



## Exposé

### Wertgutachten

zum Zweck der Zwangsversteigerung

Ermittlung des Verkehrswertes  
in Anlehnung an  
§ 194 BauGB sowie ImmoWertV

### 26 K 14/24

10 Gesamtseiten

Ausfertigung: 1

Objekt:



Grundstück, bebaut mit einem ehemaligen Landwirtschaftlichen Hofstelle

Dehmke 32, 31855 Aerzen

Grundbuch:

Grundbuch von Dehmke, Blatt 176, lfd. Nr. 8

Flur, Flurstück

Gemarkung Dehmke, Flur 3, Flurstück 107

Gemarkung Dehmke, Flur5, Flurstück 102/2

Grundstücksgröße:

3811 m<sup>2</sup>

Wohnfläche:

ca. 261 m<sup>2</sup>

Gläubiger:

Landkreis Hameln-Pyrmont  
Süntelstraße 9, 31785 Hameln  
Zentrale Vollstreckungsbehörde

Auftraggeber:

**Amtsgericht Hameln**  
**Zehnthof 1, 31785 Hameln**

Zweck der Ausarbeitung:

Verkehrswertermittlung  
zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Ortstermin:

22.05.2024

Bewertungsstichtag

22.05.2024

Qualitätsstichtag

22.05.2024

Ausfertigungsdatum:

12.09.2024

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 22.05.2024 ermittelt sich der Verkehrswert des bebauten Grundstücks mit rd.

**242.000 €**

**in Worten: zweihundertzweiundvierzigtausend Euro**

---

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>4</b>
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 .....	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	6
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	6
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>6</b>
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	Nebengebäude .....	7
3.4	Scheune .....	7
3.5	Außenanlagen .....	7
<b>4</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>8</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem ehemaligen Landwirtschaftlichen Hofstelle
Objektadresse:	Dehmke 32 31855 Aerzen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Dehmke, Blatt 176, lfd. Nr. 8
Katasterangaben:	Gemarkung Dehmke, Flur 3, Flurstück 107, zu bewertende Fläche 1.355 m <sup>2</sup> ; Gemarkung Dehmke, Flur 5, Flurstück 102/2, zu bewertende Fläche 2.456 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Hameln vom 22.04.2024 soll durch ein Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.
----------------	---

Wertermittlungsstichtag: 22.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 22.05.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

**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: Der Eigentümer 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 22.04.2024
- Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:
  - Flurkartenauszug M= 1:1.000 vom 02.05.2024
  - Auskunft aus dem Planungsrecht
  - Auszug 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:	Flecken Aerzen; Ortsteil Dehmke
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Kreisstadt Hameln (ca. 8 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Hannover (ca. 40 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 1 (ca. 4 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Hameln (ca. 10 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 4 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 4 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung Gemeindeverwaltung ca. 4 km entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	leicht hängig

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 3811,00 m <sup>2</sup> ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform
--------------------------------------	--

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	überörtliche Verbindungsstraße; klassifizierte Straße (Kreisstraße); Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege einseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
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 berücksichtig, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.04.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Dehmke, Blatt 176, 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 vom 30.04.2024 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 Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Außenbereich dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

### 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 geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden nicht festgestellt.

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.

### 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

### 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;  
zweigeschossig;  
unterkellert;  
nicht ausgebautes Dachgeschoss

Baujahr: ca. 1940 (gemäß sachverständiger Schätzung)

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

Konstruktionsart: Fachwerk (Eiche)

Keller: Mauerwerk

Geschossdecken: Holzbalken

Dach: Dachkonstruktion: Holzdach  
Dachform: Satteldach  
Dacheindeckung: Dachziegel (Ton)

### **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 Holz und Kunststoff

### **3.3 Nebengebäude**

Baujahr: 1940;  
Bauart: massiv;  
Außenansicht: Schwemmstein;  
Dachform: Satteldach;  
Dach aus: Tonziegeldeckung;  
Tor: Holzschwingtor

### **3.4 Scheune**

Baujahr: 1940;  
Bauart: massiv;  
Außenansicht: Mauerwerk;  
Dachform: Satteldach;  
Dach aus: Tonziegeldeckung;  
Tor: Holzschwingtor

### **3.5 Außenanlagen**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung

#### 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. **242.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem ehemaligen Landwirtschaftlichen Hofstelle bebaute Grundstück in 31855 Aerzen, Dehmke 32

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Dehmke	176	8
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Dehmke	3	107
<i>Dehmke</i>	5	102/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.05.2024 mit rd.

**242.000 €**

**in Worten: zweihundertzweiundvierzigtausend Euro**

geschätzt.

**Anlage: Fotos**

Seite 1 von 2



Wohnhaus, Flurstück 107 aus südlicher Richtung



Wohnhaus und Nebengebäude, Flurstück 107 aus westlicher Richtung

**Anlage: Fotos**  
Seite 2 von 2



Scheune, Flurstück 102/2 aus nord-östlicher Richtung



Scheune, Flurstück 102/2 aus nord-westlicher Richtung