



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Hameln-Hannover**

# **Exposé**

## **zum Gutachten über den Verkehrswert**



**Objekt: Kirchohsen, Hauptstraße 68**  
(Wohnungseigentum)



**Niedersachsen**

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) für das folgende Wertermittlungsobjekt: (Wohnungs- und Teileigentum):

Gemeinde:	Emmerthal
Straße, Hausnummer:	Hauptstraße 68
Gemarkung:	Kirchohsen
Flur:	1
Flurstück(e):	38/4, 280/19
Gesamtfläche:	2.268 m <sup>2</sup>
Grundbuchbezirk:	Kirchohsen
Grundbuchblatt:	1550
Miteigentumsanteil:	67,15/1.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG mit Kellerraum (Nr. 14 des Aufteilungsplanes). Hierzu gehört das ausschließliche Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenplatz Nr. 1.
Eigentümer(in):	Ludwig Richter und Dr. Sonja Dettmar, je zu ½

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 07.02.2023 in der Besetzung

Vorsitzender:	Dipl.-Ing. Dirk Wente
Gutachter:	Dipl.-Ing. Architekt und Sachverständiger Werner Alder
Gutachter:	Immobilienmakler, Bankkaufmann Horst Schwigon

für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 07.02.2023 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

**171.000 €**

ermittelt.

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber: Amtsgericht Hameln, Hameln  
Auftragseingang: 07.07.2022  
Aktenzeichen Auftraggeber: NZS 26 K 39/21  
Verwendungszweck: Zwangsversteigerung  
Besonderheiten: Eine Besichtigung der Gebäude konnte nur von außen durchgeführt werden.

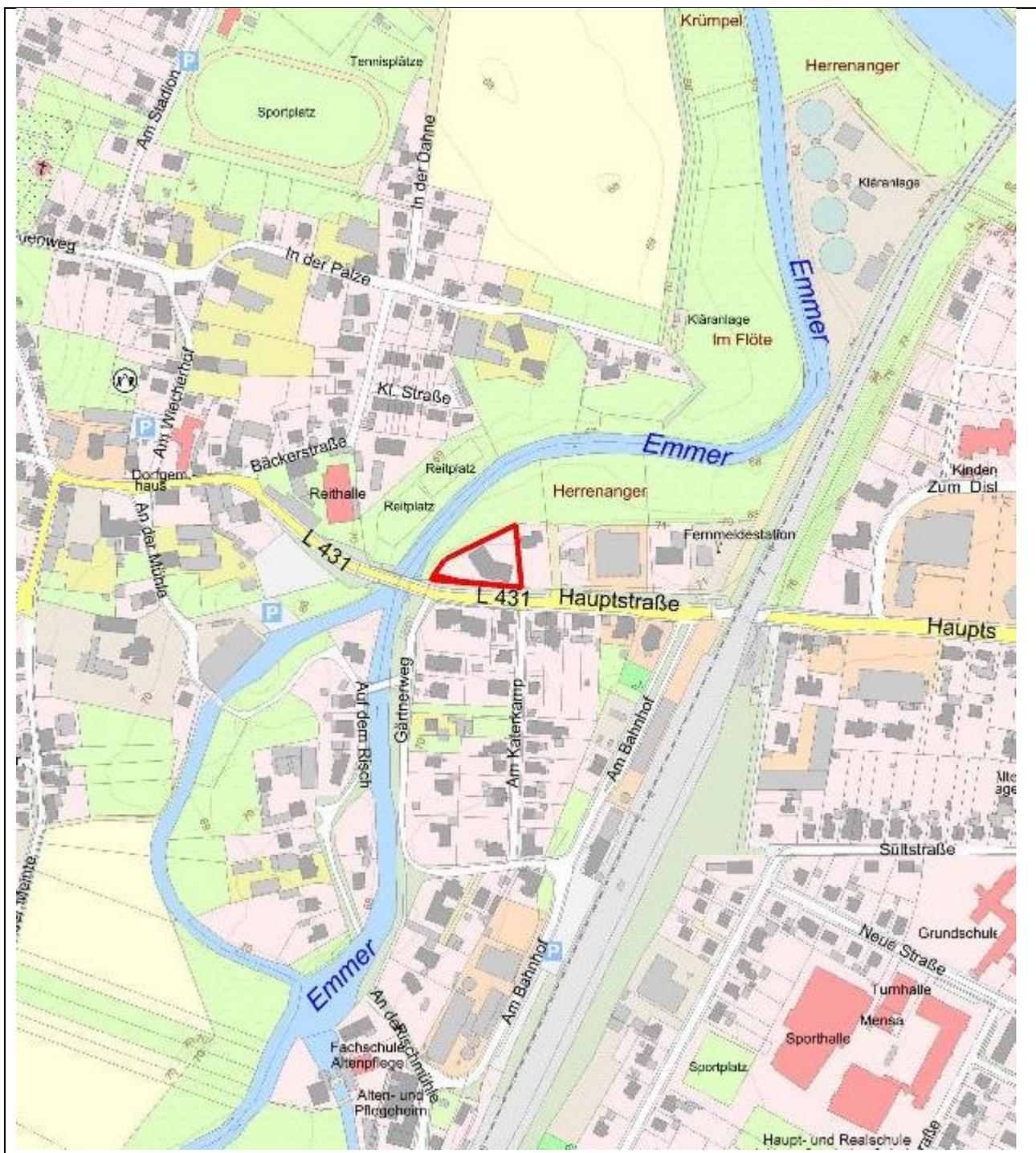
## 2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

### 2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Kirchohsen der Gemeinde Emmerthal an der Hauptstraße 68. Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Emmerthal (Marktplatz) beträgt ca. 1 km.

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

© 2022  LGLN



## 2.2.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit 14 Wohneinheiten und Nebengebäude bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche und Ziergarten angelegt.

Die Wohnung ist derzeit nicht mehr bewohnt.

## 2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Hauptstraße erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Landesstraße mit Rad- / Fußweg und Beleuchtung.

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

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation
- Gasversorgung

## 2.3 Bauliche Anlagen

**Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.**

### 2.3.1 Hauptgebäude

#### **Gemeinschaftsanlage (Gebäude)**

Gebäudeart: Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus mit 14 Wohneinheiten  
Geschosse: Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss

Baujahr(e): 1995  
Baugenehmigungen: liegen lt. Bauakte vor

#### Bauweise und Ausstattung:

Außenwände: Mauerwerk, verputzt  
Dach: Satteldach, Pfanneneindeckung (Beton)  
Außentüren: Kunststoff mit Glasausschnitt und Seitenelement  
Geschossdecken: Stahlbetondecken  
Treppenhaus: Betontreppe mit Kunststeinstufen  
Heizung: nicht bekannt  
Besonderheiten: Tiefgarage im KG mit 10 Einstellplätzen

#### Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden\*: Es wurden von außen keine sichtbaren Beeinträchtigungen vorgefunden.

Unterhaltungszustand: soweit erkennbar normale Unterhaltung

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

### **Wohnungseigentum Nr. 14**

Geschoss: Dachgeschoss, links (Ostteil)

Größe: Wohnfläche: 83 m<sup>2</sup> (nach Bauakte)

Raumaufteilung: 3-Zimmer, Küche, Bad, Flur, Abstellraum, Loggia; zus. Kellerraum

Einstufung/Besonderheiten: zweckmäßige und zeitgemäße Raumaufteilung

### Bauweise und Ausstattung:

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Innenwände: Mauerwerk

Sanitäreinrichtungen: innenliegendes Bad

Besondere Bauteile: Loggia: ca. 6 m<sup>2</sup> Grundfläche (bei der Wohnfläche berücksichtigt)

Zur Wohnung ist der Tiefgaragenstellplatz Nr. 1 zugeordnet.

### Fotos



Ansicht vom Hof

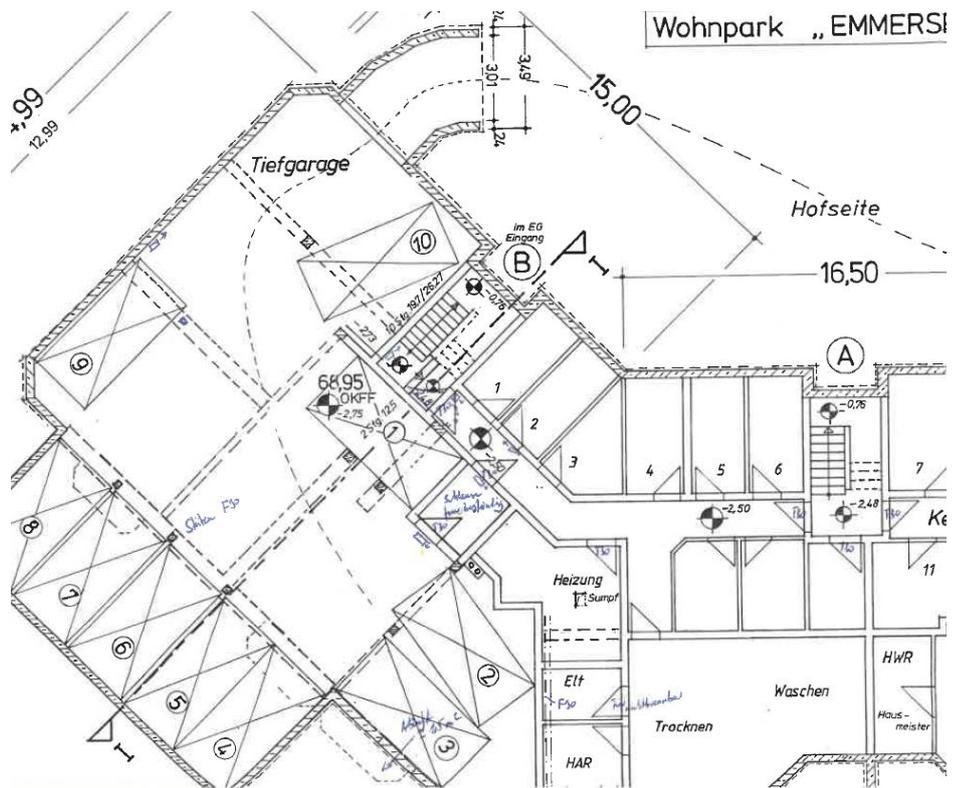


Ansicht vom Garten (Ostseite)

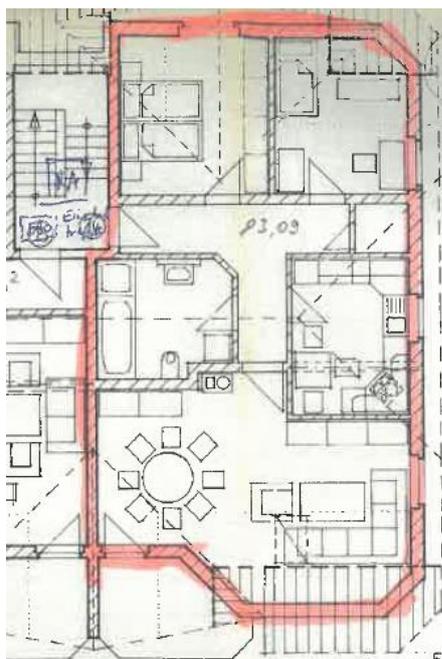


Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)



Kellergeschoss



Dachgeschoss

### 2.3.2 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Hausanschlüsse:	Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Medien
Wege und Befestigungen:	Öko-Steinpflaster
Einfriedungen:	Holzzaun, Metallzaun, sonst Maschendrahtzaun
Gartenanlage:	Grünanlage
Zustand der Außenanlagen:	normal

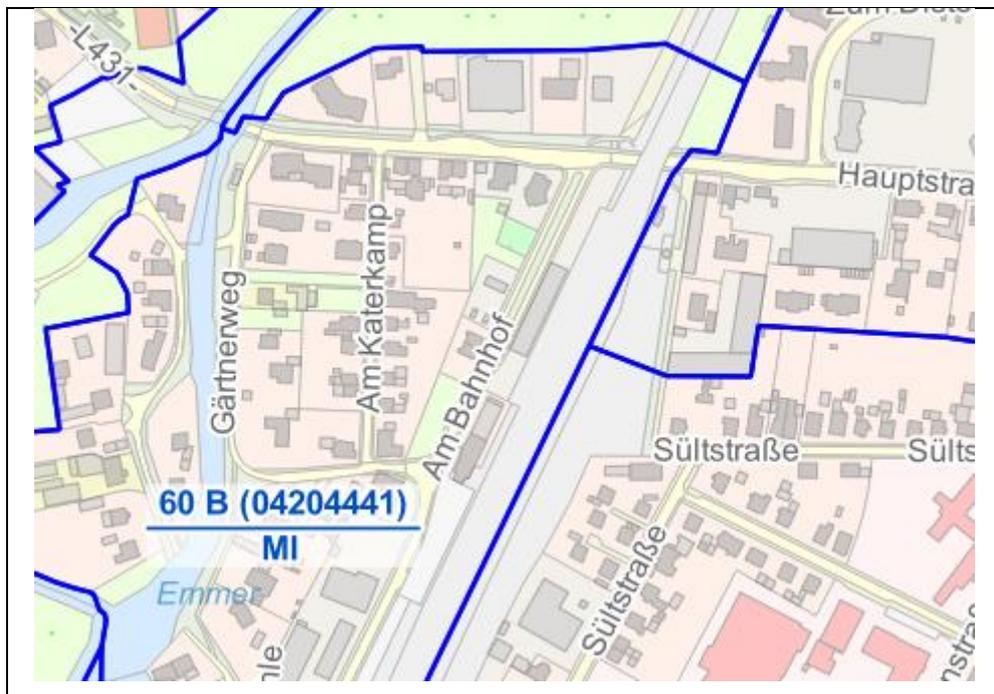
#### Foto



Zufahrt

## 2.4 Bodenwert

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m<sup>2</sup>)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 01.01.2023

© 2022  GAG

Der Gutachterausschuss hat zum o.g. Stichtag für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 60 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen.