

# Beschreibung des Grundstücks

Gemarkung Ahnsen, Flur 9, Flurstück 14/25 Bückeburger Straße 12

## Ortsbeschreibung

Das Grundstück befindet sich in der Gemeinde Ahnsen, einer ländlich geprägten Ortschaft mit rd. 1.000 Einwohnern.

Ahnsen, das zur Samtgemeinde Eilsen gehört, liegt im Landkreis Schaumburg nördlich des Höhenzugs „Harrl“, rd. 4 km östlich des Mittelzentrums Bückeburg und rd. 2 km nördlich des Kurortes Bad Eilsen.

In Ahnsen selbst finden sich kaum Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs. Dieser Bedarf kann aber im nahe gelegenen Bad Eilsen gedeckt werden.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Bad Eilsen beträgt rd. 4 km. Zum rd. 5 km entfernten Bahnhof in Bückeburg besteht eine Busverbindung.

## Grundstücksbeschreibung

### Lage, Form und Größe und Erschließungszustände

Bei dem Objekt handelt es sich um ein 1.034 m<sup>2</sup> großes Grundstück, auf dem ca. 1931 ein Wohnhaus mit Anbau errichtet wurde.

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz sind für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen.

### Derzeitige Nutzung

Das Objekt ist im derzeitigen Zustand nicht wohnlich nutzbar.

### Miet- und Pachtverhältnisse

Das Objekt ist nicht bewohnt. Nähere Angaben zu Mietverhältnissen sind nicht bekannt geworden.

### Immissionsbelastung, Altlasten

keine bekannt geworden

### Gewerbebetrieb

Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.

### Betriebseinrichtungen / Maschinen

keine bekannt geworden

## Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

Eine Besichtigung des Objekts von innen wurde dem Gutachterausschuss nicht ermöglicht!

### Hauptgebäude

**Gebäudeart:** Gebäudetyp: Wohnhaus mit Wohnhausanbau (ehem. Stall) in konventioneller Bauweise

Stellung des Gebäudes: freistehend

Geschosse: Wohnhaus: Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG), Dachgeschoss (DG), Dachboden (DB)  
Anbau: Erdgeschoss (EG), Dachgeschoss (DG)

Unterkellerung: Wohnhaus: voll unterkellert  
Anbau: nicht unterkellert

Dachgeschossausbau: voll ausgebaut

**Baujahr:** ursprünglich 1931, Jahre der Um- und Ausbaumaßnahmen in den 70er Jahren, 2010 u. 2015 verschiedene Maßnahmen, 2023 umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen

Baugenehmigung: liegt lt. Bauakte vor  
Für den Ausbau des Anbaus sowie des Dachgeschosses im Wohnhaus liegen keine Baugenehmigungen für die vorhandene Nutzung vor.  
Eine planungs- und baurechtliche Prüfung ist nicht Bestandteil der Wertermittlung. Der Gutachterausschuss nimmt bei der Wertermittlung an, dass die baurechtliche Legitimität nachträglich erlangt werden kann.

**Größe:** Wohnfläche: insgesamt 230 m<sup>2</sup> mit folgenden Wohneinheiten (Whg.): Whg. EG/OG: 115 m<sup>2</sup>, Whg. EG Anbau: 38 m<sup>2</sup>, Whg. DG: 44 m<sup>2</sup> (Berechnungen nach Aufmaß), sowie ein wohnlich ausgeb. Raum u. Loggia im DG Anbau: 33 m<sup>2</sup>

Bruttogrundfläche: Wohnhaus: 378 m<sup>2</sup>,  
Anbau: 97 m<sup>2</sup> (nach eigenen Berechnungen)

### Raumaufteilung:

Wohnhaus: KG: Abstellräume, Waschküche, Flur, Duschbadvorbereitung

Whg. EG/OG: 1 großer Raum inkl. Küche, Flur, Bad ; Treppenflur, Flur, 3 Zimmer

Whg. DG: 1 Flur mit Kochnische, Bad, 2 Zimmer

DB: Bodenraum

Anbau: EG: WC, Diele, Bad, Raum mit Kochnische

DG: 1 Raum, Loggia

Einstufung/Besonderheiten: Fußbodenniveauunterschiede in Whg. EG/OG und Raum im DG des Anbaus, eine Wohnung über 2 Geschossebenen

### Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Mauerwerk mit Putz und Anstrich, Sockel in Naturstein
Dach:	Wohnhaus: Krüppelwalmdach, Holzziegel (Ton), Dämmung, Anbau: Satteldach, Holzziegel (Ton), Dämmung
Außentüren:	Hauseingang: Holztür mit Glasausschnitt und Seitenelement Nebeneingang Anbau: Holztür mit Glasausschnitt, Terrassenkunststofftür mit Verglasung Kellereingang: Metalltür mit Glasausschnitt
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (1979, 2016, ...), überwiegend auch im KG, 1 Kunststoffkellerfenster mit Einfachverglasung, 5 Dachflächenfenster im Wohnhaus (2 aus 2006), 4 Dachflächenfenster im Anbau
Innenwände:	Mauerwerk mit Gipskartonplattenverkleidung und Tapeten, tlw. Leichtbauwände, Fliesen in den Sanitärräumen
Innentüren:	Holztüren
Geschossdecken:	Holzbalken, Kappendecke über KG
Geschosstreppen:	EG-DG: Holztreppe mit Textil-Stufenmatten und Holzgeländer EG-OG in der Whg EG/OG: offene Treppe mit Holztrittstufen auf Metallkonstruktion und Metallgeländer KG: Massivtreppe
Fußböden:	mit unterschiedlichen Belägen (Fliesen, Laminat)
Sanitäreinrichtungen:	EG: Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC-Becken DG: Bad mit Dusche, Waschbecken, WC-Becken KG: Duschbad im Rohbau EG-Anbau: Bad mit Dusche, Handwaschbecken, WC mit Waschbecken, WC-Becken
Heizung:	Ölzentralheizung (Bj. 1999, 2015 eingebaut lt. Schornsteinfeger), zentrale Warmwasserbereitung, Kachelofen (ohne aktuelle Zulassung)
Technische Ausstattung:	Lt. Gläubiger tlw. Sanitär- und Elektroleitungen erneuert, Zählerkasten nicht fertiggestellt
Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe mit 5 Stufen in Verbundsteinpflaster, Eingangstreppe mit 5 Stufen in Terrazzo

#### Wertbeeinflussende Beeinträchtigungen\*:

##### **Es liegt ein frostbedingter Schaden an wasserführenden Leitungen vor!**

U. a.:

- großflächige Schimmelpilzanhaftungen an den Wänden in Whg. EG/OG erkennbar,
- Schäden der Deckenverkleidung mit offensichtlichen Durchfeuchtungen von EG- und OG-Decke
- laienhafte Ausführung der letzten Modernisierungsmaßnahmen mit allgemeinen Fertigstellungsmängeln
- Stahlträger der KG-Deckenkonstruktion korrodiert (Blattrost)
- tlw. fehlender Endausbau, auch Zählerkasten
- Verglasung der Terrassenkunststofftür gerissen,

- außenliegende Schornsteinabdichtung sanierungsbedürftig
- eine fehlende Dachpfanne

Unterhaltungszustand: Das gesamte Gebäude ist nicht bewohnbar!

Besonderheiten: Zu einer Ertüchtigung müsste das Gebäude in den Rohbauzustand versetzt werden. Dabei sind sämtliche Modernisierungsmaßnahmen mindestens zurück zu bauen! Hier entstehen u. a. auch hohe Entsorgungskosten.

\* hier aufgeführte Bauschäden sind nur beispielhaft, ohne Anspruch auf Vollständigkeit; bei Bedarf sind Detailuntersuchungen erforderlich

## **Nebengebäude**

**Gebäudeart:** Gebäudetyp: Garagen-/Lagergebäude – ehem. Doppelgarage mit Anbau

**Baujahr (Bj.):** zwischen 1983 und 2006

**Bauakte:** Eine an diesem Standort genehmigte Blech-Fertigarage wurde durch dieses Gebäude ersetzt. Für diesen Bau liegt keine Baugenehmigung vor.

**Größe:** Bruttogrundfläche: 63 m<sup>2</sup> (nach eigenen Berechnungen)

**Raumaufteilung:** 1 Raum – Lager o. ä.

### **Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:**

**Wände:** Mauerwerk, ohne Putz o. Anstrich

**Dach:** schwach geneigtes Pultdach, Holzkonstruktion, Metallwellplatten

**Tore/-türen:** 2 Jalousientore, mehrflügelige Metallfalttür mit Kunststofflichtausschnitten, Kunststoffterrassentür

**Fenster:** Kunststofffenster mit Isolierverglasung

**Fußboden, Fußbodenbelag:** Beton, Betonplatten, Verbundsteinpflaster

**Besondere Bauteile:** Überdachung in Holzkonstruktion mit fasergebundener Wellplatteneindeckung (ggf. schadstoffbelastet)

### **Baulicher Zustand\*:**

Das Objekt ist über einen kurzen Zeitraum in einfacher Form (Abstellfläche) noch nutzbar. Die Sanierungskosten würden seinen jetzigen Wert weit übersteigen.

## **Außenanlagen:**

einfach

Gartenanlage mit Unterhaltungsrückstand, teilweise vermüllt

## **Besonderheiten:**

Das auf dem Grundstück aufstehende Gebäude mit Anbau befindet sich in einem unbewohnbaren, stark sanierungsbedürftigen Zustand. Im jetzigen Zustand ist das Gebäude nach Ansicht des Gutachterausschusses als nicht nutzbar bzw. bewohnbar einzustufen. Nach eingehender örtlicher Besichtigung hält der Gutachterausschuss eine Verwendbarkeit dieser gesamten Bausubstanz aus wirtschaftlicher Sicht nicht mehr für möglich. Die anfallenden Kosten würden den Verkehrswert bei weitem übersteigen, den das Objekt nach erfolgter Sanierung unter Berücksichtigung der

allgemeinen Marktlage hätte. Der Anbau nimmt am Schicksal des Hauptgebäudes teil und führt genauso wie die dann nicht mehr verwendungsfähigen Nebengebäude und sonstigen baulichen Anlagen zu keinem Wertvorteil.

Dem entsprechend haben sämtliche baulichen Anlagen nach der Verkehrsauffassung keinen Wert, sondern stellen vielmehr eine Belastung dar. Aufgrund der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt werden jedoch kaum noch Abrisskosten in den Kaufpreisen berücksichtigt. Der örtliche Grundstücksmarkt honoriert die bestehenden Merkmale in der Form, dass für die Baulichkeiten weder Wertvor- noch Wertnachteile entstehen.

Im Folgenden wird das Gebäude wertmäßig nicht weiter behandelt. Ein rechnerischer Gebäudewert von **0 €** wird vom Gutachterausschuss für angemessen und richtig erachtet.

Dementsprechend wird der Verkehrswert aus dem Bodenwert bestimmt!

## **Verkehrswert**

**zum Stichtag 12.11.2025: 47.000 €**

### **Hinweis:**

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