

Exposé des Sachverständigen Dipl.- Ing. Karsten Wichmann, MRICS

zum Gutachten in der Zwangsversteigerungssache 8 K 1/25 des Amtsgerichtes Rinteln

Allgemeine Angaben

- **Angaben zum Bewertungsobjekt**

Art des Bewertungsobjekts:	Mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück
Objektadresse:	Weseberg 5 31737 Rinteln - Volksen -
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Volksen, Blatt 140, lfd. Nr. 16
Katasterangaben:	Gemarkung Volksen, Flur 4, Flurstück 44/3, Gebäude- und Freifläche, Weseberg 5, 256 m ²

- **Angaben zum Auftrag**

Grund und Zweck der Gutachtenerstellung:	Die Gutachtenerstellung erfolgt im Zwangsversteige- rungsverfahren gem. § 74a Abs. 5 ZVG.
Wertermittlungstichtag:	05.05.2025

- **Fragen des Auftraggebers**

- Besteht Verdacht auf Hausschwamm?
Bei der örtlichen Besichtigung am 05.05.2025 war kein konkreter Verdacht auf Hausschwamm, allerdings diverse Feuchtigkeitsschäden ersichtlich.
- Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?
In der vorgelegten amtlichen Bauakte waren keine Hinweise auf erlassene Beschränkungen oder Beanstandungen enthalten. Es konnten aber folgende Abweichung festgestellt werden:
Die Ausbauten im Erdgeschoss (teils ehem. Stallbereiche) sowie im Dachgeschoss sind nicht in der vorgelegten Bauakte enthalten. Ebenso sind nicht alle Anbauten in der Bauakte erfasst, wobei es sich um die beiden Anbauten mit möglichen Überbauungen auf das Nachbargrundstück handelt. Es wird davon ausgegangen, dass diese An- und Ausbauten nicht genehmigt wurden. Ob nachträgliche Genehmigungsfähigkeiten für alle An-/Ausbauten bestehen, kann nicht abschließend beurteilt, sondern müsste durch das Bauordnungsamt geklärt werden! (Hierzu siehe Kapitel 2.5 auf der Seite 10 dieses Gutachtens!)
Vor einer vermögensmäßigen Disposition wird dringend empfohlen, die aktuelle baubehördliche Situation - baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen - beim zuständigen Bauordnungsamt zu klären.
- Liegt bereits ein Energieausweis vor?
Dem Sachverständigen lag ein Energieausweis nicht vor, allerdings ein Exposé, das vom Zwangsverwalter übergeben wurde. Demnach wird ein Endenergiebedarf von rd. 181 kWh/(m²a) und eine Energieeffizienzklasse F ausgewiesen.

Grund- und Bodenbeschreibung

• Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Landkreis:	Schaumburg
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Rinteln (ca. 25.600 Einwohner) Ortsteil Volksen (rd. 250 Einwohner)
Demographische Entwicklung:	Alternde Städte und Gemeinden mit sozioökonomischen Herausforderungen - seit 2011: -0,4 % - 2020 bis 2040: -1,6 % Durchschnittsalter - 2023: 46,5 Jahre - 2040: 48,4 Jahre

Quelle: Bertelsmann Stiftung - Internetpräsentation des Projektes "Wegweiser Kommune" - "Demographiebericht: Daten- Prognosen"

Überörtliche Anbindung /
Entfernungen:

Nächstgelegene Städte:

Rinteln	(ca. 7 km entfernt)
Bückeburg	(ca. 15 km entfernt)
Hameln	(ca. 20 km entfernt)
Stadthagen	(ca. 25 km entfernt)
Lemgo	(ca. 25 km entfernt)
Minden	(ca. 30 km entfernt)
Bad Oeynhausen	(ca. 30 km entfernt)
Bad Pyrmont	(ca. 35 km entfernt)
Detmold	(ca. 40 km entfernt)
Herford	(ca. 40 km entfernt)
Bielefeld	(ca. 55 km entfernt)
Paderborn	(ca. 70 km entfernt)
Hildesheim	(ca. 70 km entfernt)
Osnabrück	(ca. 95 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Hannover	(ca. 70 km entfernt)
----------	----------------------

Bundesstraßen:

B 238	(ca. 5,5 km entfernt)
B 83	(ca. 11 km entfernt)
B 514	(ca. 14 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

A2	(ca. 13 km entfernt)
----	----------------------

Bahnhof:

Rinteln	(ca. 8,5 km entfernt)
---------	-----------------------

Flughafen:

Hannover - Langenhagen	(ca. 70 km entfernt)
------------------------	----------------------

• Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

Südlicher Ortsteil der Stadt Rinteln, Splittersiedlung östlich von Volksen und westlich von Wennenkamp gelegen

Entfernungen: ca. 2 km zum Ortskern und ca. 7 km zum Stadtzentrum Rinteln, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 1 km, Kindergarten, Grundschulen, Ärzte, Apotheken, Geschäfte des täglichen Bedarfs in den benachbarten größeren Ortsteilen Exten und Krankenhagen ca. 4 – 5 km, Geschäfte des gehobenen Bedarfs, Stadtverwaltung, weiterführende Schulen sowie sonstige Infrastruktureinrichtungen rd. 5 - 10 km entfernt

Dem Bodenrichtwert von 19,- €/m² entsprechend handelt es sich um eine einfache Wohnlage im Außenbereich.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und in der Nachbarschaft:

Splittersiedlung mit wohnbaulichen und landwirtschaftlichen Nutzungen, in offener, ein- bis zweigeschossiger Bauweise in der Nachbarschaft / in der näheren Umgebung.

Beeinträchtigungen/Immissionen:

Normal

Topografische Grundstückslage:

Leicht hängig, von der Straße abfallend

• Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 18 m zur östlich gelegenen Straße „Weseberg“
ca. 14 m zur südlich gelegenen Straße/Weg

Grundstückstiefe:

ca. 14 - 24 m in Ost-West-Richtung

Grundstücksgröße:

Flurstück 44/3

Größe: 256 m²

Bemerkungen:

Leicht unregelmäßige Grundstücksform,
Eckgrundstück
beengte Bebauungssituation

• Erschließung

Straßenart:

Anliegerstraße mit wenig Verkehr

Straßenausbau:

Ortsüblich ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehwege und Parkbuchten nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Medien

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Mehrere Grenzbebauungen; Es scheinen 2 kleinere Überbauten (jeweils < 1 m²) gem. Liegenschaftskarte auf das nordwestliche Nach- bargrundstück ersichtlich. tlw. eingefriedet durch einen Zaun
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Stelle des Landkreises Schaumburg vom 05.03.2025 wird das Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche aufgeführt.
Baugrund, Grundwasser:	Es wird augenscheinlich von einem gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund ausgegangen. Es sind keine Grundwasserschäden ersichtlich.

• **Privatrechtliche Situation**

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 06.03.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Volksen Blatt 140 folgende Eintragung: Lfd. Nr. 5: Zwangsverwaltungsvermerk Lfd. Nr. 6: Zwangsversteigerungsvermerk
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abt. II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begüns- tigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbin- dungen sowie Verunreinigungen sind gem. Auskunft des Zwangsverwalters nicht bekannt. Es wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchen- gen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berück- sichtigen.

• **Öffentlich-rechtliche Situation**

- **Baulasten und Denkmalschutz**

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält gem. telefonischer Auskunft beim Bauordnungsamt der Stadt Rinteln keine wertmindernden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Aufgrund der Gebäudeart und Bauweise des Bewer- tungsobjekts wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

- Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan nach Auskunft bei der Stadt Rinteln als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Das Bewertungsgrundstück liegt im Außenbereich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge und auch nach telefonischer Anfrage beim Bauplanungsamt der Stadt Rinteln nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Nach § 35 BauGB ist u.a. ein bauliches „Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es“ ein privilegiertes Vorhaben ist. „Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.“ Vorhandene bauliche Anlagen dürfen auch nur unter Einschränkungen erweitert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

- Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Baupläne aus der Bauakte und des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, den Baugenehmigungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde stichprobenhaft geprüft.

Von der Baubehörde aktuell erlassene Beschränkungen oder Beanstandungen zum Wertermittlungsstichtag sind der vorgelegten Bauakte nicht zu entnehmen.

Es konnten aber folgende Abweichung festgestellt werden:

Die Ausbauten im Erdgeschoss (teils ehem. Stallbereiche) sowie im Dachgeschoss sind nicht in der vorgelegten Bauakte enthalten. Ebenso sind nicht alle Anbauten in der Bauakte erfasst, wobei es sich um die beiden Anbauten mit möglichen Überbauungen auf das Nachbargrundstück handelt. Es wird davon ausgegangen, dass diese An- und Ausbauten nicht genehmigt wurden. Ob nachträgliche Genehmigungsfähigkeiten für alle An-/Ausbauten bestehen, kann nicht abschließend beurteilt, sondern müsste durch das Bauordnungsamt geklärt werden!

Im vorliegenden Fall wird nach telefonischer Erkundigung beim Bauordnungsamt davon ausgegangen, dass zwar Teilbereiche der Ausbauten genehmigungsfähig wären, aber nicht alle. Als nicht genehmigungsfähig bzw. nicht ohne eine Baulast auf dem Nachbargrundstück mit entsprechender Einwilligung durch die Eigentümer des Nachbargrundstücks wird der Ausbau des Anbaus eingeschätzt, in dem Bad und WC eingebaut wurden. Bei diesem Gebäudeteil handelt es sich mindestens um eine Grenzbebauung mit einem Fenster auf der Grenze, der gem. Liegenschaftskarte tlw. einen Überbau auf das Nachbargrundstück darstellt. Es wird von einem Rückbau des Ausbaus, der zudem als mangelhaft zu bezeichnen ist, ausgegangen

Ob eine zweitrangige Nutzung zu Abstellzwecken, so wie auch die vorgefundene Nutzung beim südwestlichen Anbau, der ebenfalls einen Überbau auf das Nachbargrundstück darstellt, genehmigungsfähig bzw. tolerierbar ist, wäre beim Bauordnungsamt zu klären.

Bei dieser Bewertung wird von einem Abbruch des Bereichs des ausgebauten Anbaus (mit Bad und WC) ausgegangen, da auch die Substanz dieses Bauteils als mangelbehaftet beurteilt wird.

Beim südwestlichen Anbau mit einem leichten Überbau an der südlichen Spitze des Bewertungsobjektes, bei dem es sich um eine Art Schuppen handelt, wird von einer tolerierbaren Bestandsgebäude ausgegangen.

Der Ausbau im DG wird als genehmigungsfähig eingeschätzt.

Vor einer vermögensmäßigen Disposition wird dringend empfohlen, die aktuelle baubehördliche Situation - baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen - beim zuständigen Bauordnungsamt zu klären.

- **Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Baureifes Land (vgl. §3 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand:

Gemäß Auskunft bei der Stadt Rinteln / dem Abwasserbetrieb der Stadt Rinteln ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen abgabefrei.

- **Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungstichtag mit einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibungen) und steht leer.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

• Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Freistehendes Einfamilienhaus mit Anbauten, eingeschossig, unterkellert, DG ausgebaut, Dachraum nicht ausgebaut
Baujahr:	Unbekannt, ca. 1920 gem. vorliegendem Exposé
Modernisierungen / Umbauten:	- Elektro-Sicherungskasten von 1991 - Einige Fenster von 2002 - Teil der Südfassade erneuert - gem. vorliegendem Exposé: „2022 Innenausbau, Elektrik, Wasserleitungen, Bad und WC, Heizungsanlage (inkl. gemieteten Flüssiggastank), Heizkörper, Geschossdecken- dämmung, Änderung Grundriss und Schornstein“
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis lag zum Besichtigungstermin nicht vor, allerdings ein Exposé, wonach ein Endenergiebedarf von rd. 181 kWh/(m²a) und eine Energieeffizienzklasse F ausgewiesen wird. Unter Berücksichtigung der Gebäudeeigenschaften sowie der Erkenntnisse bei der Besichtigung wird ein überdurchschnittlicher Energiebedarf plausibel zugrunde gelegt. Dieser Umstand ist in den gewählten Wertermittlungsparametern entsprechend berücksichtigt.
Außenansicht:	Sicht- bzw. Verblendmauerwerk aus Ziegeln, Giebel verkleidet mit Faserzementplatten (vermutlich asbesthaltig)

• Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Einzel-/Streifenfundamente aus Bruchstein
Kellerwände:	Mauerwerk aus Bruchstein/Ziegel/Kalksandstein
Umfassungswände:	Mauerwerk aus Ziegel
Innenwände:	Mauerwerk, Fachwerk und Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbeton-, Kappen- und Holzbalkendecken
Treppen:	Massive Treppe zum Keller, einfache, geradläufige Holztreppe zum DG, Einschubtreppe zum Dachboden
Hauseingangsbereich:	Zweiflügelige Holztür mit Einfachverglasungen
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach Dachform: Satteldach, Anbauten Pult- und Flachdächer

Dacheindeckung:
Dachziegel (Ton), Anbauten mit Dachziegel und tlw.
mit Bitumenbahnen

- **Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

Einfamilienhaus:

Kellergeschoss:

4 Räume, Flur, Heizungskeller,
zzgl. Anbau (Schuppen)

Erdgeschoss:

4 Zimmer, Küche, Diele,
Wohnfläche EG: ca. 67 m²

(zum Besichtigungstermin: Bad, Gäste-WC, Flur und
Abstellraum im nicht genehmigten Ausbaubereich
des nordwestlichen Anbaus mit einer Fläche von rd.
8,4 m²)

nicht ausgebauter ehem. Stall im nordöstlichen An-
bau mit einer Nutzfläche von rd. 12,8 m²

Dachgeschoss:

2 Zimmer, Flur, Abstellraum
Wohnfläche DG: ca. 35 m²

nicht ausgebauter Dachboden

Wohnfläche:

rd. 102 m² (ohne nordwestl. Anbau)

- **Raumausstattungen und Ausbauzustand**

Fußböden:	Laminat, Fliesen
Wandbekleidung:	Putz/Trockenputz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Putz/Trockenputz mit Tapete/Anstrich
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasungen, (Glasbausteine im nordwestlichen Anbau)
Innentüren:	Holztüren, fh-Tür

- **Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Abwasserableitung in das kommunale Abwasserka- nalnetz
Elektroinstallation:	Durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Gaszentralheizung (1995), Flachheizkörper, (gem. Exposé gemieteter Flüssiggastank auf dem Grundstück)
Warmwasserversorgung:	Zentral
Sanitäre Installation:	Bad mit Dusche und separates WC im nordwestlichen

Anbau, mangelbehafteter Zustand, nicht genehmigt im An-/Überbau: **Es muss (evtl.) von einem Rückbau ausgegangen werden!**

Bei dieser Bewertung wird vom erforderlichen Einbau eines funktionstüchtigen Badezimmers mit bauordnungsrechtlicher Genehmigung ausgegangen!

• **Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen:	Dachüberstand (abgängig)
Besonnung und Belichtung:	Ausreichend
Grundrissgestaltung:	Veraltet, dem Baujahr entsprechend mit Durchgangszimmern und gefangenen Räumen
Wirtschaftliche Wertminderung:	- Annahme eines Abrisses des nordwestlichen Anbaus (mit mangelbehaftetem Bauzustand, fehlender Baugenehmigung und Überbauproblematik) und damit - fehlende Sanitärräume - teils mangelnde Wärmedämmung – Decke / Wände zum unbeheizten Dachboden - Schuppen überbaut / eingeschränkt nutzbar - geringe Raumhöhen, um bzw. tlw. auch unter 2 m
Baumängel und Bauschäden:	- einige Fensterscheiben blind - Dach an einigen Stellen undicht - Feuchtigkeiterscheinungen (Stockflecken, Putzabplatzungen) (im Keller altersentsprechend) (Salzausblühungen im ehem. Stallbereich) - Fugen der Fassade im ehem. Stallbereich erneuerungsbedürftig - nördliche Anbauten insgesamt sanierungsbedürftig (ehem. Stall; Bad => Annahme Abriss) - einige An-/Ausbauten nicht fachgerecht erstellt
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand des Hauptgebäudes ist als altersentsprechend zu bezeichnen, die nördlichen Anbauten als mangelbehaftet. Es besteht in Teilbereichen ein erheblicher Unterhaltungsstau sowie ein allgemeiner Modernisierungs- und Renovierungsbedarf.

- **Außenanlagen**

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Wasser, Kanal, Strom, Medien)
- Stellplatz befestigt mit Beton/Asphalt
- Einfriedung mit einem Zaun
- Bewuchs

Die Außenanlagen machen einen ungepflegten Eindruck.

Verkehrswert: rd. 68.000,- €

zum Stichtag: 05.05.2025