



Exposé

Wertgutachten

zum Zweck der Zwangsversteigerung

Ermittlung des Verkehrswertes
in Anlehnung an
§ 194 BauGB sowie ImmoWertV

26 K 4/25

8 Gesamtseiten

Ausfertigung: 1

Objekt:

Grundbuch:

Flur, Flurstück
Grundstücksgröße:

Gläubiger:

Ansprechpartner:

Auftraggeber:

Zweck der Ausarbeitung:

Ortstermin:

Bewertungsstichtag

Qualitätsstichtag

Ausfertigungsdatum:



Erbbaurecht an einem unbebauten Grundstück
Kolberger Straße, 31789 Hameln
Grundbuch von Hameln, Blatt 9716, lfd. Nr. 1, 2/ zu
1, 5/ zu 1, 6/ zu 1
Gemarkung Hameln, Flur 34, Flurstück 430
636 m²

Stadt Hameln
Rathausplatz 1, 31785 Hameln
Stadtkasse als Vollstreckungsbehörde
Herr Kaldasch

Amtsgericht Hameln
Zehnthof 1, 31785 Hameln

Verkehrswertermittlung
zum Zwecke der Zwangsversteigerung

27.05.2025

27.05.2025

27.05.2025

25.06.2025

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 27.05.2025 ermittelt sich der Verkehrswert des Erbbaurechts an dem unbebauten Grundstück mit rd.

71.700 €

in Worten: einundsiebzigttausendsiebenhundert Euro

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Auswertung des Erbbaurechtsvertrags	4
1.3.1	Begründung und Laufzeit des Erbbaurechts	4
1.3.2	Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts	4
1.3.3	Erbbauzins	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage	4
2.1.1	Großräumige Lage	4
2.1.2	Kleinräumige Lage	4
2.2	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.3	Privatrechtliche Situation	5
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.4.1	Baulasten und Denkmalschutz	6
2.4.2	Bauplanungsrecht	6
2.5	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	6
2.6	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	6
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	6
3	Verkehrswert	7

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Erbbaurecht, unbebaut und ungenutzt
Objektadresse:	Kolberger Straße 31789 Hameln
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hameln, Blatt 9716, lfd. Nr. 1 Grundbuch von Hameln, Blatt 9716, lfd. Nr. 2/zu 1; Grundbuch von Hameln, Blatt 9716, lfd. Nr. 5/zu 1; Grundbuch von Hameln, Blatt 9716, lfd. Nr. 6/zu 1;
Katasterangaben:	Gemarkung Hameln, Flur 34, Flurstück 430, Fläche 636 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Hameln vom 29.01.2025 soll durch schriftliches Gutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.
Wertermittlungstichtag:	27.05.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	27.05.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Besichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige, Mitarbeiterin Frau Kickhöfel
Erbbauberechtigter:	Der Erbbauberechtigte ist dem Sachverständigen bekannt. Er 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: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 08.04.2025 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Auszug aus der Liegenschaftskarte • Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte • Auskunft aus dem Baulastregister • Ausschnitt aus der Amtlichen Karte (AK5) • Auszug aus der Topographischen Karte

1.3 Auswertung des Erbbaurechtsvertrags

1.3.1 Begründung und Laufzeit des Erbbaurechts

Laufzeit: Beginn des Erbbaurechts: 01.06.1964;
Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts: 99 Jahre;
Laufzeit bis: 01.06.2063

1.3.2 Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts

Geltungsbereich des Erbbau- rechts: gesamtes Grundstück

vereinbarte Nutzung: Wohnen

1.3.3 Erbbauzins

bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins: 165,36 € / Jahr

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Niedersachsen

Kreis: Hameln – Pyrmont

Ort und Einwohnerzahl: Hameln (ca. 58.000 Einwohner);
Stadtteil Wangelist

überörtliche Anbindung / Entfernungen: Landeshauptstadt: Hannover (ca. 52 km entfernt)
Bundesstraßen: B 1 (ca. 1 km entfernt)
Autobahnzufahrt: Rehren A2 (ca. 22 km entfernt)
Bahnhof: Hameln (ca. 3 km entfernt)
Flughafen: Hannover (ca. 68 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Stadtrand;
Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,5 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2 km entfernt;
Schulen und Ärzte ca. 2 km entfernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung;
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3 km entfernt;
gute Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: ausschließlich wohnbauliche Nutzungen;
offene Bauweise

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: leicht hängig

2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit geringem Verkehr Sackgasse
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich altlastverdächtige Fläche liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altstandort gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als frei von Altlasten unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 08.04.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hameln, Blatt 9716, folgende wertbeeinflussende Eintragungen: Zwangsversteigerungsvermerk, Vorkaufsrecht. 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.
---------------------------------------	---

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 29.04.2025 vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

2.4.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5 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.

2.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und wird nicht genutzt.

3 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **71.700,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Freifläche genutzte unbebaute Erbbaurecht in 31789 Hameln, Kolberger Straße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hameln	9716	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Hameln	34	430

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hameln	9716	2/zu 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hameln	9716	5/zu 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hameln	9716	6/zu 1

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2025 mit rd.

71.700 €

in Worten: einundsiebzigtausendsiebenhundert Euro

geschätzt.

Anlage: Fotos

Seite 1 von 1



Bild 1: Straßenansicht, Süd-westliche Grundstücksgrenze



Bild 2: Nord-östliche Grundstücksgrenze