



Architekt Steffen Kickhöfel

Diplom-Ingenieur (FH)

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln - Hannover 31840 Hessisch Oldendorf
Zur Försterlaube 28 Info@Architekt-Kickhoefel.de Tel: 05152 / 780 0 760

Exposé

Wertgutachten

zum Zweck der Zwangsversteigerung

Ermittlung des Verkehrswertes in Anlehnung an
§ 194 BauGB sowie ImmoWertV

26 K 12/24

9 Gesamtseiten

Ausfertigung: 1



Objekt:	Wohnhaus mit Nebenglass Petersilienstraße 9, 31848 Bad Münster
Grundbuch:	Grundbuch von Bad Münster, Blatt 4908, lfd. Nr. 1
Flur, Flurstück	Gemarkung Bad Münster, Flur 20, Flurstück 104
Grundstücksgröße:	164 m ²
Gläubiger:	Gebauer GmbH & Co.KG Vertreten durch Rechtsanwälte Berger und Becker Zum Niederntor 5, 31832 Springe Partnerschaftsgesellschaft
Auftraggeber:	Amtsgericht Hameln Zehnthof 1, 31785 Hameln
Zweck der Ausarbeitung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Ortstermin:	22.07.2024 und 01.08.2024
Bewertungsstichtag	01.08.2024
Qualitätsstichtag	01.08.2024
Ausfertigungsdatum:	15.09.2024

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 01.08.2024 ermittelt sich der Verkehrswert des bebauten Grundstücks mit rd.

88.400 €

in Worten: achtundachtzigtausendvierhundert 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				6 3.1
	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung				6
3.2	Wohnhaus				6
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht				6
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)				6
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung				7
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand				7
3.3	Nebengelass				7
3.4	Außenanlagen				7

4 Verkehrswert 7**1 Allgemeine Angaben****1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt**

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus und Nebengelass

Objektadresse: Petersilienstraße 9
31848 Bad Münster

Grundbuchangaben: Grundbuch von Bad Münster, Blatt 4908, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Bad Münster, Flur 20, Flurstück 104

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Hameln vom 20.06.2024 soll durch schriftliches Sachverständigen-

gutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.

Wertermittlungstichtag: 01.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag: 01.08.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung: Zu den Ortsterminen am 22.07.2024 und am 01.08.2024 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 03.07.2024 und 23.07.2024 eingeladen.

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 Eigentümerin ist dem Sachverständigen bekannt. Sie wird auf Anordnung des Gerichtes nicht genannt.

herangezogene Unterlagen, Erkun- Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellungen, Informationen: lung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Infor mationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 04.04.2024
Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:
- Flurkartenauszug im Maßstab 1:00 vom 26.06.2024
- 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 Münder
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Kreisstadt Hameln (ca. 12 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Hannover (ca. 35 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 217 (ca. 6 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> Lauenau A2 (ca. 10 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bad Münder (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:	<u>Straßenfront:</u> ca. 7 m; <u>mittlere</u> <u>Tiefe:</u> ca. 23 m; <u>Grundstücksgröße:</u> 164,00 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> rechteckige Grundstücksform
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: verkehrsberuhigt ausgebaute Anliegerstraße

Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Natursteinpflaster und Betonpflaster
Anschlüsse Versorgungsleitungen Abwasserbeseitigung:	anelektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher und Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	dreiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Altlasten sind nicht bekannt worden

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Bau grund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation grundbuchlich gesicherte Belastun- Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter gen: Grundbuchauszug vom 04.04.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Bad Münde, Blatt 4908, 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 Baulastenver- Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem zeichnis: Baulastenverzeichnis vom 26.06.2024 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen: Anbaubaulast.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennut- Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächenzungsplan: nutzungsplan als gemischte Baufläche (M) darge stellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan 1.83, folgende Festsetzungen:

MK = Kerngebiet

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

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und Nebengelass bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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 Wohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Wohnhaus; dreigeschossig;
ausgebautes Dachgeschoss

Baujahr: 1800 (gemäß Sachverständigenschätzung)

Energieeffizienz: Energieausweis liegt nicht vor

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

Konstruktionsart:	Fachwerk (Eiche)
Umfassungswände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Geschossdecken:	Holzbalken
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton);

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

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

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Fenster:	Fenster aus Kunststoff
----------	------------------------

3.3 Nebengelass

Nebengelass;
 Baujahr: 1800;
 Bauart: massiv;
 Außenansicht: Mauerwerk;
 Dachform: Satteldach;
 Dach aus: Tonziegeldeckung

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

4 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **88.400,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus und Nebengelass bebaute Grundstück in 31848 Bad Münde, Petersilienstraße 9

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bad Münde	4908	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bad Münde	20	104

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.08.2024 mit rd.

88.400 €

in Worten: achtundachtzigtausendvierhundert Euro

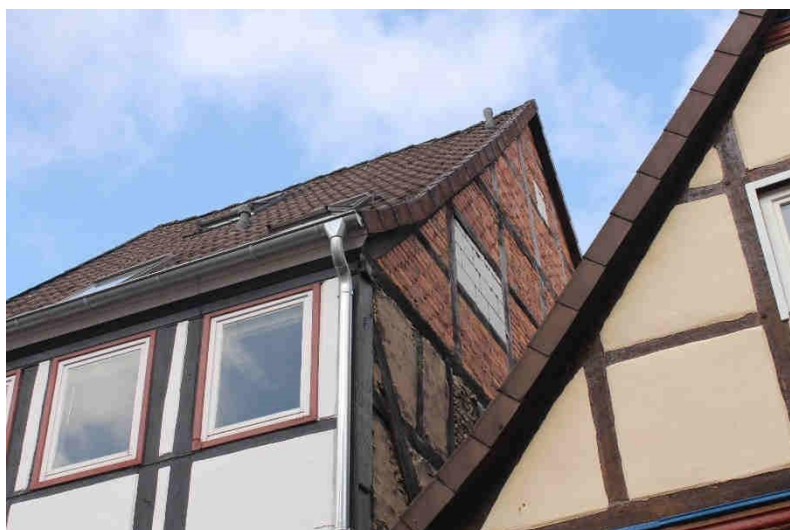
geschätzt.

Anlage: Fotos

Seite 1 von 2



Ansicht Wohnhaus aus nord-östlicher Richtung



Giebel

Nord-Ost

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 2



Süd-West Giebel



Nebenglass aus nord-westlicher Richtung

