



Exposé

Wertgutachten

zum Zweck der Zwangsversteigerung

Ermittlung des Verkehrswertes
in Anlehnung an
§ 194 BauGB sowie ImmoWertV

26 K 14/26

11 Gesamtseiten

Ausfertigung: 1

Objekt:

Grundbuch:
Flur, Flurstück
Grundstücksgröße:
Wohnfläche:
Nutzfläche:
Nutzfläche Garage:



Wohnhaus mit Garage in massiver Bauweise
Kleinenwieden 46, 31840 Hessisch Oldendorf
Grundbuch von Kleinenwieden, Blatt 85, lfd. Nr. 1
Gemarkung Kleinenwieden, Flur 1, Flurstück 36/5
1305 m²
ca. 169 m²
ca. 131 m²
Ca. 64 m²

Gläubiger:	Deutsche Bank AG Otto-Suhr-Allee 16, 10585 Berlin
Ansprechpartner:	Frau Groß
Telefon:	030 / 3407-3145
Aktenzeichen:	B/3695119821/ Groß

Auftraggeber: **Amtsgericht Hameln**
Zehnthof 1, 31785 Hameln

Zweck der Ausarbeitung: Verkehrswertermittlung
zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Ortstermin: 13.05.2026
Bewertungsstichtag: 13.05.2026
Qualitätsstichtag: 13.05.2026
Ausfertigungsdatum: 16.06.2026

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 13.05.2026 ermittelt sich der Verkehrswert des bebauten Grundstücks mit rd.

191.000 €

in Worten: einhunderteinundneunzigtausend 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	6
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	7
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	7
3.2	Wohnhaus	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	8
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	8
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	8
3.3	Garage	9
3.4	Außenanlagen	9
4	Verkehrswert	9

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus und Garage
Objektadresse:	Kleinenwieden 46 31840 Hessisch Oldendorf
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Kleinenwieden, Blatt 85, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Kleinenwieden, Flur 1, Flurstück 36/5, Fläche 1305 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Hameln vom 20.03.2026 soll durch ein Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.
Wertermittlungstichtag:	13.05.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	13.05.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag
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 Schuldner sowie der Sachverständige
Eigentümer:	Die Eigentümer sind dem Sachverständigen bekannt. Sie werden 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 02.03.2026 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 21.04.2026 • Auskunft aus dem Planungsrecht • Auszug aus der Bauakte • 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:	Hessisch Oldendorf; Ortsteil Kleinenwieden
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Kreisstadt Hameln (ca. 16 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Hannover (ca. 55 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 83 (ca. 6 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> Rehren A2 (ca. 8 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Hessisch Oldendorf (ca. 6 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 6 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 6 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 6 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 1 km entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 6 km entfernt
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: (vgl. Anlage 3)	<u>Straßenfront:</u> ca. 12 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 1305,00 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform
--------------------------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; klassifizierte Straße (Gemeindestraße); Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss Glasfaseranschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche	keine Grenzbebauung des Wohnhauses

Gemeinsamkeiten:

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt worden

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 02.03.2026 vor. Hiernach besteht in Abteilung II und III des Grundbuchs von Kleinenwieden, Blatt 85, 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 23.04.2026 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 Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 1 "Auf der Dorfbreite", im Wesentlichen, folgende Festsetzungen:

WS = Kleinsiedlungsgebiet;
 II = 2 Vollgeschosse (max.);
 GRZ = 0,2 (Grundflächenzahl);
 GFZ = 0,3 (Geschossflächenzahl)

2.5.3 Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden für das Wohngebäude mit Garage nicht festgestellt.

Für Nebenanlagen im Garten und den Wintergarten konnte keine Baugenehmigung recherchiert werden.

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 schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Das Objekt ist durch den Schuldner genutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-sichtigung sowie vorliegender Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herlei-tung 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 Unter-lagen, 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. offen-sichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Wohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1966 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Das Objekt im Laufe der Jahre modernisiert und reno-viert
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:	Beton
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststein
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten <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:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 2016; Brenner 19 kW (Nennwärmeleistung), Baujahr 2016, Brennwertkessel; Solarkollektoren; Stahltank im Gebäude, Tankgröße ca. 4000 Liter, zusätzlicher Kaminanschluss
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, Teppichboden, Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz mit Tapeten
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren aus Holz, tlw. Schiebetüren
sanitäre Installation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden
besondere Einrichtungen:	Kachelofen
Bauschäden und Baumängel:	Riss in Gaubenwand im Bad im Dachgeschoss, Wintergarten ist undicht
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut.
-----------------------	-------------------------------

3.3 Garage

Baujahr: 1966;
Bauart: massiv;
Außenansicht: verputzt;
Dachform: Satteldach;
Dach aus: Holz mit Dachziegel;
Tor: Stahlschwingtor;
Boden: Beton

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen
Schuppen, Freisitz

4 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus und Garage bebaute Grundstück in 31840 Hessisch Oldendorf, Kleinenwieden 46

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kleinenwieden	85	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kleinenwieden	1	36/5

wird zum Wertermittlungstichtag 13.05.2026 mit rd.

191.000 €

in Worten: einhunderteinundneunzigtausend Euro

geschätzt.

Anlage: Fotos



Ansicht des Bewertungsobjekts aus südwestlicher Richtung. Für den Wintergarten konnte keine Baugenehmigung recherchiert werden.



Ansicht des Bewertungsobjekts aus südöstlicher Richtung

Anlage: Fotos



Ansicht des Bewertungsobjekts aus nördlicher Richtung