

Exposé

Zum Gutachten in der Zwangsversteigerungssache 43 K 16/21
für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 31749 Auetal, Rolfshagener Straße 11



Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Werkstattanbau
Objektadresse:	Rolfshagener Straße 11 31749 Auetal
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rolfshagen, Blatt 906, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Rolfshagen, Flur 7, Flurstück 9/5 (1.033 m ²)

Grund- und Bodenbeschreibung

Lage

Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Landkreis Schaumburg
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Auetal; Ortsteil Rolfshagen (ca. 1800 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Bad Eilsen (ca. 7,5 km entfernt), Rinteln (ca. 9,0 km entfernt), Bücke- burg (ca. 11,0 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Hannover (ca. 54,0 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B83 (Verbindung Bückeburg / Hameln) (ca. 6,5 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 2, AS Bad Eilsen (ca. 7,0 km entfernt) <u>Flughafen:</u> HAJ Hannover Langenhagen (ca. 55,0 km entfernt)

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich am südlichen Ortsrand von Rolfshagen; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 4,5 km entfernt; einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	von der Straße abfallend

Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:
insgesamt 1.033 m²;

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;
Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein;
Parkstreifen ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
eingefriedet durch Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
keine Grundwasserschäden

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 21.03.2022 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Rolfshagen, Blatt 906 keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung:

Die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt gem. § 74a Abs. 5 ZVG ohne Berücksichtigung bestehender Lasten, also "lastenfrei". Eintragungen in Abteilung II und III des Grundbuchs werden daher nicht in dieser Wertermittlung berücksichtigt. Sofern die Eintragungen den Verkehrswert beeinflussen, wird die Rechtspflegerin in gesondertem Schreiben darüber informiert

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht vorhanden.

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 02.05.2022 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Auskunft im Termin nicht.

Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

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.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 3 Stellplätze;

Das Objekt ist eigengenutzt.

Einfamilienhaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; Obergeschoss aufgrund der geringen Raumhöhe nur eingeschränkt nutzbar; teilunterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; mit Anbau (Werkstatt, nichtbesichtigt)

Baujahr:

1875 (gemäß Angaben im Ortstermin)

Modernisierung:

2010 diverse Fenster erneuert, 2018 Badezimmer umfangreich modernisiert

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor

Außenansicht:

insgesamt Fachwerk mit Klinker-Ausmauerung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

4 Kellerräume (Keller konnte nicht besichtigt werden)
1 Heizungsraum

Erdgeschoss:

Diele
Schlafzimmer
Wohnbereich
Küche
Badezimmer

Obergeschoss:

Raumhöhe insgesamt ca. 1,80m
Schlafzimmer
Hobby-Raum
Flur
3 Abstellräume (nicht besichtigt)
1 kleine Werkstatt

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

Konstruktionsart:	Fachwerk (Eiche)
Fundamente:	Hierzu liegen keine Informationen vor.
Keller:	Mauerwerk
Innenwände:	Fachwerk mit Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken; Dämmung der obersten Geschossdecke nicht vorhanden
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton)

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus überwiegend (sachverständig geschätzt) Kupferrohr
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein bis zwei Steckdosen; einfache Beleuchtungskörper, Telefonanschluss
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas) Heizung konnte nicht besichtigt werden, daher können keine weiteren Aussagen hierzu gemacht werden.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

- Wohnungen im EG und OG zur Beschreibungseinheit Wohnungen

Wohnung

Bodenbeläge:	Holzdielen; im Flur, Essbereich und Badezimmer Fliesen (Fußbodenheizung); Schlafzimmer Laminat oder Teppichboden
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, einfache Tapeten
Deckenbekleidungen:	Deckenputz
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung Teilweise Fenster mit Einfachverglasung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren aus Holzwerkstoffen
sanitäre Installation:	gute Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 wandhängendes WC, 1 Handwaschbecken; bessere Ausstattung und Qualität
besondere Einrichtungen:	Kaminofen, nicht berücksichtigt, Eigentum der Ehefrau
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten (Kücheneinrichtung Eigentum der Ehefrau des Eigentümers, durch Ehevertrag nicht als Zugewinnngemeinschaft)
Bauschäden und Baumängel:	Sturmschaden am Dach, wird bereits repariert und die Kosten über die Versicherung abgerechnet. Der Sturmschaden wird daher nicht weiter berücksichtigt. Feuchtigkeitsschäden im Obergeschoss durch Sturmschaden. Schaden wird durch Versicherung reguliert und soll beauftragt sein.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch



wirtschaftliche Wertminderungen:

mangelnde Raumhöhen, mangelnde Wärmedämmung

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

Terrasse, Kelleraußentreppe

besondere Einrichtungen:

keine vorhanden

Besonnung und Belichtung:

gut

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist befriedigend.

Nebengebäude

Werkstätte

Außenanlagen

Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Hecken)

Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 31749 Auetal, Rolfshagener Straße 11 wird zum Wertermittlungstichtag 20.06.2022 mit rd.

155.000 €

in Worten: einhundertfünfundfünfzigtausend Euro

geschätzt.