

Beschreibung des Grundstücks

Gemarkung Reinsen-Remeringhausen, Flur 3, Flurstück 15/8, Heuerßer Straße 2

Ortsbeschreibung

Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Reinsen-Remeringhausen der Stadt Stadthagen, einem Mittelzentrum mit rd. 22.000 Einwohnern.

Stadthagen liegt zentral im Landkreis Schaumburg an der Bundesstraße 65, rd. 50 km westlich von Hannover.

Das Objekt selbst liegt rd. 5 km vom Zentrum von Stadthagen entfernt. In der Stadt finden sich alle Einrichtungen des täglichen und des gehobenen Bedarfs, wie z.B. weiterführende Schulen, erweiterte Einkaufsmöglichkeiten und ärztliche Versorgung.

Stadthagen bietet mit dem direkt angrenzenden Höhenzug des Bückebergs auch naturnahe Erholungsmöglichkeiten.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Bad Nenndorf beträgt rd. 12 km. Stadthagen verfügt über einen Bahnhof mit Verbindungen des S- und Regionalbahnverkehrs, u.a. in die Landeshauptstadt Hannover.

Grundstücksbeschreibung

Lage, Form und Größe und Erschließungszustände

Bei dem Objekt handelt es sich um ein 1.501 m² großes Grundstück, auf dem vor 1885 ein Wohnhaus mit Stallanbau errichtet wurde.

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz sind für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen.

Derzeitige Nutzung

Das Objekt wird nicht genutzt.

Miet- und Pachtverhältnisse

keine bekannt geworden

Immissionsbelastung, Altlasten

keine bekannt geworden

Hinweis: Das Grundstück ist nur in Teilbereichen zugänglich. Ebenso konnten die baulichen Anlagen im Wesentlichen nur von außen in Augenschein genommen werden.

Gewerbebetrieb

Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.

Betriebseinrichtungen / Maschinen

keine bekannt geworden

Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

Hinweis: Das Gebäude konnte im Wesentlichen nur von außen besichtigt werden, es wurde aufgrund des baulichen Zustands nur kurzzeitig im Dielenbereich betreten.

Gebäudeart / -typ: Wohnhaus mit Stallanbau

Baujahr: vor 1885

Zustand des Gebäudes:

Es ist eine Vielzahl von Baumängeln und Bauschäden erkennbar. Unter anderem:

- Dacheindeckung stellenweise fehlend, stellenweise schadhaft
Es ist davon auszugehen, dass durch Niederschläge bereits ein erheblicher Feuchteintrag in das Gebäude erfolgt ist.
- Holzbauteile der Dach- und Deckenkonstruktionen schadhaft, tlw. abgängig (Erdgeschossdecke tlw. eingebrochen)
- vielfach Feuchte Merkmale, tlw. mit großflächiger Schimmelbildung einhergehend (u.a. Erdgeschossdecke)
- Fruchtkörper von holzerstörenden Pilzen erkennbar (s. Fotos)
- Fachwerk stellenweise schadhaft
- erheblicher Bewuchs von Dach und Außenwänden, der Bewuchs setzt sich stellenweise bereits im Inneren fort

Insgesamt sind allein die von außen sowie die im Rahmen der in wenigen Teilbereichen erfolgten Innenbesichtigung erkennbaren Baumängel und Bauschäden in der Summe und in ihren Auswirkungen so erheblich, dass der Gutachterausschuss eine Sanierung aus wirtschaftlicher Sicht nicht für möglich hält. Die anfallenden Kosten würden den Verkehrswert bei weitem übersteigen, den das Objekt nach erfolgter Sanierung unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktlage hätte.

Über die erkennbaren Mängel hinaus verbleibt aufgrund der verhinderten Sichtbarkeit verschiedener Bauteile ein erhöhtes Risiko für das Vorhandensein weiterer Baumängel bzw. Bauschäden. Darüber hinaus kann ein Hausschwammbefall nicht ausgeschlossen werden.

Das Objekt ist im gegenwärtigen Zustand nicht bewohnbar. Das Gebäude erscheint einsturzgefährdet.

Nebengebäude:

Auf dem Grundstück ist ein an das Hauptgebäude angebautes Garagen- / Stallgebäude vorhanden. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Das Objekt weist (von außen erkennbar) erhebliche Baumängel und Bauschäden auf (u.a. an der Dachkonstruktion).

Außenanlagen:

völlig vernachlässigt, tlw. Lagerung von Schutt erkennbar

Gastank, verwittert, soweit erkennbar zuletzt 2014 geprüft

Inwieweit die gesetzlich vorgeschriebenen Prüfintervalle für die äußere sowie innere Prüfung fristgerecht erfolgt sind, kann im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht geklärt werden.

Verkehrswert

Bodenwert		46.531	€
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: Abriss- und Freilegungskosten		-130.000	€
Verkehrswert		-83.469	€

Ein negativer Verkehrswert ist nicht definiert. Der Verkehrswert ergibt sich aus Sicht des Gutachterausschusses zu symbolisch **1 €**.

Verkehrswert zum Stichtag 19.09.2024: 1 €

Hinweis: Für dieses Exposé wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich ist das Gesamtgutachten, welches in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts während der Dienstzeiten eingesehen werden kann.