



## Exposé

### Wertgutachten

zum Zweck der Zwangsversteigerung

Ermittlung des Verkehrswertes  
in Anlehnung an  
§ 194 BauGB sowie ImmoWertV

### 26 K 24/22

9 Gesamtseiten

Ausfertigung: 1

Objekt:



Wohnhaus in massiver Bauweise  
Georg-Viktor-Straße 14, 31812 Bad Pyrmont  
Grundbuch von Oesdorf, Blatt 3484, lfd. Nr. 1  
Gemarkung Oesdorf, Flur 8, Flurstück 70/3  
124 m<sup>2</sup>  
ca. 117 m<sup>2</sup>  
ca. 25 m<sup>2</sup>

Grundbuch:

Flur, Flurstück

Grundstücksgröße:

Wohnfläche:

Nutzfläche:

Gläubiger:

Intrum Holding Deutschland  
Donnersbergstraße 1, 64646 Heppenheim

Telefon:

0201-24677138

Aktenzeichen:

941098324-ESIMM/DOL

Auftraggeber:

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

Zweck der Ausarbeitung:

Verkehrswertermittlung  
zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Ortstermin:

20.09.2022

Bewertungsstichtag

20.09.2022

Qualitätsstichtag

20.09.2022

Ausfertigungsdatum:

08.10.2022

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 20.09.2022 ermittelt sich der Verkehrswert des bebauten Grundstücks mit rd.

**51.200 €**

**in Worten: einundfünfzigtausendzweihundert Euro**

---

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</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.....	5
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	6
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	6
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	6
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>6</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	6
3.2	Einfamilienhaus.....	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	Außenanlagen.....	8
<b>4</b>	<b>Verkehrt .....</b>	<b>8</b>

---

## Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus

Objektadresse: Georg-Viktor-Straße 14  
31812 Bad Pyrmont

Grundbuchangaben: Grundbuch von Oesdorf, Blatt 3484, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Oesdorf, Flur 8, Flurstück 70/3 (124 m<sup>2</sup>)

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Hameln vom 15.08.2022 soll durch schriftliches Sachverständigen-gutachten der Verkehrswert über den Grundbesitz eingeholt werden.

Wertermittlungsstichtag: 20.09.2022 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 20.09.2022 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Umfang der Besichtigung etc.: Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Ob-  
jekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei in Augen-  
schein genommen werden.

Teilnehmer am Ortstermin: Die Mieterin sowie der Sachverständige

Eigentümer: Der Eigentümer ist dem Sachverständigen bekannt.  
Er wird auf Anordnung des Gerichtes nicht genannt.

herangezogene Unterlagen, Erkun- Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstel-  
digungen, Informationen: lung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Infor-  
mationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.07.2022
- Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte  
und Unterlagen beschafft:
- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom  
23.08.2022
- 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:	Hamelns – Pyrmont
Ort und Einwohnerzahl:	Bad Pyrmont; Ortsteil Oesdorf
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Landeshauptstadt:</u> Hannover (ca. 60 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 1 (ca. 6 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bad Pyrmont (ca. 3 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern; 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:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 7 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 11 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 124 m <sup>2</sup> ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform Überbau der nördlichen Grenze durch das Bewertungsobjekt
-------------------	--

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Bitumen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	dreiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; Überbau des Bewertungsobjektes

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 12.07.2022 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Oesdorf, Blatt 3484 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.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 30.08.2022 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 gilt der Fluchtlinienplan der Stadt Bad Pyrmont Nr. 97

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Eine Baugenehmigung konnte nicht recherchiert werden.

## 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 einem Wohngebäude 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 Ortsbeobachtung 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 Einfamilienhaus

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; zweigeschossig; Satteldach
Baujahr:	um 1900 (gemäß Sachverständigenschätzung)
Modernisierung:	Das Objekt wurde partiell modernisiert
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nicht möglich.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Gebäude ist nicht erweiterungsfähig

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppe</u> : Holzkonstruktion
Dach:	<u>Dachkonstruktion</u> : Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform</u> : Satteldach <u>Dacheindeckung</u> : Dachziegel (Ton)

### 3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas); Flachheizkörper, mit Thermostatventilen
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, Wandplatten
Deckenbekleidungen:	Deckenputz Holzwerkstoffplatten
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung
Türen:	<u>Zimmertüren</u> : Füllungstüren aus Holz
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	keine über den Alterstypischen des Objektes hinausgehende erkennbar.

### 3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist ausreichend.

### 3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

## 4 Verkehr

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **51.200,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 31812 Bad Pyrmont, Georg-Viktor-Straße 14 wird zum Wertermittlungstichtag 20.09.2022 mit rd.

**51.200 €**

**in Worten: einundfünfzigtausendzweihundert Euro**

geschätzt.

Anlage: Fotos



Ansicht des Bewertungsobjekts aus östlicher Richtung



Ansicht des Bewertungsobjekts aus nordwestlicher Richtung