

EXPOSÉ

zum Gutachten

in der Zwangsversteigerungssache
NZS 8 K 13/22

im Wohnungsgrundbuch von Haste, Blatt 1665 eingetragenen **259,10/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 31559 Haste, Hauptstraße 78, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet nebst Kellerraum sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz P2**



Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus

Objektadresse: Hauptstraße 78
31559 Haste

Grundbuchangaben: Wohnungsgrundbuch von Haste, Blatt 1665, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Haste, Flur 1, Flurstück 94/234 (590 m²)

Angaben zum Auftrag

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 16.06.2023 (Tag der Ortsbesichtigung/Außenbesichtigung)

Umfang der Besichtigung: Es konnte nur eine Außenbesichtigung vorgenommen werden.

Grund- und Bodenbeschreibung

Lage

Großräumige Lage

Bundesland: Niedersachsen

Kreis: Landkreis Schaumburg

Ort und Einwohnerzahl: Haste (ca. 2728 Einwohner)
Anteil Männer 47,6 %
Anteil Frauen 52,4 %
Anteil Ausländer 8,9 %
Durchschnittsalter 45,9 Jahre

Fläche 11,17 km², davon ca. 8 km² forstwirtschaftliche Flächen
Bevölkerungsdichte 244 Einwohner /km²

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
Wunstorf (ca. 9,0 km entfernt), Bad Nenndorf (ca. 6,3 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Hannover (ca. 29,0 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 442 verläuft direkt durch die Ortschaft

Autobahnzufahrt:
BAB 2, AS Kolenfeld (ca. 6,0 km entfernt)

Bahnhof:

Haste, S-Bahn Richtung Hannover, Regio-Bahnverbindung (ca. 0,9 km entfernt)

Flughafen:

HAJ Hannover-Langenhangen (ca. 30,0 km entfernt)

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich an der Hauptstraße, einer Durchgangsstraße, am nordwestlichen Ortsrand in einem Wohngebiet. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 0,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; Schulen und Ärzte ca. 2,0 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; einfache Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte Bauweise

Beeinträchtigungen:

normal (durch Bahn, Straßenverkehr)

Topografie:

Eben

Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:
insgesamt 590 m²;

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

überörtliche Verbindungsstraße;
klassifizierte Straße (Bundesstraße) B441; Straße mit regem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;
Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein;
Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Es besteht eine Vereinigungsbaulast mit dem Flurstück 94/233, siehe Liegenschaftskarte im Anhang. An das Mehrfamilienhaus wurde ein Wohnhaus angebaut.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
keine Grundwasserschäden

Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbucheintrag vom 31.01.2023 vor.

Hierunter besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Haste, Blatt 1665 folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

Amtsgericht Stadthagen		Grundbucheintrag von Haste	Blatt 1665	Logen 1 Abteilung II
Liegende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bewerbs- verzeichnis	Liegende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bewerbs- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	<p>Dienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 94/233 Flur 1, Haste Band 34 Blatt 1119: 1. Wegerecht 2. Verlegung, Unterhaltung eines Regenwasser-, Abwasserkanals, Versorgungsleitungen aller Art, 3. Berechtigung zur Benutzung der auf dem belasteten Flurstück errichteten und unterhaltenen Heizanlage einschließlich der Brennstoffbevorratung, 4. Berechtigung zur Mitbenutzung eines Kellerraums, gelegen im Grenzbereich der beteiligten Flurstücke.</p> <p>Gemäß Bewilligung vom 26.08.2002 (URNr. 26/01, Notar Vollbrecht, Rinteln) eingetragen am 06.01.1987 in Haste Blatt 1176 und bei Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 8 WEG zur Gesamtheit übertragen nach Haste Blätter 1663, 1664 und 1665 am 26.08.2002.</p> <p>Wichert</p>		
2	1	<p>Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB für Ernst Ahrens, geb. am 23.06.1933 und Helga Ahrens, geb. Hartmann, geb. am 08.12.1935, als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Gemäß Bewilligung vom 29.01.2001 (URNr. 26/01, Notar Vollbrecht, Rinteln) eingetragen am 12.03.2001 in Haste Blatt 1176 und bei Bildung von Wohnungs- und Teileigentum nach § 8 WEG zur Gesamtheit übertragen nach Blätter 1663, 1664 und 1665 am 26.08.2002.</p> <p>Wichert</p>		
3	1	<p>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (8 K 55/06). Eingetragen am 03.08.2006.</p> <p>Griesbeck</p>		
4	1	<p>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (8 L 12/06). Eingetragen am 03.08.2006.</p> <p>Griesbeck</p>		

Stadthagen Haste 1665 - Letzte Änderung 22.11.2022 - Ausdruck vom 31.01.2023 - Seite 5/10

Ifd. Nr. 1 Dienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 94/233, Flur 1, Haste Band 34, Blatt 1119:

1. Wegerecht
2. Verlegung, Unterhaltung eines Regenwasser-, Abwasserkanals, Versorgungsleitungen
3. Berechtigung zur Benutzung der auf dem belasteten Flurstück errichteten und unterhaltenen Heizanlage einschließlich Brennstoffbevorratung
4. Berechtigung zur Mitbenutzung eines Kellerraums, gelegen im Grenzbereich der beteiligten Flurstücke

Der Werteinfluss der Dienstbarkeit wird dem Gericht in gesondertem Schreiben mitgeteilt.

Anmerkung:

Die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt gem. § 74a Abs. 5 ZVG ohne Berücksichtigung bestehender Lasten, also "lastenfrei". Eintragungen in Abteilung II und III des Grundbuchs werden daher nicht in dieser Wertermittlung berücksichtigt. Sofern die Eintragungen den Verkehrswert beeinflussen, wird die Rechtspflegerin in gesondertem Schreiben darüber informiert

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.06.2023 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen: Vereinigungsbaulast.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W), Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 3 Gemeinde Haste folgende Festsetzungen:

WA	= allgemeines Wohngebiet;
II	= 2 Vollgeschosse (max.);
GRZ	= 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ	= 0,7 (Geschossflächenzahl);
o	= offene Bauweise

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.

1.1.1 Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

1.2 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Es wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei ist. Die Erschließung wurde bereits zum Zeitpunkt der Errichtung vorgenommen, offene Abgaben sind daher nicht zu erwarten.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 4 Stellplätze und 1 Garagenplatz.

Das Objekt ist teilweise eigengenutzt.

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; mit Anbau (Wohnhausanbau im Jahr 1981)
Baujahr:	1966 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Durchgeführte Modernisierungen innerhalb der letzten 15 Jahre sind nicht in der Bauakte dokumentiert. Aufgrund der Außenbesichtigung können hierzu keine Angaben gemacht werden. Der Eigentümer wurde im Anschreiben zum Ortstermin auf den Umstand Hingewiesen, dass bei ausbleibender Innenbesichtigung die erfolgten Modernisierungen nicht berücksichtigt werden können.
Energieeffizienz:	Keine Angaben möglich
Außenansicht:	Soweit von der Straße aus ersichtlich, ist das Gebäude insgesamt verputzt und gestrichen, der Anbau ist verkleinkert. 2002 wurden die Wintergärten für die jeweiligen Wohnungen errichtet (gemäß Bauakte).

Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Kiesbeton B120, gemäß Bauakte
Keller:	Außenwände in Kalksandsteinausführung, gemäß Bauakte
Umfassungswände:	Kalksandstein 30 cm, gemäß Bauakte
Innenwände:	Kalksandsteinmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Naturstein
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Gemäß Bauakte soll eine Ölheizung verbaut sein, ohne Besichtigung ist eine abschließende Aussage nicht möglich.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung, gemäß Bauakte

Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Wintergarten, Dachgaube
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine Angaben möglich
Allgemeinbeurteilung:	Eine allgemeine Beurteilung ist nicht möglich.

Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Einfriedung (Mauer, Zaun)

Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche P2

Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche

Sondereigentum an der Wohnung im DG

Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet nebst Kellerraum und Wintergarten.

Wohnfläche/Nutzfläche:

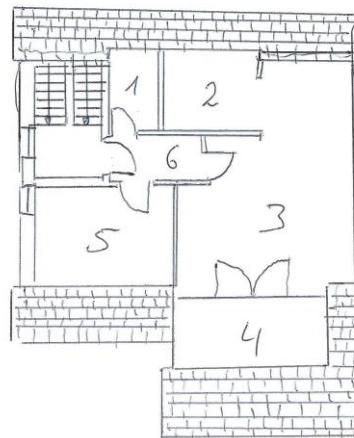
Die Wohnfläche beträgt gemäß Bauakte 68,13 m²

Raumaufteilung/Orientierung:

Die Wohnung hat folgende Räume:

Badezimmer, Küche, Flur, Gästezimmer (Kinderzimmer), Schlafzimmer, Wohnzimmer, Wintergarten

Handskizze aus der Bauakte:



Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:

An einem Stellplatz P2

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:

Keine Angaben möglich

Wesentliche Abweichungen:

Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE):
ME = 259,10/1000;
bestehen nicht.

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage): Keine Angaben möglich

Verkehrswert

Der Verkehrswert wird zum Wertermittlungsstichtag 16.06.2023 mit rd.

66.000 €

(in Worten: sechsundsechzigtausend Euro)

geschätzt.