



Exposé

Wertgutachten

zum Zweck der Zwangsversteigerung

Ermittlung des Verkehrswertes
in Anlehnung an
§ 194 BauGB sowie ImmoWertV

26 K 13/23

11 Gesamtseiten

Ausfertigung: 1

Objekt:

Grundbuch:

Flur, Flurstück

Grundstücksgröße:

Wohnfläche:

Nutzfläche:

Gläubiger:



Zweifamilienhaus

Dorfstraße 14, 14a, 31848 Bad Münster

Grundbuch von Hachmühlen, Blatt 1026, lfd. Nr. 1
und lfd. Nr. 2

Gemarkung Hachmühlen, Flur 2, Flurstücke 27/1,
29, 202/3

1185, 38, 20 m²

ca. 230 m²

ca. 200 m²

Landkreis Hameln Pyrmont
Zentrale Vollstreckungsbehörde
Süntelstraße 9
31785 Hameln

Auftraggeber:

Amtsgericht Hameln

Zehnthof 1, 31785 Hameln

Zweck der Ausarbeitung:

Verkehrswertermittlung

zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Ortstermin:

15.07.2024

Bewertungsstichtag

15.07.2024

Qualitätsstichtag

15.07.2024

Ausfertigungsdatum:

04.12.2024

Bei der nachstehenden Wertermittlung handelt es sich um eine „Verkehrswertschätzung“.

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für den Wertermittlungsstichtag 15.07.2024 ermittelt sich der Verkehrswert des bebauten Grundstücks mit rd.

110.805 €

in Worten: einhundertzehntausendachthundertfünf Euro

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage	4
2.1.1	Großräumige Lage	4
2.1.2	Kleinräumige Lage	4
2.2	Gestalt und Form	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	4
2.4	Privatrechtliche Situation	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	5
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	5
2.5.2	Bauplanungsrecht	5
2.5.3	Bauordnungsrecht	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	6
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	6
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	6
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	6
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	6
3.2	Zweifamilienhaus	7
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	7
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	7
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	7
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	8
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	8
3.3	Außenanlagen	8
4	Verkehrswerts	9
4.1.1	Wert des Teilgrundstücks lfd. Nr. 2 - Flurstück 27/1	9
4.1.2	Wert des Teilgrundstücks lfd. Nr. 1 - Flurstück 29 und 202/3	9

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus
Objektadresse:	Dorfstraße 14, 31848 Bad Münster
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hachmühlen, Blatt 1026, lfd. Nr. 1; Grundbuch von Hachmühlen, Blatt 1026, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Hachmühlen, Flur 2, Flurstück 29, zu bewertende Fläche 38 m ² ; Gemarkung Hachmühlen, Flur 2, Flurstück 202/3, zu bewertende Fläche 20 m ² ; Gemarkung Hachmühlen, Flur 2, Flurstück 27/1, zu bewertende Fläche 1.185 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Hameln vom 02.03.2023 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	15.07.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	15.07.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer sowie der Sachverständige
Eigentümer:	Der Eigentümer ist dem Sachverständigen bekannt. Er wird auf Anordnung des Gerichtes nicht genannt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.11.2023 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 21.06.2024 • Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte • Auskunft aus dem Baulastregister • Ausschnitt aus der Amtlichen Karte (AK5) • Auszug aus der Topographischen Karte

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Hameln – Pyrmont
Ort:	Bad Münster; Ortsteil Hachmühlen
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Kreisstadt Hameln (ca. 10 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Hannover (ca. 35 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 217 (ca. 1 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> Lauenau A2 (ca. 10 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bad Münster (ca. 4 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 5 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 29 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 43 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 1243,00 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; klassifizierte Straße (Gemeindestraße); Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Natursteinpflaster; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen hinsichtlich altlastverdächtige Fläche liegen nicht vor.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.11.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hachmühlen, Blatt 1026, folgende wertbeeinflussende Eintragungen: Zwangsversteigerungsvermerk. Die Eintragung in Abteilung II ist signifikant und ggf. wertbeeinflussend. Auf Anordnung des Gerichts bleiben die Eintragungen unberücksichtigt. Die Wertermittlung erfolgt für ein fiktiv unbelastetes Grundstück. Die Eintragungen in Abteilung III werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen also nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und sind daher in dieser Bewertung unbeachtlich.
---------------------------------------	--

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 20.06.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Eine Baurechtliche Genehmigung konnte nicht recherchiert werden.

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

2.6 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.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Das Objekt ist eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbeichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus; eingeschossig; teilunterkellert (Kriechkeller); ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1935 (gemäß Sachverständigenschätzung)
Modernisierung:	Das Objekt wurde partiell modernisiert
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Bruchstein
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem (Vollwärmeschutz)
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton)

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit Erdgasbetrieb
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	Gipskartonplatten mit Tapeten
Deckenbekleidungen:	Gipskartonplatten
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung
Türen:	<u>Zimmertüren</u> : Füllungstüren aus Holz
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	ehebliche Bauschäden. Siehe besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist mangelhaft. Es besteht ein erheblicher Reparaturstau.
-----------------------	---

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen

4 Verkehrswerts

Gemäß Auftrag des Gerichtes sind mehrere Grundstücke in einem Gutachten zu bewerten. Für jedes Grundstück ist der Verkehrswert getrennt zu ermitteln.

Bei dem Bewertungsobjekt sind die einzelnen Grundstücke nicht einzeln verwertbar da sich auf dem Flurstück 202/3 (Ifd. Nr. 1) ein Teil des Gebäudes befindet und das Flurstück 29 (Ifd. Nr. 1) eine "Insel" im Flurstück 27/1 (Ifd. Nr. 2) ist.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Ifd. Nr. 2 - Flurstück 27/1	Zweifamilienhaus	1.185 m ²
Ifd. Nr. 1 - Flurstück 29 und 202/3	unbebaut	58 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		1.243 m ²

4.1.1 Wert des Teilgrundstücks Ifd. Nr. 2 - Flurstück 27/1

Der Wert für das Teilgrundstück Ifd. Nr. 2 - Flurstück 27/1 wird zum Wertermittlungstichtag 15.07.2024 mit rd.

108.195,00 €

geschätzt.

4.1.2 Wert des Teilgrundstücks Ifd. Nr. 1 - Flurstück 29 und 202/3

Der Wert für das Teilgrundstück Ifd. Nr. 1 - Flurstück 29 und 202/3 wird zum Wertermittlungstichtag 15.07.2024 mit rd.

2.610,00 €

geschätzt.

Der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 31848 Bad Mündler, Dorfstraße 14

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Hachmühlen	1026	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Hachmühlen	2	29, 202/3
Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Hachmühlen	1026	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hachmühlen	2	27/1

wird zum Wertermittlungstichtag 15.07.2024 mit rd.

110.805 €

in Worten: einhundertzehntausendachthundertfünf Euro

Anlage: Fotos



Ansicht des Bewertungsobjekts aus nördlicher Richtung



Ansicht des Bewertungsobjekts aus südlicher Richtung

Anlage: Fotos



Reparaturbedürftiger Westgiebel