



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Hameln-Hannover**

# **Exposé**

## **zum Gutachten über den Verkehrswert**



**Objekt: Hagenohsen, Hagenohsener Straße 10**



**Niedersachsen**

---

für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Emmerthal
Straße, Hausnummer:	Hagenohsener Straße 10
Gemarkung:	Hagenohsen
Flur:	7
Flurstück(e):	135/1
Gesamtfläche:	1.191 m <sup>2</sup>
Grundbuchbezirk:	Hagenohsen
Grundbuchblatt:	252, lfd.-Nr. 2
Gläubiger:	Deutsche Bank AG

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 20.12.2022 in der Besetzung

Vorsitzender:	Dipl.-Ing. Dirk Wente
Gutachter:	Architekt Dipl.-Ing. (FH) Frank Fiebich
Gutachter:	Sparkassenbetriebswirt Günter Hellmich

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 20.12.2022 mit

**84.000 €**

ermittelt.

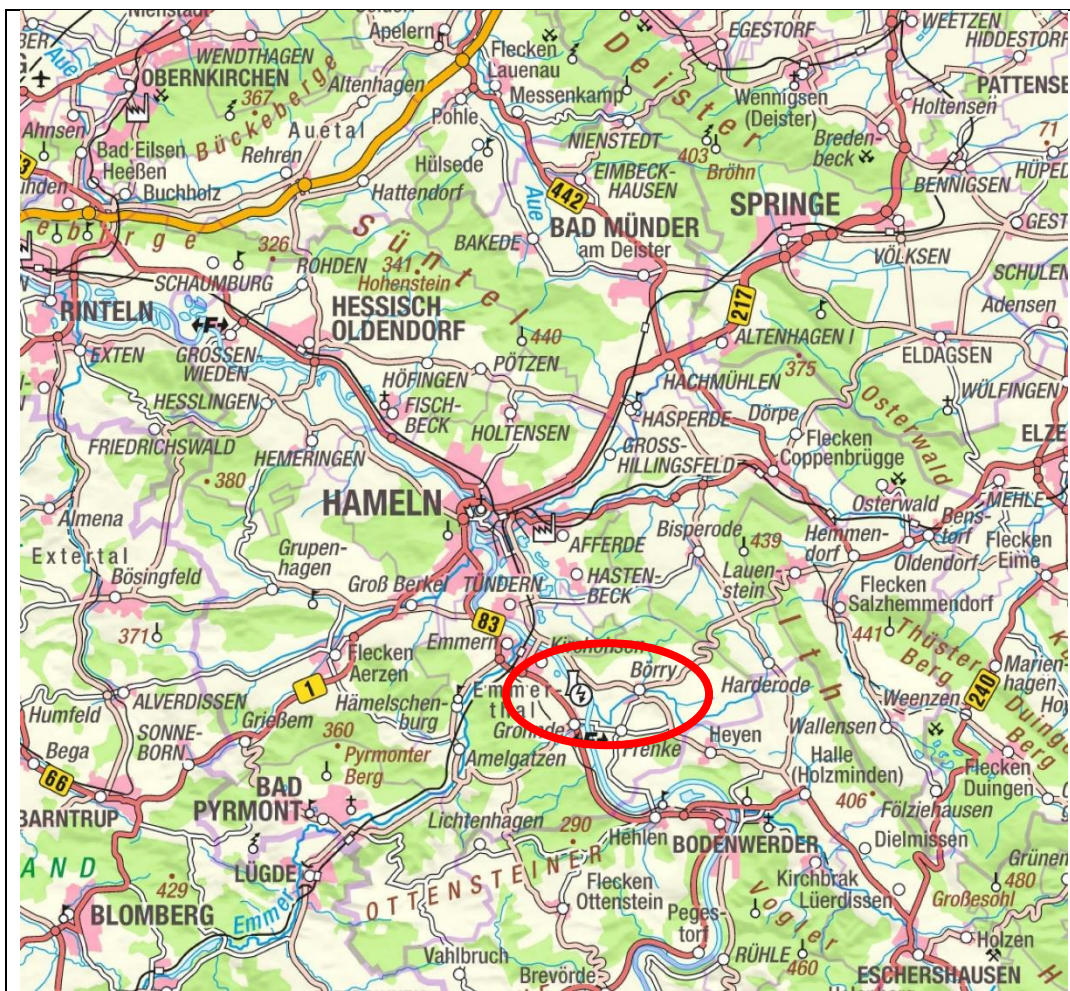
## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber: Amtsgericht Hameln  
 Aktenzeichen Auftraggeber: 26 K 8/22  
 Verwendungszweck: Zwangsversteigerung  
 Besonderheiten: Eine Besichtigung der Gebäude konnte nur von außen durchgeführt werden.

### 1.2 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Hagenohsen der Gemeinde Emmerthal an der Hagenohsener Straße 10, einer überörtlichen Durchgangstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Emmerthal (Marktplatz/Kirche) beträgt ca. 1 km.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2022  LGLN

Ausschnitt aus der Amtlichen Karte AK5 (ohne Maßstab)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

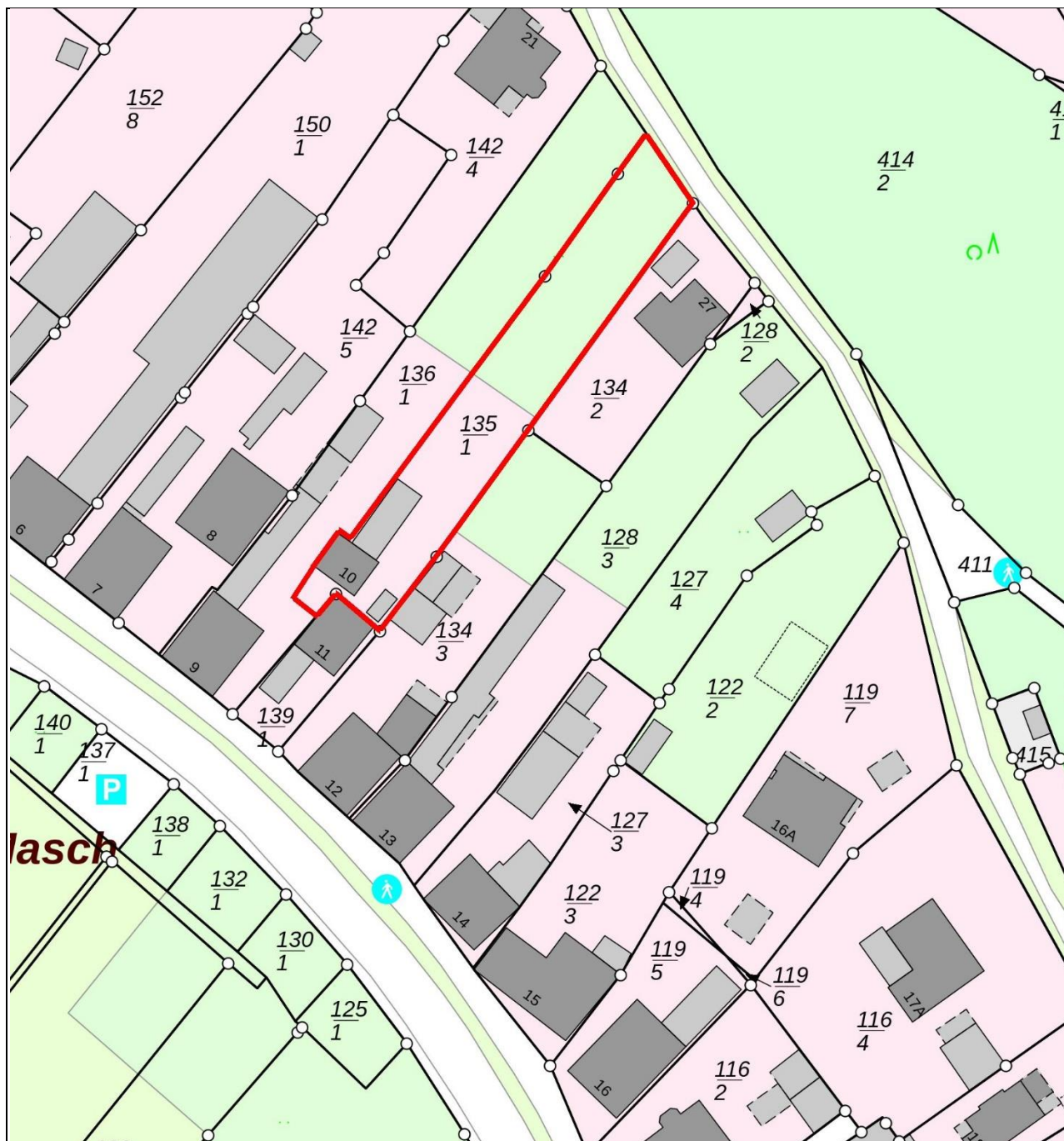
© 2022  LGLN

### 1.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

#### 1.3.1 Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 1.191 m<sup>2</sup> groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 12,5 m (Grundstücksbreite) x 95 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2022  LGLN

### 1.3.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute Bereich des Wertermittlungsobjektes wird als Freifläche und Garten genutzt.

### 1.3.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird über das Grundstück Hagenohsener Straße Nr. 9 erschlossen. Bei dieser handelt es sich um eine zweispurige Landesstraße mit Fußweg und Beleuchtung.

Grundbuchauszug vom Nachbargrundstück, Nr. 9:

Die über die Parzelle 275/136 führende Auffahrt auf den Hof der im Grundbuche von Hagenohsen Band 2 Blatt Nr. 44 eingetragenen Parzelle 272/146 ist eine gemeinschaftliche und darf von keiner Seite gehindert werden.

Die Grenze zwischen der Parzelle 275/136 und der im Grundbuch von Hagenohsen Band 2 Blatt 44 eingetragenen Parzelle 272/136 darf vom Eigentümer der Parzelle 275/136 weder befriedigt noch bebaut werden.

Der Eigentümer des im Grundbuche von Hagenohsen Band 2 Blatt 44 eingetragenen Grundbesitzes hat das Recht, einen durch die Parzelle 137 nach der Weser führenden Weg in einer Breite von 90 cm jederzeit zu benutzen. Nr. 2 bis 4 zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des im Grundbuch von Hagenohsen Band 2 Blatt 44 eingetragenen Grundbesitzes unter Bezugnahme auf das Urteil des Amtsgerichts Hameln vom 27. Februar 1925 (C 38/25) eingetragen am 17. Juni 1925 und umgeschrieben am 26. November 1938 und ~~am~~ umgeschrieben am 25. August 1977. (W. 1. 11)

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Straße vorhanden:

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation

## 2. Bauliche Anlagen

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.

### 2.1.1 Hauptgebäude

<b><u>Gebäudeart:</u></b>	Gebäudetyp:	Fachwerkhaus
	Stellung des Gebäudes:	angebaut
	Geschosse:	Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG), Dachboden (DB)
	Unterkellerung:	nicht bekannt
	Dachgeschossausbau:	augenscheinlich nicht ausgebaut
<b><u>Baujahr:</u></b>		nicht bekannt, geschätzt ca. 1800
	Baugenehmigung:	ist in der vorgelegten Bauakte nicht vorhanden
<b><u>Größe:</u></b>	Wohnfläche:	80 m <sup>2</sup> (überschlägige Berechnung)
	Bruttogrundfläche:	153 m <sup>2</sup> (nach eigenen Berechnungen)
<b><u>Raumaufteilung:</u></b>		nicht bekannt

---

Einstufung/Besonderheiten: keine Angabe möglich

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Fachwerk (Gefache ausgemauert), Sockel in Bruchstein, Giebel mit fasergebundene Plattenverkleidung (ggf. schadstoffbelastet)
Dach:	Satteldach, Tonziegel
Außentüren:	Holz
Fenster:	Holz mit Einfachverglasung und Kunststoff mit Isolierverglasung und Mausschutzgitter
Innenwände:	vermutlich Fachwerk
Innentüren:	vermutlich Holztüren
Decken:	Holz (konstruktionsbedingte Annahme)
Treppen:	keine Angabe möglich
Fußböden:	keine Angabe möglich
Sanitäreinrichtungen:	keine Angabe möglich
Heizung:	keine Angabe möglich
Technische Ausstattung:	keine Angabe möglich
Besondere Bauteile:	Dachgauben

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	Rissbildungen und Putzschäden an der Außenfassade, Holzfenster tlw. abgängig Darüber hinaus liegen dem Alter und Objekt entsprechend übliche Abnutzungserscheinungen vor.
Unterhaltungszustand:	nicht bekannt

\* evtl. aufgeführte Baumängel/Bauschäden sind nur beispielhaft, ohne Anspruch auf Vollständigkeit; bei Bedarf sind Detailuntersuchungen erforderlich

Fotos



Ansicht von Westen



Ansicht von Südosten



Nordansicht



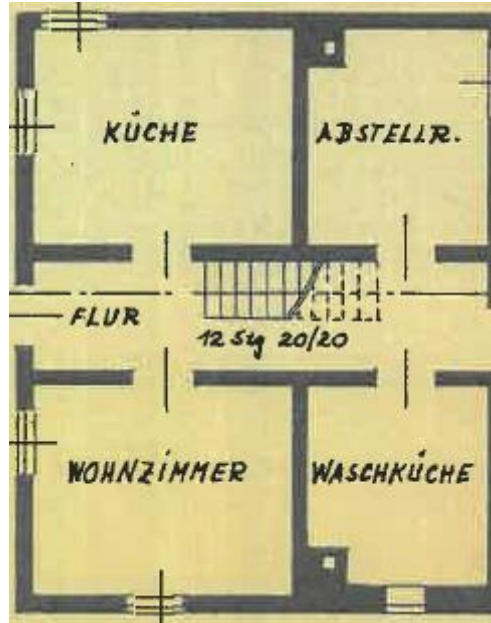
Ansicht von Nordosten



Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

Erdgeschoss

**2.1.2 Nebengebäude (ehem. Stall)**

<b><u>Gebäudeart:</u></b>	Gebäudetyp:	Stall
	Geschosse:	Erdgeschoss (EG), Dachgeschoss (DG)
	Unterkellerung:	nicht unterkellert
	Dachgeschossausbau:	augenscheinlich ausgebaut
<b><u>Baujahr(e):</u></b>		1958
	Baugenehmigung:	liegt lt. Bauakte für die Nutzung als Waschküche, Stall und Abstellraum im EG und Bodenraum im DG vor
<b><u>Größe:</u></b>	Bruttogrundfläche:	95 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche:	56 m <sup>2</sup> im EG

**Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:**

Außenwände:	Fachwerk, Mauerwerk, Putz/Anstrich
Dach:	Satteldach, Tonziegel
Außentore/-türen:	Kunststoff, Holzbrettertüren
Fenster:	Kunststoff mit Isolierverglasung, Betonfenster mit Einfachverglasung, Dachflächenfenster
Innenwände:	massiv

Innentüren:	Holz
Geschossdecke:	massiv
Fußboden, Fußbodenbelag:	keine Angabe möglich
Sanitäreinrichtungen:	keine Angabe möglich
Technische Ausstattung:	baujahrstypische Ausstattung, Elektroinstallation, einfach

### Zustand und Qualitätseinstufung:

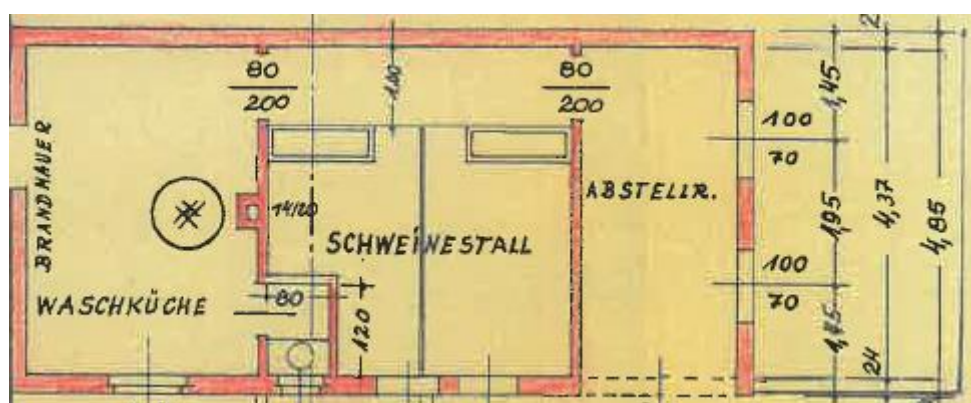
Baumängel/Bauschäden:	Es wurden keine sichtbaren Beeinträchtigungen vorgefunden, die über das normale Maß der Alterswertminderung hinausgehen.
Unterhaltungszustand:	keine Angabe möglich

### Fotos



### Grundriss

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)



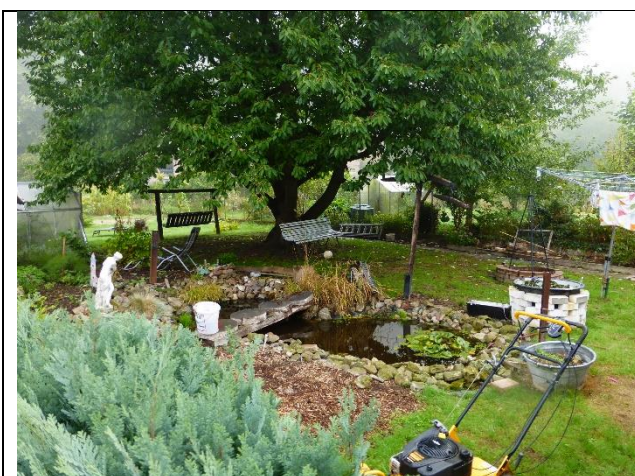
Erdgeschoss

Das Gebäude ist ca. 3,50 m länger als in dem Bauantrag angegeben.

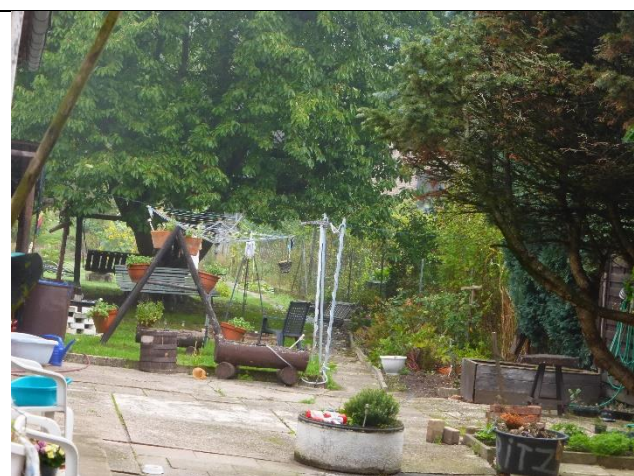
### 2.1.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Hausanschlüsse:	Strom, Wasser, Abwasser, Medien
Wege und Befestigungen:	Betonplatten
Einfriedungen:	Holzzaun, Maschendrahtzaun
Gartenanlage:	Ziergarten, Grünanlage, Baumbestand
Sonstiges:	Gewächshaus, Teich, überdachter Freisitz
Zustand der Außenanlagen:	einfach

#### Fotos



Teich



Hoffläche



Grünfläche



Holzschuppen



### 3. Bodenwert

Fläche	Nutzung	Größe	BW-Ansatz	Bodenwert
		m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
marktübliche Fläche	Bauland	600	45,00	27.000
∑ marktübliche Flächen		600		27.000
zusätzliche Fläche		591	18,00	10.638
∑ zusätzliche Flächen (boG)		591		10.638
Bodenwert insgesamt		1.191		37.638