

Gutachten

Marktwert § 194 BauGB

Auftragsnummer: 0307-G-24

Zwangsversteigerungssache: 5 K 5/24

von der Ingenieurkammer Niedersachsen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke

Reihenmittelhaus im Erbbaurecht

PLZ, Ort	31303 Burgdorf
Straße	Am Westende 4
Bundesland	Niedersachsen
Kunde	Amtsgericht Burgdorf
Gutachter	Dr.-Ing. Volker Berkahn ö.b.u.v. SV, HypZert F
Objektbesichtigungstag	21.08.2024
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung
Wertermittlungstichtag	21.08.2024



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

195.000 EUR

Fazit

Zu bewerten ist das Erbbaurecht an einem Grundstück mit 289 m² in der Kernstadt Burgdorf (Region Hannover, Bundesland Niedersachsen), das mit einem Reihenmittelhaus bebaut ist. Der aktuelle Erbbauzins beträgt 1,54 EUR/m² pro Jahr und das Erbbaurecht läuft am 30.09.2063 ab (Restlaufzeit rd. 37 Jahre).

Das eingeschossige Reihenmittelhaus mit Dachgeschossausbau und Vollunterkellerung wurde ca. 1967/1969 in Massivbauweise errichtet. Das Gebäude weist eine Wohnfläche von rd. 128,9 m² mit einfacher bis mittlerer Ausstattung auf. Der Zustand ist in Teilen vernachlässigt. Das Reihenmittelhaus wird von einem der Eigentümer und seiner Lebensgefährtin bewohnt.

Die Makrolage in Niedersachsen und die Mikrolage innerhalb der Stadt Burgdorf werden für die Wohnnutzung als gut eingeschätzt.

Hinweis für Bieterinteressenten

Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass der Erwerber des Erbbaurechts an dem Reihenhausgrundstück auch einen 1/3 Anteil an dem Erbbaurecht an der Verkehrsfläche Flurstück 5/57 der Flur 1 in der Gemarkung Burgdorf erwirbt, die der Erschließung des Reihenhausgrundstücks dient.

Der Spitzbodenausbau wurde baurechtlich nicht genehmigt und wird als nicht genehmigungsfähig eingeschätzt.

Diese Wertermittlung ist nur für Zwecke des Auftraggebers erstellt worden. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Gutachter gegenüber nicht gestellt werden. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ein Herausgabeanspruch besteht nicht.