

Exposé des Sachverständigen Dipl.- Ing. (Assessor) Karsten Wichmann zum Gutachten in der Zwangsversteigerungssache 8 K 5/24 des Amtsgerichts Stadthagen

Allgemeine Angaben

• Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Mit einem Zweifamilienhaus + Nebengebäude bebautes Grundstück
Objektadresse:	Windmühlenstraße 7 31655 Stadthagen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Stadthagen, Blatt 6433, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Stadthagen, Flur 30, Flurstück 81/1, Gebäude- und Freifläche, Windmühlenstr. 7, 340 m ²

• Angaben zum Auftrag

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	01.07.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Grund- und Bodenbeschreibung

Lage

• Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Landkreis:	Schaumburg
Ort und Einwohnerzahl:	Stadthagen (ca. 23.700 Einwohner) Kernstadt (ca. 18.200 Einwohner)
Demographische Entwicklung:	Demographietyp Stadthagen: Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen Bevölkerungsentwicklung - seit 2011: 4,9 %; - 2012 bis 2040: 1,4 %; Durchschnittsalter - 2022: 45,6 Jahre. - 2040: 46,4 Jahre <i>Quelle: Bertelsmann Stiftung – Internetpräsentation des Projektes „Wegweiser Kommune“ – „Demographiebericht: Daten– Prognosen“</i>
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgelegene Städte:</u> Bückeburg, Bad Nenndorf (ca. 14 km entfernt) Rinteln (ca. 20 km entfernt) Barsinghausen (ca. 22 km entfernt) Minden, Wunstorf (ca. 25 km entfernt) Neustadt (ca. 35 km entfernt)

Hameln, Nienburg	(ca. 40 km entfernt)
Hildesheim, Bielefeld	(ca. 70 km entfernt)
Osnabrück	(ca. 95 km entfernt)
Bremen	(ca. 110 km entfernt)
<u>Landeshauptstadt:</u>	
Hannover	(ca. 45 km entfernt)
<u>Bundesstraßen:</u>	
B 65 [Hannover – Minden]	(ca. 3 km entfernt)
<u>Autobahnzufahrt:</u>	
A2 – [Hannover – Dortmund]	(ca. 16 km entfernt)
<u>Bahnhof:</u>	
Stadthagen	(ca. 400 m entfernt)
<u>Flughafen:</u>	
Hannover	(ca. 48 km entfernt)

• Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

Im nordwestlichen Stadtkern von Stadthagen gelegen, Stadtmitte ca. 1 km entfernt, Geschäft des täglichen und gehobenen Bedarfs sowie Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken, etc. in Stadthagen vorhanden, Stadtverwaltung ca. 1,5 km entfernt, öffentliche Verkehrsmittel (Bus und Bahn) ca. 400 m entfernt.

Dem Bodenrichtwert (84,- €/m²) entsprechend handelt es sich um eine einfache bis mittlere Wohnlage in der Stadt Stadthagen

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und in der Nachbarschaft:

Überwiegend wohnbauliche Nutzungen in offener, überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bauweise

Immissionen:

Leicht erhöhte aber lagetypische Immissionen durch Bahnverkehr und Gewerbebetrieb (Bahnhof sowie Gewerbebetrieb je ca. 300 m Luftlinie entfernt)

Topografische Grundstückslage:

Eben

Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

rd. 13 m zur südlich gelegenen „Windmühlenstraße“

Grundstückstiefe:

rd. 25 m in Nord-Süd-Richtung

Grundstücksgröße:

Flurst.Nr.: 81/1

Größe: 340 m²

Bemerkungen:

Regelmäßige, rechteckige Grundstücksform, Reihengrundstück

Erschließung

Straßenart:

Erschließung durch die „Windmühlenstraße“ als Anliegerstraße und Einbahnstraße mit mäßigem Verkehr.

Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundsteinpflaster, Parkstreifen vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung sowie Kanalanschluss und Medienanschlüssen ausgegangen.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung des Hauptgebäudes (Balkon), Grenzbebauung der Nebengebäude (ehem. Schlachthaus und Garage), eingefriedet durch Zaun (straßenseitig)
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft von der zuständigen Stelle des Landkreises Schaumburg wird das Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche aufgeführt.
Baugrund, Grundwasser:	Es wird von einem normal tragfähigen Baugrund ausgegangen, Grundwasserschäden sind nicht ersichtlich (Feuchtigkeit im Keller sei aussagegemäß aufgrund eindringenden Regenwassers zurückzuführen).

Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen	Das Grundbuch enthält in Abteilung II folgende Eintragung: Lfd. Nr. 6: Zwangsversteigerungsvermerk
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie besondere Mietbindungen sind nicht bekannt geworden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Öffentlich-rechtliche Situation

• Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält gem. schriftlicher Auskunft vom Bauordnungsamt der Stadt Stadthagen keine Eintragungen.
Denkmalschutz:	Aufgrund der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

• Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan der Stadt Stadthagen als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjekts trifft der Bebauungsplan Nr. 71 „Am Bahnhof“ der Stadt Stadthagen folgende Festsetzungen:

WA	= Allgemeines Wohngebiet
II	= 2 Vollgeschosse
GRZ	= 0,4 (Grundflächenzahl)
GFZ	= 0,6 (Geschossflächenzahl)
o	= offene Bauweise
TH	= Traufhöhe max. 6,5 m
FH	= Firsthöhe max. 11,0 m
DN	= Dachneigung 30° - 48°
HED	= Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig

• Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Baupläne aus der Bauakte und des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, den Baugenehmigungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde stichprobenhaft geprüft.

Von der Baubehörde erlassene Beanstandungen waren zum Wertermittlungsstichtag in der vorgelegten Bauakte enthalten! Demnach wurde bereits im Jahr 1995 nach einer Baukontrolle beanstandet, „dass die Nebengebäude illegal zum Wohnen ausgebaut wurden, eine Wohnnutzung aus bauordnungsrechtlichen Gründen so nicht möglich und ein Nutzungsänderungsantrag nicht genehmigungsfähig ist ..., dass die Nebengebäude nicht zu Wohnzwecken vermietet werden dürfen.“ „In dem Hintergebäude ist keine Wohnnutzung genehmigungsfähig. Die Räumlichkeiten sind nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet und dürfen nur zu Abstellzwecken genutzt werden.“

Dieser Sachverhalt ist nach der Besichtigung auch zum Wertermittlungsstichtag scheinbar vergleichbar.

Zudem bestehen leichte Abweichungen zu den Bauzeichnungen beim Hauptgebäude. Ob weitere Abweichungen vorhanden sind, kann nicht abschließend beurteilt werden, da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte.

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität des Haupthauses mit der Wohnnutzung vorausgesetzt. Bei den Nebengebäuden wird keine Wohnnutzung angenommen! Hierfür wird lediglich eine Lagernutzung (Abstellzwecke) in Betracht gezogen.

Es wird vor einer vermögensmäßigen Disposition dringend empfohlen, die aktuelle baubehördliche Situation - baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen - beim zuständigen Bauordnungsamt zu klären.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Baureifes Land (vgl. §5 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand:

Nach telef. Auskunft bei der Stadt Stadthagen ist das Bewertungsgrundstück zum Bewertungsstichtag beitrags- und abgabefrei.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Zweifamilienhaus sowie zwei Nebengebäuden, welche rein zu Abstellzwecken nutzbar/genehmigt sind, bebaut. Das Wertermittlungsobjekt wird zum Wertermittlungstichtag aussagegemäß eigengenutzt.

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Zweifamilienhaus

• Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus, freistehend, teilunterkellert, eingeschossig, Dachgeschoss (zu Wohnzwecken) ausgebaut
Baujahr:	vor 1928 (gem. Bauakte)
Modernisierungen / Umbauten:	1958 Umbau des Wohnhauses und Ladens (gem. Bauakte), 1991 Nutzungsänderung 1984 Einbau einer Gaszentralheizung (gem. Bauakte), 1990/1996 erneuert Nutzungsänderung zu einem reinen Wohnhaus Modernisierungen an Fenstern, Heizung und Innenausbau inkl. Sanitär- und Elektroinstallationen sowie Grundrissanpassungen überwiegend in den 1990er Jahren
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis lag zum Besichtigungstermin nicht vor. Unter Berücksichtigung der Gebäudeeigenschaften sowie der Erkenntnisse bei der Besichtigung wird ein erhöhter Energieverbrauch plausibel zugrunde gelegt. Dieser Umstand ist in den gewählten Wertermittlungsparametern entsprechend berücksichtigt.
Außenansicht:	Verblendmauerwerk

• Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Vermutlich Massivbauweise (aussagegemäß)
Fundamente:	Streifenfundamente (gem. Bauzeichnung), vermutlich Bruchstein
Umfassungswände:	Vermutlich Ziegelstein-Mauerwerk
Innenwände:	Vermutlich Ziegelstein-Mauerwerk, Leichtbauwände
Geschossdecken:	Holzbalkendecken, Trägerkappendecken
Hauseingangsbereich:	Kunststofftür
Treppen:	Kellertreppe aus Beton, Geschosstreppen aus Holz, Stahlaußentreppe am Nebengebäude
Dach:	Dachkonstruktion: Holzkonstruktion Dachform: Sattel-/Krüppelwalmdach mit Dachgauben Dacheindeckung: Dachziegel (Ton)

• Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (gem. Bauakte)

Erdgeschoss:	4 Zimmer, Küche, Bad und Flur Wohnfläche: ca. 97 m ²
Dachgeschoss:	5 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum und Flur Wohnfläche: ca. 100 m ²
Wohnfläche:	rd. 197 m²

• **Raumausstattungen und Ausbauzustand**

Fußböden:	Teppichboden, PVC, Fliesen
Wandbekleidung:	Putz mit Tapete und/oder Anstrich
Deckenbekleidung:	Putz mit Tapete und/oder Anstrich
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasungen, Glasbausteine
Innentüren:	Holzinnentüren, teilweise mit Glasausschnitten

• **Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Gasheizungen, Baujahre 1990/1996
Warmwasserversorgung:	Zentral über die Heizungen
Sanitäre Installation:	Durchschnittliche Ausstattungen Bad im EG: Bodengleiche Dusche, WC- und Waschbecken Bad im DG: Wanne, WC- und Waschbecken (2 weitere Bäder im Nebengebäude: nicht genehmigt)

• **Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

Besondere Bauteile und Einrichtungen:	- Dachgauben - Balkon - Überdachung im Innenhof - Außentreppe (am Nebengebäude)
Besonnung und Belichtung:	Ausreichend
Baumängel und Bauschäden:	- Feuchtigkeit im Keller - Schäden an der Verblendfassade insb. im Bereich der Fensterstürze - Verkleidungen der Ortgänge reparaturbedürftig - Heizung von 1990 erneuerungsbedürftig
Grundrissgestaltung:	Im ZFH noch zweckmäßig, Übergang zum linken Nebengebäude im DG, welches nur zu Abstellzwecken genutzt werden darf.
Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine ersichtlich, Die Nebengebäude sind zwar wohnbaulich ausgebaut, dürfen aber nur zu Abstellzwecken genutzt werden!

Allgemeinbeurteilung:

Der Bauzustand des Zweifamilienhauses ist als altersentsprechend / ausreichend zu bezeichnen.

Nebengebäude

- Hintergebäude: Massivbauweise, 1928 als Schlacht- und Viehhaus errichtet, später illegal zu Wohnraum (mit entsprechenden Elektro- und Sanitärinstallationen (2 Bäder), etc.) ausgebaut, aber nur als Lager (Abstellräume) nutzbar!, Satteldach mit Faserzement-Wellplatteneindeckung, vermutlich asbesthaltig, isolierverglaste Fenster, Außentreppe, Nutzfläche ca. 84 m²
- Seitenanbau: Massivbauweise, zwischen 1928 und 1946 errichtet, 1946 Aufstockung mit einem Schuppen als Trockenraum, EG als Einfahrt / Garage und Lagerraum genutzt, DG ausgebaut, aber nur als Lager (Abstellräume) nutzbar!, flach geneigtes Pultdach, Holzfenster, Holz-Garagentor, Nutzfläche ca. 66 m²

Außenanlagen

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Wasser, Abwasser, Gas, Strom, Medien)
- Hof- und Wegebefestigungen aus Betonpflastersteinen
- Einfriedung durch Zaun (straßenseitig)
- Vorgarten (Pflanzungen vor dem Haus)

Das Grundstück macht insgesamt einen durchschnittlich gepflegten Eindruck.

Verkehrswert: 147.000,- €

zum Stichtag: 01.07.2024