



Exposé

Wertgutachten

zum Zweck der Zwangsversteigerung

Ermittlung des Verkehrswertes
in Anlehnung an
§ 194 BauGB sowie ImmoWertV

26 K 39/23

9 Gesamtseiten

Ausfertigung: 1



Objekt:	Mehrfamilienhaus mit Nebengebäude Gertrudenstraße 31, 31785 Hameln
Grundbuch:	Grundbuch von Hameln, Blatt 14953, lfd. Nr. 3
Flur, Flurstück	Gemarkung Hameln, Flur 15, Flurstück 49/7
Grundstücksgröße:	262 m ²
Gläubiger:	Landreis Hameln-Pyrmont Süntelstraße 9, 31785 Hameln
Ansprechpartner:	Zentrale Vollstreckungsbehörde
Telefon:	05151-9031259
Auftraggeber:	Amtsgericht Hameln Zehnthof 1, 31785 Hameln
Zweck der Ausarbeitung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Ortstermin:	28.11.2023 & 13.12.2023
Bewertungsstichtag	13.12.2023
Qualitätsstichtag	13.12.2023
Ausfertigungsdatum:	15.02.2024

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 13.12.2023 ermittelt sich der Verkehrswert des bebauten Grundstücks mit rd.

154.000 €

in Worten: einhundertvierundfünfzigtausend 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	Gestalt und Form	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	4
2.4	Privatrechtliche Situation	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	5
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	5
2.5.2	Bauplanungsrecht	5
2.5.3	Bauordnungsrecht	5
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	5
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	6
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	6
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	6
3.2	Mehrfamilienhaus	6
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	6
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	6
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	7
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	7
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	7
3.3	Nebengebäude	7
3.4	Außenanlagen	7
4	Verkehrswert	7

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Gertrudenstraße 31 31785 Hameln
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hameln, Blatt 14953, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Hameln, Flur 15, Flurstück 49/7, zu bewertende Fläche 262 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Hameln vom 17.10.2023 soll durch schriftliches Sachverständigen-gutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden
Wertermittlungstichtag:	13.12.2023
Qualitätstichtag:	13.12.2023
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 Sachverständige
Eigentümer:	Der Eigentümer ist dem Sachverständigen bekannt. Er wird auf Anordnung des Gerichtes nicht genannt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.09.2023 <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 27.10.2023• Auszug aus der Bauakte• Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte• Auskunft aus dem Baulastregister• Ausschnitt aus der Amtlichen Karte (AK5)• Auszug aus der Topographischen Karte

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Hameln – Pyrmont
Ort:	Stadt Hameln
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Landeshauptstadt:</u> Hannover (ca. 40 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 217 (ca. 0,5 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Hameln (ca. 1 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkern; Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) in unmittelbarer Nähe
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 11 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 22 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 262,00 m²; <u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; klassifizierte Straße (Gemeindestraße); Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

augenscheinlich ersichtlich):

Altlasten: Gemäß telefonischer Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.09.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hameln, Blatt 14953 folgende wertbeeinflussende Eintragungen: Nießbrauch, Rückauflassungsvormerkung.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 07.11.2023 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

2.5.3 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.

2.6 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.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 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

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-sichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herlei-tung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unter-lagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offen-sichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

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 Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Mehrfamilienhaus; dreigeschossig; unterkellert; aus-
gebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut

Baujahr: um 1930

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: Nebenräume

Erdgeschoss: Wohnnutzung

1. Obergeschoss: Wohnnutzung

2. Obergeschoss: Wohnnutzung

Dachgeschoss: Wohnnutzung

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
-------------------------	--------------------------------------

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkon
---------------------	--------

3.3 Nebengebäude

Baujahr: um 1930;
 Bauart: massiv;
 Außenansicht: verputzt;
 Dachform: Satteldach;
 Dach aus: Tonziegeldeckung;
 Tor: Holzflügeltore

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung

4 Verkehrswert

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **154.000,00 €** ermittelt.
 Der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienhaus und Nebengebäude bebaute Grundstück in 31785 Hameln, Gertrudenstraße 31

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hameln	14953	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hameln	15	49/7

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.12.2023 mit rd.

154.000 €

in Worten: einhundertvierundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

Anlage: Fotos
Seite 1 von 2



Ansicht des Bewertungsobjekts aus nordöstlicher Richtung



Ansicht des Bewertungsobjekts aus nördlicher Richtung

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 2



Ansicht des Bewertungsobjekts aus nordwestlicher Richtung



Ansicht Nebengebäude aus nördlicher Richtung