

**KGA Huelsede**

# **Exposé zum Gutachten**

**in 31867 Hülsede, In der Siedlung**

**Az. d. Gerichts 8 K 25/18**

## Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts:	Insgesamt 6 Flurstücke, 2 davon sind Gemeindebedarfsfläche, 4 Stück unbebaut
Objektadresse:	In der Siedlung 31867 Hülsede
Grundbuchangaben:	A) Grundbuch von Hülsede, Blatt 358, lfd. Nr. 2; B) Grundbuch von Hülsede, Blatt 358, lfd. Nr. 4; C) Grundbuch von Hülsede, Blatt 358, lfd. Nr. 5; D) Grundbuch von Hülsede, Blatt 358, lfd. Nr. 6; E) Grundbuch von Hülsede, Blatt 358, lfd. Nr. 7
Katasterangaben:	A) Gemarkung Hülsede, Flur 5, Flurstück 32/162 (70 m <sup>2</sup> ); B) Gemarkung Hülsede, Flur 5, Flurstück 32/163 (137 m <sup>2</sup> ); C) Gemarkung Hülsede, Flur 5, Flurstück 32/194 (966 m <sup>2</sup> ); D) Gemarkung Hülsede, Flur 5, Flurstück 32/191 (7 m <sup>2</sup> ); D) Gemarkung Hülsede, Flur 5, Flurstück 32/193 (654 m <sup>2</sup> ); E) Gemarkung Hülsede, Flur 5, Flurstück 32/192 (11 m <sup>2</sup> )

## Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

### Besonderheiten:

Die Flurstücke 32/162 und 32/163 sind **Flächen der Gemeindestraße** „In der Siedlung“.

Gemäß WertR 2006 handelt es sich dabei um Gemeindebedarfsflächen, die für eine privatwirtschaftliche Nutzung ausgeschlossen sind und die dauerhaft einer öffentlichen Zweckbestimmung dienen, insbesondere aufgrund von Festsetzungen eines Bebauungsplans bzw. entsprechender Widmungsakte.

## Lage

Kreis:	Landkreis Schaumburg
Ort und Einwohnerzahl:	Die Gemeinde Hülsede mit ca. 1.000 Einwohner gehört zur Samtgemeinde Rodenberg. Die Gemeinde Hülsede besteht aus 3 Ortsteilen, Hülsede, Meinsen und Schmarrie.



überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:  
Bad Nenndorf (ca. 13 km entfernt)  
Stadthagen (ca. 19 km entfernt)  
Wunstorf (ca. 25 km entfernt)

Landeshauptstadt:  
Hannover (ca. 42 km entfernt)

Bundesstraßen:  
B442 (Coppenbrügge / Wunstorf) (ca. 2,0 km entfernt)

Autobahnzufahrt:  
BAB 2, AS Lauenau (ca. 5,5 km entfernt)

Bahnhof:  
Bahnhof Haste (ca. 20 km entfernt)

Flughafen:  
Hannover Langenhagen (ca. 44 km entfernt)

innerörtliche Lage:

Die Bewertungsobjekte befinden sich am Rande eines Wohngebietes, direkt an der überörtlichen Verbindungsstraße Pohle / Schmarrie;  
Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,5 km.  
Geschäfte des täglichen Bedarfs in Rodenberg;  
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe;  
mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

ausschließlich wohnbauliche Nutzungen;  
aufgelockerte Bauweise

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:  
insgesamt 1.845 m<sup>2</sup>; Einzelaufstellung siehe oben

Bemerkungen:  
insgesamt eine unregelmäßige Grundstücksform

## **Bauplanungsrecht**

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist gemäß Auskunft des Bauamtes des Landkreises Schaumburg kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Vorhaben sind hier zulässig, wenn sich diese nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist und wenn sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

## Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Flurstücke **32/162** und **32/163** sind Teile der Gemeindestraße, hierbei handelt es sich um Gemeindebedarfsflächen und sind von einer privatwirtschaftlichen Nutzung ausgeschlossen.

Die anderen Flurstücke sind unbebaut.

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A (32/162)	Gemeindestraße	70 m <sup>2</sup>
B (32/163)	Gemeindestraße	137 m <sup>2</sup>
C (32/194)	unbebaut	966 m <sup>2</sup>
D (32/191 und 32/193)	unbebaut	661 m <sup>2</sup>
E (32/192)	unbebaut	11 m <sup>2</sup>
Summe der Teilgrundstücksflächen:		1.845 m <sup>2</sup>



Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte; zu bewertende Flurstücke markiert.

## 1.1 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Teilgrundstücks
A (32/162)	Gemeindestraße	350,00 €
B (32/163)	Gemeindestraße	685,00 €
C (32/194)	unbebaut	42.600,00 €
D (32/191 und 32/193)	unbebaut	28.876,00 €
E (32/192)	unbebaut	462,00 €
Summe		72.973,00 €

Der Verkehrswert für die unbebauten Flurstücke und die Gemeindebedarfsflächen in 31867 Hülse-  
de, In der Siedlung

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.12.2018 mit rd.

**73.000,- €**

**in Worten: dreiundsiebzigttausend Euro**

geschätzt.

### Hinweis:

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

**TB 8K 25**



# Amtsgericht Stadthagen

## Beschluss

### Terminbestimmung

8 K 25/18

24.02.2021

Im Wege der Zwangsvollstreckung zwecks Aufhebung der Gemeinschaft

soll am **Freitag, 18. Juni 2021, 10:00 Uhr**, im Amtsgericht Enzer Str. 12, 31655 Stadthagen, Saal/Raum Saal 36, versteigert werden:

Die im Grundbuch von Hüsede Blatt 358 eingetragenen Grundstücke

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m <sup>2</sup>
2	Hüsede	5	32/162	Verkehrsfläche, In der Siedlung	70
4	Hüsede	5	32/163	Verkehrsfläche, In der Siedlung	137
5	Hüsede	5	32/194	Gebäude- und Freifläche, In der Siedlung 2	966
6	Hüsede	5	32/191	Verkehrsfläche, In der Siedlung	7
	Hüsede	5	32/193	Gebäude- und Freifläche, In der Siedlung	654
7	Hüsede	5	32/192	Gebäude- und Freifläche, In der Siedlung	11

Der Versteigerungsvermerk wurde am 29.10.2018 in das Grundbuch eingetragen.

Verkehrswert: 350,00 € (lfd. Nr. 2), 685,00 € (lfd. Nr. 4), 42.600,00 € (lfd. Nr. 5), 28.876,00 € (lfd. Nr. 6) und 462,00 € (lfd. Nr. 7)



Objektbeschreibung:

Lfd. Nrn. 2 und 4 des Bestandsverzeichnisses: Teil einer Gemeindestraße, Gemeindebedarfsflächen, die von einer privatwirtschaftlichen Nutzung ausgeschlossen sind.  
Lfd. Nrn. 5, 6 und 7 des Bestandsverzeichnisses: unbebaute Fläche

Gesamtverkehrswert: 72.973,00 €

Ist ein Recht im Grundbuch nicht vermerkt oder wird ein Recht später als der Versteigerungsvermerk eingetragen, so muss der Berechtigte es spätestens im Versteigerungstermin vor der Aufforderung zur Abgabe von Geboten anmelden. Er muss es auch glaubhaft machen, wenn der Gläubiger oder der Antragsteller oder bei einer Insolvenzverwalterversteigerung der Insolvenzverwalter widerspricht. Das Recht wird sonst im geringsten Gebot nicht berücksichtigt und bei der Verteilung des Versteigerungserlöses dem Anspruch des Gläubigers und den übrigen Rechten nachgesetzt.

Es ist zweckmäßig, schon zwei Wochen vor dem Termin eine Berechnung des Anspruchs – getrennt nach Hauptforderung, Zinsen und Kosten – einzureichen und den beanspruchten Rang mitzuteilen. Der Berechtigte kann die Erklärungen auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle abgeben.

Wer ein Recht hat, das der Versteigerung des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts oder des nach § 55 ZVG mithaftenden Zubehörs entgegensteht, wird aufgefordert, die Aufhebung oder einstweilige Einstellung des Verfahrens zu erwirken, bevor das Gericht den Zuschlag erteilt. Geschieht dies nicht, tritt für das Recht der Versteigerungserlös an die Stelle des versteigerten Gegenstandes.

Nähere Angaben zu dem Objekt und weitere Zwangsversteigerungsobjekte im Internet unter <b><a href="http://www.amsgericht-stadthagen.niedersachsen.de">www.amsgericht-stadthagen.niedersachsen.de</a></b>
---

Sieger  
Rechtspflegerin