



Gutachterausschuss für Grundstückswerte

HamelIn-Hannover

Exposé

zum Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Oesdorf, Winkelstraße 10 G



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:	Stadt Bad Pyrmont
Straße, Hausnummer:	Winkelstraße 10G
Gemarkung:	Oesdorf
Flur:	1
Flurstück(e):	s. unten
Grundbuchbezirk:	Oesdorf
Grundbuchblatt:	2848 und 3022
Eigentümer(in):	Birgitta Wietbrauk

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 25.04.2023 in der Besetzung

Vorsitzender:	Dipl.-Ing. Dirk Wentze
Gutachter:	Architekt Dipl.-Ing. (FH) Frank Fiebich
Gutachterin:	Immobilienkauffrau Wertermittlung IHK Martina Kube

die Verkehrswerte (Marktwerte) der Wertermittlungsobjekte zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 25.04.2023 wie folgt ermittelt:

Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundbuchblatt	Grundstücksqualität	Fläche in m ²	Verkehrswert in EUR
31	Oesdorf	1	416/8	3022 (2)	Wohnhaus	354	249.000,-
32	Oesdorf	1	416/4	3022 (1)	Garage	18	6.000,-
33	Oesdorf	1	413/4	2848 (8)	Weg	29	12,-
34	Oesdorf	1	415/2	2848 (5)	Weg	83	34,-
35	Oesdorf	1	416/6	2848 (7)	Bauland	201	754,-

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

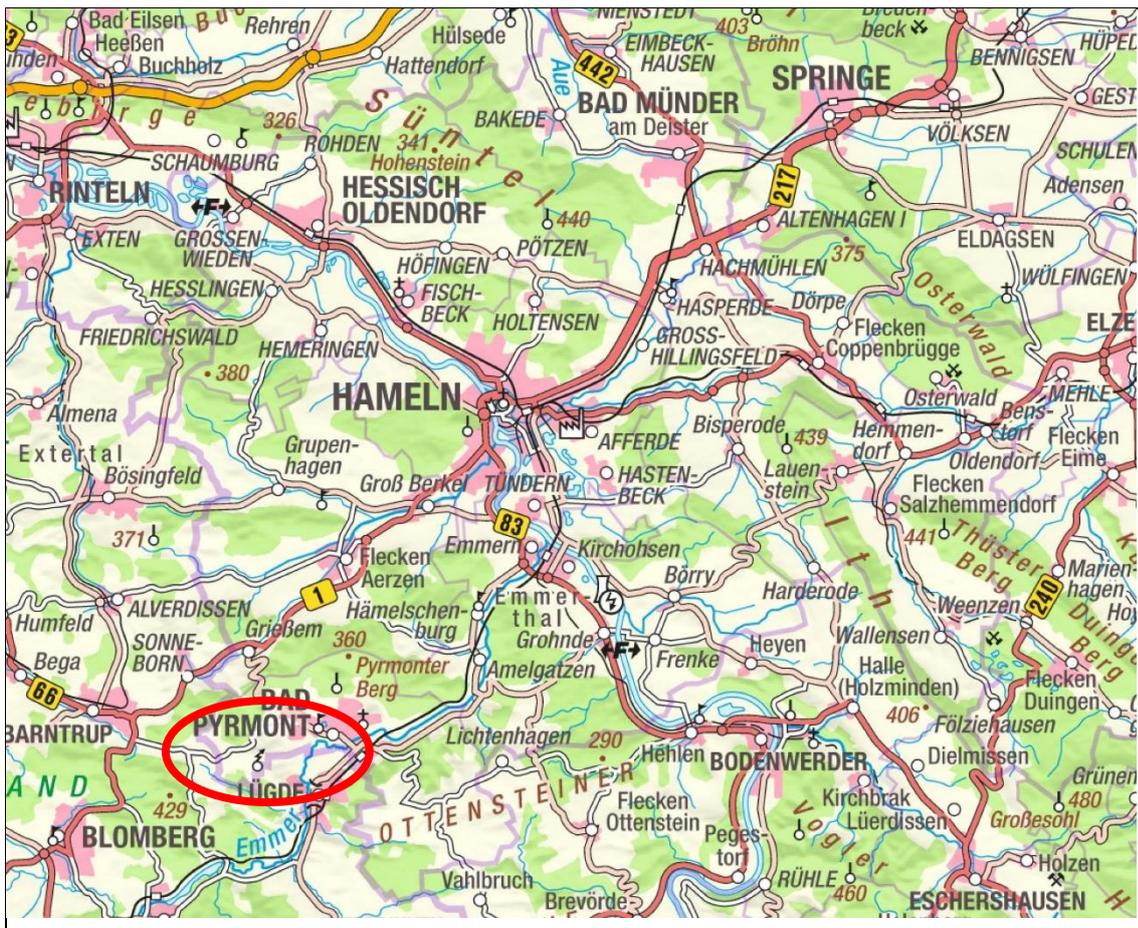
Auftraggeber(in): Amtsgericht Hameln
 Auftragseingang: 09.02.2023
 Aktenzeichen Auftraggeber(in): 226 K 30/22
 Verwendungszweck: Zwangsversteigerung
 Besonderheiten: keine

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

2.1 Lagermerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Stadtteil Oesdorf der Stadt Bad Pyrmont an der Winkelstraße 10G, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Bad Pyrmont (Marktplatz/Kirche) beträgt ca. 500 m.

Übersichtskarte

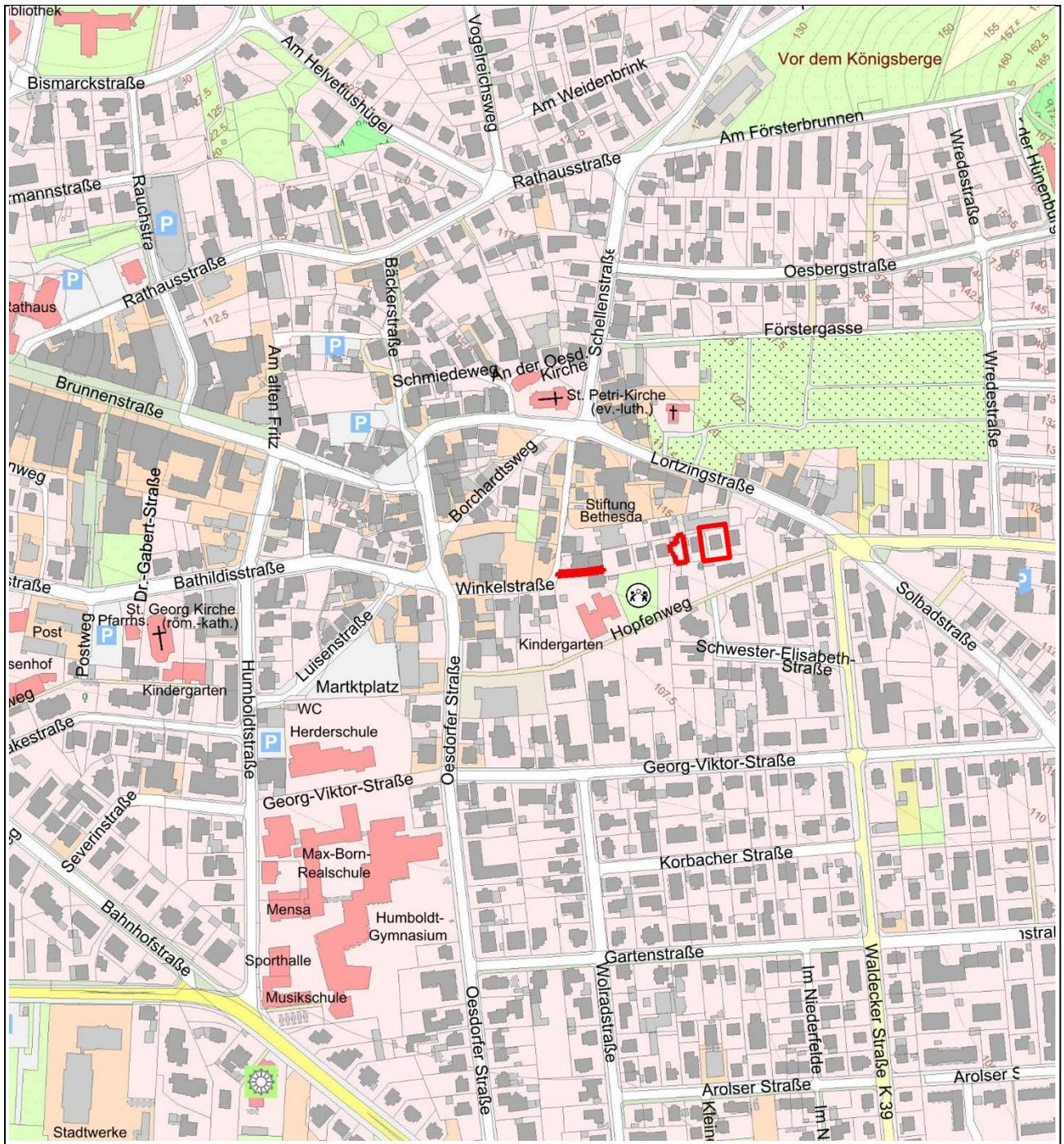


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 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

2.2.2 Nutzung

Zwei Grundstücke sind mit einem Einfamilienhaus bzw. einer Garage bebaut. Weiterhin gehören je 1/8 Anteil an 3 weiteren Zuwegungsgrundstücken dazu. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche und Ziergarten angelegt.

2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird von der Winkelstraße über Privatwege und Wegerechte der Nachbarflurstücke erschlossen. Die Winkelstraße ist eine Anliegerstraße.

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

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation
- Gasversorgung

2.3 Bauliche Anlagen

2.3.1 Wohnhaus (Nr. 31)

Gebäudeart: Gebäudetyp: Einfamilienhaus

Stellung des Gebäudes: freistehend

Geschosse: Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Dachboden (DB)

Unterkellerung: tlw. unterkellert

Baujahr: 1995

Baugenehmigung: liegt lt. Bauakte vor

Größe: Wohnfläche: 85 m² (Berechnungen nach Aufmaß und Bauakten (stichprobenartig überprüft)
Dabei wurden entsprechend der Wohnflächenverordnung die Flächen des Wintergartens zur Hälfte berücksichtigt.

Bruttogrundfläche: 158 m² (nach eigenen Berechnungen)

Raumaufteilung: KG: Hobbyraum, Heizungsraum, Bad, Flur

EG: 3 Zimmer, Wohnküche, Bad, WC, Flur, Wintergarten

DB: Bodenraum

Einstufung/Besonderheiten: zweckmäßige und zeitgemäße Raumaufteilung;
Split-Level-Bauweise

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: Mauerwerk mit Putz und Anstrich

Dach: Satteldach, Pfanneneindeckung, Unterspannbahn

Außentüren:	Kunststoff
Fenster:	Kunststoff mit Isolierverglasung
Innenwände:	Mauerwerk mit Putz und Tapeten, Fliesen in den Sanitärräumen
Innentüren:	Holzfüllungstüren
Decken:	Stahlbeton, Holz
Treppen:	KG: Stahlbeton, gefliest, Kelleraußentreppe als Massivtreppe EG: Holz DB: Einschubtreppe
Fußböden:	mit unterschiedlichen Belägen (u. a. Parkett, Fliesen, Laminat)
Sanitäreinrichtungen:	Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC und Gäste-WC im EG, Duschbad mit WC und Waschbecken im KG
Heizung:	Gaszentralheizung, zentrale Warmwasserbereitung
Technische Ausstattung:	baujahrstypische Ausstattung
Besondere Bauteile:	Wintergarten (unbeheizt, nachträglich angebaut)

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden: Feuchteerscheinungen an der Kelleraußentreppe erkennbar, Algenbildung an der Fassade erkennbar

Unterhaltungszustand: dem Alter entsprechend normal

* evtl. aufgeführte Baumängel/Bauschäden sind nur beispielhaft, ohne Anspruch auf Vollständigkeit; bei Bedarf sind Detailuntersuchungen erforderlich

Fotos

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



Nordwestansicht



Nordostansicht

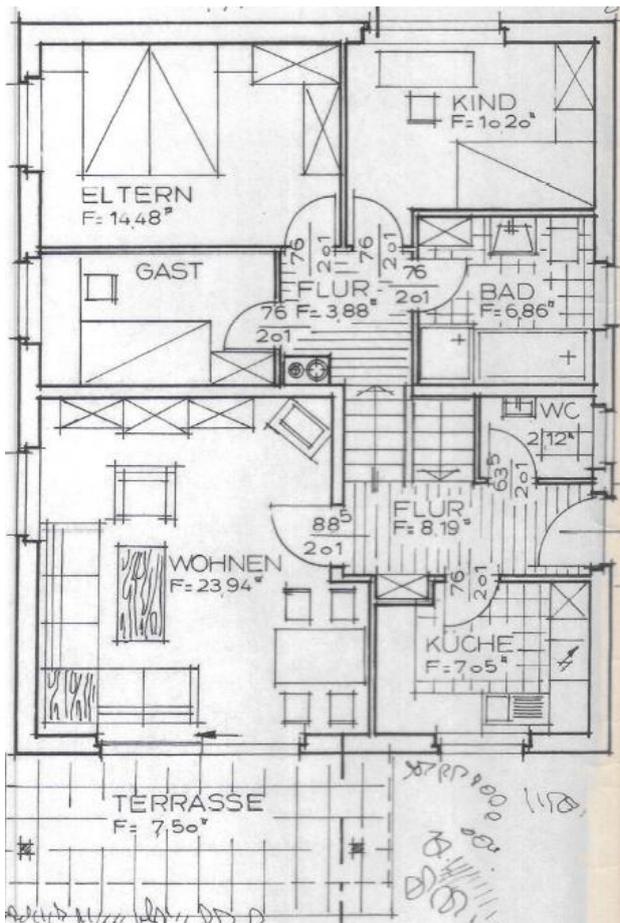


Kellerausgang

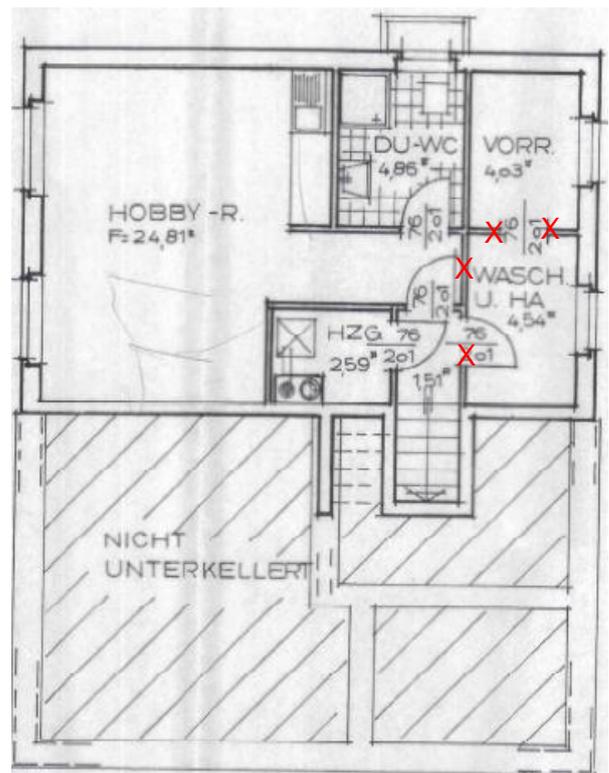
Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten

Erdgeschoss



Kellergeschoss



Die örtlich vorhandene Raumaufteilung weicht im Kellergeschoss von der im Grundriss dargestellten Aufteilung.

2.3.2 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Hausanschlüsse: Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Medien

Wege und Befestigungen: Steinpflaster

Einfriedungen: Hecke, Maschendrahtzaun

Gartenanlage: Ziergarten, Grünanlage

Sonstiges: Unterstand

Zustand der Außenanlagen: normal

Fotos

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



Garten



Garten

2.3.3 Garage (Nr. 32)

Gebäudeart: Gebäudetyp: Fertiggarage
Baujahr(e): geschätzt ca. 1995
Baugenehmigung: wurde nicht vorgelegt
Größe: Bruttogrundfläche: 18 m²
Nutzfläche: 15 m²

Bauweise: Stahlbetonfertigteile, Flachdach mit Bitumeneindichtung, Stahlschwinger, Estrichfußboden

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden: Es wurden keine sichtbaren Beeinträchtigungen vorgefunden, die über das normale Maß der Alterswertminderung hinausgehen.

Unterhaltungszustand: dem Alter entsprechend normal

Fotos

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

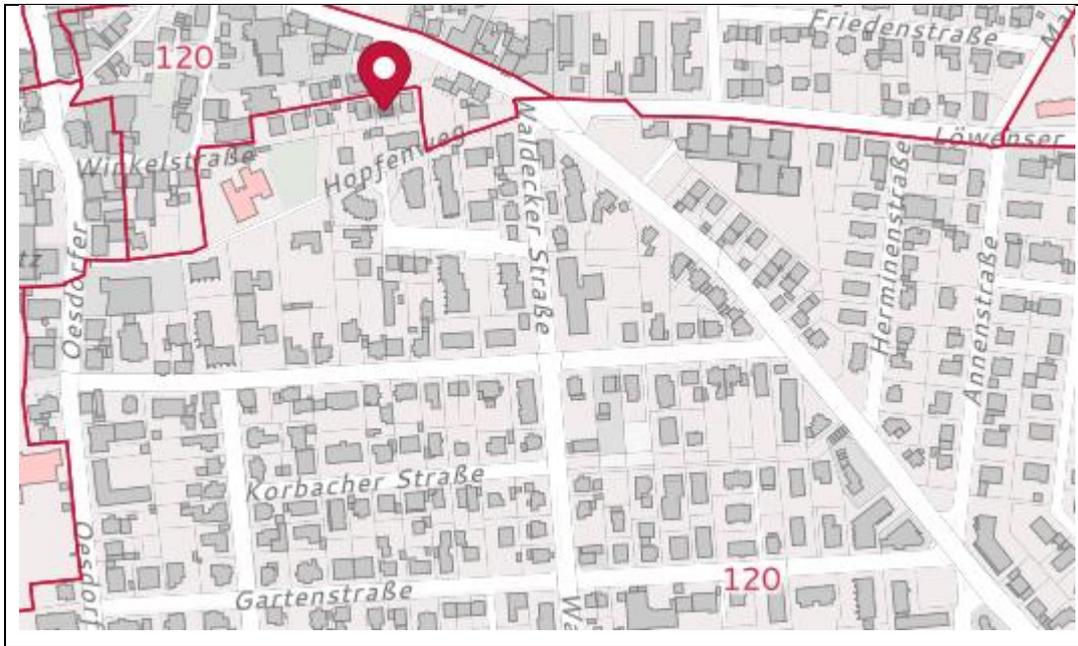


Garage

2.4 Bodenwert

2.4.1 Bodenrichtwert Bauland

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 01.01.2023

© 2023  GAG

Der Gutachterausschuss hat zum o.g. Stichtag für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 120 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen.

Nr. 35 - Flurstück 416/6:

Das o.g. Flurstück ist im Bebauungsplan als nicht überbaubare Fläche und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger festgesetzt.

Der Gutachterausschuss hält daher einen Abschlag von 75 % vom Bodenrichtwert für angemessen und notwendig.

Somit ergibt sich ein Wert für diese Fläche von 30 €/m²:

Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche in m ²	Wert pro m ² in EUR	Gesamtwert in EUR	Anteil	Ant. Wert in EUR
35	Oesdorf	1	416/6	201	30	6.030	1/8	753,75

2.4.2 Nr. 33, 34 - Gemeinbedarfsflächen

In der Kaufpreissammlung ist eine ausreichende Anzahl von Kauffällen von Gemeinbedarfsflächen seit 2015 im Landkreis Hameln-Pyrmont vorhanden.

Die Kaufpreisspanne der 18 Kauffälle reicht von 0,60 €/m² bis 12 €/m². Der mittlere Wert liegt bei rd. 3,30 €/m². Dabei ist eine zeitliche Preisentwicklung nicht zu erkennen.

Der Gutachterausschuss hält das Bodenwertniveau von 3,30 €/m² für die zu bewertenden Grundstücke Nr. 33 und 34 für angemessen.

Somit ergeben sich folgende Werte:

Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche in m ²	Wert pro m ² in EUR	Gesamtwert in EUR	Anteil	Ant. Wert in EUR
33	Oesdorf	1	413/4	29	3,30	95,70	1/8	11,96
34	Oesdorf	1	415/2	83	3,30	273,90	1/8	34,24

2.4.3 Nr. 32 - Garagengrundstück

Das Flurstück 416/4 ist mit einer Garage bestanden. In der Kaufpreissammlung sind die nachfolgend aufgeführten Kauffälle von Garagengrundstücken seit 2017 im Landkreis Hameln-Pyrmont aufgeführt.

Der Gutachterausschuss setzt für die Garage einen Wert von 6.000,- € an.