

Exposé

Wertgutachten

zum Zweck der Zwangsversteigerung

Ermittlung des Verkehrswertes
in Anlehnung an
§ 194 BauGB sowie ImmoWertV

26 K 20/25

9 Gesamtseiten

Ausfertigung: 1

Objekt:

Grundbuch:
Flur, Flurstück
Grundstücksgröße:
Wohnfläche:
Nutzfläche:



2.446/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück
Ellerbachstraße 75a, 31840 Hessisch Oldendorf
Grundbuch von Rohden, Blatt 672, lfd. Nr. 1
Gemarkung Rohden, Flur 6, Flurstück 7/1

916 m²
ca. 61 m²
ca. 30 m²

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: 10.09.2025 & 30.09.2025

Bewertungsstichtag: 30.09.2025

Qualitätsstichtag: 30.09.2025

Ausfertigungsdatum: 05.01.2026

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 30.09.2025 ermittelt sich der Verkehrswert der **2.446/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung sowie der nicht zu Wohnzwecken dienen Räume im Erd- und Dachgeschoss**

Ellerbachstraße 75a, 31840 Hessisch Oldendorfes bebauten Grundstücks mit rd.

70.700 €

in Worten: siebzigtausendsiebenhundert 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
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	6
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	6
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus	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
3.3	Außenanlagen	7
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	7
3.4	Sondereigentum an der Wohnung sowie der nicht zu Wohnzwecken dienen Räume im Erd- und Dachgeschoss	7
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	7
3.5	Beurteilung der Gesamtanlage	7
4	Verkehrswert	8

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Ellerbachstraße 75A 31840 Hessisch Oldendorf
Grundbuchangaben:	Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Rohden, Blatt 672, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Rohden, Flur 6, Flurstück 7/1, Fläche 916 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Hameln vom 16.07.2025 soll durch ein Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	30.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	30.09.2025 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: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 30.05.2025 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 04.08.2025• 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:	Hessisch Oldendorf; Ortsteil Rohden
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Kreisstadt Hameln (ca. 14 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Hannover (ca. 45 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 83 (ca. 6 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> Rehren A2 (ca. 6 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 6 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 6 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 6 km entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	gering (durch Gewerbe)
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 916,00 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Altlasten:	Altlasten sind nicht bekannt worden

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 16.07.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Rohden, Blatt 672, 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 31.07.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen: Vereinigungsbauast.

Denkmalschutz: Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung geprüft.
Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden festgestellt. Das Dachgeschoss wurde nicht entsprechend den Bauvorlagen ausgeführt. Das Dach hat keine Zwerggiebel und die Traufe ist durchlaufend.

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.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

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 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: eingeschossig;
nicht unterkellert;
ausgebautes Dachgeschoss

Baujahr: im Ursprung 1960 als Dreifachgarage errichtet. 1985 wurden aus den Garagen Wohn- und Nebenräume. Das Dachgeschoss wurde aufgebaut. (gemäß Bauakte)

Energieeffizienz: Energieausweis liegt nicht vor

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

Konstruktionsart: Erdgeschoss Massivbau, Dachgeschoss Fachwerk (Nadelholz)

Umfassungswände: Erdgeschoss Mauerwerk, Dachgeschoss Holzfachwerk

Geschossdecken: Holzbalken

Treppen: Geschosstreppe: Holzkonstruktion

Dach: Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten
Dachform: Satteldach
Dacheindeckung: Dachstein (Beton)

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Heizung: Zentralheizung als Pumpenheizung

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

3.4 Sondereigentum an der Wohnung sowie der nicht zu Wohnzwecken dienen Räume im Erd- und Dachgeschoss

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung sowie der nicht zu Wohnzwecken dienen Räume im Erd- und Dachgeschoss im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß Angaben in der Bauakte rd. 61 m²;
die Wohnflächenberechnung wurde aus den Angaben in der Bauakte ermittelt. Eine örtliche Überprüfung war auf Grund fehlender Zugänglichkeit nicht möglich;
die Nutzfläche beträgt gemäß Angaben in der Bauakte rd. 30 m²;
die Nutzflächenberechnung wurde aus den Angaben in der Bauakte ermittelt. Eine örtliche Überprüfung war auf Grund fehlender Zugänglichkeit nicht möglich

3.5 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem schlechten Unterhaltungszustand

4 Verkehrswert

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

Der **Verkehrswert** für den 2.446/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 31840 Hessisch Oldendorf, Ellerbachstraße 75A verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung sowie der nicht zu Wohnzwecken dienen Räume im Erd- und Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rohden	672	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rohden	6	7/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2025 mit rd.

70.700 €

in Worten: siebzigtausendsiebenhundert Euro

geschätzt.

Anlage: Fotos
Seite 1 von 1



Ansicht des Bewertungsobjekts aus nordöstlicher Richtung



Ansicht des Bewertungsobjekts aus nordwestlicher Richtung