

# EXPOSÉ zum GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache 43 K 7/24

im Wohnungsgrundbuch von Bückeberg, Blatt 6201 eingetragenen **102,500/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 31675 Bückeberg, Bornbrink 3, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet mit Kellerraum**



## Allgemeine Angaben

### Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Bornbrink 3 31675 Bückeberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bückeberg, Blatt 6201, lfd. Nr. 1 (Wohnungsgrundbuch)
Katasterangaben:	Gemarkung Bückeberg, Flur 18, Flurstück 13/83, zu bewertende Fläche 1.328 m <sup>2</sup>

### Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Das Gutachten dient der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren.
Wertermittlungsstichtag:	17.03.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	17.03.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnte nur eine Außenbesichtigung vorgenommen werden. Der Schuldner war nicht erreichbar.

## Grund- und Bodenbeschreibung

### Lage

#### Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Landkreis Schaumburg
Ort und Einwohnerzahl:	Bückeberg (ca. 19.298 Einwohner)  Fläche ca. 68,9 km <sup>2</sup> Bevölkerungsdichte 280 Einwohner je km <sup>2</sup>  Die Stadt hat acht Ortsteile.
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Minden (ca. 15 km entfernt), Hameln (ca. 30 km entfernt), Wunstorf (ca. 41 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u> Hannover (ca. 62 km entfernt)  <u>Bundesstraßen:</u> B65 verläuft am nördlichen Rand von Bückeberg, B83 verläuft am südlichen Rand von Bückeberg  <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 2, AS Bad Eilsen (ca. 7,5 km entfernt)

Bahnhof:  
Bückeburg, am nördlichen Stadtrand

Flughafen:  
HAJ Hannover-Langenhagen (ca. 63 km entfernt)

## Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im südlichen Stadtbereich von Bückeburg;  
Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,5 km.  
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,0 km entfernt;  
Schulen und Ärzte ca. 2,0 km entfernt;  
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung;  
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1,5 km entfernt;  
gute Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;  
aufgelockerte Bauweise

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

leicht hängig; von der Straße abfallend

## Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:  
insgesamt 1.328,00 m<sup>2</sup>

## Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Das Bewertungsobjekt befindet sich am Ende einer Sackgasse;  
Straße mit geringem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;  
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;  
Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine 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.

## Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 14.02.2025 vor.  
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Bückeburg, Blatt 6201 folgende Eintragung:



Ifd. Nr. 1 Wegerecht an dem Grundstück Flur 18 Flurstück 13/83 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Bückeburg Flur 18 Flurstück 13/82....

Dieses Wegerecht ist nicht wertrelevant und wird nicht weiter betrachtet.

## Öffentlich-rechtliche Situation

### Baulasten und Denkmalschutz

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

### Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes existiert ein Bebauungsplan. Nummer 5, Name des B-Plans: Südharrl – Gelände Korff – Hansing

### Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

## 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.

## Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).  
Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt.

## Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

### Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

#### Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus; zweigeschossig; unterkellert; ausgebauter Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1984 (gemäß Bauakte)
Außenansicht:	Straßenseite Klinkermauerwerk; Giebelseite verputzt und gestrichen

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststein; einfaches Eisengeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

#### Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

#### Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen von außen erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut.

## Nebengebäude

9 Garagenstellplätze (Einzelgarage) als Tiefgarage  
Die Garagen sind nicht dem Wohnungsgrundbuch zugeordnet.

## Außenanlagen

### Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Wegebefestigung, Hofbefestigung, Stützmauer

## Sondereigentum an der Wohnung im DG rechts

### Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im DG Mitte im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet mit Kellerraum.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß Bauantrag rd. 67,99 m <sup>2</sup> ; die Wohnflächenberechnung wurde nicht überprüft
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 2 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad, 1 Loggia, 1 Keller, 1 Abstellraum;  <u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Wohnzimmer rd. 23,29 m<sup>2</sup></li><li>• Schlafzimmer rd. 17,05 m<sup>2</sup></li><li>• Küche rd. 9,79 m<sup>2</sup></li><li>• Flur rd. 6,56 m<sup>2</sup></li><li>• Bad rd. 7 m<sup>2</sup></li><li>• Loggia rd. 3,25 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen</li><li>• Lagerraum rd. 1,05 m<sup>2</sup></li></ul>
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

## Raumausstattungen und Ausbauzustand

### Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Eine Beschreibung der Wohnung und der Ausstattung ist nicht möglich, es konnte nur eine Außenbesichtigung gemacht werden.

## Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 102,500/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 31675 Bückeberg, Bornbrink 3 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet mit Kellerraum wird zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2025 mit rd.

**103.800 €**

**in Worten: neunundneunzigtausendachthundert Euro**

geschätzt.