



Exposé

Wertgutachten

zum Zweck der Zwangsversteigerung

Ermittlung des Verkehrswertes in
Anlehnung an
§ 194 BauGB sowie ImmoWertV

26 K 43/23

9 Gesamtseiten

Ausfertigung: 1



Objekt: Unterkellertes Zweifamilienhaus mit Garage
in massiver Bauweise Heimsort 3, 31789
Hameln

Grundbuch: Grundbuch von Hastenbeck, Blatt 296, lfd. Nr.
2

Flur, Flurstück Gemarkung Hastenbeck, Flur 6, Flurstück 47

Grundstücksgröße: 811 m²

Wohnfläche: ca. 162 m²

Gläubiger:	Cord Schmedeke Kirchwinkel 1, 31789 Hameln
------------	---

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

Zweck der Ausarbeitung: Verkehrswertermittlung
zum Zwecke der
Zwangsversteigerung

Ortstermin: 10.01.2024 & 23.01.2024

Bewertungsstichtag 23.01.2024

Qualitätsstichtag 23.01.2024

Ausfertigungsdatum: 07.04.2021

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 23.01.2024 ermittelt sich der Verkehrswert des bebauten Grundstücks mit rd.

185.000 €

in Worten: einhundertfünfundachtzigtausend 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	Zweifamilienhaus			7
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht			7
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)			7
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung			7
3.3	Garage			7
3.4	Außenanlagen			7
4	Verkehrswert			7

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus und Garage

Objektadresse: Heimsort 3
31789 Hameln

Grundbuchangaben: Grundbuch von Hastenbeck, Blatt 296, lfd. Nr. 2

Katasterangaben: Gemarkung Hastenbeck, Flur 6, Flurstück 47, zu bewertende Fläche 811 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Hameln vom 05.12.2023 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.

Wertermittlungsstichtag: 23.01.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 23.01.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

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 Gläubiger sowie der Sachverständige

Eigentümer: Die Eigentümerin ist dem Sachverständigen bekannt. Sie wird auf Anordnung des Gerichtes nicht genannt.

herangezogene Unterlagen, Erkun- Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellungen, Informationen: lung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Infor mationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 08.11.2023 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:
- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 13.12.2023
- 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:	Hameln; Ortsteil Hastenbeck
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Kreisstadt Hameln (ca. 6 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Hannover (ca. 45 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 1 (ca. 6 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Hameln (ca. 6 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 6 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 6 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	leicht hängig

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 811,00 m ² ; <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, befestigt mit Betonverbundstein
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine 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 Bau grund- 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 Belastun- Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter

gen: Grundbuchauszug vom 08.11.2023 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II und III des Grundbuchs von Hastenbeck, Blatt 296 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 16.01.2024 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 Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan 642 folgende Festsetzungen:

MD = Dorfgebiet;
II = 2 Vollgeschosse (max.)

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens konnten auf Grund fehlender Zugänglichkeit nicht überprüft werden.

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 eigengenutzt.

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.

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 Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Zweifamilienhaus;
zweigeschossig;
unterkellert;
Satteldach, der Dachraum ist teilausgebaut

Baujahr: 1964 (gemäß Bauakte)

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Streifenfundament, Beton

Keller: Mauerwerk

Umfassungswände: Mauerwerk

Innenwände: Mauerwerk

Geschossdecken: Stahlbeton

Dach: Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten
Dachform: Satteldach

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

3.3 Garage

Baujahr: 1964;
Bauart: massiv;
Außenansicht: Mauerwerk;
Dachform: Flachdach;
Dach aus: Faserzementplatten

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen

4 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 31789 Hameln, Heimsort 3

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hastenbeck	296	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hastenbeck	6	47

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2024 mit rd.

185.000 €

in Worten: einhundertfünfundachtzigtausend Euro

geschätzt.

Anlage: Fotos

Seite 1 von 2



Ansicht des Bewertungsobjekts aus südöstlicher Richtung



Ansicht des Bewertungsobjekts aus südlicher Richtung

Anlage: Fotos
Seite 2 von 2



Ansicht des Bewertungsobjekts aus südwestlicher Richtung

