



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Hameln-Hannover**

Exposé

zum Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Lauenstein, Rennenberg 23



Niedersachsen

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.) für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Salzhemmendorf, Flecken
Straße, Hausnummer:	Rennenberg 23
Gemarkung:	Lauenstein
Flur:	3
Flurstück(e):	48/1, 536/282, 46/3, 46/4
Gesamtfläche:	957 m ²
Grundbuchbezirk:	Lauenstein
Grundbuchblatt:	1377, lfd.-Nr. 1

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 29.08.2023 in der Besetzung

Vorsitzender:	Dipl.-Ing. Dirk Wente
Gutachter:	Architekt, ö.b.u.v. Sachverständiger Dipl.-Ing. Oliver Busch
Gutachter:	Immobilienmakler, Bankkaufmann Horst Schwigon

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 29.08.2023 mit

101.000 €

ermittelt.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber(in): Amtsgericht Hameln
 Auftragseingang: 17.07.2023
 Aktenzeichen Auftraggeber(in): NZS 26 K 25/23
 Verwendungszweck: Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
 Besonderheiten: **Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses wurde nicht ermöglicht.**

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Lauenstein des Flecken Salzhemmendorf an der Straße Rennenberg 23, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum des Flecken Salzhemmendorf beträgt ca. 3 km.

Übersichtskarte

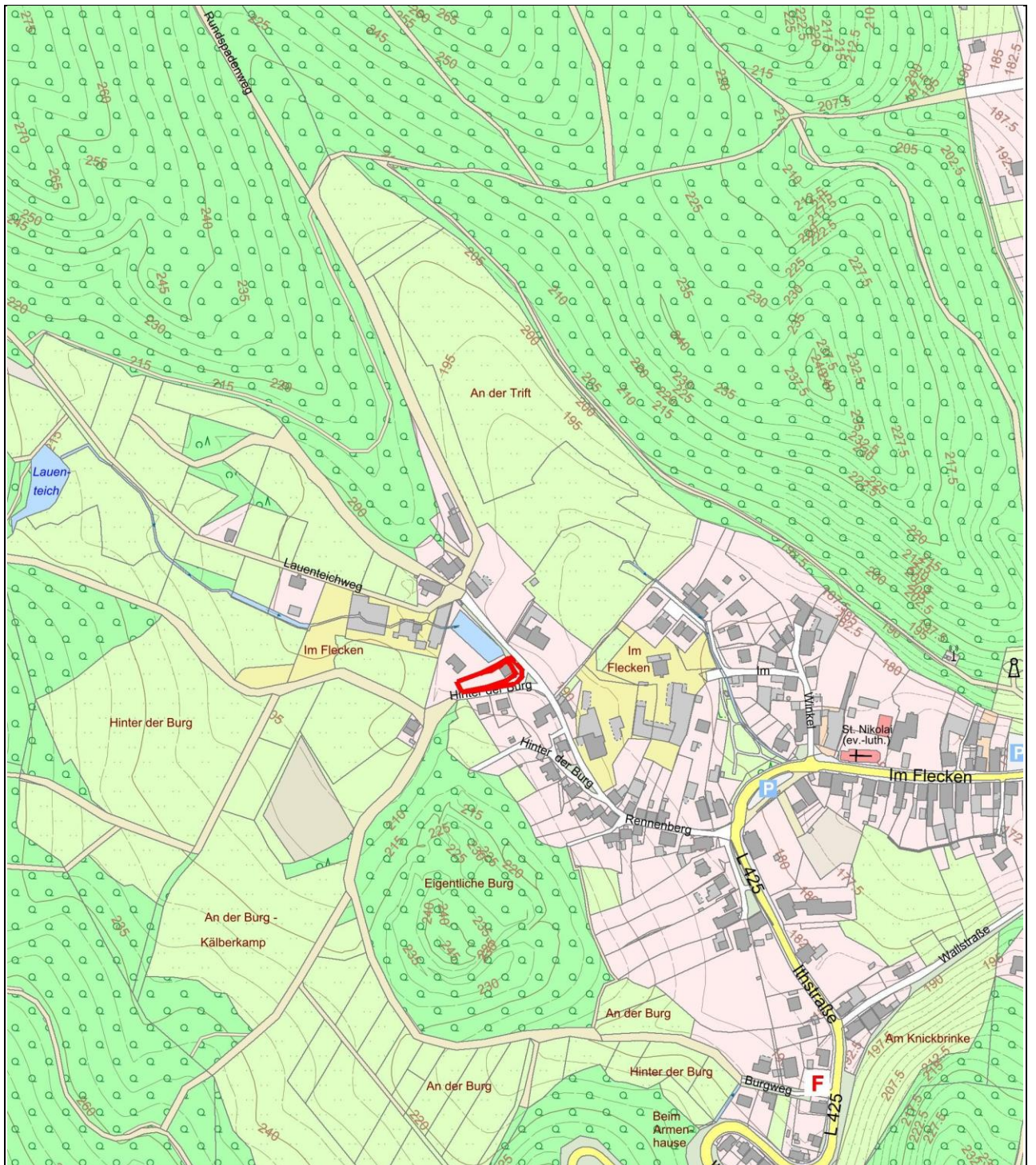


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2023  LGLN

Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

Ausschnitt aus der Amtlichen Karte AK5 (ohne Maßstab)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

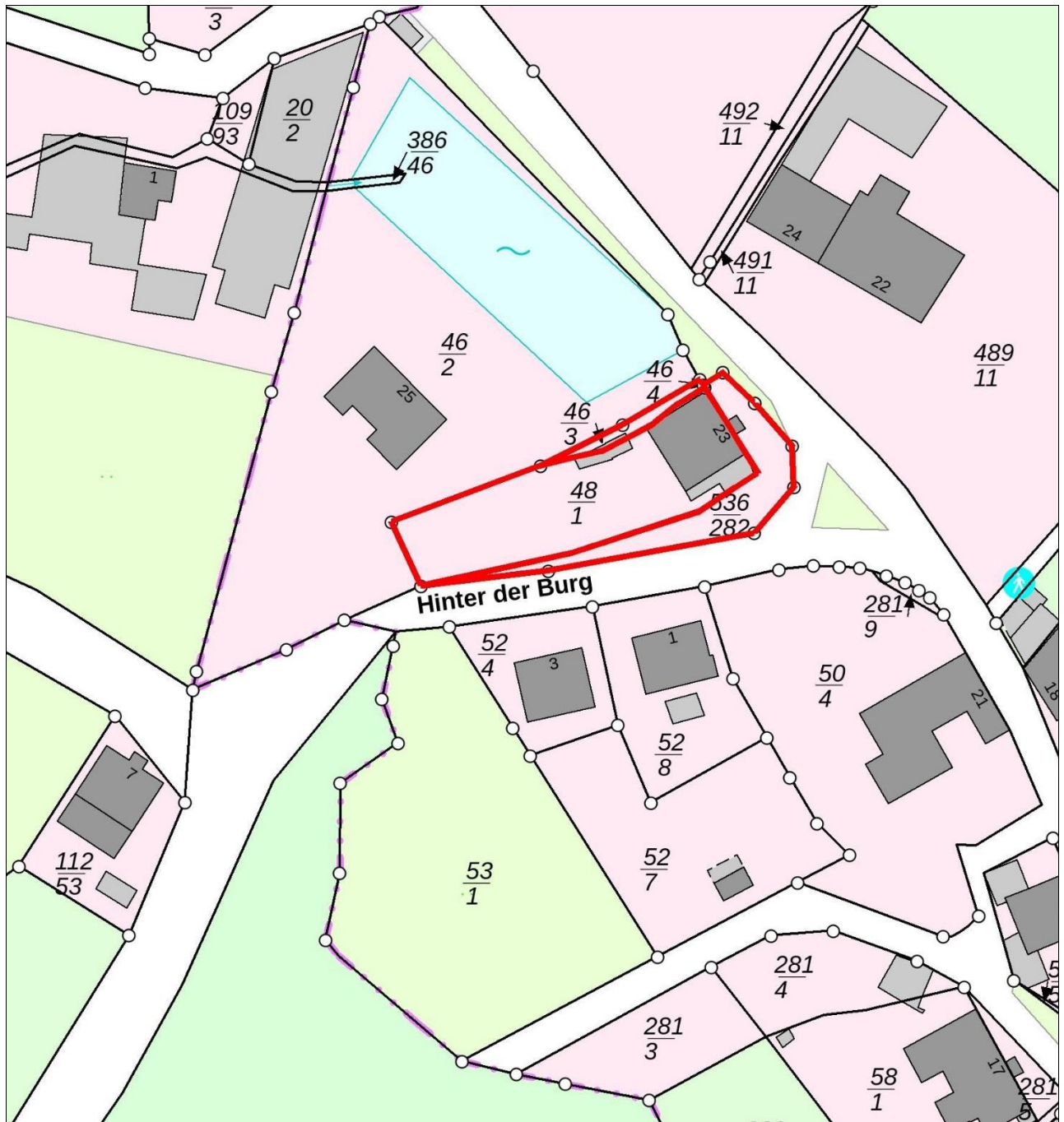
© 2023  LGLN

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 957 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2023  LGLN

2.2.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche und Ziergarten angelegt.

2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße Rennenberg erschlossen. Dabei handelt es sich um eine Anliegerstraße.

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Straße vorhanden:

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation

2.3 Bauliche Anlagen

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden den Bauakten entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachterausschusses nachhaltig wertrelevant sind. Dies trifft auch auf Abweichungen der gegenwärtigen Bauausführung von den maßgeblichen Genehmigungen zu.

Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses wurde nicht ermöglicht.

2.3.1 Wohnhaus

Die Angaben erfolgen nach äußerem Anschein bzw. nach Angaben der Miteigentümerin.

Gebäudeart: Gebäudetyp: Einfamilienhaus
Stellung des Gebäudes: freistehend
Geschosse: Erdgeschoss (EG), Dachgeschoss (DG), Dachboden (DB)
Unterkellerung: nicht unterkellert
Dachgeschossausbau: voll ausgebaut

Baujahr: nicht bekannt, ca. um 1900.
Baugenehmigung: liegt lt. vorgelegten Unterlagen von 1935 vor

Größe: Wohnfläche: 150 m² (Berechnungen nach vorgelegten Unterlagen)
Bruttogrundfläche: 351 m² (nach eigenen Berechnungen)

Raumaufteilung: EG: 2 Zimmer, Küche, Abstellraum, Waschküche, Flur
DG: 4 Zimmer, Bad, Flur
DB: Bodenraum

Einstufung/Besonderheiten: nicht mehr zeitgemäße Raumaufteilung, tlw. gefangene Räume

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: Mauerwerk mit Putz und Anstrich, Fachwerk (Gefache ausgemauert), Sockel in Bruchstein, tlw. fasergebundene Plattenverkleidung (ggf. schadstoffbelastet)
Dach: Satteldach, Dachgaube, Pfanneneindeckung
Außentüren: Kunststoff
Fenster: Kunststoff mit Isolierverglasung
Innenwände: Mauerwerk, Fachwerk
Innentüren: Holztüren
Decken: Holz
Treppen: nicht bekannt
Fußböden: Laminat, Fliesen
Sanitäreinrichtungen: ein Bad im OG, Gäste-WC im EG
Heizung: keine Angabe
Besondere Bauteile: geschlossener Windfang

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden: keine Angabe möglich
Unterhaltungszustand: keine Angabe möglich

Fotos

(aufgenommen am **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**)



Ansicht von der Straße



Ansicht von Norden



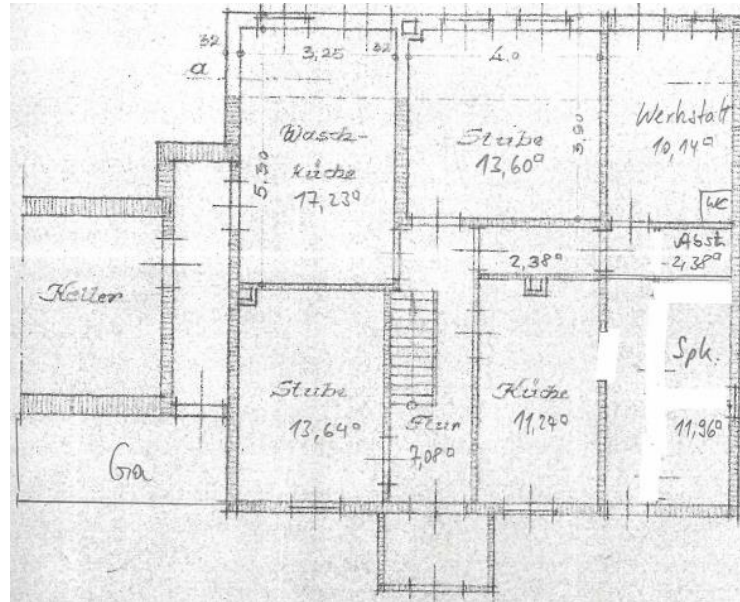
Südostansicht



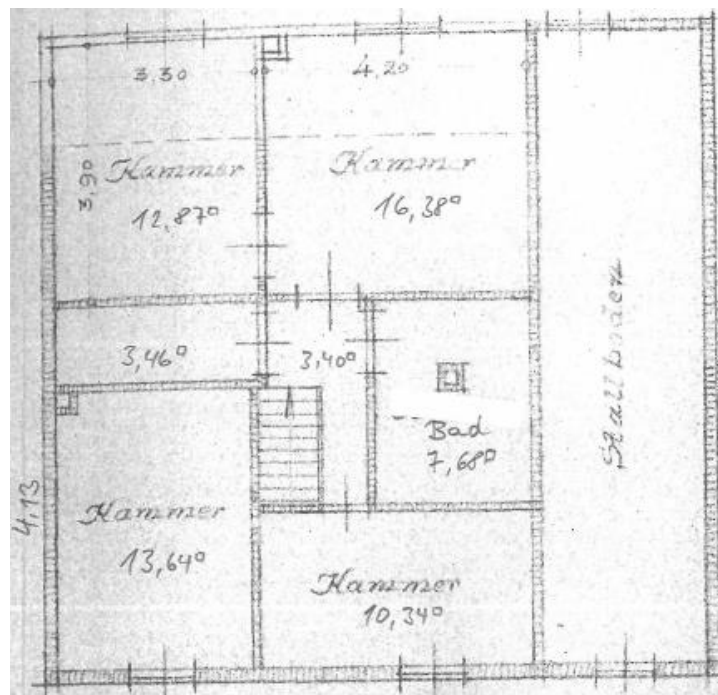
Westansicht

Grundrisse

Quelle: Auszug aus den vorgelegten Unterlagen von 1935 (unmaßstäblich)



Erdgeschoss



Dachgeschoss

2.3.2 Nebengebäude

<u>Gebäudeart:</u>	Garage, Lager
<u>Baujahr(e):</u>	nicht bekannt, vermutlich um 1900
<u>Baugenehmigung:</u>	liegt lt. vorgelegten Unterlagen vor
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: 26 m²
<u>Bauweise:</u>	Mauerwerk, Putz und Anstrich, Flachdach, Holztor

Zustand und Qualitätseinstufung:

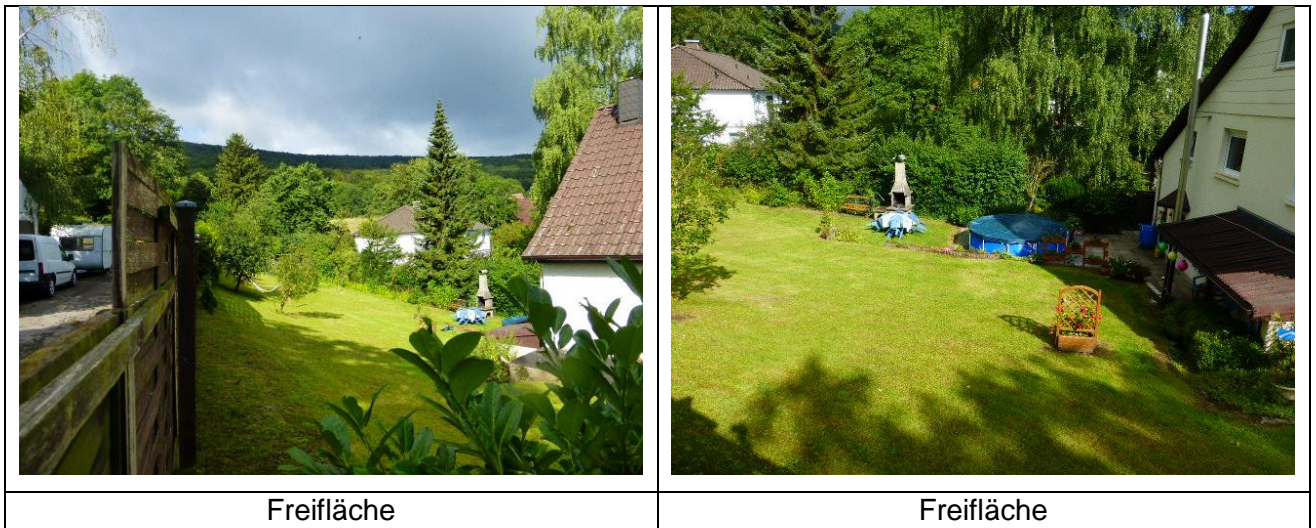
Baumängel/Bauschäden:	keine Angabe
Unterhaltungszustand:	nicht bekannt

2.3.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Hausanschlüsse:	Strom, Wasser, Abwasser, Medien
Wege und Befestigungen:	Betonplatten
Einfriedungen:	Holzzaun, Hecke
Gartenanlage:	Ziergarten, Rasenfläche, Baumbestand
Sonstiges:	Überdachung
Zustand der Außenanlagen:	normal

Fotos

(aufgenommen am **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**)



2.4 Bodenwert

2.4.1 Bodenrichtwerte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 01.01.2023

© 2023  GAG

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2023 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 45 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen.

2.4.2 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes (Größe, Zuschnitt, Nutzung) und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Derartige Abweichungen sind in diesem Fall aufgrund des Zuschnitts und der Hanglage gegeben.

Daher hält der Gutachterausschuss einen Abschlag von ca. 15 % für angemessen und gerechtfertigt und ermittelt einen mittleren Bodenwert von 38 €/m² ab.