



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Hameln-Hannover**

Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Bad Münster, Lange Straße 14



Niedersachsen

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.) für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Stadt Bad Münster a. Deister
Straße, Hausnummer:	Lange Straße 14
Gemarkung:	Bad Münster
Flur:	21
Flurstück(e):	68/1
Gesamtfläche:	445 m ²
Grundbuchbezirk:	Bad Münster
Grundbuchblatt:	3666, lfd.-Nr. 2

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 08.06.2026 in der Besetzung

Vorsitzender:	Dipl.-Ing. Dirk Wente
Gutachter:	Dipl.-Arch.Ing. (FH) Frank Fiebich
Gutachterin:	selbst. Immobilienberaterin Birte Kölln

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 08.06.2026 mit

622.000,- €

ermittelt.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seite
1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Auftragsdaten	4
1.2 Weitere Angaben	4
1.3 Wertermittlungsstichtag	4
1.4 Qualitätsstichtag	4
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.6 Unterlagen	5
1.7 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	5
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	6
2.1 Lagemerkmale	6
2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	8
2.2.1 Grundstücksgröße und –zuschnitt	8
2.2.2 Nutzung	9
2.2.3 Erschließungszustand	9
2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten	9
2.3 Rechtliche Gegebenheiten	9
2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	9
2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand	10
2.3.3 Rechte und Belastungen	10
2.4 Künftige Entwicklungen	11
2.4.1 Demographische Entwicklung	11
2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen	11
2.5 Entwicklungszustand	12
2.6 Bauliche Anlagen	12
2.6.1 Gebäude	12
2.6.2 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	16
3. Ermittlung des Verkehrswertes	16
3.1 Grundlagen	16
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	16
3.1.2 Kaufpreissammlung	16
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	16
3.1.4 Literatur	16
3.2 Wertermittlungsverfahren	17
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	17
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	17
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	18
3.3 Bodenwert	18
3.3.1 Vergleichswerte	18
3.3.2 Bodenrichtwerte	19
3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert	19
3.3.4 Gesamtbodenwert	19
3.4 Allgemeines Ertragswertverfahren	20
3.4.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	20
3.4.2 Vorläufiger Ertragswert	23
3.4.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	24
3.4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	24
3.4.5 Ertragswert	24
3.5 Verkehrswert	25
Anlage: Merkblatt Gutachterausschuss	26

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber(in): Amtsgericht Hameln
Auftragseingang: 04.03.2026
Aktenzeichen Auftraggeber(in): 26 K 8/26
Verwendungszweck: Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Besonderheiten: keine
Örtliche Bauaufnahme durch: Herrn Lohde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
am: 28.05.2026
Weitere Teilnehmende: gesetzl. Vertreterin einer Miteigentümerin und Mieter
Ortsbesichtigung durch den
Gutachterausschuss am: 08.06.2026
Weitere Teilnehmende: tlw. Mieter

1.2 Weitere Angaben

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten zusätzliche Angaben enthalten (Mieter, Art und Inhaber von Gewerbebetrieben, Art und Umfang von Maschinen oder Betriebseinrichtungen, Verdacht auf Hausschwamm, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen).

Aus datenschutzrechtlichen Gründen personenbezogener Daten sind diese Angaben in einem gesonderten Begleitschreiben zum Verkehrswertgutachten aufgeführt.

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 08.06.2026.

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) richtet sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

1.4 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (08.06.2026).

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Untersuchungen von Bauteilen auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge wurden nur nach Sichtprüfung durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit von technischen und anderen Anlagen und das Vorhandensein evtl. erforderlicher Betriebserlaubnisse wurden nicht überprüft. Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel und Altlasten wurden nicht durchgeführt.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastung vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Zubehör (§ 97 BGB), gewerbliches und landwirtschaftliches Inventar (§ 98 BGB) und ggf. Mobiliar (z. B. Einbauküchen oder Schränke etc.) werden nicht bewertet.

1.6 Unterlagen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Gutachterausschuss folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kaufpreissammlung, amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten, Bodenrichtwerte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Angaben zur Erschließung und zu Erschließungskosten
- Bauzeichnungen / Bauakten der Gebäude
- Kopie der Mietverträge
- Energieausweis gem. Gebäudeenergiegesetz (abgelaufen am 27.01.2026) / Energieeinsparverordnung
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

1.7 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachterausschusses gestattet.

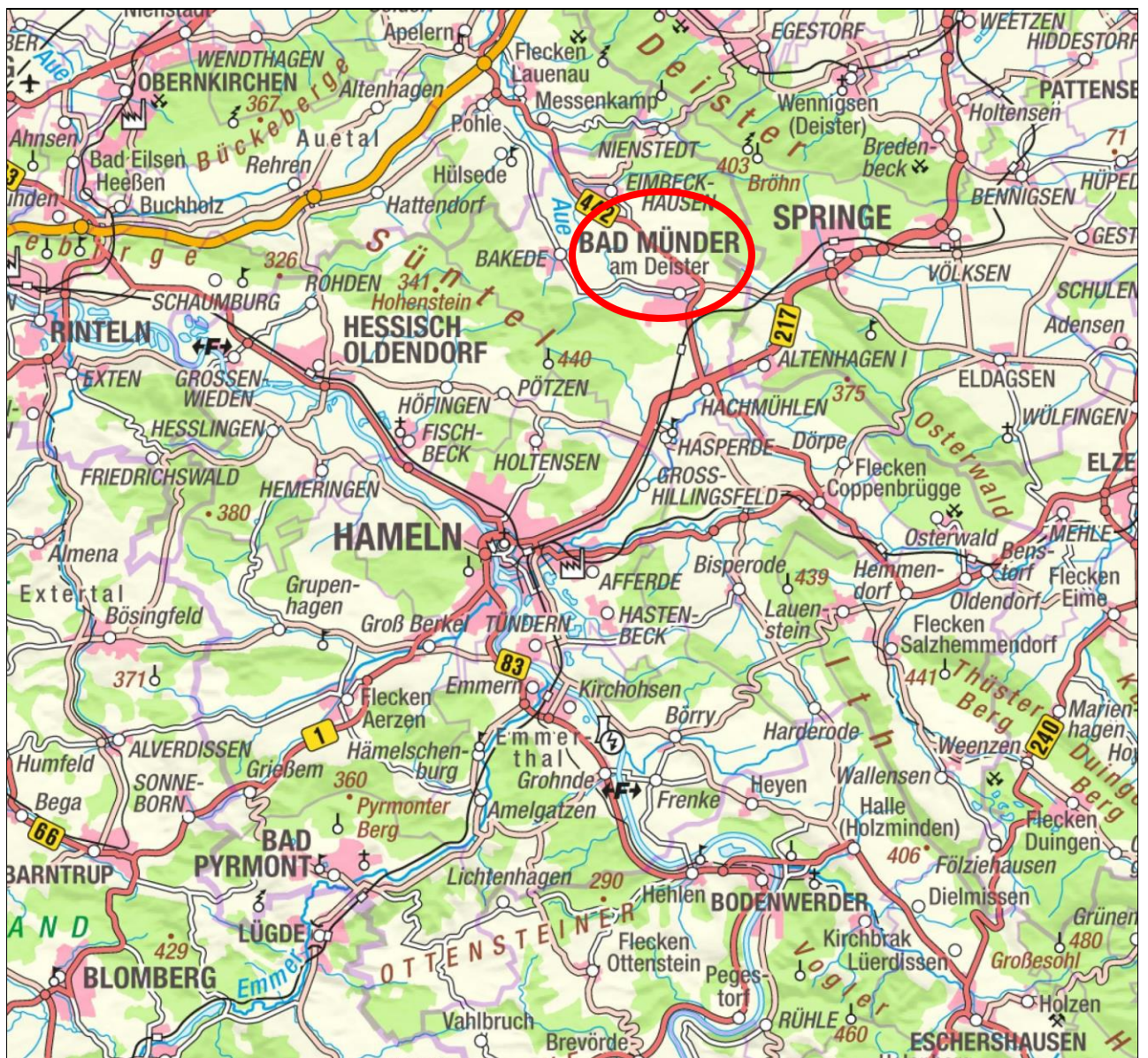
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

2.1 Lagermerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Zentrum der Stadt Bad Münster an der Straße Lange Straße 14, einer Anliegerstraße.

Übersichtskarte

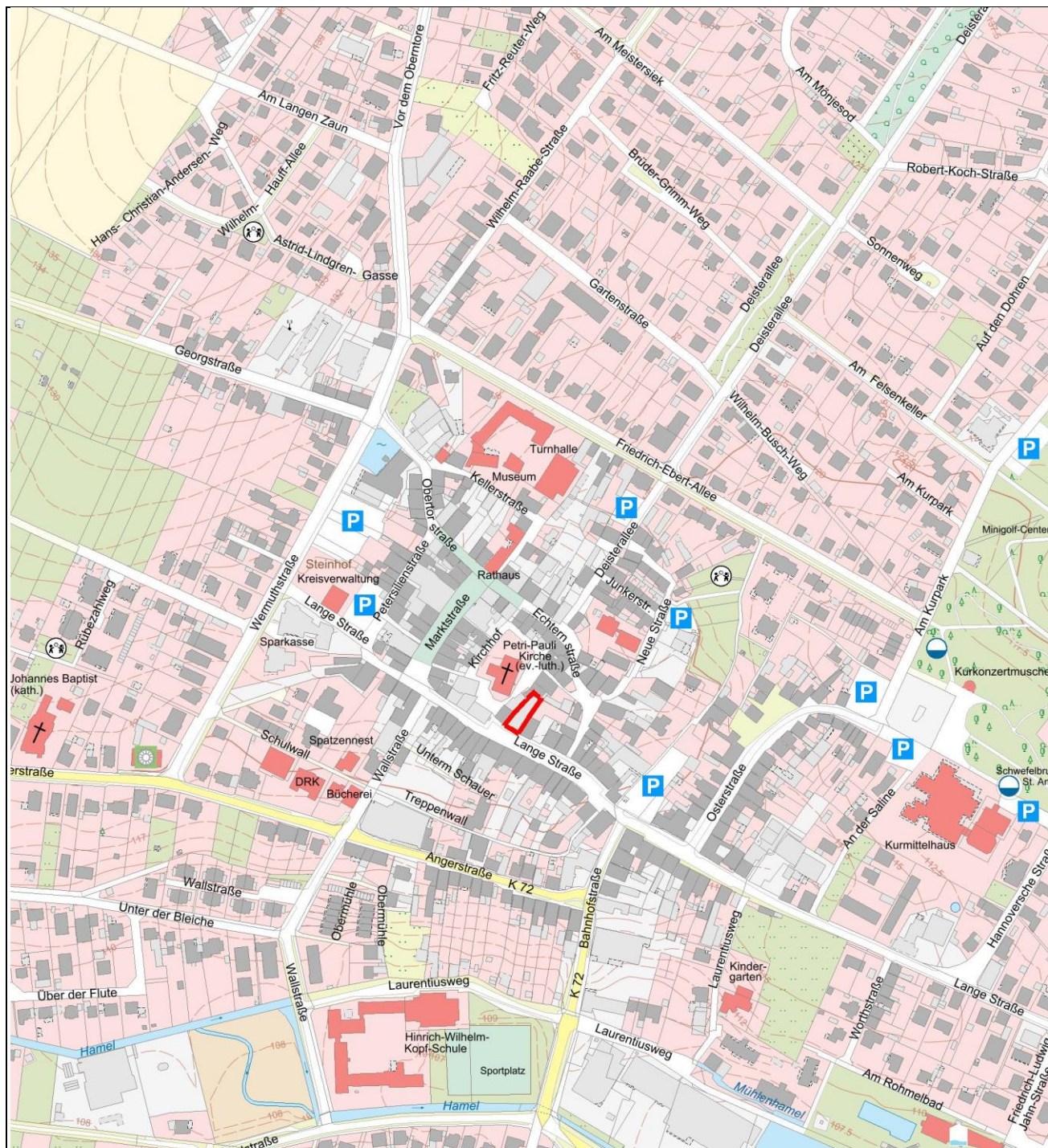


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2026  LGLN

Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

Ausschnitt aus der Amtlichen Karte AK5 (ohne Maßstab)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

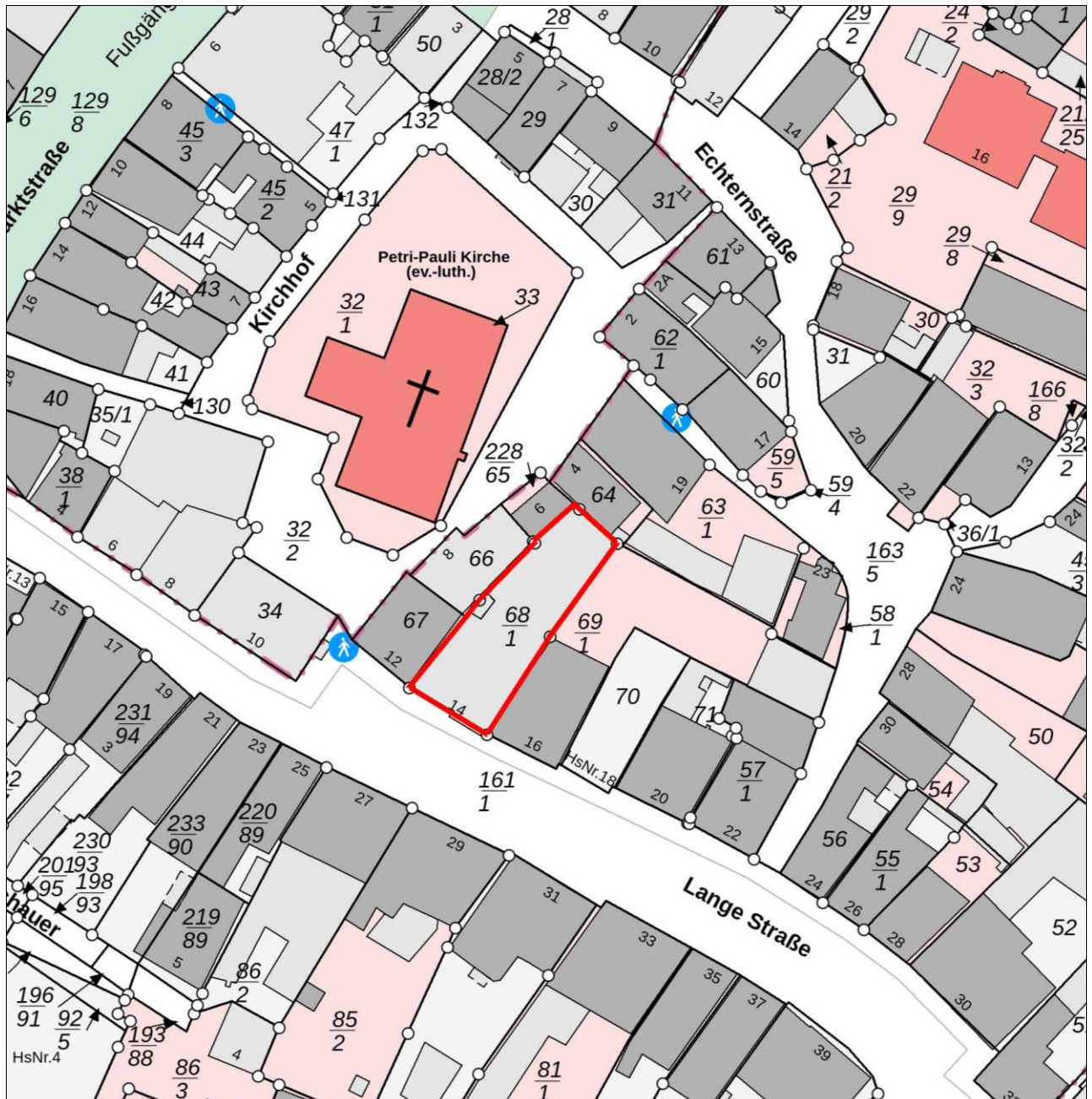
© 2026  LGLN

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 445 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2026  LGLN

2.2.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut.

Das Ladengeschäft im Erdgeschoss sowie eine der beiden Wohnungen im II. Obergeschoss stehen leer. Im I. Obergeschoss befindet sich eine Zahnarztpraxis.

2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße Lange Straße erschlossen. Dabei handelt es sich um eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße.

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden:

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation

2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Gutachterausschuss geht von einem normalen Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt sind.

Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen (schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsfälle, Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, Kampfmittel) vor.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münde liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Kerngebiet dargestellt ist.

Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. 1.83 der Stadt Bad Münde vor, der am 15.12.2004 in Kraft trat.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als bauliche Nutzung ein Kerngebiet fest.

Im vorliegenden Fall bestimmt der rechtskräftige Bebauungsplan die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die Straße Lange Straße 14 als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Stadt Bad Münster sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen. Straßenausbaubeiträge sind laut Auskunft der Stadt Bad Münster in naher Zukunft nicht zu erwarten.

2.3.3 Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches ist nach dem Ausdruck vom 29.04.2026 bis auf den Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragung enthalten.

Die Eintragung wirkt sich hier nicht wertmindernd aus.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

Das Liegenschaftskataster enthält keinen Hinweis auf eine Eintragung im Baulastenverzeichnis. Daher wurde das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen.

Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt ist lt. ADABweb (Allgemeine DenkmAldatenBank webbasiert) nicht in das Verzeichnis der Kulturdenkmale (Teil I – Baudenkmale) eingetragen.

Überschwemmungsgebiet

Das Grundstück liegt nach dem Kartenserver des NLWKN nicht im Überschwemmungsgebiet.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist tlw. vermietet. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen liegen vor.

Mietobjekt:	Laden EG	Praxis I. OG	Wohnung II. OG	Wohnung II. OG	Räume DG
Beginn Mietverhältnis:	Leerstand	1983	Leerstand	01.05.2016	1999
Objektgröße:		145 m ²		52 m ²	93 m ²
Monatliche Nettokaltmiete:		1.386,36 €		280 €	383,47 €
pro m ² :		9,56 €/m ²		5,38 €/m ²	4,12 €/m ²

*Hinweis: Die vorstehenden Angaben der Tabelle stammen ausschließlich aus den Mietverträgen bzw. basieren auf den Angaben des Eigentümers/Mieters.

Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden.

2.4 Künftige Entwicklungen

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

2.4.1 Demographische Entwicklung

Der Einfluss der demografischen Entwicklung wirkt auf die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die demographische Entwicklung ist somit bei den entsprechenden Marktdaten der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

2.5 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe von Grund und Boden unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann. Bei Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen, handelt es sich um „sonstige Flächen“.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand „baureifes Land“.

2.6 Bauliche Anlagen

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden den Bauakten entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachterausschusses nachhaltig wertrelevant sind. Dies trifft auch auf Abweichungen der gegenwärtigen Bauausführung von den maßgeblichen Genehmigungen zu.

2.6.1 Gebäude

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp:	Wohn- und Geschäftshaus
	Stellung des Gebäudes:	eingebaut (Mittelhaus)
	Geschosse:	Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), tlw. 1. Obergeschoss (1. OG), tlw. 2. Obergeschoss (2. OG), tlw. Dachgeschoss (DG)
	Unterkellerung:	tlw. unterkellert
	Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut
<u>Baujahr:</u>		1983
	Baugenehmigung:	liegt lt. Bauakte vor
<u>Größe:</u>	Wohn-/ Nutzfläche:	777 m ² (Berechnungen nach Bauakten (stichprobenartig überprüft))
	Bruttogrundfläche:	1.161 m ² (nach Bauakten und eigenen Berechnungen)

<u>Raumaufteilung:</u>	KG:	Abstellräume, Heizungsraum, Öllager, Flur
	EG:	Ladengeschäft
	1. OG:	Zahnarztpraxis (Vorderhaus) Sozial- und Lagerräume, Zugang vom Ladengeschäft (Hinterhaus)
	2. OG:	1 Zimmerwohnung mit Küchenbereich, Bad, Abstellraum 2 Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Abstellraum, Diele, Balkon
	DG:	3 Zimmer, Küche / Flur, Bad, Abstellraum

Einstufung/Besonderheiten: überwiegend zweckmäßige und zeitgemäße Raumaufteilung

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Mauerwerk mit Putz und Anstrich, straßenseitig Verblendsteinmauerwerk, tlw. Plattenverkleidung (OG Hinterhaus)
Dach:	Satteldach mit Betondachsteinen und Unterspannbahn Flachdach mit Bekiesung
Außentüren:	Metalltüren, tlw. mit Glasausschnitt, Glastüren
Fenster:	Aluminiumfenster mit Isolierverglasung (1983), Schaufenster des Ladengeschäfts mit Einfachverglasung, Lichtkuppeln im Flachdach
Innenwände:	Mauerwerk mit Putz und Tapeten, tlw. Leichtbauwände, Fliesen in den Sanitärräumen
Innentüren:	Holztüren, tlw. mit Glaseinsatz
Decken:	Stahlbeton, Holz über DG, tlw. abgehängt
Treppen:	Stahlbeton mit Kunststeinauflage DB: Einschubtreppe
Fußböden:	mit unterschiedlichen Belägen (u. a. Textil, Parkett, Fliesen, Laminat)
Sanitäreinrichtungen:	2 WC's im 1. OG (Zahnarztpraxis), WC-Anlage im 1. OG (Hinterhaus) je Wohnung 1 Bad mit Dusche, Waschbecken, WC im 2. OG Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC im DG
Heizung:	Ölzentralheizung (Heizkessel Baujahr 2006); Warmwasser dezentral über Durchlauferhitzer / Boiler
Technische Ausstattung:	baujahrstypische Ausstattung

Zustand und Qualitätseinstufung:

- Baumängel/Bauschäden: Feuchteerscheinungen und Putzschäden im Sockelbereich im KG, Rissbildungen im OG des Hinterhauses
Sonst wurden keine sichtbaren Beeinträchtigungen vorgefunden, die über das normale Maß der Alterswertminderung hinausgehen.
- Unterhaltungszustand: dem Alter entsprechend befriedigend mit Unterhaltungs- bzw. Modernisierungsrückständen (Sanitärinstallationen, Fenster, tlw. Fußbodenbeläge)
es liegen dem Alter und Objekt entsprechend übliche Abnutzungserscheinungen vor
- Besonderheiten: tlw. innen liegende Bäder
- * evtl. aufgeführte Baumängel/Bauschäden sind nur beispielhaft, ohne Anspruch auf Vollständigkeit; bei Bedarf sind Detailuntersuchungen erforderlich

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt ein Energieausweis vom 28.01.2015 vor. Der Endenergieverbrauch wird mit 142,9 kWh(m²a) angegeben.

Aussagen zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Gebäudes werden vom Gutachterausschuss nicht gemacht.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie 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 wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen. Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Zum Wertermittlungsstichtag liegt ein Wertermittlungsmodell mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vor.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	80 Jahre
bisheriges Alter:	43 Jahre
Modernisierungen:	2006 Heizung 2016 WC-Raum in der Arztpraxis (vom Mieter durchgeführt)
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert
modifizierte Restnutzungsdauer:	37 Jahre

Fotos

(aufgenommen am 28.05.202)



Ansicht von der Straße, Süden



Ansicht von Norden (Vorderhaus)



Ansicht von Süden (Hinterhaus)

Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

Werden hier nicht veröffentlicht.

2.6.2 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Hausanschlüsse: Strom, Wasser, Abwasser, Medien

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“ (§ 194 BauGB).

3.1.2 Kaufpreissammlung

Nach § 195 des Baugesetzbuches haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

3.1.4 Literatur

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktdaten, www.immobiliemarkt.niedersachsen.de
Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger Verlag:	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe/digital, C. H. Beck, München
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH

Gerardy/Möckel/Troff/	Praxis der Grundstücksbewertung (Loseblattsammlung), Bischoff Mediengruppe Oberfranken - Fachverlage, Kulmbach
Kröll/Hausmann/Rolf	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung 5. Auflage, Werner Verlag

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten behandelt werden.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die geeigneten Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktüblich erzielbare Erträge und aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beibringt. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Gutachterausschuss wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall das Ertragswertverfahren an, da das Objekt tlw. vermietet ist und derartige Objekte unter Berücksichtigung ihrer Renditemöglichkeiten beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Ertragswertes gehandelt, weil die nachhaltig erzielbare Rendite für den Wert ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren benötigten Daten stehen mit den marktüblichen Mieten sowie den vom Oberen Gutachterausschuss ermittelten und im Internet (www.immobiliemarkt.niedersachsen.de) veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung.

3.3 Bodenwert

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbstständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstückmerkmal zu berücksichtigen. Die selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen gehen mit ihrem vollen (Boden-)Wert in den Verkehrswert ein.

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

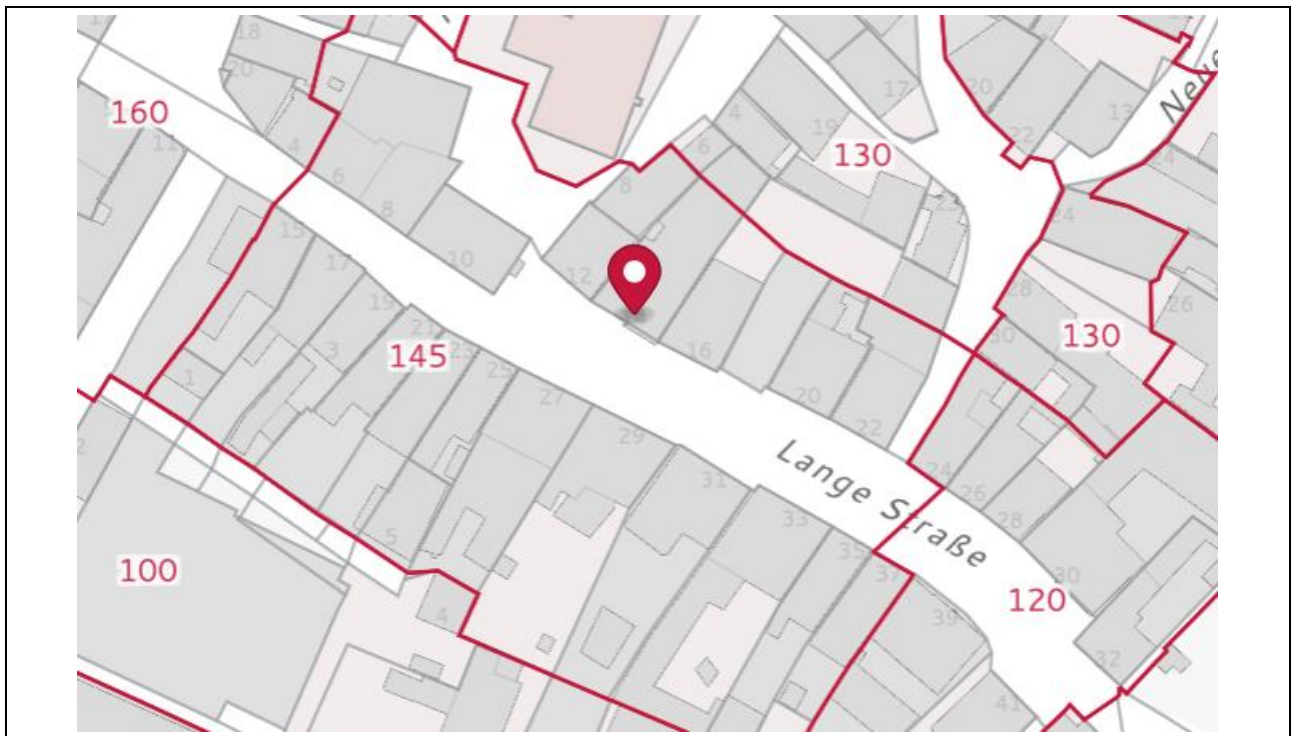
Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachgerecht berücksichtigt werden können.

3.3.1 Vergleichswerte

In der Kaufpreissammlung ist keine ausreichende Anzahl von aktuellen Kauffällen für vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

3.3.2 Bodenrichtwerte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 01.01.2026

© 2026 **GAG**

Der Gutachterausschuss hat zum o.g. Stichtag für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 145 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen.

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes (Größe, Zuschnitt, Nutzung) und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Derartige Abweichungen sind in diesem Fall nicht gegeben.

3.3.4 Gesamtbodenwert

Fläche	Nutzung	Größe	BW-Ansatz	Bodenwert
		m ²	€/m ²	€
marktübliche Fläche	Bauland	445	145,00	64.525
Bodenwert insgesamt		445		64.525

3.4 Allgemeines Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 - 30 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden. Der Barwert dieser ewigen Rente entspricht somit dem Bodenwert.

Der auf die Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Grundstück zu erzielendem Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Reinertragsanteil des Bodens (der marktüblichen Grundstücksgröße) als Jahresbetrag einer ewigen Rente ermittelt. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem durch Kapitalisierung (Aufzinsung) der Gebäudeertragswert ermittelt wird.

Der Ertragswert ergibt sich sodann aus der Summe von Gebäudeertragswert und Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße) unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

3.4.1 **Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen**

Rohertrag

Der Rohertrag (§ 31 (2) ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Daher sind im Ertragswertverfahren neben den tatsächlichen Mieten auch die marktüblich erzielbaren Mieten zu ermitteln. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Die Höhe der marktüblich erzielbaren Mieten ist insbesondere abhängig von der Lage des Objektes, bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst, der Wohn- bzw. Nutzfläche, dem Alter des Objektes und der Ausstattung.

Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. Vergleichsmieten, geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten.

Die tatsächlichen Mieten (s. Kapitel 2.3.3) sind weitgehend marktüblich und werden der weiteren Berechnung zugrunde gelegt. Für Mieteinheiten, für die keine Erträge fließen bzw. deren Erträge von den ortsüblichen Sätzen erheblich abweichen, werden ortsübliche Durchschnittswerte angesetzt.

Nachfolgend dargestellt ist ein Auszug aus der Mietübersicht des Gutachterausschusses:

Übersicht über Wohnraummieten im Landkreis Hameln-Pyrmont (Nettokaltmiete in €/m ² Wohnfläche)			
Wohnungsgröße ca. 40 – 120 m ²			
Stadtgebiete Bad Münster und Hessisch Oldendorf Randlagen von Hameln und Bad Pyrmont sowie übrige Gemeindezentren im Landkreis	Bad Münster, Flegessen, Klein Süntel, Eimbeckhausen, Hess. Oldendorf, Fischbeck, Afferde, Halvestorf, Hastenbeck, Hilligsfeld, Holtensen, Rohrsen, Tündern, Unsen, Wehrbergen, Welliehausen, Hagen, Löwensen, Emmerthal, Aerzen, Groß Berkel, Coppenbrügge, Salzhemmendorf		
	einfach - mittel	mittel - gut	gut - gehoben
	4,50 - 5,50	5,00 - 7,00	6,00 - 8,00
Stellplätze in Tiefgaragen und für Garagen: 40 €/Monat			

Aufgrund der Lage und der Eigenschaften des Mietobjektes werden folgende Mieten vom Gutachterausschuss als marktüblich angesetzt:

Anzahl der Einheiten	Nutzungseinheiten	Wohn-/Nutzfläche	Monatsmiete	Monatsmiete
		m ²		€
1	2. OG Wohnen	52	5,38 €/m ²	280
1	2. OG Wohnen	92	5,43 €/m ²	500
1	EG Ladengeschäft	330	6,06 €/m ²	2.000
	1. OG Sozial- und Lagerräume *	65		
1	1. OG Zahnarztpraxis	145	9,56 €/m ²	1.386
1	DG Praxiszubehörräume	93	4,12 €/m ²	383
5		777		4.549
jährlicher Rohertrag			€	54.588

* Der Mietansatz des Ladengeschäfts im EG beinhaltet auch die Miete der Sozial- und Lagerräume des Ladengeschäfts im 1. OG des Hinterhauses. Der Gutachterausschuss hält hier einen separaten Mietansatz aufgrund der angespannten Mietsituation für Ladengeschäfte in Bad Münster für nicht marktüblich.

Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

Der jährliche Reinertrag (§ 31 (1) ImmoWertV) ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (BWK). Als Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien soweit Bestandteil der Miete und nicht durch Umlagen erhoben), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Bewirtschaftungskosten sind gemäß Anlage 3 der ImmoWertV anzusetzen.

Die jährlichen Bewirtschaftungskosten setzen sich beim Wertermittlungsobjekt wie folgt zusammen:

Verwaltungskosten	Wohnen	je Einheit pro Jahr	367	734
	Gewerbe, hochwertig	in % des Rohertrags	3,0	1.357
Instandhaltungskosten	Wohnen	€/m ² pro Jahr	14,40	2.074
	Gewerbe, hochwertig	€/m ² pro Jahr	14,40	8.179
Mietausfallwagnis	Wohnen	in % des Rohertrags	2,0	187
	Gewerbe, hochwertig	in % des Rohertrags	4,0	1.809
Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK)			€	14.340
BWK in % des Jahresrohertrages				26,3
jährlicher Reinertrag			€	40.248

Der jährliche Reinertrag ergibt sich somit zu:

jährlicher Reinertrag			€	40.248
-----------------------	--	--	---	--------

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz, der der Ermittlung des Barwerts des Reinertrags zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Dieser ist auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV).

Nach Untersuchungen des Oberen Gutachterausschusses (Ergebnisse unter www.immobiliemarkt.niedersachsen.de) verzinsen sich Wohn- und Geschäftshäuser im Mittel für das Berichtsjahr zu 3,9 Prozent. Aufgrund des hohen gewerblichen Mietanteils und dem damit verbundenen höheren Risiko hält der Gutachterausschuss hier einen objektspezifischen Liegenschaftszins von 4,5 % an.

Dieser Wert geht in das Ertragswertverfahren ein.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie 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 wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen.

Der Gutachterausschuss setzt unter diesen Gegebenheiten eine Restnutzungsdauer von 37 Jahren (s. Kapitel 2.6) für das Wertermittlungsobjekt an.

Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Vom jährlichen Reinertrag ist zunächst der Anteil abzuziehen, der auf die Verzinsung der zur Erzielung der angesetzten Erträge erforderlichen Grundstücksfläche entfällt (Reinertragsanteil der marktüblichen Grundstücksgröße). Nach Abzug dieser Bodenwertverzinsung verbleibt der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich nun durch Multiplikation des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor). Der Kapitalisierungsfaktor ist auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes entsprechend der Berechnungsvorschrift in § 34 (2) ImmoWertV zu ermitteln.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich somit wie folgt:

jährlicher Reinertrag			€	40.248
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		in %	4,5	
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche)			€	-2.904
Reinertrag der baulichen Anlagen			€	37.344
mittlere Restnutzungsdauer		Jahre	37	
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		%	4,5	
Kapitalisierungsfaktor			17,8622	
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€	667.054

3.4.2 Vorläufiger Ertragswert

Aus der Summe von Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße) und vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen errechnet sich zunächst der vorläufige Ertragswert des Wertermittlungsobjekts.

Bodenwert (marktübliche Fläche)			€	64.525
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€	667.054
vorläufiger Ertragswert			€	731.579

3.4.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Im nächsten Schritt ist zu prüfen, ob eine weitere Marktanpassung erforderlich ist. Dies ist hier der Fall, aufgrund des langen Leerstandes im EG und der geringen Nachfrage nach derartig großen Ladengeschäften. Der Gutachterausschuss berücksichtigt dies mit einem Abschlag von 15 % vom vorläufigen Ertragswert.

3.4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beizumisst. Bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes ist der Werteeinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beizumisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nicht durch die kalkulatorische Größe mit der eine vollkommene Herstellung bzw. Reparatur am Bauwerk durchgeführt werden kann. Vielmehr berücksichtigt der Gutachterausschuss, wie der Grundstücksmarkt auf vorhandene Mängel und Schäden reagiert und welchen Einfluss diese auf den Verkehrswert haben. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrstypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Baumängel und Bauschäden sind nach Auffassung des Gutachterausschusses bereits in den Parametern des Wertermittlungsverfahrens ausreichend berücksichtigt (Instandhaltungskosten, Restnutzungsdauer), so dass kein weiterer Abschlag vorgenommen wird.

3.4.5 Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes. Der Ertragswert ergibt sich somit abschließend wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Ertragswert			€	621.843
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			€	0
Ertragswert			€	621.843
Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren			gerundet €	622.000

3.5 Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Ertragswert durch Verwendung marktgerechter Mieten, eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes und einer zusätzlichen Marktanpassung berücksichtigt.

Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt Stadt Bad Münder Lange Straße 14 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 08.06.2026 mit

622.000,- €

(in Worten: sechshundertzweiundzwanzigtausend Euro)

ermittelt.

Hameln, den 08.06.2026

Fiebich	Wente	Kölln
Gutachter	Vorsitzender	Gutachterin

Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift einschließlich Anlagen mit der Urschrift des Verkehrswertgutachtens übereinstimmt.

**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Hameln-Hannover
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte Hameln-Hannover**

Falkestraße 11, 31785 Hameln
Telefon: 05151 - 795 0, Fax: 05151 - 795 160
E-Mail: gag-hm-h@lgl.niedersachsen.de

Hameln, den 10.06.2026

Im Auftrage

(Lohde)

Anlage: Merkblatt Gutachterausschuss

Das vorstehende Gutachten wurde durch den „Gutachterausschuss für Grundstückswerte“ nach gemeinsamer, nicht öffentlicher Beratung beschlossen.

Der Gutachterausschuss setzt sich zusammen aus dem Vorsitzenden, seinen Stellvertretern und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Die Mitglieder, die gemäß § 192 BauGB in der Wertermittlung von Grundstücken erfahren sind und über besondere Sachkunde für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile des Zuständigkeitsbereichs verfügen, werden vom Vorsitzenden auf die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Im Einzelfall wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem seiner Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen Gutachtern tätig.

Ein Gutachter ist von der Mitwirkung ausgeschlossen, wenn er oder seine Verwandten an dem Grundstück persönlich oder wirtschaftlich interessiert sind, wenn er in der Angelegenheit ein Parteigutachten abgegeben hat oder er bei jemandem beschäftigt ist, der an dem Ergebnis des Gutachtens ein persönliches oder wirtschaftliches Interesse hat.

Der Gutachterausschuss hat sein Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen. Er ist an Weisungen nicht gebunden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist bei der örtlichen Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) eingerichtet. Die Geschäftsstelle beschafft die für die Erstattung des Gutachtens erforderlichen Unterlagen und bereitet die Beratung vor.

Gemäß § 193 BauGB haben Gutachten keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.