

Auftraggeber

- Amtsgericht Hameln

Geschäftsnummer

- 26 K 51/24

Bewertungsobjekt

- 3-Zimmer Eigentumswohnung mit 57,94 m² Wohnfläche und 22,646/1.000 Miteigentumsanteilen
- Basbergstr. 87, Hameln

Besonderheit

Innenbesichtigung ist nicht ermöglicht worden

Beschreibung des Grundstücks

Lage, Form und Größe, Erschließungszustand

- Hameln
- Grundstücksform: regelmäßig geschnitten
- Grundstücksgröße 3.067 m²
- Alterschließung

Nutzung

- Das Grundstück ist mit mehreren Mehrfamilienwohnhäusern und einer TG-anlage bebaut. Laut Aktenlage ist das Baujahr 1968.
Zu bewerten ist die Wohnung Nr. 11.1 im EG rechts des Hauses Basbergstr. 87

Miet- oder Pachtverhältnisse

- sind nicht bekannt gemacht worden.

Immissionsbelastung, Altlasten

- es besteht kein Verdacht auf Altlasten im Untergrund

Gewerbebetrieb

- Nein

Betriebseinrichtungen / Maschinen

- Nein

Gebäudebeschreibung

Baujahr

- 1968

Gebäudekonstruktion

Nachfolgend werden die zur Wertermittlung wesentlichen Daten aufgeführt. Die zu bewertende 3-Zimmer-Wohnung liegt im EG rechts eines Mehrfamilienwohnhauses. Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, wird lediglich die Baubeschreibung aus der Bauakte angeführt.

B A U - und A U S S T A T T U N G S B E S C H R E I B U N G

für das Bauvorhaben 319: Hameln, Sprengerstraße 61, 63 und 65 sowie Untere Basbergstraße 11, 13 und 15
- Errichtung von 40 Eigentumswohnungen -

1. Rohbau

- 1.01 Fundamente Beton ✓
- 1.02 Wände:
 - Außenwände - Kellergeschoß: Kalksandsteine ✓
 - Erd-u. Ober-geschoß: Hohlblockmauerwerk bzw. Leichtbetonsteine ✓
 - Innenwände - tragende: Kalksandsteine ✓
 - nicht tragende: Leichtbetonvollsteine ✓
 - Schornsteine: Kalksandvollsteine ✓
 - Schornsteinköpfe: Vormauerziegel, verfügt ✓
- 1.03 Abdichtung gegen Erd-feuchtigkeit:
 - Horizontalabdichtung der aufgehenden Wände: Bitumenpappe über Kellerfußboden und unter der Kellerdecke ✓
 - Vertikalabdichtung der Kelleraußenwände: Putz und bituminöse Anstriche der Kelleraußenwände ✓
- 1.04 Decken: Stahlbetonmassivdecken ✓
- 1.05 Treppen:
 - Kelleraußentreppe: Betonstufen mit Zementestrich ✓
 - Geschoßtreppen: Stahlbeton mit Kunststeinbelag in Haus Sprengerstraße 65 ✓
 - Einschubtreppen: zum Boden und in den Häusern Sprengerstr. 65 und Basbergstraße 11 und 13 als feuerbeständige Einschubtreppen zum Maschinenraum des Personen-aufzuges ✓
- 1.06 Loggienbrüstungen: Stahlkonstruktion mit Blende ✓
- 1.07 Dach:
 - Sprengerstraße 63 und Basbergstraße 11 u. 13: Betonflachdach mit aus-reichender Wärmedämmung, 2 Lagen Dachbahnen, Oberflächen-schutz mit Kiesbettung ✓
 - Sprengerstraße 61 u. 65 und Basbergstraße 15: Kehibalkendach mit Lattung und Betondachsteinen. Holzquer-schnitte nach Angabe des Statikers. ✓
- Garage: Asphalt mit Feldmarkierung aus Spaltklinkern. ✓

2. Ausbau

- 2.01 Außenputz:
 - Sockel: Kieselwaschputz ✓
 - Außenwände: Kratzputz, im Bereich der Loggien glatt verriebener und gestrichener Putz ✓
- 2.02 Innenputz:
 - Keller: Fugenglattstrich und gekalkt ✓
 - Waschküche, Heiz- und Öllagerraum: Zementsockelputz, über Sockel einlagiger Kalkzementmörtel-putz ✓
 - Wohn-geschosse: zweilagiger Kalkputz ✓
 - 2.03 Wandfliesen:
 - Bad: Keramische Wandfliesen 15/15 cm, Farbe nach Wahl ✓
 - WC: umlaufender Wandbelag, 150 cm hoch ✓
 - Küche: Plattenschild hinter dem Hand-waschbecken ✓
- 2.04 Fußbodenbeläge:
 - Keller: Plattenschild elfenbein hinter den Objekten, 5 Platten hoch ✓
 - Wohn-geschosse: Zementestrich ✓
 - Wohnraum: In allen Räumen wärme- und schalldämmender Estrich ✓
 - Flure, Schlaf- und Kinderzimmer: Mosaik-Parkett, Eiche, 2. Wahl, gewachst ✓
 - Küche: Marley-Flex-Platten ✓
 - Bad, WC: Marley-Flex-Platten ✓
 - Loggien: Zementestrich versiegelt ✓
 - 2.05 Fenster:
 - Keller: Stahlfenster mit Einfachverglasung ✓
 - Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer sowie Küche und Bad: Holzfenster mit Isolierverglasung, L.M. eloxierte Beschläge, Drehkippflügel in jedem Zimmer ✓
 - WC und Treppenhaus: Holzfenster mit Einfachverglasung, L.M. eloxierte Beschläge, Drehkippflügel in jedem Raum. ✓
 - Rollladen: Für alle Fenster im Erdgeschoß, mit Ausnahme der Fenster die eine Betonverkleidung erhalten ✓
 - Fensterbänke - außen: Zinkblechabdeckung ✓
 - innen: Kunststein ✓

- 2.06 Türen:
 - Kellertüren: ✓
 - Haustür: ✓
 - Zimmertüren: ✓
- Loggientüre: ✓
- 2.07 Wärme- und Schallschutz: ✓
 - Bretter- bzw. Lattantüren ✓
 - Rahmentür mit Glasfüllung, L.M. eloxierte Beschläge ✓
 - glatt abgespernte Türen in Stahlzargen, Türblätter in Naturfurnier mit Lasuranstrich, teilweise mit Glasöffnung, L.M. eloxierte Beschläge ✓
 - Blendrahmentür als Hebetür L.M. eloxierte Beschläge ✓
 - Nach DIN 4108 und DIN 4109 durch: ✓
 - ausreichende Wandstärken, Isolierverglasung, schwimmender Estrich, Halterungen mit Dämm- einlage für alle Rohrin- stallationen ✓
- 2.08 Personenaufzug: ✓
 - Personenaufzüge in den Treppen- häusern Sprengerstr. 63 und Basbergstraße 11 und 13, vom Keller bis zum letzten Oberge- schoß führend. ✓
- 2.09 Heizung: ✓
 - ölgefeuerte Warmwasserzentral- heizung mit Stahlradiatoren bzw. Plattenheizkörpern in jedem Raum. ✓
 - Elektro-Durchlauferhitzer für die Versorgung nachstehender Zapfstellen: ✓
 - Doppelpültisch ✓
 - Wanne und Waschtisch ✓
- 2.10 Warmwasserversorgung: ✓
 - Küche: ✓
 - Bad: ✓
- 2.11 Elektrische Anlagen: ✓
 - 1. Keller: ✓
 - 2. Waschküche: ✓
 - Sprengerstr. 63 und Basbergstr. 11 u. 13: ✓
 - Sprengerstr. 61,65 u. Basbergstraße 15: ✓
 - 3. Wohnraum: ✓
 - 1 Deckenbrennstelle (Serien- schaltung) ✓
 - 1 Doppelsteckdose ✓
 - 2 Steckdosen ✓
 - 1 Antennenanschlusdose ✓
 - 1 Deckenbrennstelle ✓
 - 1 Wandbrennstelle ✓
 - 1 Kraftanschluß für Ekt-Herd ✓
 - 1 Anschluß für Lunos-Lüfter ✓
 - 1 Steckdose ✓
- 4. Küche: ✓
 - 1 Deckenbrennstelle ✓
 - 3 Steckdosen ✓
 - 2 Deckenbrennstellen (Wechsel- schaltung) ✓
 - 1 Steckdose ✓
 - 1 Telefonanschlusdose ✓
 - 1 Wandbrennstelle ✓
 - 1 Rasiersteckdose ✓
 - 1 Anschluß für Durchlaufer- hitzer ✓
 - 1 Wandbrennstelle ✓
 - 1 Steckdose ✓

- 5. Schlaf- und Kinder- zimmer: ✓
 - 1 Deckenbrennstelle ✓
 - 3 Steckdosen ✓
- 6. Flur: ✓
 - 2 Deckenbrennstellen (Wechsel- schaltung) ✓
 - 1 Steckdose ✓
 - 1 Telefonanschlusdose ✓
 - 1 Wandbrennstelle ✓
 - 1 Rasiersteckdose ✓
 - 1 Anschluß für Durchlaufer- hitzer ✓
 - 1 Wandbrennstelle ✓
 - 1 Steckdose ✓
- 7. Bad: ✓
 - 1 Leerrohr für Telefon, Gemein- schaftsanenne für Hörfunk und Fernsehen (Farbfernsehen) ✓
 - 1. 2. u. 3. Programm, Kl. angelanlage und für die Häuser Sprengerstr. 61,63 und Basberg- str. 11, 13 u. 15 eine Türöffner- und Türsprechanlage ✓
- 8. WC: ✓
 - 1 Steckdose ✓
- 9. Loggia: ✓
 - 1 Steckdose ✓
- 10. Allgemein: ✓
 - Decken in Leimfarbe, alle Räume tapeziert ✓
 - 1,50 m höher, unlaufender Sockel in Plastik, Decken und Wände über Sockel in Binder- farbe ✓
 - Decke und Wände über Fliesen- sockel in Binderfarbe ✓
 - Ölfarbanstrich ✓
 - Für die Anordnung und Maße sind die Detailzeichnungen ver- bindlich. ✓
 - Die Küchen werden von der Bau- herrin mit dem AEG-Vier- Platten-Ekt-Herd "deluxe", einer Doppel- bzw. Einfach- spüle und einer Arbeitsplatte mit Schublade, als Küchen- Kombination "deluxe" ausge- stattet. In der Nähe der Ar- beitsplatte ist ein Lunos- Lüfter mit Elektromotor vorge- sehen. ✓
 - Auf Wunsch und auf Sonderkosten werden in den Küchen zusätzlich ein 200 l Einbaukühlschrank und diverse Unter- und Hänge- schränke aufgestellt. ✓
- 2.12 Anstriche: ✓
 - Wohn-, Schlaf-, Kinder- zimmer und Flure: ✓
 - Küche und WC: ✓
- Bad: ✓
 - Holzwerk und Eisenteile: ✓
- 2.13 Einbaugesenstände: ✓
 - Küche: ✓

Bad und WC:

Stahleinbavanne deluxe, 3,5 mm dick, 170 cm lang, mit Misch-
batterie und Handbrause, Waschtisch 63 mit Einlochmisch-
batterie, Spiegel, Ablage, Handtuchhalter, Eit-Durchlauf-
erhitzer

WC:

Spülklosett mit tiefhängendem Spülkasten, Papierhalter, Handwaschbecken mit Spiegel, Handtuchhaken.

Flur:

z.T. 1 eingebauter Abstell-
schrank

Waschküche:

Gemeinschaftswaschküche mit vollautomatischer Eit-Wasch-
maschine, Schleuder und Trocken-
automat

Sprengerstr. 63 und
Basbergstr. 11 u. 13:

Sprengerstr. 61,65 und
Basbergstraße 15:

3. Außenanlagen

Waschküche mit vollautomatischer Eit-Waschmaschine

Die Grünanlagen werden vom Bau-
träger angelegt, einschl. Wäschetrockenschirm, Teppich-
klopfstange, sowie eine Sammel-
garage mit 49 Einsteilplätzen.

4. Änderungen und
Sonderwünsche:

Änderungen, die keine Wert-
minderung bedeuten, bleiben
vorbehalten.

Die Ausführung von Sonder-
wünschen und Abweichungen
von der aus der Baubeschreibung
ersichtlichen Bauausführung
sollen sich nur auf den Innen-
ausbau beziehen und dürfen keine
erheblichen baulichen und/
oder statischen Änderungen
bedingen. Sie bedürfen in jedem
Fall der Zustimmung der
Wohnungsbau Essen GmbH u. Co.KG
und der örtlichen Bauführung.
Die Ausführung von derartigen
Arbeiten ist nur über die
örtliche Bauführung (gegen
angemessene Honorierung) durch
die am Bau tätigen Firmen
möglich. Die Sonderkosten sind
unmittelbar zwischen dem Er-
werber und der ausführenden
Firma unter Unterrichtung der
örtlichen Bauführung und der
Wohnungsbau Essen GmbH u.
Co. KG, abzurechnen.

Sofern eine Verrechnung mit
der Wohnungsbau Essen GmbH
u. Co. KG erforderlich wird,
ist eine Bearbeitungsgebühr
in Höhe von 10 % der Mehr-
an die Wohnungsbau Essen
zu zahlen.

WB 319/2b
Ar/B6.-

Aufgestellt:
Rotenburg/Han., den 7.9.1967

Architekt BDA
Helmut Findeisen

Baubehörlich geprüft
Hameln, den 18. Jan. 1968 19
Bauordnungsamt

l.A.

Schall- und Wärmeschutz wurden nicht konkret untersucht, jedoch ist aufgrund der Ortsbesichtigung und Erfahrung davon auszugehen, dass diese nicht mehr in allen Punkten zeitgemäß sind.

Ein Energiepass der Auskunft über den durchschnittlichen Jahresenergieverbrauch der Immobilie gibt¹, wurde nicht vorgelegt / ist nicht vorhanden.

Hinsichtlich der Erfüllung der Forderungen des GEG wurde keine vertiefende Untersuchung getroffen – dies gehört auch nicht zum Gutachtenauftrag.

Hinweis 1:

Die Angaben beziehen sich ausschließlich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale wird ausgeschlossen.

Hinweis 2

In der Bauakte der Stadt ist das Haus Basbergstr. 87 als Nr. 13 und das Haus 89 als Nr. 11 markiert, in den Teilungsplänen andersherum.

Die Haus-Nr. in der Katasterkarte stimmt ebenfalls nicht mit der Örtlichkeit überein. 87 und 89 wurden vertauscht.

Wirtschaftliche Wertminderung

keine

Außenanlagen

- Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser, Elt, Abwasser, Gas)
- Haus-, Hof- und Garagenzuwegung

Verkehrswert

ACHTUNDSECHZIGTAUSEND EURO

68.000,00 €

Stichtag 25.03.2025

Hinweis

Für dieses Expose wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich ist das Gesamtgutachten, welches in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts während der Dienstzeiten eingesehen werden kann.

¹ Bei Neuvermietungen oder dem freihändigen Verkauf einer Immobilie ist nach den Regelungen des GebäudeEnergieGesetzes (GEG) ein Energieausweis vorzuhalten.



Bild 1 oben: Eingangsseite

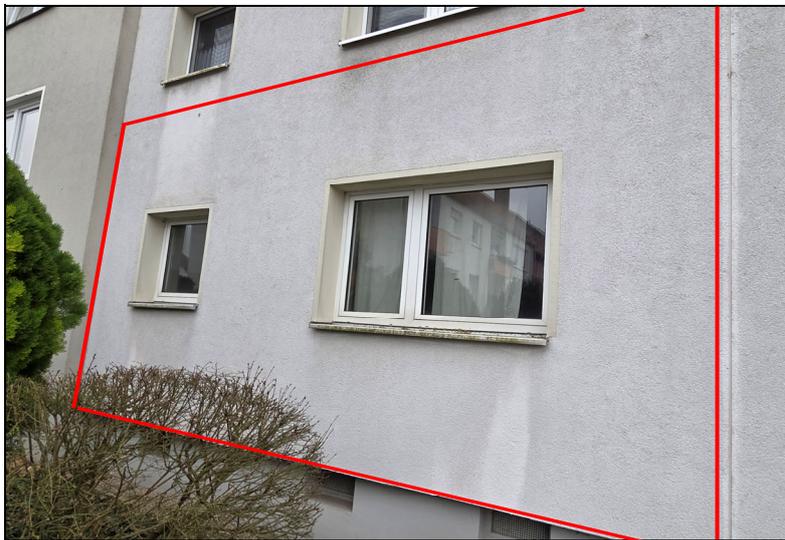


Bild 2 oben: Detail zu Bild 1

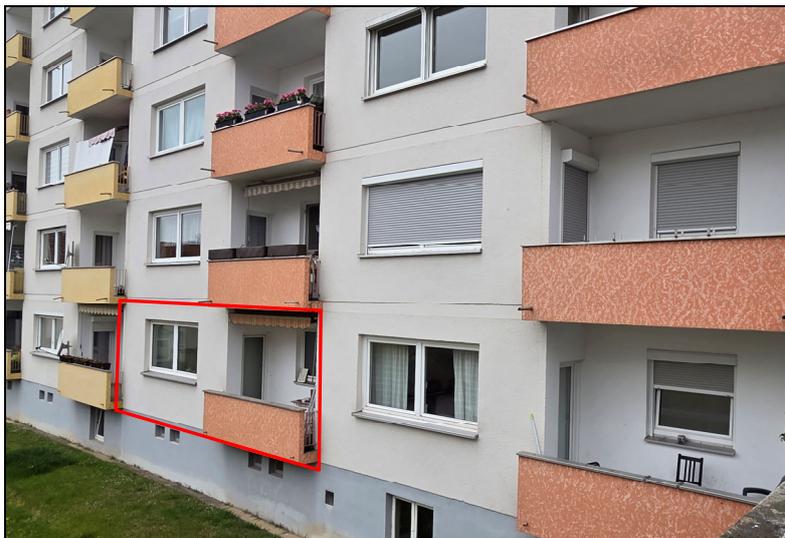


Bild 3 oben: Balkonseite