Niedersachsen 2025 – Teil 2

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	0,92
Dörfer	0,91

Anlage 8: Literaturverzeichnis

1. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV), in Kraft getreten am 01.07.2010.
2. Wolfgang Kleiber, 10. Auflage, Richtlinien für die Wertermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006).
3. Wolfgang Kleiber, 11. Auflage, Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2012, Sachwertrichtlinie 2012, WertR 2006).
4. Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 24.12.2008.
5. Niedersächsische Bauordnung (NBauO), in der Fassung vom 10. Februar 2003, zuletzt geändert am 12. Juli 2007.
6. Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.
7. Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) – Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen, in der Neufassung vom 12. Oktober 1990, zuletzt geändert am 23. November 2007.
8. Wohnflächenverordnung (WoFIV) – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, vom 25. November 2003.
9. Wolfgang Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage 2010, Bundesanzeiger Verlag.
10. Baupreisindize des Statistischen Bundesamtes für Neubauten (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer, Originalwert 2005 = 100.
11. Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes, Basis 2005
12. Grundstücksmarktdaten Niedersachsen 2025