



Exposé

Wertgutachten

zum Zweck der Zwangsversteigerung

Ermittlung des Verkehrswertes
in Anlehnung an
§ 194 BauGB sowie ImmoWertV

26 K 45/23

11 Gesamtseiten

Ausfertigung: 1

Objekt:



Wohnhaus mit Anbau und Nebengebäude

Kniepstraße 4, 31860 Emmerthal

Grundbuch:

Grundbuch von Esperde, Blatt 400, lfd. Nr. 1

Flur, Flurstück

Gemarkung Esperde, Flur 5, Flurstück 32/1

Grundstücksgröße:

1309 m²

Wohnfläche:

ca. 232 m²

Nutzfläche:

ca. 426 m²

Gläubiger:

Sparkasse Hameln-Weserbergland

Am Markt 4, 31785 Hameln

Ansprechpartner:

Forderungsmanagement

Telefon:

05151-20624205

Auftraggeber:

Amtsgericht Hameln

Zehnthof 1, 31785 Hameln

Zweck der Ausarbeitung:

Verkehrswertermittlung

zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Ortstermin:

09.01.2024

Bewertungsstichtag

09.01.2024

Qualitätsstichtag

09.01.2024

Ausfertigungsdatum:

21.03.2024

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 09.01.2024 ermittelt sich der Verkehrswert des bebauten Grundstücks mit rd.

254.000 €

in Worten: zweihundertvierundfünfzigtausend 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	6
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	6
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	6
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	6
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	6
3.2	Wohnhaus	6
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	6
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	7
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	7
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	7
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	7
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	8
3.3	Wohnhausanbau	8
3.4	Scheune	8
3.5	Außenanlagen	8
4	Verkehrswert	9

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus mit Anbau und Nebengebäude
Objektadresse:	Kniepstraße 4 31860 Emmerthal
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Esperde, Blatt 400, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Esperde, Flur 5, Flurstück 32/1, zu bewertende Fläche 1.309 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Landgerichts Hameln vom 23.10.2023 soll durch schriftliches Sachverständigen-gutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	09.01.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	09.01.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Zwangsverwalterin sowie der Sachverständige
Eigentümer:	Der Eigentümer ist dem Sachverständigen bekannt. Er wird auf Anordnung des Gerichtes nicht genannt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 26.10.2023 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 06.12.2023• Auskunft 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 und Einwohnerzahl:	Emmerthal; Ortsteil Esperde
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Kreisstadt Hameln (ca. 10 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Hannover (ca. 50 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 83 (ca. 5 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand
Art der Bebauung im Ortsteil:	landwirtschaftliche und wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	leicht hängig

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 30 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 45 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 1309,00 m ²
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; klassifizierte Straße (Gemeindestraße)
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Gehwege nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss Glasfaseranschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
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. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 26.10.2023 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Esperde, Blatt 400 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 07.12.2023 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 ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Lediglich die Geschosstreppe wurde in den Wohnhausanbau verlagert

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, (fern)mündlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude, Wohnhausanbau und einer Scheune 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 Ortsbeichtigung 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.

3.2 Wohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: zweigeschossig; teilunterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; mit Anbau

Baujahr: um 1935, 1965 umgebaut

Modernisierung: Das Objekt wurde im Innenraum vollständig Renoviert und Saniert

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: Ehemaliger Öllageraum – konnte nicht besichtigt werden

Erdgeschoss: Wohnräume

Obergeschoss: Wohnräume

Dachgeschoss: Nicht ausgebautes Kaltdach

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

Konstruktionsart: Massivbau

Umfassungswände: Mauerwerk

Innenwände: Mauerwerk

Geschossdecken: Holzbalken

Dach: Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten
Dachform: Satteldach
Dacheindeckung: Welleternit; ohne Dämmung;

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz;
Wasserleitungen aus Kupferrohr

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung;
je Raum ein bis zwei Lichtauslässe;
je Raum mehrere Steckdosen;
Glasfaseranschluss

Heizung: Zentralheizung als Pumpenheizung – Brennwerttechnik, mit flüssigen Brennstoffen (Gas);
Solarkollektoren;
Flachheizkörper, mit Thermostatventilen;
Stahltank oberirdisch

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: schwimmender Estrich, Laminat, Fliesen

Wandbekleidungen: Gipskartonplatten

Deckenbekleidungen: Gipskartonplatten

Fenster: Fenster aus Holz mit Doppelverglasung

Türen: Hauseingangstüren: Kunststoff mit Lichtausschnitt
Zimmertüren: Füllungstüren aus Holz

sanitäre Installation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden
besondere Einrichtungen:	Kachelofen im Obergeschoss, Kaminofen im Erdgeschoss
Bauschäden und Baumängel:	Es fehlen Absturzsicherungen vor den Fenstern im Obergeschoss
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist befriedigend.

3.3 Wohnhausbau

Baujahr: um 1935;

Bauart: massiv;

Außenansicht: verputzt, Mauerwerk;

Dachform: Satteldach;

Dach aus: Tonziegeldeckung;

Tor: Holzschwingtor;

Boden: Beton;

Fenster: Kunststofffenster;

Ausstattungsmerkmale: beheizt;

Besonderheiten: Im Anbau befindet sich die Heizungsanlage, eine Werkstatt sowie die Zugänge in die Wohnungen im Erdgeschoss und im Obergeschoss

3.4 Scheune

Baujahr: um 1935;

Bauart: massiv;

Außenansicht: Mauerwerk;

Dachform: Satteldach;

Dach aus: Tonziegel;

Tor: Holzrolltor und Holzschwingtor;

Boden: Magerbeton, Teilweise Leimboden

3.5 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 Wertermittlungsstichtag mit rd. **254.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus mit Anbau und Nebengebäude bebaute Grundstück in 31860 Emmerthal, Kniepstraße 4

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Esperde	400	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Esperde	5	32/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.01.2024 mit rd.

254.000 €

in Worten: zweihundertvierundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

Anlage: Fotos



Wohnhaus aus nordwestlicher Richtung



Wohnhausanbau aus südlicher Richtung

Anlage: Fotos



Scheune aus südwestlicher Richtung



Scheune aus nordwestlicher Richtung