



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Hameln-Hannover**

# **Gutachten über den Verkehrswert**



**Objekt: Oesdorf, Lügder Straße 10A**



**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:	Lügder Straße 10A
Gemarkung:	Oesdorf
Flur:	9
Flurstück(e):	84/9
Gesamtfläche:	106 m <sup>2</sup>
Grundbuchbezirk:	Oesdorf
Grundbuchblatt:	3519, lfd.-Nr. 1

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 18.12.2024 in der Besetzung

Vorsitzender:	Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Dirk Wente
Gutachter:	Sparkassenbetriebswirt Günter Hellmich
Gutachterin:	Immobilienkauffrau Ingeburg Wiesner-Jorns

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 18.12.2024 mit

**48.000,- €**

ermittelt.

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber(in): Amtsgericht Hameln  
Auftragseingang: 16.10.2024  
Aktenzeichen Auftraggeber(in): 26 K 38/24  
Verwendungszweck: Zwangsversteigerung  
Besonderheiten: **niemanden angetroffen, somit war keine Innenbesichtigung möglich**  
Örtliche Bauaufnahme durch: Herrn Wentze  
am: 09.12.2024  
Ortsbesichtigung durch den  
Gutachterausschuss am: 18.12.2024  
Weitere Teilnehmende: niemanden angetroffen

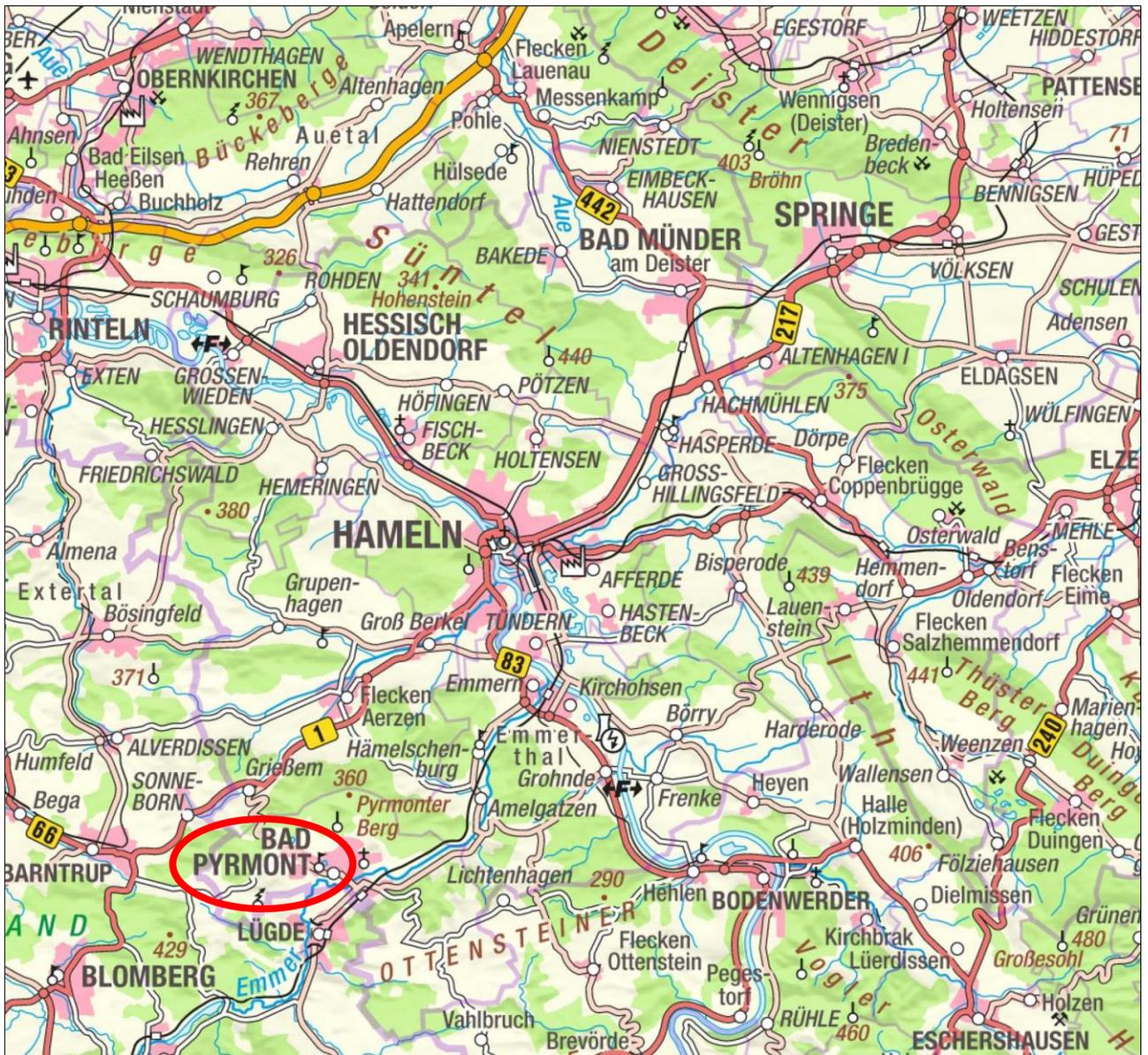
## 2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

### 2.1 Lagermerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Stadtteil Oesdorf der Stadt Bad Pyrmont an der Lügder Straße 10A, einer überörtlichen Durchgangstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Bad Pyrmont beträgt ca. 2 km.

#### Übersichtskarte

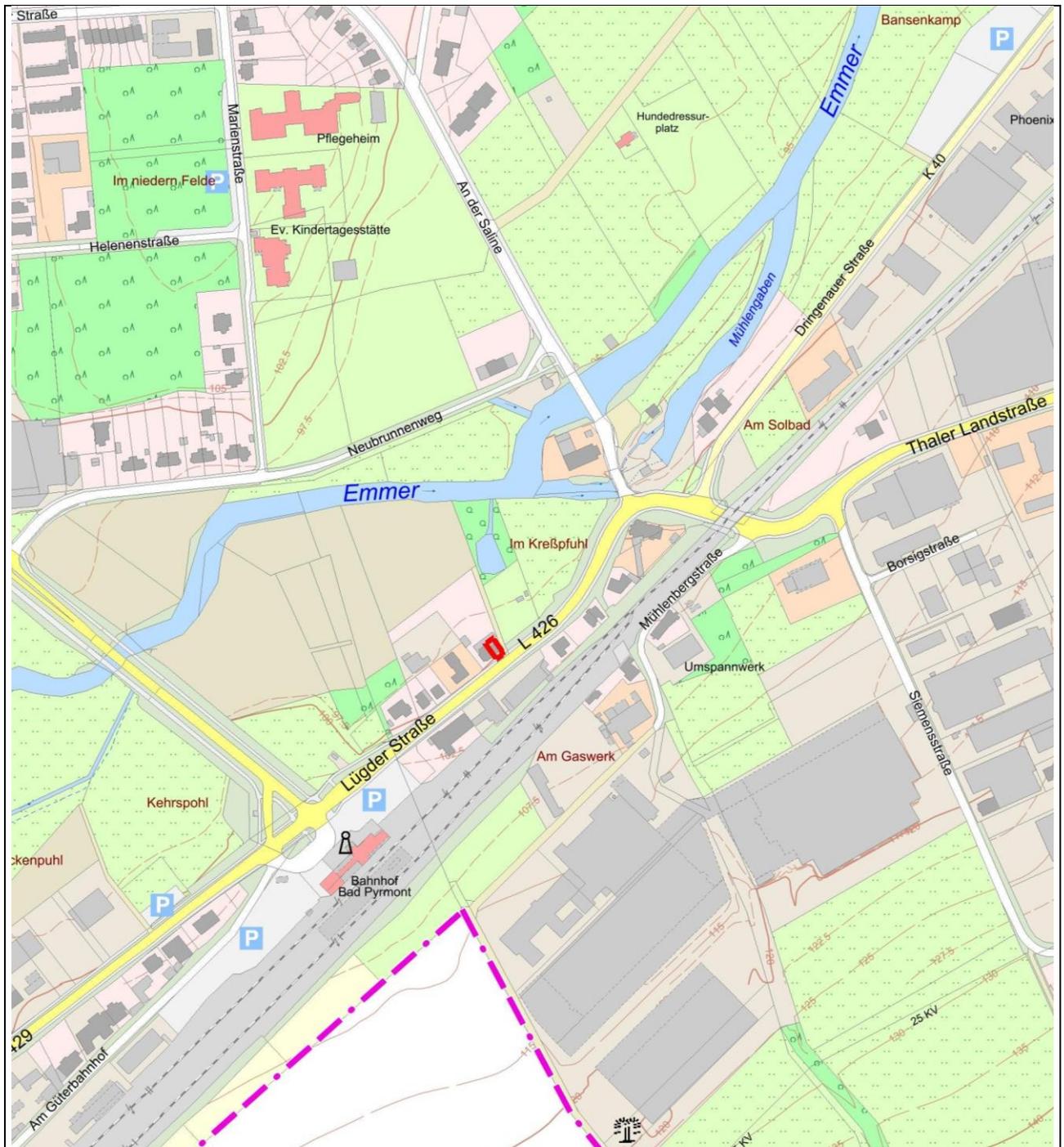


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2024  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

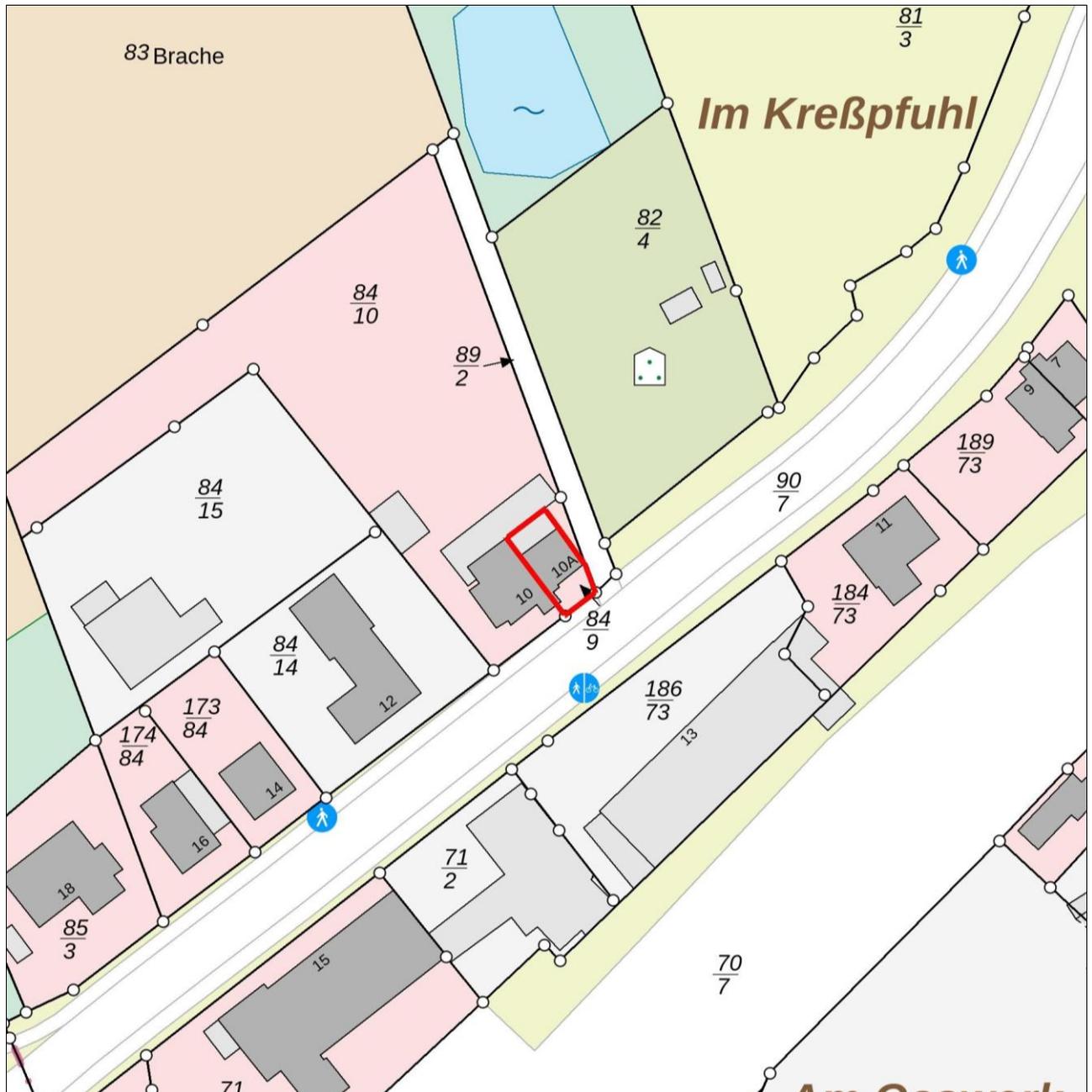
© 2024  LGLN

## 2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### 2.2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 106 m<sup>2</sup> 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

© 2024  LGLN

## 2.2.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, bebaut.

## 2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Lügder Straße 10A erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Durchgangsstraße (L 429) mit Rad- Fußweg und Beleuchtung.

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

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation
- Gasversorgung

## 2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Das Grundstück nach Nordwesten hängig. Der Gutachterausschuss geht von einem normalen Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt sind.

Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen (schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsfälle, Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, Kampfmittel) vor.

## 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.

### 2.3.1 Wohnhaus

**Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht**

<b><u>Gebäudeart:</u></b>	Gebäudetyp:	Einfamilienhaus
	Stellung des Gebäudes:	angebaut (Doppelhaushälfte)
	Geschosse:	Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Dachgeschoss (DG), Dachboden (DB)
	Unterkellerung:	nicht tlw. voll unterkellert
	Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut
<b><u>Baujahr:</u></b>		1919, Umbauten 1931 und 1963
	Baugenehmigung:	liegt vor

Größe: Wohnfläche: 129 m<sup>2</sup> (Berechnungen nach Bauakten)  
 Bruttogrundfläche: 260 m<sup>2</sup> (nach eigenen Berechnungen)

Raumaufteilung: KG: Abstellräume, Flur  
 (nach Bauzeichnungen) EG: 2 Zimmer, Küche, Flur, WC  
 DG: 2 Zimmer, Bad, Flur  
 DB: Spitzboden

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: Mauerwerk mit Riemchenverblender, Putz  
 Dach: Satteldach, Dachgauben, Betondachsteine  
 Außentür: Kunststoff mit Glasausschnitt  
 Fenster: Kunststoff mit Isolierverglasung  
 Innenwände: Mauerwerk  
 Innentüren: keine Angabe möglich  
 Decken: keine Angabe möglich  
 Treppen: keine Angabe möglich  
 Fußböden: keine Angabe möglich  
 Sanitäreinrichtungen: keine Angabe möglich  
 Heizung: keine Angabe möglich  
 Besondere Bauteile: Dachgauben

Zustand und Qualitätseinstufung:

Bauschäden: keine Angabe möglich

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

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Der Gutachterausschuss stuft das Gebäude in der Standardstufe 1,8 ein.

Modernisierungen: tlw. Verklammerung  
 Dacheindeckung  
 Haustür und Fenster  
 modifizierte Restnutzungsdauer: 15 Jahre  
 wertrelevantes Baujahr: 1970

Fotos

(aufgenommen am 09.12.2024)



Ansicht von der Straße



Ansicht von Osten



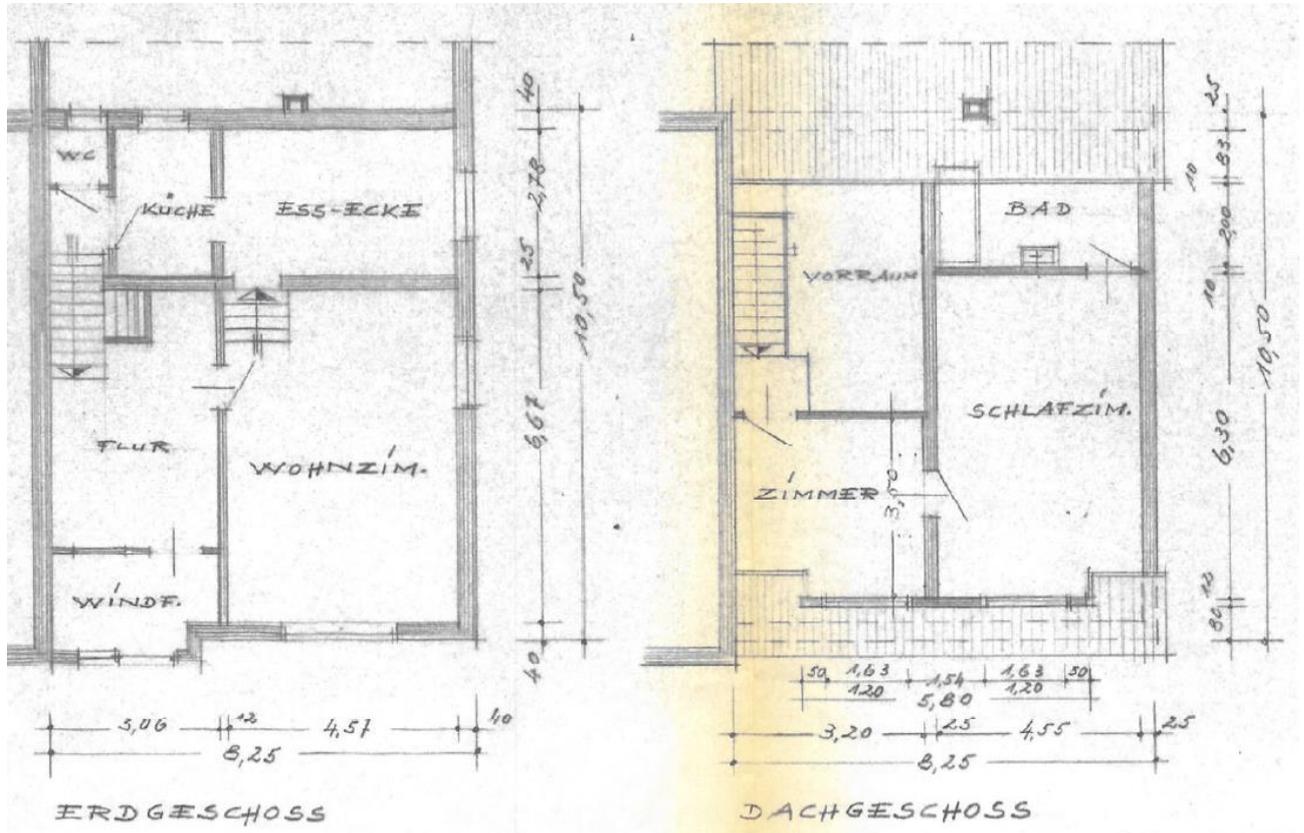
Anbau



Rückansicht

## Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich) / örtliches Aufmaß



### 2.3.2 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Hausanschlüsse: Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Medien  
Wege und Befestigungen: Steinpflaster  
Einfriedungen: Metallzaun auf Mauersockel, Jägerzaun, Hecke  
Zustand der Außenanlagen: normal

#### Fotos

(aufgenommen am 09.12.2024)



Zugang