

## **Kurz-Exposé**

Hinweis: Es handelt sich hier nicht um ein Verkehrswertgutachten, sondern um ein Kurz-Exposé. Maßgeblich für die Verkehrswertermittlung ist das Gesamtgutachten, welches in der Geschäftsstelle des zuständigen Amtsgerichts während der Dienstzeiten eingesehen werden kann.

### **Kurz-Exposé zum Gutachten Nr. AG Stadthagen 8 K 3/25**

18 Gesamtseiten



|                                             |                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objekt:</b>                              | <b>239,85/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück „Am Bückeberg 72 in 31655 Stadthagen“, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG nebst Keller, Nr. 03 ATP und Sondernutzungsrecht an der linken Hälfte der Doppelgarage</b> |
| <b>Wohnfläche/ Garagen:</b>                 | ca. 108 m <sup>2</sup> Wohnfläche/ 1 Garagenstellplatz                                                                                                                                                                                   |
| <b>Grundstücksgröße:</b>                    | 1.192 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Auftraggeber/-in:</b>                    | Amtsgericht Stadthagen,<br>Enzer Straße 12, 31655 Stadthagen                                                                                                                                                                             |
| <b>Zweck der Ausarbeitung:</b>              | Kurz-Exposé zum Verkehrswertgutachten zum Zweck der Zwangsversteigerung                                                                                                                                                                  |
| <b>Ortstermin:</b>                          | 24.03.2026                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:</b> | <b>24.03.2026</b>                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Ausfertigungsdatum:</b>                  | 22.05.2026                                                                                                                                                                                                                               |

**Ein Objektzutritt wurde nicht gewährt und von Eigentümerseite wurden keine Objektangaben gemacht. Die Wertermittlung erfolgt nach äußerem Anschein unter Berücksichtigung von recherchierten und von Auftraggeberseite zur Verfügung gestellten Unterlagen/ Angaben sowie Annahmen/ Vermutungen etc.**

**Der – (fiktiv) aus Grundbuch Abteilung II unbelastete - Verkehrswert wurde ermittelt mit**

**136.000,- €**

| <b>Gliederung</b>                                                    | <b>Seite</b> |
|----------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1. Hinweise.....                                                     | 2            |
| 2. Lage- und Grundstücksbeschreibung .....                           | 2            |
| 2.1. Grundstück .....                                                | 2            |
| 2.2. Lage .....                                                      | 3            |
| 2.3. Beschaffenheit.....                                             | 4            |
| 2.4. Erschließung .....                                              | 5            |
| 2.5. Privatrechtliche Situation .....                                | 6            |
| 2.6. Öffentlich- rechtliche Situation .....                          | 7            |
| 3. Bauliche Anlagen .....                                            | 10           |
| 3.1. Wohnhaus .....                                                  | 11           |
| 3.2. Garage .....                                                    | 13           |
| 3.3. Sonstige Gebäude.....                                           | 14           |
| 3.4. Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen .....                | 14           |
| 3.5. Grundrissgestaltung Wohnhaus allgemein und Wohnung Nr. 03 ..... | 14           |
| 3.6. Baulicher Zustand.....                                          | 15           |
| 4. Verkehrswert.....                                                 | 18           |

## **1. Hinweise**

Es handelt sich hier nicht um ein Verkehrswertgutachten, sondern um ein Kurz-Exposé. Maßgeblich für die Verkehrswertermittlung ist das Gesamtgutachten, welches in der Geschäftsstelle des zuständigen Amtsgerichts während der Dienstzeiten eingesehen werden kann.

**Ein Objektzutritt wurde nicht gewährt und von Eigentümerseite wurden keine Objektangaben gemacht. Die Wertermittlung erfolgt nach äußerem Anschein unter Berücksichtigung von recherchierten und von Auftraggeberseite zur Verfügung gestellten Unterlagen/ Angaben sowie Annahmen/ Vermutungen etc.**

## **2. Lage- und Grundstücksbeschreibung**

### **2.1. Grundstück**

Objektadresse                      Am Bückeberg 72 in 31655 Stadthagen

Grundstücksgröße                1.192 m<sup>2</sup>

**2.2. Lage**

|                            |                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                       |       |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Landkreis                  | Schaumburg in Niedersachsen<br>mit Sitz der Kreisverwaltung in Stadthagen                                                                                                                                                        |                                                                                       |       |
| Stadt/ Gemeinde            | Stadt und selbstständige Gemeinde Stadthagen (ca. 23.000 Einwohner), bestehend aus der Alt- und Kernstadt Stadthagen und acht Ortsteilen.                                                                                        |                                                                                       |       |
| Ort/ innerörtliche Lage    | Das Dorf Obernwöhren ist ein Ortsteil von Stadthagen.<br>Das Bewertungsobjekt befindet sich an der den Ortsteil durchquerenden Landstraße L 447 in der Nähe zum an Obernwöhren direkt angrenzenden Ortsteil Hörfeld-Langenbruch. |                                                                                       |       |
| Verkehrslage/ Entfernungen | Entfernungen                                                                                                                                                                                                                     | Stadthagen ca.                                                                        | 6 km  |
|                            |                                                                                                                                                                                                                                  | Bückeburg ca.                                                                         | 14 km |
|                            |                                                                                                                                                                                                                                  | Minden (NRW) ca.                                                                      | 27 km |
|                            |                                                                                                                                                                                                                                  | Hannover ca.                                                                          | 49 km |
|                            | Verkehrsanbindung                                                                                                                                                                                                                | Bundesstraße<br>B 65 ca.                                                              | 4 km  |
|                            |                                                                                                                                                                                                                                  | Bundesautobahn<br>A 2 AS Lauenau ca.                                                  | 12 km |
|                            | ÖPNV                                                                                                                                                                                                                             | Bushaltestellen in verschiedene Richtungen an der ortsdurchquerenden Landstraße L 447 |       |
|                            |                                                                                                                                                                                                                                  | Bahnhof mit S-Bahn-Anschluss nach Hannover in Stadthagen (ca. 7 km)                   |       |
|                            | Sonstiges                                                                                                                                                                                                                        | Internationaler Flughafen Hannover-Langenhagen ca.                                    | 49 km |
| Immissionen                | <u>Lärmeinfluss durch Hauptverkehrsstraßen</u><br>Der Einfluss von Straßenlärm durch das relevante Hauptstraßennetz ist den Umweltkarten des Niedersächsischen                                                                   |                                                                                       |       |

Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz unter [www.umwelt.niedersachsen.de](http://www.umwelt.niedersachsen.de) zu entnehmen.

Gemäß der Kartierung besteht für das Grundstück *kein Lärmeinfluss* durch Hauptverkehrsstraßen.

#### Lärmeinfluss durch Eisenbahnhauptstrecken

Der Einfluss von Lärm durch Schienenwege von Eisenbahnen des Bundes ist in der Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes unter [www.eba.de](http://www.eba.de) dargestellt.

Gemäß der Kartierung besteht im Bereich des Grundstücks *kein Lärmeinfluss* durch Schienenlärm an Eisenbahnhauptstrecken.

### **2.3. Beschaffenheit**

Grundstücksnutzung      Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus, einer Doppelgarage, einem Doppelcarport und Nebengebäuden

Umliegende Bebauung      Geprägt durch Wohnnutzung

#### Grundstücksgestaltung/ Grenzverhältnisse

Es handelt sich um ein Eckgrundstück („Am Bückeberg“/ „Am Vogelherd“) mit leicht unregelmäßigem Zuschnitt.

Entlang der Straße „Am Bückeberg“ ist das Grundstück ca. 23 m breit. Entlang der Straße „Am Vogelherd“ ist das Grundstück ca. 40 m breit.

(Maße aus dem Lageplan herausgemessen)

Die vorhandene Bebauung ist überwiegend mit Grenzabständen und teilweise im Grenzabstandsbereich errichtet.

Der Zugang zum Hauptgebäude erfolgt von der Straße „Am Bückeberg“ die dem Grundstück postalisch zugeordnet ist.

Der Zugang zum Hof mit Zugang zur, die zu bewertende Wohnung Nr. 03 erschließenden, Außentreppe sowie der

Zufahrt zu den Stellplätzen (auch in der Doppelgarage) erfolgt von der Straße „Am Vogelherd“.

#### Topografie

Obernwöhren liegt am Nordhang des Höhenzugs „Bückeberg“.

Das Grundstück ist augenscheinlich in relativ ebenen Teilflächen angelegt und relativ höhengleich von den angrenzenden Straßen erreichbar.

#### Baugrund

Eine Baugrundüberprüfung ist nicht Bestandteil einer Verkehrswertermittlung.

Es wird ein lagetypisch tragfähiger Baugrund vorausgesetzt.

### 2.4. Erschließung

#### Straßenausbau

Die angrenzenden Straßen sind mit lagetypischen Ver- und Entsorgungsleitungen versehen.

Die Straße „Am Bückeberg“ ist als Landstraße L 447 ausgebaut. Sie ist asphaltiert und hat auf der Seite des Bewertungsobjekts einen (auch für Radfahrer zugelassen) Fußweg. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein unbefestigter Seitenstreifen.

Die Straße „Am Vogelherd“ ist gepflastert und als Zufahrt zum Sportplatz und zum Friedhof ausgeschildert.

#### Beitragsrechtlicher Zustand

Hinsichtlich des beitragsrechtlichen Zustands sind nichtsteuerliche Abgaben relevant. Dabei handelt es sich z. B. um:

- Erschließungsbeiträge nach BauGB bzw. Landesrecht
- (naturschutzrechtliche) Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach BauGB
- Umlegungsausgleichsleistungen nach BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach BauGB
- Abgaben nach den Länder-Kommunalabgabengesetzen

- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen aufgrund kommunaler Satzungen

Es wird vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht zu entrichten sind.

## 2.5. Privatrechtliche Situation

### Wohnungsgrundbuch

#### Bestandsverzeichnis

Es besteht der 239,85/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück „Am Bückeberg 72“, Gemarkung Oberwöhrn, Flur 7, Flurstück 104/1

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss nebst Keller, Nr. 03 des Aufteilungsplans.

Es bestehen Sondernutzungsrechte an der linken Hälfte der Doppelgarage.

Es sind keine mit dem Eigentum verbundenen Rechte vermerkt.

#### Abteilung II

Zum Stichtag besteht folgende Eintragung als Belastung des zu bewertenden Miteigentumsanteils am Grundstück:

lfd. Nr. 1: ...Zwangsversteigerung ist angeordnet...

Bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten in einem Zwangsversteigerungsverfahren unterbleibt die Bewertung und Wertung von Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs.

Sofern vorhandene Belastungen bestehen bleiben, informiert das Gericht im Versteigerungstermin über deren Wert.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt für das (fiktiv) aus Abteilung II unbelastete Grundstück.

### Teilungserklärung

Die der Bildung von Miteigentumsanteilen am Grundstück zugrunde liegende Teilungserklärung vom 06.12.2002 wurde aus der Grundakte recherchiert.

Besonderheiten:

Aus der Bauakte ergaben sich folgende bauliche Maßnahmen, die nach der Teilungserklärung durchgeführt wurden:

- Anbau eines vorgestellten und vom Obergeschoss erreichbaren Balkons, Zustimmung 2017
- Errichtung eines Doppelcarports, Baugenehmigung 2004
- Umbauten an tragenden Bauteilen im Bereich einer Wohnung im EG mit Grundrissänderungen in der Wohnung und angrenzenden gemeinschaftlichen Flächen, Baugenehmigung 2008

Miet-/ Pachtverhältnisse      Es wird angenommen, dass kein Miet-/ Pachtverhältnis besteht.

Sonstiges      Es wird angenommen, dass

- kein Gewerbebetrieb geführt wird
- keine Maschinen und Betriebseinrichtungen sowie kein sonstiges Zubehör (insbesondere Einbauküche) vorhanden sind/ ist
- keine PV-Anlage vorhanden ist/ betrieben wird

## 2.6. Öffentlich- rechtliche Situation

Baulasten      Nach schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis ist auf dem Flurstück keine Baulast im Sinne des § 81 NBauO eingetragen.

Altlasten      Über das Vorhandensein von Altlasten, Altablagerungen und sonstigen Kontaminationen (wie z. B. Rüstungsaltslasten) wurden keine Angaben gemacht.

Nach Einsicht in den Kartenserver des Niedersächsischen Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie unter [www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de) ergaben sich hierfür *keine Anhaltspunkte*.

Eine Untersuchung/ Prüfung von Bodenverunreinigungen, Altlasten und sonstigen Kontaminationen ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens. Ob tatsächlich Bodenverunreinigungen,

Altlasten und sonstigen Kontaminationen vorhanden sind, lässt sich nur im Zuge eines separaten Fachgutachtens ermitteln, was jedoch nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens ist.

In der Wertermittlung wird ein Grundstück frei von Bodenverunreinigungen, Altlasten und sonstigen Kontaminationen zugrunde gelegt.

**Überschwemmungsgebiet** Nach Einsicht in die Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz unter [www.umwelt.niedersachsen.de](http://www.umwelt.niedersachsen.de) ergaben sich *keine Hinweise*, dass das Grundstück im Bereich eines festgesetzten oder vorläufigen Überschwemmungsgebiets bzw. eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten gelegen ist.

**Trinkwasserschutzgebiet** Nach Einsicht in die Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz unter [www.umwelt.niedersachsen.de](http://www.umwelt.niedersachsen.de) befindet sich das Grundstück *im Bereich eines Trinkwasserschutzgebiets (WSG) der Schutzzone IIIA*.

**Bergbau** Aus den Darstellungen im Bebauungsplan ergibt sich die nachrichtliche Darstellung zur Lage eines ehemaligen Kohleabbaugebiets südöstlich des Bewertungsobjekts.

Gemäß den Darstellungen im Kartenserver des Niedersächsischen Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie unter [www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de) ist das Grundstück *im Bereich eines Altbergbau beeinflussten Standorts (Feld: Obernkirchen, Mineral: Steinkohle, Status: inaktiv) gelegen*.

**Abgeschlossenheitsbescheinigung**

Aus den Akten der zuständigen Bauaufsichtsbehörde wurde die Bescheinigung aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 21.11.2002 recherchiert.



Danach sind bzw. gelten die im Aufteilungsplan

- mit Ziffer 1 bis 3 und 11 bezeichneten Wohnungen
- mit Ziffer 1 bis 3 und 11 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (zu den Wohnräumen gehörende Abstellräume im Kellergeschoss)
- mit Ziffer 1 und 3 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (Garageneinstellplätze im Erdgeschoss)

als in sich abgeschlossen und entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 WEG.

#### Besonderheiten:

Aus den Baugenehmigungsunterlagen ergibt sich, dass nach Ausstellung der Abgeschlossenheitsbescheinigung bauliche Maßnahmen (Neubau Doppelcarport, Balkonanbau, Grundrissänderungen im Bereich der Wohnung Nr. 01 im EG mit angrenzenden gemeinschaftlichen Flächen) stattgefunden haben.

#### Planungs- und Bauordnungsrecht

Gemäß den Darstellungen auf der Internetpräsenz der Stadt Stadthagen unter [www.stadthagen.de](http://www.stadthagen.de) befindet sich das Grundstück im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3A „Im alten Felde“ aus dem Jahr 1980, u. a. mit folgenden Festsetzungen im Bereich des Bewertungsobjekts:

- Allgemeines Wohngebiet
- zwei Vollgeschosse
- GRZ 0,4/ GFZ 0,7
- bebaubare Flächen gemäß Baugrenzen

Aus der Bauakte der zuständigen Bauaufsichtsbehörde Stadt Stadthagen wurden Baugenehmigungen bzw. eine Zustimmung für folgende Baumaßnahmen recherchiert:

- „Neubau eines Wohngebäudes nebst Stallung“, Bauschein 23.05.1929
- „Aufstockung des Wohnhausanbaus“, Bauschein vom 10.10.1969/ 26.11.1969

- „Neubau einer Garage“, Baugenehmigung vom 26.03.1974
- „Umbau eines Mehrfamilienhauses (Aufsetzen einer Trapezgaube)“, Baugenehmigung vom 21.10.1999
- „Ausbau des Dachgeschosses und Anbau einer Außentreppe“, Baugenehmigung vom 08.04.2002 (die Maßnahme bezieht sich gemäß den Unterlagen auf den Wohnhausanbau)
- „Neubau eines Carports“, Baugenehmigung vom 25.08.2004
- „Umbau des Wohnhauses“, Baugenehmigung vom 09.07.2008 (die Maßnahme bezieht sich gemäß den Unterlagen auf das Erdgeschoss des Wohnhausanbaus)
- „Anstellbalkon“, Zulassung einer Abweichung gem. §23 BauNVO vom 02.06.2017 (die Maßnahme bezieht sich auf einen vom Obergeschoss des Vorderhauses erreichbaren Balkon)

Eine rechtliche Prüfung ist nicht Bestandteil einer Wertermittlung. Es wird die planungs- und bauordnungsrechtliche Legitimität der vorhandenen Bebauung und Nutzung zugrunde gelegt.

### **3. Bauliche Anlagen**

Alle Angaben/ Beschreibungen beziehen sich auf wertrelevante und / oder dominierende Ausstattungen und Ausführungen. Es handelt sich nicht um eine prospekthafte Aufzählung / Beschreibung. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

**Ein Zutritt zum Objekt wurde nicht gewährt und von Eigentümerseite wurden keine Angaben zum Objekt gemacht.**

**Die Angaben über nicht sichtbare, nicht besichtigte oder nur eingeschränkt zu besichtigende Bauteile/ Gebäudeteile basieren auf recherchierten Unterlagen/ Angaben sowie Annahmen/ Vermutungen etc.**

### 3.1. Wohnhaus

#### 3.1.1. Allgemein

##### Foto

westliche Ansicht,  
aufgenommen bei der  
Ortsbesichtigung  
von der angrenzenden  
Straße „Am Vogelherd“

Die Lage der Wohnung Nr.  
03 und des Garagenstell-  
platzes Nr. 03 sind mit  
einem Pfeil gekennzeich-  
net.



##### Baujahr

Vorderhaus ca. 1929

Anbau ca. 1929 (EG) und 1969 (OG, DG)

##### Gebäudeart

Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen als Eigentumswohnanlage

##### Geschosse

Vorderhaus

Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss

Anbau

Erd-, Ober- und Dachgeschoss

##### Gebäudebeschreibung

Fassaden

Ziegel- und Verblendmauerwerk

Dach

Vorderhaus und Anbau jeweils mit Satteldach, straßenseitiger Zwerchgiebel am Vorderhaus und straßenseitige Gaube am Anbau jeweils mit Walmdach, zimmermännische Konstruktionen mit harter Bedachung

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Außenwände          | Massivkonstruktionen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Innenwände          | Massiv-, Holzfachwerk- und Leichtbaukonstruktionen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Decken              | Massiv- und Holzkonstruktionen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Treppen             | Massiv- und Holzkonstruktionen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Fenster             | Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung, im DG auch Dachflächenfenster                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Türen               | Eingangstüren aus Kunststoff, Wohnungseingangs- und Zimmertüren aus Holzwerkstoffen mit Futter und Bekleidung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Heizung, Warmwasser | Zentralheizung im KG des Vorderhauses aufgestellt, Warmwasserbereitung zentral über die Heizungsanlage mit Solarunterstützung                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Elektroinstallation | entsprechend Nutzungsart und Baujahr, bzw. Bauzeit später durchgeführter Maßnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Sonstiges           | <p>Außentreppe am Vorderhaus, als Zugang zum Treppenhaus im Vorderhaus, von dem die Wohnungen Nr. 01, 11 und 02 erschlossen sind,<br/>massive Stufen mit Eingangspodest</p> <p>Außentreppe am Anbau, als Zugang zur Wohnung Nr. 03, Metallkonstruktion mit offenen Gitterroststufen und -podesten</p> <p>Balkon an der östlichen Giebelseite des Vorderhauses, von der Wohnung Nr. 02 erreichbar/ nutzbar,<br/>Metallkonstruktion</p> |

### **3.1.2. Im Bereich des Sondereigentums Wohnung Nr. 03**

|            |                                                           |
|------------|-----------------------------------------------------------|
| Innenwände | Massiv-, Holzfachwerk- und Leichtbaukonstruktionen        |
| Türen      | Zimmertüren aus Holzwerkstoffen mit Futter und Bekleidung |

|                     |                                                                                            |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Heizung, Warmwasser | über die Zentralheizung mit WW-Bereitung,<br>Rippen- und Plattenheizkörper                 |
| Elektroinstallation | entsprechend Nutzungsart und Baujahr, bzw. Bauzeit später<br>durchgeführter Maßnahmen      |
| Innenausbau         | Wände, Decken      Putz, Tapete, Anstrich<br>Fußboden            Laminat, Fliesen, Teppich |
| Sanitärinstallation | Bad mit Wanne, Waschbecken und WC, Fußboden gefliest,<br>Wände teilverflies                |

### 3.2. Garage

|                            |                                                               |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------|
| <u>Baujahr</u>             | ca. 1974                                                      |
| <u>Gebäudeart</u>          | Doppelgarage mit baulich nicht getrennten Stellplätzen        |
| <u>Geschosse</u>           | Erdgeschoss                                                   |
| <u>Gebäudebeschreibung</u> |                                                               |
| Fassaden                   | Klinkermauerwerk                                              |
| Dachdecke                  | Flachdach, Massivkonstruktion mit Dachabdichtung              |
| Außenwände                 | Massivkonstruktion                                            |
| Tore                       | Metallschwingtore                                             |
| Innenausbau                | Fußboden            Beton<br>Wände, Decke      Putz, Anstrich |
| Elektroinstallation        | entsprechend Nutzungsart und Baujahr                          |
| Sonstiges                  | Kellerraum im Vorderhaus                                      |

### 3.3. Sonstige Gebäude

|                  |                                                                                                                                     |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Doppelcarport    | Baujahr ca. 2017,<br>Holzstützenkonstruktion, teilweise seitlich mit Holzbekleidung, flach geneigtes Dach mit Wellplatteneindeckung |
| Loggia und Laube | jeweils eine Holzkonstruktion mit flach geneigtem Dach                                                                              |

### 3.4. Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

|                     |                                                                                       |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Zuwegung, Zufahrt   | gepflastert                                                                           |
| Gartengestaltung    | Rasenflächen mit Baum- und Strauchbewuchs                                             |
| Ver- und Entsorgung | Anschluss an die lageübliche Ver- und Entsorgung entsprechend der vorhandenen Nutzung |

### 3.5. Grundrissgestaltung Wohnhaus allgemein und Wohnung Nr. 03

Im Mehrfamilienhaus als Eigentumswohnanlage befinden sich gemäß den recherchierten Unterlagen vier Wohnungen (Nr. 01, Nr. 02, Nr. 03 und Nr. 11) mit jeweils einem Kellerraum und gemeinschaftliche Flächen.

Die Lage der Wohnungen ergibt sich aus den Unterlagen der Teilungserklärung wie folgt:

|                |                         |
|----------------|-------------------------|
| Wohnung Nr. 01 | Vorderhaus und Anbau EG |
| Wohnung Nr. 02 | Vorderhaus OG           |
| Wohnung Nr. 11 | Anbau OG                |
| Wohnung Nr. 03 | Vorderhaus und Anbau DG |

Die Wohnungen Nr. 01, 02 und 11 werden vom Treppenhaus im Vorderhaus erschlossen. Von diesem Treppenhaus wird auch das Kellergeschoss im Vorderhaus erreicht, in dem sich vier (jeweils einer Wohnung zugeordneten) Kellerräume und der Heizungsraum befinden.

Das zu bewertende Sondereigentum an der Wohnung Nr. 03 wird über eine Außentreppe von der südlichen Giebelseite des Anbaus erreicht.

Der Zugang zum, der Wohnung zugeordneten, Kellerraum Nr. 03 erfolgt über das Treppenhaus im Vorderhaus.

Die Wohnung Nr. 03 hat drei Zimmer, Küche und Bad.

Der Zugang erfolgt vom obersten Treppenpodest der Außentreppe in einen Flur, von dem ein Zimmer erreicht wird. Das Zimmer erschließt einen Gang, von dem die beiden weiteren Zimmer, die Küche und das Bad erreicht werden.

Die dem Bewertungsobjekt als Sondernutzungsrecht zugeordnete Garage befindet sich in der linken Hälfte der Doppelgarage und ist über eine Zufahrt von der angrenzenden Straße erreichbar.

### **3.6. Baulicher Zustand**

#### Schall- und brandschutztechnische Eigenschaften

Schall- und brandschutztechnische Untersuchungen sind nicht Bestandteil einer Verkehrswertermittlung und wurden deshalb nicht durchgeführt.

In der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass die schall- und brandschutztechnischen Eigenschaften den Anforderungen des Baujahrs bzw. der Bauzeit späterer Maßnahmen entsprechen.

#### Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Energetische Untersuchungen sind nicht Bestandteil einer Verkehrswertermittlung und wurden deshalb nicht durchgeführt.

In der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass die energetischen Eigenschaften den Anforderungen des Baujahrs bzw. der Bauzeit späterer Maßnahmen entsprechen.

Eine rechtliche Prüfung hinsichtlich einer Austauschpflicht des Heizungskessels im Rahmen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ist nicht Bestandteil der Wertermittlung.

In der Wertermittlung wird angenommen/ zugrunde gelegt, dass keine Austauschverpflichtung nach GEG besteht.

#### Modernisierungen

Es wird angenommen/ zugrunde gelegt, dass folgende Modernisierungen mit Einfluss auf die zu bewertende Wohnung Nr. 03 stattgefunden haben:

##### Gemeinschaftseigentum

- Wärmedämmung Dach Anbau ca. 24 Jahre
- Fenster und Eingangstüren Vorderhaus und Anbau i. M. ca. 25 Jahre
- Heizungsanlage ca. 15 Jahre

##### Sondereigentum Wohnung Nr. 03

- Leitungssysteme ca. 24 Jahre
- Bad ca. 24 Jahre
- Innenausbau ca. 24 Jahre
- Grundrissgestaltung ca. 24 Jahre

#### Bauschäden/ -mängel, schadstoffhaltige Baustoffe, Standsicherheit etc.

Das Gutachten stellt keine explizite Mangel- und Schadensbeschreibung dar. Bauschäden und -mängel usw. können nur berücksichtigt werden, soweit sie sichtbar sind oder hierüber Angaben gemacht wurden.

Eine Prüfung der Standsicherheit ist nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens. In der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass die statischen Eigenschaften vorhandener baulicher Anlagen den Anforderungen entsprechen.

Zerstörende und/oder bauteilöffnende Untersuchungen, Funktionsprüfungen (z. B. für Fenster, Türen, Heizkörper, Armaturen etc.), Feuchtemessungen, sonstige Untersuchungen zu Art, Ursache und Umfang von tatsächlich oder möglicherweise vorhandenen Bauschäden/ -mängeln sind nicht Bestandteil einer Verkehrswertermittlung und wurden deshalb nicht durchgeführt.



Es kann im Zuge eines Verkehrswertgutachtens nicht geklärt werden, ob und in welchem Umfang möglicherweise tierische und pflanzliche Holzschädlinge, die Einfluss auf die Standsicherheit haben können, tatsächlich vorhanden sind oder waren. Hierfür wäre ein separates Fachgutachten erforderlich.

In der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass kein aktiver Befall besteht bzw. kein Einfluss auf die Standsicherheit durch einen möglicherweise ehemaligen Befall vorhanden ist.

Eine Prüfung von Zustand und Lage verdeckt liegender Ver- und Entsorgungsleitungen im Gebäude sowie auf dem Grundstück ist nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens. In der Wertermittlung wird eine lageübliche Ver- und Entsorgung entsprechend der vorhandenen Nutzung vorausgesetzt.

Schadstoffuntersuchungen der Baustoffe/ Bauteile und der Raumluft sind nicht Bestandteil einer Verkehrswertermittlung und wurden deshalb nicht durchgeführt. In der Wertermittlung wird von bauart- und bauzeittypischen Materialien ausgegangen, deren Verwendung in den Parametern der gewählten Wertermittlungsverfahren als „enthalten“ angesehen werden kann.

Der bauliche Zustand ist, sofern nicht gesondert beschrieben, direkt in den Parametern der gewählten Wertermittlungsverfahren (z. B. Restnutzungsdauer, Alterswertminderung, Miete) enthalten.

Als „in den Parametern enthalten“ können ein Reparaturbedarf im Bereich der Eingangstür und Klingelanlage der Wohnung Nr. 03 eingestuft werden.

Es wird angenommen/ zugrunde gelegt, dass keine separat zu berücksichtigenden Besonderheiten (Bauschäden/-mängel) mit Einfluss auf das Bewertungsobjekt bestehen.

#### **4. Verkehrswert**

Ein Objektzutritt wurde nicht gewährt und von Eigentümerseite wurden keine Objektangaben gemacht. Die Wertermittlung erfolgt nach äußerem Anschein unter Berücksichtigung von recherchierten und von Auftraggeberseite zur Verfügung gestellten Unterlagen/ Angaben sowie Annahmen/ Vermutungen etc.

In Abwägung der Sachverhalte wird der ermittelte Vergleichswert gleichgesetzt mit dem – fiktiv aus Grundbuch Abteilung II unbelasteten – **Verkehrswert des 239,85/1.000 MEA am Grundstück „Am Bückeberg 72 in 31655 Stadthagen“**, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG nebst Keller, Nr. 03 ATP und Sondernutzungsrecht an der linken Hälfte der Doppelgarage, Wohnungsgrundbuch von Obernwöhren Blatt 330, zum **Wertermittlungstichtag 24.03.2026**, in Höhe von

**136.000, - €**

In Worten: -einhundertsechsdreißigtausend- Euro