



Exposé

Wertgutachten

zum Zweck der Zwangsversteigerung

Ermittlung des Verkehrswertes
in Anlehnung an
§ 194 BauGB sowie ImmoWertV

26 K 16/23

12 Gesamtseiten

Ausfertigung: 1

Objekt:



Wohnhaus mit Stallgebäude

Am Brink 1, 31860 Emmerthal

Grundbuch:

Grundbuch von Hagenohsen, Blatt 455, lfd. Nr. 1 + 2

Flur, Flurstück

Gemarkung Hagenohsen, Flur 7, Flurstück 102/3

Grundstücksgröße:

111 m²

Flur, Flurstück

Gemarkung Hagenohsen, Flur 7, Flurstück 306/98

Grundstücksgröße:

277 m²

Gläubiger:

Sparkasse Hameln-Weserbergland

Am Markt 4, 31785 Hameln

Ansprechpartner:

Herr Tölke

Telefon:

05151-20624202

Auftraggeber:

Amtsgericht Hameln

Zehnthof 1, 31785 Hameln

Zweck der Ausarbeitung:

Verkehrswertermittlung

zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Ortstermin:

10.07.2023

Bewertungsstichtag

10.07.2023

Qualitätsstichtag

10.07.2023

Ausfertigungsdatum:

12.11.2023

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 10.07.2023 ermittelt sich der Verkehrswert der bebauten Grundstücke mit rd.

70.400 €

in Worten: siebzigtausendvierhundert 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	Erschließung, Baugrund etc.	4
2.3	Privatrechtliche Situation	5
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation	5
2.4.1	Baulasten und Denkmalschutz	5
2.4.2	Bauplanungsrecht	5
2.4.3	Bauordnungsrecht	5
2.5	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	6
2.6	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	6
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	6
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	6
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	6
3.2	Wohnhaus	7
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	7
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	7
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	7
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	8
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	8
3.3	Stallgebäude	9
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	9
3.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.3.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	9
3.3.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	9
3.4	Außenanlagen	10
4	Verkehrswert	10

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstücke, bebaut mit einem Wohnhaus und einem Stallgebäude
Objektadresse:	Am Brink 1 31860 Emmerthal
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hagenohsen, Blatt 455, lfd. Nr. 2; Grundbuch von Hagenohsen, Blatt 455, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hagenohsen, Flur 7, Flurstück 306/98 (277 m ²); Gemarkung Hagenohsen, Flur 7, Flurstück 102/3 (111 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Hameln vom 24.05.2023 soll durch schriftliches Sachverständigen-gutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.
Wertermittlungstichtag:	10.07.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	10.07.2023 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Nachlasspfleger, Vertreter der Gläubigerin sowie 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 27.03.2023 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • 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:	Gemeinde Emmerthal, Ortsteil Hagenohsen
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Kreisstadt Hameln (ca. 10 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Hannover (ca. 50 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 83 (ca. 2 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Emmerthal (ca. 4 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 3 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 3 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Topografie:	Hanglage

2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; klassifizierte Straße (Gemeindestraße); Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden; Parkstreifen nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	dreiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses und des Stallgebäudes
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich altlastverdächtiger Flächen 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. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 27.03.2023 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hagenohsen, Blatt 455 keine wertbeeinflussende Eintragung.

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.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Über den Nachlass ist ein vorläufiges Insolvenzverfahren eröffnet worden.

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 06.06.2023 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen: Vereinigungsbaulast.

2.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

2.4.3 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.

2.5 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.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

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 mit einem Wohngebäude und einem Stallgebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Die Objekte sind leerstehend.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbeichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Wohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus; zweigeschossig; nicht unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut
Baujahr:	1877 (gemäß Innschrift)
Modernisierung:	Das Objekt wurde partiell modernisiert
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor; Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt; Primärenergiebedarf: 291,7 kWh / (m ² * a); Endenergiebedarf: 262,2 kWh / (m ² * a)
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss ist ausbaufähig. Eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt noch nicht vor.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Holzfachwerk mit Ausmauerung
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppe</u> : Holzkonstruktion
Dach:	<u>Dachkonstruktion</u> : Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform</u> : Satteldach <u>Dacheindeckung</u> : Dachziegel (Ton); Dachraum begehbar (besitzt Ausbaupotenzial); Dachflächen ungedämmt

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung;

Flachheizkörper;
Kunststofftank im Gebäude, Tankgröße ca. 2000 Liter, Baujahr 2003

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: Laminat, Fliesen

Wandbekleidungen: glatter, einfacher Putz mit Tapeten

Deckenbekleidungen: Deckenputz, Holzvertäfelungen

Fenster: Fenster aus Kunststoff

Türen: Zimmertüren: Füllungstüren aus Holz

sanitäre Installation: durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Bauschäden und Baumängel: Feuchtigkeitsschäden, Einige Räume befinden sich im Rohbauzustand
Befall von holzerstörenden Pilzen

Grundrissgestaltung: für das Baujahr zeittypisch

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: keine

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist ausreichend.
Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Stallgebäude

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	eingeschossig; teilunterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1956 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Das Objekt hat keine Modernisierung erfahren

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Trägerdecke aus Beton
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton)

3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	keine

3.3.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Beton
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Kalkfarbenanstrich
Fenster:	Einfachfenster
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür
sanitäre Installation:	keine Wasser- und Abwasserinstallation
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Riss durch die Traufenwände

3.3.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend.
-----------------------	--

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

4 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Flurstück 306/98	Wohnhaus	277,00 m ²	62.800,00 €
Flurstück 102/3	Stallgebäude	111,00 m ²	7.570,00 €
Summe		388,00 m ²	70.370,00 €

Der Verkehrswert für die mit einem Wohnhaus und einem Stallgebäude bebauten Grundstücke in 31860 Emmerthal, Am Brink 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hagenohsen	455	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hagenohsen	7	306/98
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hagenohsen	455	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hagenohsen	7	102/3

wird zum Wertermittlungstichtag 10.07.2023 mit rd.

70.400 €

in Worten: siebzigtausendvierhundert Euro

geschätzt.

Anlage: Fotos



Wohnhaus (lfd. Nr. 2) aus westlicher Richtung



Stallgebäude (Lfd. Nr. 1) aus süd-Östlicher Richtung mit vertikalem Riss in der Traufwand

Anlage: Fotos



Würfelbruch durch holzzerstörende Pilze an Holzbauteilen