



Exposé

Wertgutachten

zum Zweck der Zwangsversteigerung

Ermittlung des Verkehrswertes
in Anlehnung an
§ 194 BauGB sowie ImmoWertV

26 K 26/24

8 Gesamtseiten

Ausfertigung: 1

Objekt:

Grundbuch:
Flur, Flurstück
Grundstücksgröße:
Wohnfläche:



Eigentumswohnung – 272/10.000stel Miteigen-
tumsanteil

Solbadstraße 28, 31812 Bad Pyrmont
Grundbuch von Oesdorf, Blatt 2773, lfd. Nr.
Gemarkung Oesdorf, Flur 7, Flurstück 27/10
1.211 m²
ca. 30 m²

Gläubiger:

WEG Gartenstraße 47 / Solbadstraße 28, vertreten
durch Meier Immobilien GmbH
Verfahrensbevollmächtigter
Rechtsanwalt Uwe Kilian
Brunnenstraße 3, 31812 Bad Pyrmont

Auftraggeber:

Amtsgericht Hameln
Zehnthof 1, 31785 Hameln

Zweck der Ausarbeitung:

Verkehrswertermittlung
zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Ortstermin:

31.07.2024

Bewertungsstichtag

31.07.2024

Qualitätsstichtag

31.07.2024

Ausfertigungsdatum:

13.11.2024

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 31.07.2024 ermittelt sich der Verkehrswert des im Wohnungsgrundbuch von Oesdorf, Blatt 2773 eingetragenen **272/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 31812 Bad Pyrmont, Solbadstr. 28, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 23 bezeichnet dem Abstellraum Nr. 23** mit rd.

44.900 €

in Worten: vierundvierzigtausendneuhundert 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	Erschließung, Baugrund etc.	4
2.3	Privatrechtliche Situation	5
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation	5
2.4.1	Baulasten und Denkmalschutz	5
2.4.2	Bauplanungsrecht	5
2.4.3	Bauordnungsrecht	5
2.5	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	6
2.6	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 im 2. OG	7
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	7
3.5	Beurteilung der Gesamtanlage	7
4	Verkehrswert	7

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Solbadstr. 28 31812 Bad Pyrmont
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Oesdorf, Blatt 2773, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Oesdorf, Flur 7, Flurstück 27/10, zu bewertende Fläche 1.211 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Hameln vom 01.07.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	31.07.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	31.07.2024
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 31.07.2024 wurden die Beteiligten durch Schreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	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 Eigentümer sowie der Sachverständige
Eigentümer:	Der Eigentümer ist dem Sachverständigen bekannt. Er wird auf Anordnung des Gerichts 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">• beglaubigter Grundbuchauszug vom 26.06.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)• Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen• Auskunft aus dem Baulastregister• Ausschnitt aus der Amtlichen Karte (AK5)• Auszug aus der Topographischen Karte• Teilungserklärung

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Hameln – Pyrmont
Ort und Einwohnerzahl:	Bad Pyrmont (ca. 19.600 Einwohner); Stadtteil Oesdorf
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Kreisstadt Hameln (ca. 21 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Hannover (ca. 70 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 1 (ca. 8 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> Bad Eilsen A2 (ca. 45 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bad Pyrmont (ca. 1 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Paderborn (ca. 72 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1 km entfernt
---------------------	---

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
---	------------------------------------

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

Topografie:	leicht hängig
-------------	---------------

2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohn- und Geschäftsstraße; Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr
-------------	---

Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden
----------------	--

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Telefonanschluss
---	--

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses
--	------------------------------------

Baugrund, Grundwasser:	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
------------------------	--

Altlasten:	Altlasten sind nicht bekannt worden
------------	-------------------------------------

2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 26.06.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Oesdorf, Blatt 2773, 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.

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 25.07.2024 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.

2.4.2 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, in Kraft getreten am 02.10.1980, im Wesentlichen, folgende Festsetzungen:
WA = allgemeines Wohngebiet;
III = 3 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,9 (Wertrelevante Geschossflächenzahl);
o = offene Bauweise

2.4.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.5 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.

2.6 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: Mehrfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;
dreigeschossig;
Walmdach, der Dachraum ist nicht ausbaufähig;
freistehend

Baujahr: 1992

Energieeffizienz: Energieausweis liegt nicht vor

Außenansicht: insgesamt glatt verputzt und gestrichen

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Streifenfundament, Beton

Keller: Mauerwerk

Umfassungswände: Mauerwerk

Innenwände: Mauerwerk

Geschossdecken: Stahlbeton

Dach: Dachkonstruktion: Holzdach
Dachform: Walmdach
Dacheindeckung: Dachziegel (Ton)

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung (Zaun)

3.4 Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 2. OG im Aufteilungsplan mit Nr. 23 bezeichnet dem Abstellraum Nr. 23.

Wohnfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß Angaben in der Bauakte 30,05 m²

3.5 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Unterhaltungszustand

4 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **44.900,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 272/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 31812 Bad Pyrmont, Solbadstr. 28 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 23 bezeichnet dem Abstellraum Nr. 23

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Oesdorf	2773	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Oesdorf	7	27/10

wird zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2024 mit rd.

44.900 €

in Worten: vierundvierzigtausendneunhundert Euro

geschätzt.

Anlage: Fotos
Seite 1 von 1



Ansicht des Bewertungsobjekts aus südwestlicher Richtung



Ansicht des Bewertungsobjekts aus südlicher Richtung