



Exposé

Wertgutachten

zum Zweck der Zwangsversteigerung

Ermittlung des Verkehrswertes
in Anlehnung an
§ 194 BauGB sowie ImmoWertV

26 K 44/24

11 Gesamtseiten

Ausfertigung: 1

Objekt:

Grundbuch:
Flur, Flurstück
Grundstücksgröße:
Wohnfläche:
Nutzfläche:



Wohnhaus in massiver Bauweise
Lügder Straße 10, 31812 Bad Pyrmont
Grundbuch von Oesdorf, Blatt 2929, lfd. Nr. 1
Gemarkung Oesdorf, Flur 9, Flurstück 84/10
2.603 m²
ca. 149 m²
ca. 210 m²

Gläubiger:	Volksbank Hameln-Stadthagen eG Osterstraße 44, 31785 Hameln
------------	--

Ansprechpartner:	Herr Born
Telefon:	05151 / 207-30490

Auftraggeber: **Amtsgericht Hameln**
Zehnthof 1, 31785 Hameln

Zweck der Ausarbeitung: Verkehrswertermittlung
zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Ortstermin: 22.01.2025

Bewertungsstichtag: 22.01.2025

Qualitätsstichtag: 22.01.2025

Ausfertigungsdatum: 05.05.2025

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 22.01.2025 ermittelt sich der Verkehrswert des bebauten Grundstücks mit rd.

41.100 €

in Worten: einundvierzigtausendeinhundert 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	6
2.5.3	Bauordnungsrecht	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	6
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	6
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	6
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	7
3.2	Wohnhaus	7
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	7
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	8
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	8
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	8
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	9
3.3	Außenanlagen	9
4	Verkehrswert	9

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus
Objektadresse:	Lügder Straße 10 31812 Bad Pyrmont
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Oesdorf, Blatt 2929, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Oesdorf, Flur 9, Flurstück 84/10, Fläche 2603 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Hameln vom 21.11.2024 soll durch schriftliches Sachverständigen-gutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjek-tes eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	22.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	22.01.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Ob-jekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei in Augen-schein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Ein beauftragter einer der Schuldner der Sachverstän-dige
Eigentümer:	Die Eigentümer sind dem Sachverständigen bekannt. Sie werden auf Anordnung des Gerichtes nicht ge-nannt.
herangezogene Unterlagen, Erkun-digungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstel-lung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Infor-mationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21.11.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 11.12.2024 • Auszug aus der Bauakte • Auskunft aus dem Planungsrecht • 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 und Einwohnerzahl:	Bad Pyrmont; Ortsteil Oesdorf
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Kreisstadt Hameln (ca. 12 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Hannover (ca. 60 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 83 (ca. 8 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bad Pyrmont (ca. 0,5 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 3 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3 km entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	leicht hängig; von der Straße abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 12 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 2603,00 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	überörtliche Verbindungsstraße; klassifizierte Straße (Landesstraße); Straße mit regem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Altlasten sind nicht bekannt worden
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 21.11.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Oesdorf, Blatt 2929, 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.
---------------------------------------	---

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.12.2024 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.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan, folgende Festsetzungen:

MI = Mischgebiet;
 II = 2 Vollgeschosse (max.);
 GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
 GFZ = 0,6 (Geschossflächenzahl);
 o = offene Bauweise

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.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist leerstehend.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung 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 Unterlagen, 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. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Das Gebäude befindet sich im Leerstand. Es wurde eingebrochen und ist dem Vandalismus zum Opfer gefallen. Am Tag der Ortsbesichtigung wurden massive Durchfeuchtungen und massiver Schimmelbefall festgestellt. In Folge der Ereignisse und der nicht erkennbaren Unterhaltung ist das Ende der wirtschaftlichen Lebenserwartung des Objektes erreicht. Eine Liquidation (Abbruch) des Objektes ist nicht möglich da das Ursprungsgebäude und Ursprungsgrundstück geteilt wurde und das Flurstück 84/9 entstand. Auf Grund der nachträglichen Grundstücksteilung sind keine Gebäudetrennwände (jedes Gebäude für sich) vorhanden und das Bewertungsobjekt muss stehen bleiben.

3.2 Wohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; zweiseitig angebaut
Baujahr:	1907 (gemäß Bauakte)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton)

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert
Heizung:	Dezentrale Heizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Linoleum, Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung, Teilweise Holzfenster mit Einfachverglasung
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren aus Holz
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation zerstört durch Vandalismus
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	wesentliche Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelbefall, durchfeuchtete Deckenkonstruktion, Vandalismusschäden
Allgemeinbeurteilung:	Da Gebäude hat seine wirtschaftliche Restnutzungsdauer überschritten

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung

4 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **41.100,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 31812 Bad Pyrmont, Lügder Straße 10

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Oesdorf	2929	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Oesdorf	9	84/10

wird zum Wertermittlungstichtag 22.01.2025 mit rd.

41.100 €

in Worten: einundvierzigtausendeinhundert Euro

geschätzt.

Anlage: Fotos



Ansicht des Bewertungsobjekts aus nordöstlicher Richtung



Mit Schimmelsporen durchzogene Wand- und Deckenkonstruktion

Anlage: Fotos



Mit Schimmelsporen durchzogener Hausrat



Zurückgelassener Hausrat