



Exposé

Wertgutachten

zum Zweck der Zwangsversteigerung

Ermittlung des Verkehrswertes
in Anlehnung an
§ 194 BauGB sowie ImmoWertV

26 K 19/24

10 Gesamtseiten

Ausfertigung: 1

Objekt:

Grundbuch:

Flur, Flurstück

Grundstücksgröße:

Wohnfläche:

Nutzfläche:

Gläubiger:

Ansprechpartner:



Doppelhaushälfte mit Garage

Büttenstraße 25, 31789 Hameln

Grundbuch von Hameln, Blatt 25958, lfd. Nr. 1

Grundbuch von Hameln, Blatt 25958, lfd. Nr. 4/zu 1

Gemarkung Hameln, Flur 90, Flurstück 18/183 und
18/206 zu 1/4

18/183 = 289 m² und 18/206 = 170 m² * ¼ = 42,5 m²

ca. 112 m²

ca. 35 m²

Rechtsanwalt

Markus Lehmkuhler

Wilhelmstraße 40-42, 53111 Bonn

Auftraggeber:

Amtsgericht Hameln

Zehnthof 1, 31785 Hameln

Zweck der Ausarbeitung:

Verkehrswertermittlung

zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Ortstermin:

26.08.2024

Bewertungsstichtag

26.08.2024

Qualitätsstichtag

26.08.2024

Ausfertigungsdatum:

05.11.2024

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 26.08.2024 ermittelt sich der Verkehrswert des bebauten und des unbebauten Grundstücks mit rd.

315.000 €

in Worten: dreihundertfünfzehntausend 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	6
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	Doppelhaushälfte	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	Garage	8
3.4	Außenanlagen	8
4	Verkehrswert	9

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer Doppelhaushälfte mit Garage; mit Belastung durch ein Wohnungsbesetzungsrecht
Objektadresse:	Büttenstraße 25 31789 Hameln
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hameln, Blatt 25958, lfd. Nr. 1; Grundbuch von Hameln, Blatt 25958, lfd. Nr. 4/zu 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hameln, Flur 90, Flurstück 18/183, zu bewertende Fläche 289 m ² ; Gemarkung Hameln, Flur 90, Flurstück 18/206, zu bewertende Fläche 170 m ² * 1/4 = 42,5 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Hameln vom 26.06.2024 soll durch schriftliches Sachverständigen-gutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.
Wertermittlungstichtag:	26.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	26.08.2024 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 Mieter sowie der Sachverständige
Eigentümer:	Die Eigentümer sind dem Sachverständigen bekannt. Sie werden 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 03.06.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 13.07.2024 • 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:	Hameln
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Landeshauptstadt:</u> Hannover (ca. 40 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 83 (ca. 1 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Hameln (ca. 5 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Hannover (ca. 50 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 4 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 4 km entfernt
--	---

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen
---	---------------------------------------

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

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

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Straßenfront:</u> ca. 14,5 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 20 m
--------------------------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgarage
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:	Hinweise auf Altlasten sind nicht bekannt geworden
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 Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 03.06.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hameln, Blatt 25958, folgende wertbeeinflussende Eintragungen: Befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsbesetzungsrecht) Grunddienstbarkeit (Regen- Schmutzwasserleitungsrecht) Zwangsversteigerungsvermerk.
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.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 30.08.2024 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 Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan, folgende Festsetzungen: WA = allgemeines Wohngebiet; I = 0 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,45 (Grundflächenzahl)

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 den vorgelegten Bauzeichnungen geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

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 einer Doppelhaushälfte und Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt ist vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung 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 Doppelhaushälfte

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Doppelhaushälfte; eingeschossig; nicht unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	2010 (gemäß Bauakte)
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 112 m ² ; die Wohnflächenberechnung wurde durch Aufmass selbst ermittelt
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	tragende Bodenplatte
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk mit Wärmedämmverbund- system (Vollwärmeschutz)
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Fliesen
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <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
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit Erdgasbe- trieb; Solarenergie; Flachheizkörper, mit Thermostatventilen

Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung Solarthermie

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, Teppichboden, Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Tapeten
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Zimmertüren</u> : Füllungstüren aus Holz
sanitäre Installation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	keine erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	keine erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut.

3.3 Garage

Baujahr: 2010;
Bauart: Fertiggarage;
Dachform: Satteldach;
Tor: Stahlschwingtor;
Boden: Beton;
Fenster: keine vorhanden

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen

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 18/183	Doppelhaushälfte mit Garage	289,00 m ²	306.000,00 €
Flurstück 18/206	unbebaut (Verkehrsfläche)	42,50 m ²	8.500,00 €
Summe		331,50 m ²	314.500,00 €

Der Verkehrswert für das mit einer Doppelhaushälfte mit Garage bebaute Grundstück in 31789 Hameln, Büttensstraße 25

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hameln	25958	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hameln	90	18/183
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hameln	25958	4/zu 1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hameln	90	18/206

wird zum Wertermittlungstichtag 26.08.2024 mit rd.

315.000 €

in Worten: dreihundertfünfzehntausend Euro

geschätzt.

Anlage: Fotos
Seite 1 von 1



Ansicht des Bewertungsobjekts aus nordöstlicher Richtung



Ansicht des Bewertungsobjekts aus nordwestlicher Richtung