

**BAUSACHVERSTÄNDIGE
DIPL.- ING. NICOLA UTHE**

Parkstraße 6, 31542 Bad Nenndorf
Tel.: (0 57 23) 91 62 57, Fax: (0 57 23) 7 64 18

Diol.-Ing. N. UTHE, Parkstraße 6, 31542 Bad Nenndorf



Von der Industrie- und Handelskammer
(IHK) Hannover öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für

Bewertung von bebauten und unbebau-
ten Grundstücken

Internet: www.immowert-uthe.de
E-Mail: nicola.uthe@gmx.de

Aktenzeichen
WN 14/25

Datum
09.07.2025

Datei-Nr.
8 K 2-25 ETW Am Sonnenbrink 15c.doc

Kurz-Exposé

Hinweis: Bei dem Kurz-Exposé handelt es sich um eine auszugsweise Wiedergabe der Verkehrswertermittlung, die in der Geschäftsstelle des zuständigen Amtsgerichts während der Dienstzeiten eingesehen werden kann.

Zweck der Ausarbeitung:	Kurz-Exposé zum Verkehrswertgutachten zum Zweck der Zwangsversteigerung
Auftraggeber:	Amtsgericht Stadthagen 8 K 2/25
Bewertungsobjekt:	53,21/1.000 MEA am Grundstück „Am Sonnenbrink 15 c, 31655 Stadthagen“, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG rechts nebst Balkon und Kellerraum Nr. 15 sowie dem Sondernutzungsrecht an dem KfZ-Stellplatz Nr. 22
Grundstücksgröße:	1.419 m ²
Wohnfläche:	ca. 53 m ²
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	04.07.2025 (Tag des Ortstermins)

In Abwägung der Sachverhalte wird der **Verkehrswert** des **53,21/1.000 MEA am Grundstück „Am Sonnenbrink 15 c, 31655 Stadthagen“, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG rechts nebst Balkon und Kellerraum Nr. 15 sowie dem Sondernutzungsrecht an dem KfZ-Stellplatz Nr. 22** zum Stichtag 04.07.2025 - aus Grundbuch Abteilung II unbelastet - geschätzt auf

102.000,- Euro
(EINHUNDERTZWEITAUSEND EURO)

1. Auftrag

Zu bewerten ist der 53,21/1.000 MEA am Grundstück „Am Sonnenbrink 15c, 31655 Stadthagen“, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG rechts nebst Balkon und Kellerraum Nr. 15 sowie dem Sondernutzungsrecht an dem KfZ-Stellplatz Nr. 22.

Die Ausarbeitung erfolgt im Auftrag des Amtsgerichts Stadthagen im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens,

Verfahrensnummer

8 K 2/25

Hinweis: Bei dem Kurz-Exposé handelt es sich um eine auszugsweise Wiedergabe der Verkehrswertermittlung, die in der Geschäftsstelle des zuständigen Amtsgerichts während der Dienstzeiten eingesehen werden kann.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Allgemeine Lagemerkmale

Stadt:	Stadthagen, rd. 22.500 Einwohner, Kreisstadt und selbständige Gemeinde im Landkreis Schaumburg im Bundesland Niedersachsen
Bevölkerungs-entwicklung:	3,0 % Zunahme der Einwohner in Stadthagen im Zeitraum 2019 bis 2023 (Quelle: www.wegweiser-kommune.de)
Arbeitslosenquote:	rd. 6,1 % im Landkreis Schaumburg (Stand Mai/2025)

2.2. Verkehrsanbindung

Flughafen:	Hannover – Langenhagen in rd. 46 km Entfernung
Autobahn:	Autobahn A 2, AS Bad Nenndorf, in rd. 16 km Entfernung Autobahn A 2, AS Bad Eilsen, in rd. 16 km Entfernung
Bundesstraßen:	Bundesstraße B 65 in rd. 2,3 km Entfernung
Bahn:	Bahnhof Stadthagen in rd. 900 m Entfernung
Bus:	Bushaltestellen in rd. 300 - 500 m Entfernung

2.3. Grundstücksmerkmale

Lage:	in einem Wohngebiet im westlichen Stadtbereich von Stadthagen, Zentrum von Stadthagen in rd. 1,1 km Entfernung
Zuwegung:	von den Straßen „Am Sonnenbrink“ und „Marienburger Straße“ (Eckgrundstück) Die Zufahrt zu den Stellplätzen 1 bis 20 erfolgt über ein fremdes Grundstück (Flurstück 23/36 – Am Sonnenbrink 15 D).

Straßenzustand:	„Am Sonnenbrink“ asphaltiert, beidseitig Bürgersteige „Marienburger Straße“ asphaltiert, beidseitig Bürgersteige
Ver- und Entsorgung:	lageübliche Ver- und Entsorgung
Nachbarbebauung:	Wohnhäuser, auf der gegenüberliegenden Straßenseite Lager und Verwaltung des Technischen Hilfswerks THW
Grundstückszuschnitt:	Eckgrundstück, annähernd rechteckig, Grundstücksbreite rd. 48 m, Grundstückstiefe rd. 30 m (abgemessen aus der Liegenschaftskarte)
Grenzverhältnisse:	Wohnhaus mit Grenzabständen errichtet
Baugrund:	Eine Untersuchung des Baugrunds ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens. In der Wertermittlung wird ein lagetypischer, tragfähiger Baugrund vorausgesetzt.
Bergbau:	Im Zuge der Verkehrswertermittlung wurde Einsicht in die Umweltkarten des Niedersächsischen Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie genommen. Danach befindet sich das Objekt in einem „Altbergbau beeinflusstem Standort“. Der Status des Bergbaus ist als „inaktiv“ gekennzeichnet. (Quelle: www.lbeg.niedersachsen.de)
Altlasten / Altablagerungen:	<p>Eine Untersuchung / Prüfung von Bodenverunreinigungen, Altlasten und sonstigen Kontaminationen ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens. Im Zuge der Verkehrswertermittlung wurde Einsicht in die Umweltkarten des Niedersächsischen Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie zu Altlasten genommen. Danach ergeben sich für das Bewertungsobjekt keine Hinweise auf Altlasten. (Quelle: www.lbeg.niedersachsen.de)</p> <p>Ob tatsächlich Bodenverunreinigungen, Altlasten und sonstige Kontaminationen vorhanden sind, ließe sich nur im Zuge eines separaten Fachgutachtens ermitteln. In der Wertermittlung wird ein Grundstück frei von Bodenverunreinigungen, Altlasten und sonstigen Kontaminationen zu Grunde gelegt.</p>
Immissionen:	<p>Das Grundstück befindet sich nach den Angaben des Kartenservers des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz nicht im Lärmimmissionseinflussbereich einer Hauptverkehrsstraße. (Quelle: www.umwelt.niedersachsen.de)</p> <p>Das Grundstück befindet sich nach den Angaben des Kartenservers des Eisenbahn-Bundesamts im Lärmimmissionseinfluss einer Eisenbahnhauptstrecke. Auf dem Grundstück sind Lärmimmissionen von bis zu 49 dB(A) zu rechnen. (Quelle: www.eba.bund.de)</p>
Überschwemmungsgebiete:	Das Grundstück befindet sich nach den Angaben des Kartenservers des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz nicht im Bereich eines offiziellen Überschwemmungsgebiets. (Quelle: www.umwelt.niedersachsen.de)

2.4. Öffentlich-rechtliche Situation

Planungsrecht:	rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 2A „Am Sonnenbrink“, Allgemeines Wohngebiet, maximal dreigeschossige Bauweise, GRZ / GFZ = 0,4 / 0,8
Baurecht:	<p>Aus den vom zuständigen Bauordnungsamt vorgelegten Baugenehmigungsunterlagen ergeben sich folgende Baugenehmigung:</p> <p>07.09.1998: „Neubau eines Mehrfamilienhauses“</p> <p>Im Zuge der Wertermittlung kann keine rechtliche Prüfung vorgenommen werden.</p> <p>In der Wertermittlung werden die vorhandene Bebauung und Nutzung als planungs- und bauordnungsrechtlich legitim zu Grunde gelegt.</p>
Baulasten:	Im Baulastenverzeichnis sind keine Eintragungen des Bewertungsobjekt betreffend vorhanden.
öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht-steuerliche Abgaben:	<p>Dabei könnte es sich z.B. um folgende Kosten bzw. Beiträge handeln:</p> <ul style="list-style-type: none">• Erschließungsbeiträge nach den §§ 124 BauGB• Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB• Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB• Abgaben nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder• Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen• Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben• Versiegelungsabgaben• Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände <p>Es wird vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht zu entrichten sind.</p>

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1. Gebäude

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausführungen und Ausstattungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Es handelt sich nicht um eine prospekthafte Beschreibung / Aufzählung. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen die Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

3.1.1. Wohngebäude allgemein / Gemeinschaftseigentum

Baujahr:	1999
Art:	Mehrfamilienhaus mit 18 Eigentumswohnungen
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. + 2. Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Fassaden:	Putz, Anstrich, Sockel Ziegelsichtmauerwerk, Giebeldreiecke teilweise mit Plattenbehang
Wände:	massiv
Geschossdecken:	massiv
Dach:	zimmermannsmäßige Dachkonstruktionen, Dacheindeckung mit Bonddachsteinen, stehende Gauben mit Zinkblechbekleidung
Fenster:	Kunststoffrahmen mit Isolier- bzw. Wärmeschutzverglasung, im Dachbereich auch Dachflächenfenster
Türen:	Hauseingangstür aus Kunststoff mit Verglasung, Wohnungseingangstüren aus Holz mit Futter und Bekleidung
Treppe:	massive Treppe vom Kellergeschoss bis in das Dachgeschoss, Ausklappleiter zum nicht ausgebauten Dachboden
Bodenbeläge:	Treppenhaus: Betonwerkstein Gemeinschaftsräume und Flure im Kellergeschoss: Estrich
Heizung:	Gas-Zentralheizung
Warmwasser:	in den Wohnungen elektrisch über Einzelgeräte
Elektroanlagen:	entsprechend der Nutzung und dem Baujahr
Sonstiges:	<ul style="list-style-type: none">• Kelleraußentreppe: massive Stützwand, Betonstufen, aufstehendes Metallgeländer• Balkone: Stahlkonstruktion, Brüstungen aus Metall, Balkone an den Giebelseiten jeweils mit einem oberen Abschluss durch geneigte Dächer als Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Bonddachsteinen, Balkone auf der Südseite mit Sichtschutzelementen zwischen den Einheiten,• Loggien im Dachgeschoss als Dachausschnitte mit Flachdachabdichtung, Absturzsicherung aus Metall• Hauseingangstürüberdachung als geneigtes Dach mit Zinkblecheindeckung

3.1.2. Sondereigentum „Wohnung Nr. 15“

Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat, Teppich
Deckenbeläge:	Putz, Tapeten, Anstrich
Wandbeläge:	Putz, Tapeten, Anstrich, teilweise Fliesen
Türen:	Zimmertüren aus Holz mit Futter und Bekleidung

Heizung:	Anschluss an die Zentralheizung, Plattenheizkörper mit Thermostat-ventil
Warmwasser:	elektrische Einzelgeräte (Durchlauferhitzer, 5-Liter-Untertischgerät)
Elektroanlagen:	entsprechend der Nutzung und der Bauzeit
Sanitärausstattung:	Bad: Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten, Waschbecken, Dusche, innenliegend mit motorischer Entlüftung
Balkon:	Holzbelag

3.1.3. Sondereigentum „Kellerraum Nr. 15“

Bodenbeläge:	Estrich
Deckenbeläge:	keine
Wandbeläge:	keine
Heizung:	keine
Türen:	Holzplatten-Verschlag
Elektroanlagen:	entsprechend der Nutzung und der Bauzeit

3.1.4. Sondernutzungsrecht

Kfz-Stellplatz Nr. 22: gepflastert, Zufahrt von der „Marienburger Straße“

3.2. Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen zählen:

- Anschlüsse an die lageüblichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen entsprechend der vorhandenen Grundstücksnutzung
- Einfriedung: Hecken, Holzzäune
- Terrassen im Erdgeschoss mit Sichtschutzelementen
- Zufahrt zum Grundstück und Stellplätze mit Betonpflaster
- Hauszugang sowie Wege auf dem Grundstück: Betonplatten
- Müllsammelplatz vor dem Haus mit Betonplatten
- Freiflächen mit Rasen, Gehölz

3.3. Grundrissgestaltung

Wohnung Nr. 15:

2 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Balkon

Der Zugang vom Treppenhaus erfolgt in einen zentralen Flur, von dem beide Zimmer, die Küche und das Bad erschlossen werden. Von einem Zimmer (Wohnen/Essen) besteht ein ergänzender Zugang zur Küche und ein Zugang zum Balkon. Die Küche ist innenliegend.

Kellerraum Nr. 15:

Der Kellerraum Nr. 15 ist von einem allgemeinen Flur direkt erschlossen.

Stellplatz Nr. 22:

Der Stellplatz Nr. 22 befindet sich auf der Westseite des Grundstücks. Er ist direkt von der „Marienburger Straße“ zu erreichen.

Gemeinschaftsflächen im Gebäude

Vom Hauseingang führt eine massive Treppe in alle Etagen. Das Erdgeschoss liegt mehrere Stufen über dem Hauseingang. Je Etage werden vom Treppenhaus fünf, im Dachgeschoss drei Wohnungen erreicht.

Im Kellergeschoss stehen der Gemeinschaft ein Hausanschluss- und Heizungsraum, ein Waschmaschinen- und Trockenraum, ein allgemeiner Abstellraum, ein Fahrradabstellraum sowie Kellerflurflächen zur Verfügung. Jeder Wohnung ist ein Kellerraum im Sondereigentum zugeordnet. Der Fahrradabstellraum ist über eine Kelleraußentreppe direkt von außen zu erreichen.

Gemeinschaftsflächen außerhalb des Gebäudes

Auf dem Grundstück stehen der Gemeinschaft der Hauszugang, Stellplatzzufahrten, ein Mülltonnenabstellplatz sowie ein Gemeinschaftsgarten mit Kinderspielbereich zur Verfügung. Sämtliche Gemeinschaftsflächen sind annähernd höhengleich zur Straße gelegen.

3.4. Schallschutztechnische Eigenschaften

Eine Prüfung der schallschutztechnischen Eigenschaften ist nicht Bestandteil einer Wertermittlung.

In der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass die schallschutztechnischen Eigenschaften den Anforderungen des Baujahrs sowie der Nutzung entsprechen.

3.5. Energetische Eigenschaften

Von der Hausverwaltung wurde ein Energieausweis zur Verfügung gestellt. Danach beträgt der Endenergieverbrauch des Gebäudes 53,8 kWh/m²a. Das Gebäude ist danach in die Verbrauchsklasse „B“ einzustufen.

3.6. Modernisierungen

Wertrelevante Modernisierungen sind seit Bauwerkserrichtung nicht durchgeführt worden.

3.7. Instandhaltungsrückstände, Mängel und Schäden

Das Gutachten stellt keine ausführliche Mängel- und Schadensfeststellung dar. Bauschäden und –mängel (schadstoffhaltige Baustoffe, Stand-sicherheit, Schall-, Wärmeschutz usw.) können nur berücksichtigt werden, soweit sie augenscheinlich sichtbar sind oder wenn hierüber Angaben gemacht wurden.

Im Rahmen der Objektbesichtigung wurden keine Feuchtigkeitsuntersuchungen (z.B. Feuchtigkeitsmessungen) sowie Funktionsuntersuchungen von Fenstern, Türen, Heizung, Armaturen u.ä. durchgeführt. Eine alterstypische Funktionsfähigkeit der Bauteile wird vorausgesetzt.

Eine Untersuchung/ Prüfung auf tierische und pflanzliche Holzschädlinge ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens. Sollte sich im Zuge der Wertermittlung Hinweise auf mögliche derartige Schädlinge ergeben erfolgt ein entsprechender Hinweis im Gutachten. Ob und in welchem Umfang ein tatsächlicher Befall vorhanden ist ließe sich jedoch nur im Zuge eines separaten Fachgutachtens ermitteln. In der Wertermittlung wird ein Gebäude frei von tierischen und pflanzlichen Holzschädlingen zu Grunde gelegt.

Es ist nicht Bestandteil der Wertermittlung Baustoffe bzw. die Raumluft auf ggf. vorhandene Schadstoffe zu untersuchen. Es wird in der Wertermittlung von bauzeittypischen Materialien ausgegangen. Die Verwendung von bauart- und bauzeittypischen Baustoffen kann in den Parametern der gewählten Wertermittlungsverfahren als „enthalten“ angesehen werden.

Es ist nicht Bestandteil der Wertermittlung Zustand und Lage von verdeckt liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen im Gebäude sowie auf dem Grundstück zu überprüfen. Es wird in der Wertermittlung von bauzeittypischen sowie für die Nutzung des Objekts üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen im Gebäude und auf dem Grundstück ausgegangen.

Ein Werteinfluss für Mängel, Schäden und Instandhaltungsrückständen ist in der Wertermittlung nur insofern zu berücksichtigen, soweit diese über die Wertansätze der üblichen, wertbestimmenden Parameter (z.B. Alter, Restnutzungsdauer, Miete, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz) hinaus gehen.

Im Ortstermin wurden folgende, in der Wertermittlung in den wertbestimmenden Parametern enthaltenen, Mängel und Schäden festgestellt:

- Feuchtigkeitsmerkmale im Fahrradkeller in der Außenwanddecke
- Feuchtigkeitsmerkmale an der Stützwand der Kelleraußentreppe

4. Verkehrswert

In Abwägung der Sachverhalte wird der **Verkehrswert** des **53,21/1.000 MEA am Grundstück „Am Sonnenbrink 15c, 31655 Stadthagen“**, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG rechts nebst Balkon und Kellerraum Nr. 15** sowie dem **Sondernutzungsrecht an dem KfZ-Stellplatz Nr. 22** zum Stichtag 04.07.2025 - aus Grundbuch Abteilung II unbelastet - geschätzt auf

102.000,- Euro

(EINHUNDERTZWEITAUSEND EURO)
