



Exposé

Wertgutachten

zum Zweck der Zwangsversteigerung

Ermittlung des Verkehrswertes
in Anlehnung an
§ 194 BauGB sowie ImmoWertV

26 K 2/24

11 Gesamtseiten

Ausfertigung: 1

Objekt:

Grundbuch:

Wohnfläche:

Nutzfläche:

Gläubiger:

Ansprechpartner:

Auftraggeber:

Zweck der Ausarbeitung:

Ortstermin:

Bewertungsstichtag

Qualitätsstichtag

Ausfertigungsdatum:



Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus

Wohnungsgrundbuch von Hameln, Blatt 2249

lfd. Nr. 1, 2/zu 1

ca. 67 m²

ca. 14 m²

Haus & Grund Hameln

Hefehof 22, 31785 Hameln

Rafael Rateb

Amtsgericht Hameln

Zehnthof 1, 31785 Hameln

Verkehrswertermittlung

zum Zwecke der Zwangsversteigerung

23.04.2024 & 08.05.2024

08.05.2024

08.05.2024

25.06.2024

Bei der nachstehenden Wertermittlung handelt es sich um eine „Verkehrswertschätzung“.

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für den Wertermittlungsstichtag 08.05.2027 ermittelt sich der Verkehrswert für den 244,502/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 31785 Hameln, Laaker Weg 7a, b, c, d verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet dem Kellerraum Nr. 5 mit rd.

109.000 €

in Worten: einhundertneuntausend Euro

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	6
2.5.3	Bauordnungsrecht	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	7
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	7
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus	7
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	7
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	7
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	8
3.2.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	8
3.3	Außenanlagen	8
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	8
3.4	Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG links	9
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	9
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	9
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	9
4	Verkehrswerts	10

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Laaker Weg 7a, b, c, d 31785 Hameln
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Hameln, Blatt 2249 Ifd. Nr. 1, 2/zu 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hameln, Flur 6, Flurstück 93/10, zu bewertende Fläche 1.927 m ² ; Gemarkung Hameln, Flur 6, Flurstück 96/7, zu bewertende Fläche 2.106 m ² ; Gemarkung Hameln, Flur 6, Flurstück 103/40, zu bewertende Fläche 69 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Hameln vom 12.03.2024 soll durch schriftliches Sachverständigen-gutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.
Wertermittlungstichtag:	08.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	08.05.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	23.04.2024 & 08.05.2024
Besichtigungsumfang:	Ein Zutritt zum Objekt war am Ortstermin nicht möglich. Die Besichtigung konnte lediglich von außen erfolgen. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Auskünften und vorliegenden Unterlagen. Es können also Abweichungen vorliegen.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Gläubiger sowie der Sachverständige
Eigentümer:	Die Eigentümerin ist dem Sachverständigen bekannt. Sie wird auf Anordnung des Gerichtes nicht genannt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.02.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 21.03.2024• Auskunft aus der Bauakte

- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft aus dem Baulastregister
- Ausschnitt aus der Amtlichen Karte (AK5)
- Auszug aus der Topographischen Karte

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Hameln – Pyrmont
Ort und Einwohnerzahl:	Hameln
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Landeshauptstadt:</u> Hannover (ca. 40 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 217 (ca. 1 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> Lauenau A2 (ca. 15 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Hameln (ca. 4 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkern; Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) in unmittelbarer Nähe
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 4102,00 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform
--------------------------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; klassifizierte Straße (Gemeindestraße); Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß telefonischer Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.02.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hameln, Blatt 2249, folgende wertbeeinflussende Eintragungen:
 Zwangsversteigerungsvermerk.
 Die Eintragung in Abteilung II ist signifikant und ggf. wertbeeinflussend. Auf Anordnung des Gerichts bleiben die Eintragungen unberücksichtigt.
 Die Wertermittlung erfolgt für ein fiktiv unbelastetes Grundstück.
 Die Eintragungen in Abteilung III werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen also nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und sind daher in dieser Bewertung unbeachtlich.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen: Vereinigungsbaulast.
 Die Baulast ist nicht wertbeeinflussend.

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

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan, folgende Festsetzungen:
 WA = allgemeines Wohngebiet

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung konnten nicht geprüft werden da kein Zugang zur Wohnung bestand.

2.6 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.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Ein Zutritt zum Objekt war am Ortstermin nicht möglich. Die Besichtigung konnte lediglich von außen erfolgen. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Auskünften und vorliegenden Unterlagen. Es können also Abweichungen vorliegen.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Mehrfamilienwohnhaus; dreigeschossig; unterkellert

Baujahr: 1998 (gemäß Bauakte)

Modernisierung: Das Objekt hat keine Modernisierung erfahren

Energieeffizienz: Energieausweis liegt nicht vor

Barrierefreiheit: Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Streifenfundament

Keller: Beton, Mauerwerk

Umfassungswände: Mauerwerk

Innenwände: Mauerwerk

Geschossdecken: Stahlbeton

Treppen: Geschosstreppe: Stahlbeton mit Naturstein

Dach: Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten
Dachform: Satteldach
Dacheindeckung: Dachstein (Beton)

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung

Heizung: Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas)

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

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

besondere Bauteile: keine

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Bauschäden und Baumängel: keine erkennbar

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist gut.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung

3.4 Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG links

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 2. OG links im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet und dem Kellerraum Nr. 5.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß Angaben in der Bauakte rd. 67 m²; die Nutzfläche beträgt gemäß Angaben in der Bauakte rd. 14 m²
Die Flächen konnten nicht überprüft werden. Es fehlte die Zugänglichkeit

Raumaufteilung: Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

- Wohnzimmer rd. 23,5 m²
- Schlafzimmer rd. 14,7 m²
- Küche rd. 13,7 m²
- Diele rd. 8,6 m²
- Bad rd. 5,6 m²
- Balkon rd. 5,9 m² straßenseitig gelegen

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Wesentliche Abweichungen: Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE):
keine

Abweichende Regelung: Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:
keine

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem guten Zustand

4 Verkehrswerts

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **109.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 244,502/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 31785 Hameln, Laaker Weg 7a, b, c, d verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet dem Kellerraum Nr. 5

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hameln	2249	1, 2/zu 1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Hameln	6	93/10, 96/7, 103/40

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2024 mit rd.

109.000 €

in Worten: einhundertneuntausend Euro

geschätzt.

Anlage: Foto
Seite 1 von 1



Ansicht des Bewertungsobjekts aus nördlicher Richtung