



Exposé

Wertgutachten

zum Zweck der Zwangsversteigerung

Ermittlung des Verkehrswertes
in Anlehnung an
§ 194 BauGB sowie ImmoWertV

26 K 4/24

9 Gesamtseiten

Ausfertigung: 1

Objekt:



Grundbuch:
Flur, Flurstück
Grundstücksgröße:
Wohnfläche:

365/10.000 Miteigentumsanteil an einem mit vier Wohngebäuden bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss links Haus Nr. 29, Nr. 14 des Aufteilungsplanes sowie dem Sondernutzungsrecht an dem mit Nr. 14 bezeichneten Kfz-Stellplatz Haus Nr. 29, Am Krippesiek 29, 31812 Bad Pyrmont Grundbuch von Oesdorf, Blatt 3712, lfd. Nr. 1 Gemarkung Oesdorf, Flur 6, Flurstück 2/63 und 3/63 3400 m² g ca. 71 m²

Gläubiger:	BHW Bausparkasse AG Lubahnstraße 2 , 31789 Hameln
Ansprechpartner:	Frau Laase
Telefon:	05151 / 18 - 3083
Aktenzeichen:	5163140652

Auftraggeber:

Amtsgericht Hameln
Zehnthof 1, 31785 Hameln

Zweck der Ausarbeitung:

Verkehrswertermittlung
zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Ortstermin:

02.05.2024 & 21.05.2024

Bewertungstichtag

21.05.2024

Qualitätstichtag

24.05.2024

Ausfertigungsdatum:

07.08.2024

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 Wertermittlungstichtag 21.05.2024 ermittelt sich der Verkehrswert für **365/10.000 Miteigentumsanteile** an dem mit einem Wohngebäude bebauten Grundstück in 31812 Bad Pyrmont, Am Krippesiek 25, 27, 29, 31 **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG links sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz Nr. 14** mit rd.

111.000 € in Worten: einhundertelftausend 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	4
2.1	Lage	4
2.1.1	Großräumige Lage	4
2.1.2	Kleinräumige Lage	4
2.2	Gestalt und Form	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	4
2.4	Privatrechtliche Situation	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	5
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	5
2.5.2	Bauplanungsrecht	5
2.5.3	Bauordnungsrecht	5
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	6
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	6
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	6
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	6
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	6
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Wohngebäude	6
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	6
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	7
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	7
3.3	Außenanlagen	7
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	7
3.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	7
3.4	Sondereigentum an der Wohnung im DG links	7
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	7
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	7
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	7
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	8
4	Verkehrswert	8

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Wohngebäude
Objektadresse:	Am Krippesiek 29 31812 Bad Pyrmont
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Oesdorf, Blatt 3712, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Oesdorf, Flur 6, Flurstück 3/62, zu bewertende Fläche 1.741 m ² ; Gemarkung Oesdorf, Flur 6, Flurstück 3/63, zu bewertende Fläche 1.659 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Hameln vom 14.03.2024 soll durch schriftliches Sachverständigen-gutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	21.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	21.05.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	02.05.2024 & 21.05.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	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 Sachverständige
Eigentümer:	Die Eigentümer sind dem Sachverständigen bekannt. Sie werden 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: Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • beglaubigter Grundbuchauszug vom 13.02.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 27.03.2024 • Auskunft aus der Bauakte

- Auskunft aus dem Planungsrecht
- 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:	Bad Pyrmont; Ortsteil Oesdorf
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Kreisstadt Hameln (ca. 15 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Hannover (ca. 60 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bad Pyrmont (ca. 3 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 2 km entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 3400,00 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; klassifizierte Straße (Gemeindestraße)
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung der Gebäude
Baugrund, Grundwasser):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Altlasten sind nicht bekannt worden

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastun- gen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 13.02.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Oesdorf, Blatt 3712, folgende wertbeeinflussende Eintragungen: Zwangsversteigerungsvermerk, Insolvenzverfahren über das Vermögen eines Miteigentümers.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenver- zeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 04.04.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
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 Flächennut- zungsplan:	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; II = 2 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl); GFZ = 0,6 (Wertrelevante Geschossflächenzahl)

2.5.3 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.

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.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Wohnung ist nicht zugänglich. Deshalb kann über die derzeitige Nutzung keine Aussage gemacht werden.

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 - Wohngebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Mehrfamilienwohnhaus;
zweigeschossig;
unterkellert;
ausgebautes Dachgeschoss

Baujahr: 1972 (gemäß Bauakte)

Flächen und Rauminhalte Die Wohnfläche beträgt rd. 71 m²;
die Wohnflächenberechnung wurde nicht überprüft da sie nicht zugänglich war.

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:	Beton
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung

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

befestigte Stellplatzfläche

3.4 Sondereigentum an der Wohnung im DG links

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im DG links.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß Angaben in der Bauakte rd. 71 m²;
Eine örtliche Überprüfung war auf Grund fehlender Zugänglichkeit nicht möglich

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bauschäden und Baumängel: Zerstörte Wohnungseingangstür

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: An einem Stellplatz Nr. 14

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Unterhaltungszustand

4 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **111.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 365/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit vier Wohngebäuden bebauten Grundstück in 31812 Bad Pyrmont, Am Krippesiek 29 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG links sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz Nr. 14

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Oesdorf	3712	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Oesdorf	6	3/62, 3/63

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.05.2024 mit rd.

111.000 €

in Worten: einhundertelftausend Euro

geschätzt.

Anlage: Fotos

Seite 1 von 1



Ansicht des Bewertungsobjekts aus südlicher Richtung



Ansicht des Bewertungsobjekts aus nordöstlicher Richtung