

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

6. Ausfertigung: PDF-Datei
zur Veröffentlichung
im Internet

von insgesamt
vier schriftlichen
Ausfertigungen
sowie
zwei elektronischen
Ausfertigungen

mit einem Umfang
von 44 Seiten

Einfamilienhaus mit Garage

Felsenkeller 6

31863 Coppenbrügge



Grundbuch:	AG Hameln, Grundbuch von Coppenbrügge, Blatt 697, lfd. Nr. 4
Flur / Flurstück / Grundstücksgröße:	Gemarkung Coppenbrügge, Flur 12, Flurst. 106, Größe: 853 m ²
Wohn- und Nutzflächen:	ca. 116 m ² Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss ca. 57 m ² Nutzfläche im Keller ca. 17 m ² Nutzfläche der Garage
Grundstückseigentümer:	Auf Anordnung des Gerichts wird im Gutachten auf Namensnennungen verzichtet.
Gläubiger:	Sparkasse HM-Weserbergl., Herr Tölke, 0 51 51 – 206 – 24201
Auftraggeber:	Amtsgericht Hameln, Zehnthof 1, 31785 Hameln
Tag der Auftragserteilung:	06.05.2025
Ortstermin:	24.07.2025
Wertermittlungsstichtag:	24.07.2025
Datum der Ausfertigung:	12.09.2025

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:

245.000 Euro

In Worten: Zweihundertfünfundvierzigtausend Euro

Die folgenden Unterlagen und Berechnungen führen zum Verkehrswert.

NR. INHALT	SEITE
1. VORBEMERKUNGEN	- 4 -
1.1 Urheberrechtsvermerk	- 4 -
1.2 Allgemeines zum Verkehrswert	- 4 -
1.3 Umfang der Sachverhaltsfeststellung	- 5 -
1.4 Ausschluss der Sachverhaltsfeststellung	- 5 -
1.5 Allgemeines zum Auftrag	- 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	- 9 -
3.11 Baugrund	- 9 -
3.12 Umliegende Bebauung und Nutzung	- 10 -
3.13 PKW-Stellplätze	- 10 -
3.14 Immissionen / Vibrationen	- 10 -

3.15 Altlasten	- 11 -
4. BAULICHE ANLAGEN	- 12 -
4.1 Bilddokumentation der Gebäudeansichten	- 12 -
	- 12 -
4.2 Wohngebäude	- 15 -
4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 19 -
4.4 Außenanlagen	- 21 -
4.5 Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer	- 23 -
5. BODENWERTERMITTlung	- 28 -
6. ERMITTlung DES VERGLEICHSWERTES	- 29 -
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: Ansicht von Süden – aus der Baugenehmigung von 1963	- 35 -
Anlage 4: Ansicht von Westen – aus der Baugenehmigung von 1963	- 36 -
Anlage 5: Ansicht von Norden – aus der Baugenehmigung von 1963	- 37 -
Anlage 6: Ansicht von Osten – aus der Baugenehmigung von 1963	- 38 -
Anlage 7: Schnitt – aus der Baugenehmigung von 1963	- 39 -
Anlage 8: Grundriss Keller – aus der Baugenehmigung von 1963	- 40 -
Anlage 9: Grundriss Erdgeschoss – aus der Baugenehmigung von 1963	- 41 -
Anlage 10: Grundriss Dachgeschoss – aus der Baugenehmigung von 1963	- 42 -
Anlage 11: Garage – aus der Baugenehmigung von 1963	- 43 -
Anlage 12: Literaturverzeichnis	- 44 -

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, wohlgegründet 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 Sperrsichten 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 4-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 Auftragerteilung

06.05.2025

2.3 Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

2.4 Unterlagen

2.4.1 Folgende Unterlagen wurden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 25.02.2025

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

Der Zutritt zum Gebäude wurde am 24.07.2025 durch einen Vertreter der Eigentümer gewährt.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundstückseigentümer

Auf Anordnung des Gerichts wird im Gutachten auf Namensnennungen verzichtet.

3.2 Grundbuch

Amtsgericht Hameln, Grundbuch von Coppenbrügge, Blatt Nr. 697, lfd. Nr. 4

3.3 Katasterangaben des Grundstücks

Gemarkung Coppenbrügge, Flur 12, Flurstück 106 mit 853 m²

Felsenkeller 6, 31863 Coppenbrügge

3.4 Tatsächliche Nutzung

Das Wohnhaus ist bewohnt.

3.5 Entwicklungszustand

Das Grundstück befindet sich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ mit den folgenden Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet, zweigeschossige offene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 0,7

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 Baulisten

Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Eintragung.

Das Baulistenverzeichnis bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde wurde nicht abgefragt, da sich im Eigentumsnachweis kein Hinweis auf das Bestehen einer Baulast findet.

Die Bewertung in diesem Gutachten bezieht sich daher auf einen fiktiv von Baulisten 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:

Ifd. Nr. 3:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden.

(25.02.2025)

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 war erschlossen von der öffentlichen Erschließungsanlage „Felsenkeller“. Diese Erschließungsanlage ist endgültig hergestellt und abgerechnet.

Abwasserbeitrag (früher Kanalbaubeitrag)

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

3.9 Ort

Das Grundstück liegt in Coppenbrügge. Der Flecken Coppenbrügge verfügt mit all seinen 12 Ortsteilen über ca. 7.200 Einwohner.

Hameln, als das Mittelzentrum des Landkreises Hameln – Pyrmont mit allen öffentlichen Einrichtungen, liegt ca. 15 km entfernt.

Der Flecken Coppenbrügge verfügt über folgendes Angebot an öffentlichen Einrichtungen (kein Anspruch auf Vollständigkeit der Aufzählung):

1. Rathaus / Bauamt
2. Krankenhaus Lindenbrunn
3. Frei- und Hallenbad
4. Vier Kindergärten
5. Zwei Grundschulen
6. Förderschule mit dem Schwerpunkt Lernen
7. Kooperative Gesamtschule in Salzhemmendorf
8. Ev. Pfarrkirche und Pfarramt
9. historische Burgenanlage mit Museum
10. Sportplatzanlage

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

Die umgebene Landschaft, geprägt durch das Weserbergland, bietet umfangreiche Naherholungsmöglichkeiten wie Wandern, Klettern und Bootsfahrten.

3.9.1 Verkehrslage / Entfernungen

Hameln	ca. 14 km	Hildesheim	ca. 36 km
Hannover	ca. 47 km		
BAB 2 (Lauenau)	ca. 28 km		

Der Bahnhof Coppenbrügge ist knapp einen Kilometer entfernt.
Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung vom Grundstück.

3.10 Grundstücksgestaltung / Grenzverhältnisse

- Zuschnitt: regelmäßiges Grundstück
Kantenlänge: siehe beigefügten Lageplan
Ebenheit: relativ eben
Begrenzung: Nachbargrundstücke, Erschließungsanlage
Einfriedung: vorne: Grundstücksmauer, hinten: Maschendrahtzaun

3.11 Baugrund

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

3.12 Umliegende Bebauung und Nutzung

Bei den umliegenden Gebäuden handelt es sich überwiegend um Einfamilienhäuser. Schräg gegenüber befindet sich in einer Entfernung von ca. 100 m das Freibad Coppenbrügge.

3.12.1 Bilddokumentation der umliegenden Bebauung und Nutzung



Ein- und Zweifamilienhausbebauung im Felsenkeller. Im Hintergrund links der Straße befindet sich das Schwimmbad Coppenbrügge. Roter Pfeil: Bewertungsobjekt

3.13 PKW-Stellplätze

Es ist eine PKW-Einzelgarage 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 der Südseite (Trauf- und Straßenseite) und Ansicht der Ostseite (Giebel u. Hauseingang)



Ansicht der Nordseite (Trauf- und Gartenseite) und Ansicht der Westseite (Giebelseite)



Terrassenüberdachung von 2024

4.2 Wohngebäude

4.2.1 Baujahr

1963

4.2.2 Art des Gebäudes

Unterkellertes massives Einfamilienhaus mit freistehender Garage

4.2.3 Wohn- und Nutzfläche

Wohnfläche im Erdgeschoß:

Wohnen	20,6 m ²
Essen	15,5 m ²
Kochen	11,4 m ²
WC	4,6 m ²
Flur	6,4 m ²
Windfang	1,6 m ²
Wohnfläche im Erdgeschoß:	60,1 m²

Wohnfläche im Dachgeschoß:

Schlafen 1	10,9 m ²
Schlafen 2	16,4 m ²
Schlafen 3	14,9 m ²
Du / WC	4,0 m ²
Flur	9,5 m ²
Wohnfläche im Dachgeschoß:	55,7 m²

Die Nutzfläche im Erd- und Dachgeschoß beträgt zusammen ca. 116 m².

Die Nutzfläche im Kellergeschoß beträgt geschätzt ca. 57 m².

Die Nutzfläche der Garage beträgt laut Baugenehmigung ca. 17 m².

4.2.4 Baubeschreibung des Gebäudes:

Die Baubeschreibung ergibt sich aus der Ortsbesichtigung.

Allgemeines / Rohbau

Gründung / Sohle: Stahlbeton

Außenwände: Massiv,
laut Angabe Eigentümer:
von innen mit Styrodur gedämmt, Stärke: 8 cm, Dampfbremse
und mit Gipskartonbauplatten bekleidet

Fassade: Süd-, Ost- u. Westseite:
Kunststoff-Klinkerimitat-Vorhangplatten ohne Wärmedämmung
Nordseite:
Putz

Innenwände: Massiv

Decken: Stahlbeton

Dach: Satteldach, verstrichene Ziegel auf Lattung,
Spitzboden gedämmt mit Polyesterol-Platten, Stärke: ca. 10 cm

Treppe: Holztreppe, Stufen mit Laminat belegt

Wasserinstallation: Anschluss an die öffentliche Versorgung

Abwasserinstallation: Anschluss an die öffentliche Kanalisation

Ausbau

Elektroinstallation: Mittlerer Standard

Heizung: Erdgeschoss
Wohnzimmer: 2 Nachtspeicheröfen
Küche: 1 Nachtspeicherofen
Die Nachtspeicheröfen sind laut Angabe des Eigentümers
asbestfrei.

Flur: Kaminofen

Dachgeschoss
Schlafen 3: kleiner Ölraudiator

Die restlichen Räume verfügen über keine Heizkörper.

Warmwasser: Küche und WC-EG: Durchlauferhitzer

Du/WC-DG: Durchlauferhitzer

Sanitärausstattung: WC-EG (modernisiert 2012, laut Angabe des Eigentümers):

1 wandhängendes WC, 1 Waschtischmöbel

Fußboden: CV-Kunststoffplatten als Fliesenimitat

Wände: Strukturputz

Decke: Anstrich

Du/WC-DG (modernisiert 2012, laut Angabe des Eigentümers):

1 Dusche mit niedrigem Einstieg, 1 wandhängendes WC,

1 Waschtischmöbel

Fußboden: Fliesen

Wände: Fliesen, Strukturputz

Decke: Strukturputz

Du / WC-KG (zur Zeit im Innenausbau):

1 bodenstehendes WC, Anschluss für Waschbecken vorhanden

Fußboden: Fliesen, bisher unverfugt

Wände: Fliesen, bisher unverfugt

Decke: Betondecke mit Lattung für Gipskartonbauplatten

Küche: Herdanschluss, 8 frei verfügbare Steckdosen
Fußboden: CV-Kunststoffplatten als Fliesenimitat
Wände: Tapete / über Arbeitsplatte: Kunststoffrückfront
Decke: Anstrich

Fenster: Erdgeschoss
- zweifachverglaste Kunststofffenster, Kunststoffrollläden
(2012, laut Angabe des Eigentümers)
- Fenster im WC: Holz, aus Gebäudebaujahr

Dachgeschoss
- zweifachverglaste Kunststofffenster, 1998, Kunststoffrollläden
- Fenster im Treppenhaus: Holz, aus Gebäudebaujahr

Hauseingangstür: Kunststoff (2020, laut Angabe des Eigentümers)

Innentüren: Holzwerkstoff, weiß lackiert
(2012, laut Angabe des Eigentümers)

Fußböden: Erdgeschoss: CV-Belag
Dachgeschoss: Laminat
Keller: Fliesen

Wände: Überwiegend Tapete, teilweise Strukturputz

Decken: Überwiegend Anstrich, teilweise Raufaser

4.2.5 Bilddokumentation der Innenräume

Einer Veröffentlichung der Fotos von Innenräumen wurde nicht zugestimmt.

4.2.6 Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung entspricht heutigen Anforderungen an das Wohnen.

4.2.7 Ausstattungsstandard nach Normalherstellungskosten (NHK 2010):

Es wurde eine mittlere Standardstufe von 2,67 ermittelt.

4.2.8 Energieeinsparnachweis nach Gebäudeenergiegesetz

Ein Energieeinsparnachweis nach Gebäudeenergiegesetz konnte nicht recherchiert werden.

4.2.9 Modernisierungen

- Dacheindeckung erneuert (geschätzt 1990er Jahre)
- Kunststofffenster Dachgeschoss eingebaut (1998)
- Kunststofffenster Erdgeschoss eingebaut (2012, lt. Angabe des Eigentümers)
- CV-Fußboden im Erdgeschoss verlegt (2012, laut Angabe des Eigentümers)
- Laminatfußbod. im Dachgesch. verlegt (2012, laut Angabe des Eigentümers)
- WC im Erdgeschoss modernisiert (2012, laut Angabe des Eigentümers)
- Du / WC im Dachgeschoss modernisiert (2012, laut Angabe des Eigentümers)
- Elektrounterverteilung / Sicherungskasten erneuert (2012, laut Angabe des Eigentümers)
- Innentüren erneuert (2012, laut Angabe des Eigentümers)
- Haustür erneuert (2020, laut Angabe des Eigentümers)
- Fassade (Süd-, Ost- und Westseite) mit Kunststoff-Klinkerimitat-Platten verkleidet (2023, laut Angabe des Eigentümers)
- Boden- und Wandfliesen im Keller verlegt (2024, laut Angabe des Eigentümers)
- Malerarbeiten im gesamten Haus

4.2.10 Instandhaltung, Bauschäden- und Mängel

Folgende Bauschäden und Baumängel konnten im Ortstermin festgestellt werden:

Im Schlafräum 3 löst sich an der Wand zum Badezimmer der Putz. Putzschäden sind auch an der Flurwand zu erkennen. Auf der gegenüberliegenden Seite dieser zwei Wände befindet sich an den betroffenen Stellen die Dusche des Bades. Laut Angabe des Eigentümers wurde beim Befestigen einer neuen Duschstange eine Wasserleitung angebohrt, was zu einem Wasserschaden führte. Nach der Reparatur der defekten Wasserleitung wurde die Dusche neu gefliest. Die Behebung der relativ kleinen Putzschäden steht noch aus.

Im Sockelbereich der Kelleraußenwand des nordwestlichen Kellerraums war im Ortstermin eine leicht erhöhte Feuchtigkeit zu messen.

Bei den aufgezählten Bauschäden handelt es sich lediglich um offensichtliche Bauschäden, die über die übliche altersbedingte Abnutzung hinausgehen. Die Aufzählung beinhaltet keinen Anspruch auf Vollzähligkeit.

Das Wohnhaus ist im Innenbereich sehr gepflegt.

Das Wohnhaus ist insgesamt sehr gut in Instand gehalten.

4.3 Garage

Baujahr: 1963

Bauweise: Massiv mit Flachdach, einfaches Stahl-Schwinger

Bauschäden: Leichte Schäden am Anstrich der Decke und der Wand,
wahrscheinlich durch Feuchtigkeitseinwirkung aus dem
Flachdach

Instandhaltung: Durchschnittlich

4.4 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 Wertefluss beimisst.

(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Wertefluss 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. Bodenschätzten 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:

Fehlende Zentralheizungsanlage

Die DG-Schlafräume, das Bad-DG und auch das WC-EG verfügen über keine Heizkörper. Lediglich im Wohnzimmer und in der Küche befinden sich Nachspeicheröfen.

Im Flur des Erdgeschosses ist ein Kaminofen vorhanden.

Der Grundstücksmarkt wird mit einem Abschlag auf die fehlende Zentralheizungsanlage reagieren.

Die fehlende Zentralheizungsanlage bewerte ich daher mit einem Abschlag auf den vorläufigen Verkehrswert in Höhe von 25.000 €.

Neuwertige Terrassenüberdachung

Die im Jahr 2024 errichtete Terrassenüberdachung berücksichtige ich mit einem Zuschlag auf den vorläufigen Verkehrswert in Höhe von 7.000 €.

Treppe Hauseingang / Hofpflasterung / Gartenmauern im vorderen Grundstücksbereich

Die Gestaltung des Hauseingangsbereiches mit der Hauseingangstreppe, der Pflasterung des Hofes und der Grundstückseinfassung mit Gartenmauern ist hochwertig ausgeführt. Diesen Umstand berücksichtige ich mit einem Zuschlag in Höhe von 10.000 € auf den vorläufigen Verkehrswert.

Summe der Zu- und Abschläge der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Die gesamte Wertminderung wegen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt somit 8.000 €.

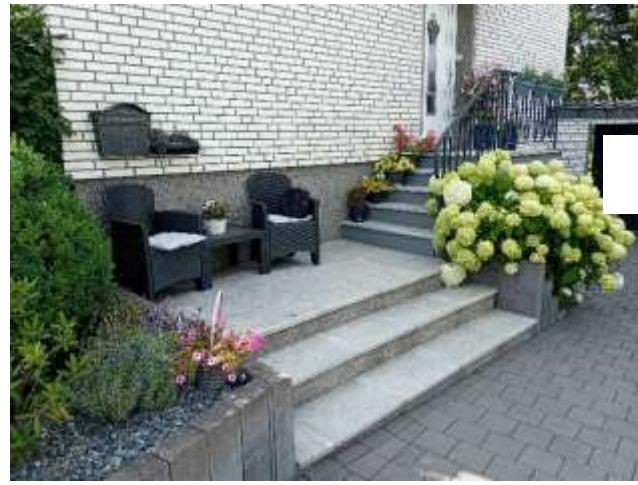
4.4 Außenanlagen



Vorgarten



Hofauffahrt



Hauseingangsbereich



Rückwertiger Gartenteil

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 sachverständlich 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 ermittelt: 2,67 (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.

Im vorliegenden Fall wurden in der Vergangenheit Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, welche eine Verlängerung der Restnutzungsdauer bewirken.

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 – 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 Wertermittlungsstichtag 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	Durchgeführte Maßnahmen	Tatsächlich erreichte Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	Eindeckung 1990er Jahre, Spitzboden 2012	2,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	EG, 2012 DG, 1998 Haustür, 2020	1,0
Mod. der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2012	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	---	---
Wärmedämmung der Außenwände	Innendämmung, 2012 Kunststoff-Fassade, 2023	1,0
Modernisierung der Bäder	2012	2,0
Mod. des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2012	2,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	---	---
Summe der erreichten Punkte:		10,0

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständlich 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:

34 Jahre

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein 1963 errichtetes Einfamilienhaus.

Aufgrund interpolierter Werte obiger Tabelle ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 34 Jahren.

Daraus ermittelt sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ein fiktives Baujahr von 1989.

Restnutzungsdauer Wohngebäude (RND) 34 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 75 €/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:

$$853 \text{ m}^2 \times 75 \text{ €/m}^2 = 63.975 \text{ €}$$

gerundeter Bodenwert: 64.000 €

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 Vergleichspreis / m² Wohnfläche ergibt sich aus der aktuellen Regressionsanalyse des Gutachterausschusses Hameln-Hannover.

Er berücksichtigt die folgenden besonderen Merkmale des zu bewertenden Objekts:

- Bodenrichtwert:	75 Euro/m ²
- Wohnfläche:	116 m ²
- Standardstufe:	2,67
- Unterkellerung:	voll unterkellert
- Grundstücksfläche:	853 m ²
- besondere regionale Lage:	dörflich
- modifiziertes Baujahr:	1989
- Stellplatz Kfz:	einer in Garage

Vergleichspreis / m² Wohnfläche: **2.180,00 €/m²**

x vorhandener Wohnfläche in m²: 116 m² = 252.880 €

= vorläufiger Vergleichspreis gerundet: **= 253.000 €**

./. Wertminderung wegen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale: - 8.000 €

= Vergleichspreis: **245.000 €**

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 Garage und Terrassenüberdachung bebautes Grundstück in Coppenbrügge.

Den ermittelten Vergleichswert in Höhe von 245.000 Euro halte ich für einen erzielbaren Preis.

Den Verkehrswert für das Grundstück

**31863 Coppenbrügge, Felsenkeller 6,
Grundbuch von Coppenbrügge, Blatt 697, lfd. Nummer 4
eingetragen am Grundstück:
Gemarkung Coppenbrügge, Flur 12, Flurstück 106, Größe 853 m²**

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

245.000 Euro

In Worten: Zweihundertfünfundvierzigtausend Euro

Hameln, den 12.09.2025



Frank Fiebich
Architekt Dipl.-Ing. (FH)

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

8. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: **Auszug aus der Liegenschaftskarte**

Anlage 2: **Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**

Anlage 3: **Ansicht von Süden**

Anlage 4: **Ansicht von Westen**

Anlage 5: **Ansicht von Norden**

Anlage 6: **Ansicht von Osten**

Anlage 7: **Schnitt**

Anlage 8: **Grundriss Keller**

Anlage 9: **Grundriss Erdgeschoss**

Anlage 10: **Grundriss Dachgeschoss**

Anlage 11: **Garage**

Anlage 12: **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



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Coppenbrügge, Flecken
 Gemarkung: Coppenbrügge
 Flur: 12 Flurstück: 105

Liegenschaftsgrafik 1:500

Präsentation der Liegenschaften

Erstellt am 21.05.2025
 Aktualität der Daten 17.05.2025

N = 5774068

E = 32536772



N = 5774068
 E = 32536772

Maßstab 1:500

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Hameln-Hannover - Katasteramt Hameln -
 Falkestraße 11
 31785 Hameln

Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 - Katasteramt Hannover -
 Dorfstraße 19
 30519 Hannover

Zeichen: 042-A-1548/2025

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsgerechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

Anlage 2:

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Hameln-Hannover



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

(Erstellt am 19.05.2025)

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

Gemarkung: 4991 (Coppenbrügge), Flur: 12, Flurstück: 106



© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

Anlage 3: Ansicht von Süden – aus der Baugenehmigung von 1963



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 6 / 25

Stralsunder Str. 3 • Hameln • Tel. 05151-407582 • www.ihr-architekt-fiebich.de

Anlage 4: Ansicht von Westen – aus der Baugenehmigung von 1963

Anlage 5: Ansicht von Norden – aus der Baugenehmigung von 1963

Anlage 6: Ansicht von Osten – aus der Baugenehmigung von 1963



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 6 / 25

Stralsunder Str. 3 • Hameln • Tel. 05151-407582 • www.ihr-architekt-fiebich.de

Anlage 7: Schnitt – aus der Baugenehmigung von 1963

Anlage 8: Grundriss Keller – aus der Baugenehmigung von 1963

Anlage 9: Grundriss Erdgeschoss – aus der Baugenehmigung von 1963

Anlage 10: Grundriss Dachgeschoss – aus der Baugenehmigung von 1963

Schlafen 3

Schlafen 2

Schlafen 1



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 6 / 25

Stralsunder Str. 3 • Hameln • Tel. 05151-407582 • www.ihr-architekt-fiebich.de

Anlage 11: Garage – aus der Baugenehmigung von 1963

Anlage 12: Literaturverzeichnis

1. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV), in Kraft getreten am 01.07.2010.
2. Wolfgang Kleiber, 10. Auflage,
Richtlinien für die Wertermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006).
3. Wolfgang Kleiber, 11. Auflage,
Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2012, Sachwertrichtlinie 2012, WertR 2006).
4. Baugesetzbuch (BauGB),
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 24.12.2008.
5. Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
in der Fassung vom 10. Februar 2003, zuletzt geändert am 12. Juli 2007.
6. Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.
7. Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) – Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen,
in der Neufassung vom 12. Oktober 1990, zuletzt geändert am 23. November 2007.
8. Wohnflächenverordnung (WoFlV) – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche,
vom 25. November 2003.
9. Wolfgang Kleiber,
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage 2010, Bundesanzeiger Verlag.
10. Baupreisindex 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