



GUTACHTENZUSAMMENFASSUNG

- Grund der Gutachtenerstellung:
- Gutachten zur Schätzung des Verkehrswert in der Zwangsversteigerungssache des Amtsgerichts Lübbecke 007 K 021/23 aufgrund des Beschlusses vom 05.03.2024
- Art des Bewertungsobjekts:
- Wohnungseigentum mit 2 Garagen, Sondernutzungsrechten an Freisitzen, an einer Gartenfläche und an einem PKW-Stellplatz
 - Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung aufgeteilt in 3 Wohneinheiten (gem. Angabe Bauordnungsamt bauordnungswidrig)
- Objektadresse:
- Dummerter Str. 3
 - 32361 Preußisch Oldendorf
- Grundbuch- und Katasterangaben:
- Amtsgericht Lübbecke
 - Grundbuch von Holzhausen
 - Blatt 2066
 - 636,52/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück lfd. Nr. 1:
 - Gemarkung Holzhausen
 - Flur 11
 - Flurstück 319/220
 - Gebäude- und Freifläche Dummerter Str. 3, 3 A
 - Größe 979 m²
 - verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 gekennzeichneten Wohnung im Haus Dummerter Str. 3, den mit Nr. 3 gekennzeichneten Balkonen, Kellerräumen und Spitzboden, sowie den Garagen 1 und 2 des Aufteilungsplans.

	<ul style="list-style-type: none">▪ Sondernutzungsrechte an den Freisitzen (Terrassen), dem rot markierten Pkw-Stellplatz und Gartenfläche des Lageplans
Tag der Ortsbesichtigung:	<ul style="list-style-type: none">▪ 03.06.2024, 11:00 Uhr bis ca. 12:00 Uhr
Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag:	<ul style="list-style-type: none">▪ 03.06.2024
Baujahr:	<ul style="list-style-type: none">▪ Ursprüngliches Baujahr unbekannt▪ Umbau in 2-Familienhaus ca. 1954▪ Erweiterung (Ausbau Dachgeschoss und Anbau) ca. 1965
Wohnfläche:	<ul style="list-style-type: none">▪ Nicht bekannt
Nutzung am Wertermittlungsstichtag:	<ul style="list-style-type: none">▪ Nicht bewohnt
Ausstattungsstandard:	<ul style="list-style-type: none">▪ Einfacher Ausstattungsstandard
Wesentliche, offensichtliche Bauschäden/Baumängel:	<ul style="list-style-type: none">▪ Dacheindeckung schadhaft▪ Wand-, Decken-, Bodenbeläge schadhaft▪ Innenausstattung (z.B. Treppen, Türen) tlw. schadhaft▪ Fenster und Rollläden teilweise schadhaft▪ Heizungsanlage evtl. nicht funktionsfähig▪ Elektroinstallation tlw. schadhaft▪ Wasser-/Abwasserinstallation tlw. überaltert▪ Badausstattungen tlw. schadhaft▪ Kellermauerwerk mit Feuchtigkeitsschäden
Allgemeiner baulicher Zustand:	<ul style="list-style-type: none">▪ Stark unterdurchschnittlicher Zustand mit Bauschäden

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs:	<ul style="list-style-type: none">▪ Lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Betretungsrecht der Heizungsräume im Kellergeschoss) für den jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 1 und 2 des Aufteilungsplans, Gemarkung Holzhausen Flur 11 Flurstück 319/200 (Blätter 2064 und 2065 BV Nr. 1)<ul style="list-style-type: none">➔ Nach Ansicht des Sachverständigen ohne Werteeinfluss▪ Lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
Denkmalschutz:	<ul style="list-style-type: none">▪ Nicht vorhanden
Baulastenverzeichnis:	<ul style="list-style-type: none">▪ Keine Eintragungen vorhanden
Altlastenkataster:	<ul style="list-style-type: none">▪ Keine Eintragungen vorhanden
Bauordnungsrecht:	<ul style="list-style-type: none">▪ Zum Zeitpunkt der Bewertung war das Bewertungsobjekt baulich aufgeteilt in 3 Wohneinheiten. Nach telefonischer Angabe des Bauordnungsamtes der Stadt Preußisch Oldendorf ist diese Aufteilung weder bekannt noch genehmigt. Die derzeitige Nutzung ist somit bauordnungswidrig. Unter welchen Voraussetzungen die vorhandene Nutzung genehmigungsfähig wäre, wurde nicht geprüft
Instandhaltungsrücklage/Sonderumlage:	<ul style="list-style-type: none">▪ Keine Informationen erhältlich
Wohnlagequalität:	<ul style="list-style-type: none">▪ Mittlere Wohnlagequalität
Verkehrswert zum 03.06.2024:	<ul style="list-style-type: none">▪ 51.000,00 €