



Exposé

Wertgutachten

zum Zweck der Zwangsversteigerung

Ermittlung des Verkehrswertes
in Anlehnung an
§ 194 BauGB sowie ImmoWertV

26 K 17/24

8 Gesamtseiten

Ausfertigung: 1

Objekt:



Wohn- und Geschäftshaus in massiver Bauweise

Ostertorwall 40, 31785 Hameln

Grundbuch von Hameln, Blatt 25634, lfd. Nr. 1, lfd. Nr. 2

Flur, Flurstück

Gemarkung Hameln, Flur 60, Flurstück 11/3

Grundstücksgröße:

425 m²

Grundbuch:

Grundbuch von Hameln, Blatt 25634, lfd. Nr. 2

Flur, Flurstück

Gemarkung Hameln, Flur 60, Flurstück 7/10

Grundstücksgröße:

1 m²

Gläubiger:

Stadt Hameln

Rathausplat 1, 31785 Hameln

Stadtkasse als Vollstreckungsbhörde

Auftraggeber:

Amtsgericht Hameln

Zehnthof 1, 31785 Hameln

Verkehrswertermittlung

zum Zwecke der Zwangsversteigerung

19.06.2024 & 03.07.2024

Ortstermin:

03.07.2024

Bewertungsstichtag

03.07.2024

Qualitätsstichtag

03.07.2024

Ausfertigungsdatum:

21.05.2025

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 03.07.2024 ermittelt sich der Verkehrswert des bebauten Grundstücks mit rd.

642.250 €

in Worten: sechshundertzweiundvierzigtausendzweihundertfünfzig 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	Baulisten und Denkmalschutz.....	5
2.5.2	Bauordnungsrecht.....	5
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	6
2.7	Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen	6
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	6
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	6
3.2	Wohn- und Geschäftshaus.....	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	6
4	Verkehrswert	7

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Ostertorwall 40, 31785 Hameln
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hameln, Blatt 25634, lfd. Nr. 1; Grundbuch von Hameln, Blatt 25634, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Hameln, Flur 60, Flurstück 11/3, zu bewertende Fläche 425 m ² ; Gemarkung Hameln, Flur 60, Flurstück 7/10, zu bewertende Fläche 1 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Hameln vom 24.05.2024 soll durch schriftliches Sachverständigen-gutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.
------------------	--

Wertermittlungsstichtag:	03.07.2024
--------------------------	------------

Qualitätsstichtag:	03.07.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
--------------------	---

Besichtigungsumfang:	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, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:
---	---

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 10.04.2024
- Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:
 - Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 25.05.2024
 - Auskunft 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:	Hameln
überörtliche Anbindung / Entfernnungen:	<u>Landeshauptstadt:</u> Hannover (ca. 40 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 1, B217, B83 (ca. 0,2 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Hameln (ca. 3 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
---------------------	--

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen
--	--

Beeinträchtigungen:	keine
---------------------	-------

Topografie:	eben
-------------	------

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 426,00 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform
--------------------------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	überörtliche Verbindungsstraße; klassifizierte Straße (Bundesstraße); Straße mit starkem Verkehr
-------------	--

Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege einseitig vorhanden
----------------	--

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
---	--

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige 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 Baugrund- 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 Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 10.04.2024 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hameln, Blatt 25634, 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 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulistenverzeichnis vom 07.06.2024 vor.
Das Baulistenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht
Das Objekt wird ab den 30.11.2005 als Einzeldenkmal im Verzeichnis der Kulturdenkmale – Baudenkmal – geführt.

2.5.2 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.

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 Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Wohn- und Geschäftshaus;
2-gesossig;
unterkellert;
ausgebautes Dachgeschoss

Baujahr: um 1900

Energieeffizienz: Energieausweis liegt nicht vor

Barrierefreiheit: Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

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

Konstruktionsart: Massivbau

Keller: Mauerwerk

Umfassungswände: Mauerwerk

Dach: Dachkonstruktion: Holzdach
Dacheindeckung: Dachziegel (Ton)

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

4 Verkehrswert

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Ifd. Nr. 1 - Flurstück 11/3	Wohn- und Geschäftshaus	425,00 m ²	642.000,00 €
Ifd. Nr. 2 Flurstück 7/10	unbebaut (Freifläche)	1,00 m ²	250,00 €
Summe		426,00 m ²	642.250,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 31785 Hameln, Ostertorwall 40

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Hameln	25634	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hameln	60	11/3
Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Hameln	25634	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hameln	60	7/10

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2024 mit rd.

642.250 €

in Worten: sechshundertzweiundvierzigtausendzweihundertfünfzig Euro

geschätzt.

Anlage: Fotos

Seite 1 von 1



Ansicht des Bewertungsobjekts aus östlicher Richtung



Ansicht des Bewertungsobjekts aus westlicher Richtung