



Exposé

Wertgutachten

zum Zweck der Zwangsversteigerung

Ermittlung des Verkehrswertes
in Anlehnung an
§ 194 BauGB sowie ImmoWertV

26 K 24/24

11 Gesamtseiten

Ausfertigung: 1

Objekt:



Zweifamilienhaus mit Garage
Hauptstraße 8, 31855 Aerzen
Grundbuch von Reher, Blatt 352, lfd. Nr. 2
Gemarkung Reher, Flur 3, Flurstück 329
370 m²
ca. 151 m²
ca. 149 m²

Grundbuch:

Flur, Flurstück

Grundstücksgröße:

Wohnfläche:

Nutzfläche:

Gläubiger:

Sparkasse Hameln-Weserbergland
Am Markt 4, 31785 Hameln
vert. d. d. Vorstand

Auftraggeber:

Amtsgericht Hameln
Zehnthof 1, 31785 Hameln

Zweck der Ausarbeitung:

Verkehrswernermittlung
zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Ortstermin:

16.09.2024 & 23.09.2024

Bewertungsstichtag

23.09.2024

Qualitätsstichtag

23.09.2024

Ausfertigungsdatum:

22.12.2024

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 23.09.2024 ermittelt sich der Verkehrswert des bebauten Grundstücks mit rd.

109.000 €

in Worten: einhundertneuntausend 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
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	6
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	6
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	6
3.2	Zweifamilienhaus	6
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	6
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	7
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	7
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	7
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	8
3.2.6	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 einem Zweifamilienhaus und Garage
Objektadresse:	Hauptstraße 8 31855 Aerzen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Aerzen, Blatt 352, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Aerzen, Flur 3, Flurstück 329, zu bewertende Fläche 370 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Hameln vom 29.07.2024 soll durch schriftliches Sachverständigen-gutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	23.09.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	23.09.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei in Augenschein genommen werden. Die Wohnung im Obergeschoss war nicht zugänglich.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Zwangsverwalterin, die Mieterin der Erdgeschosswohnung 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: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 23.07.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus der Liegenschaftskarte• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom• 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 und Einwohnerzahl:	Flecken Aerzen (ca. 10.500 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Kreisstadt Hameln (ca. 12 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Hannover (ca. 62 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 1 (ca. 0,2 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> Rehren A2 (ca. 32 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Hameln (ca. 14 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Hannover (ca. 76 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Außenbereich an Bundesstraße (B1)
Beeinträchtigungen:	gering (durch Straßenverkehr)
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 370,00 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform
--------------------------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	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:	einseitige 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:

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.

Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 29.07.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Aerzen, Blatt 352, folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

Zwangsversteigerungsvermerk, Zwangsverwaltungsvermerk.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 22.08.2024 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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 35 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 ist als Wohnung ausgebaut. Für diese Wohnung konnte keine baurechtliche Genehmigung 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 Zweifamilienhaus mit Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Die Wohnungen sind viermietet

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 Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Zweifamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; Satteldach; freistehend;

Baujahr: 1934 (gemäß Bauakte)

Modernisierung: Das Objekt wurde partiell modernisiert

Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: Nebenräume

Erdgeschoss: Wohnung 1

Obergeschoss: Wohnung 2

Dachgeschoss: Zur Wohnung ausgebaut – Keine Nutzungsgenehmigung als Wohnung

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, Baujahr 2003; Flachheizkörper, mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	PVC, Laminat
Wandbekleidungen:	einfachen Tapeten, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz
Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Naturstein
Türen:	<u>Zimmertüren</u> : einfache Türen, aus Holz
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden, Sauna, im Kellergeschoss
Bauschäden und Baumängel:	Einputzen der Fenster, sonst keine über den Alterstypischen des Objektes hinausgehende erkennbar.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist ausreichend. Es besteht ein allgemeiner Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Garage

Baujahr: 1941;
 Bauart: massiv;
 Außenansicht: verputzt;
 Dachform: Satteldach;
 Dach aus: Tonziegeldeckung;
 Tor: Stahlschwingtor;
 Boden: Beton

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung

4 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 31855 Aerzen, Hauptstraße 8

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Aerzen	352	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Aerzen	3	329

wird zum Wertermittlungstichtag 23.09.2024 mit rd.

109.000 €

in Worten: einhundertneuntausend Euro

geschätzt.

Anlage: Fotos
Seite 1 von 2



Ansicht des Bewertungsobjekts aus östlicher Richtung



Ansicht des Bewertungsobjekts aus südwestlicher Richtung

Anlage: Fotos

Seite 2 von 2



Garage aus nord-östlicher Richtung