

EXPOSÉ

Zum Gutachten

In der Zwangsversteigerungssache NZS 8 K 15/23

**Grundstück bebaut mit einem Einfamilienhaus im Rohbauzustand
in 31655 Stadthagen, Seilerstraße 23A**



Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus im Rohbau
Objektadresse:	Seilerstraße 23A 31655 Stadthagen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Stadthagen, Blatt 8049, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Stadthagen, Flur 25, Flurstück 80/55, zu bewertende Fläche 707 m ²

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Das Verkehrswertgutachten dient der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungstichtag:	28.02.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	28.02.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Umfang der Besichtigung etc.:	Der Rohbau konnte in allen Ebenen besichtigt werden.

Grund- und Bodenbeschreibung

Lage

Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Landkreis Schaumburg
Ort und Einwohnerzahl:	Stadthagen, Kreisstadt (ca. 22.643 Einwohner, Dez. 2022) Bevölkerungsdichte 376 Einwohner/km ² Bevölkerungsentwicklung in den letzten 5 Jahren: + 0,3% Geburten je 1.000 Einwohner: 8,9 Sterbefälle je 1.000 Einwohner: 13,2 Durchschnittsalter: 46,0 Jahre
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Minden (ca. 29 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Hannover (ca. 47 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B65 verläuft am südlichen Rand von Stadthagen als Umgehungsstraße <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 2, AS Bad Nenndorf (ca. 18 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Hannover Langenhagen (ca. 50 km entfernt)

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 500 m südlich des Festplatzes von Stadthagen; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,0 km. Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1,0 km entfernt; gute Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 707,00 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform
-------------------	--

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig 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:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Einfriedung teilweise durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Gemäß telefonischer Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.01.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Stadthagen, Blatt 8049 keine wertbeeinflussende Eintragung.

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

Herrschervermerke:

Es besteht eine Grunddienstbarkeit (Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2/zu 1) Wegerecht an dem Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Stadthagen Blatt 11092, Abteilung II Nr. 1 und eine Grunddienstbarkeit (Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 3/zu 1) Leitungsrecht eingetragen im Grundbuch von Stadthagen Blatt 11092, Abteilung II Nr. 2

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Sachverständige hat die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis mündlich abgefragt.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan „Nr. 6 + & B.Ä südlich der Westernstraße“ folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;

III = 3 Vollgeschosse (max.);

GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);

GFZ = 0,9 (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.

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

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

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. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude im Rohbauzustand bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Einfamilienhaus im Rohbau

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus im Rohbau; zweigeschossig; nicht unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	2021 Baubeginn, Fertigstellung steht noch aus
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 134,66 m ² ; die Wohnflächenberechnung wurde nicht überprüft; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 255,9 m ² ; die BGF-Berechnung wurde nicht überprüft
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss ist ausbaufähig, gemäß Bauakte.
Außenansicht:	insgesamt Rohbauzustand, Porenbetonsteine ohne Dämmung und Verkleidung. Keine Fenster und Türen.

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Geplant (gemäß Bauakte):
HWR (5,22 m²)
Garderobe (3,32 m²)
WC (3,32 m²)
Wohn-, Esszimmer mit Küche (48,22 m²)
Schlafen (13,85 m²)

Obergeschoss:

Geplant (gemäß Bauakte):
Kind 2 (13,06 m²)
Flur (5,02 m²)
Bad (8,85 m²)
Kind 1 (13,89 m²)
Schlafen (19,91 m²)

Dachgeschoss:

Geplant als Dachraum

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	tragende Bodenplatte
Umfassungswände:	Gas- oder Porenbetonmauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton)

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Installation im Gebäude noch ausstehend.



Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Bodenplatte für Garage vorhanden. Diese liegt teilweise außerhalb der Baugrenze, wird seitens des Bauamtes geduldet.
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar

Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus im Rohbau bebaute Grundstück in 31655 Stadthagen, Seilerstraße 23A

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2024 mit rd.

180.000 €

in Worten: einhundertachtzigtausend Euro

geschätzt.