

Kurz-Exposé

Hinweis: Es handelt sich hier nicht um ein Verkehrswertgutachten, sondern um ein Kurz-Exposé, welches eine auszugsweise Wiedergabe des Verkehrswertgutachtens darstellt. Für dieses Kurz-Exposé wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich ist das Gesamtgutachten, welches in der Geschäftsstelle des zuständigen Amtsgerichts während der Dienstzeiten eingesehen werden kann.

Kurz-Exposé zu Amtsgericht Rinteln 8 K 2/ 22

15 Gesamtseiten



Objekt:	Grundstück „Auf dem Brink 13 in 31737 Rinteln“, bebaut mit einem Wohnhaus und Garage
Grundstücksgröße:	1.303 m ²
Wohnfläche, Garage:	ca. 149 m ² WF/ 1 Garage
Auftraggeberin:	Amtsgericht Rinteln, Ostertorstraße 3, 31737 Rinteln
Zweck der Ausarbeitung:	Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung
Besonderheiten:	Ein Zutritt zum Objekt wurde nicht gewährt. Die Bewertung ist nach äußerem Anschein unter Berücksichtigung recherchierter Unterlagen/ Angaben sowie Annahmen/ Vermutungen erfolgt.
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	11.06.2025
Ausfertigungsdatum:	18.07.2025

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.

Der - aus Grundbuch Abteilung II unbelastete - Verkehrswert wurde ermittelt mit

150.000,- €

Gliederung	Seite
1. Urheberrechtsvermerk	2
2. Hinweis	2
3. Lage- und Grundstücksbeschreibung	3
3.1. Bezeichnung.....	3
3.2. Lage	3
3.3. Beschaffenheit.....	4
3.4. Erschließung	5
3.5. Privatrechtliche Situation.....	5
3.6. Öffentlich- rechtliche Situation.....	6
4. Bauliche Anlagen	8
4.1. Wohnhaus	8
4.2. Garage	11
4.3. Besondere Bauteile	11
4.4. Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	12
4.5. Grundrissgestaltung Wohnhaus	12
4.6. Baulicher Zustand	13
5. Verkehrswert.....	15

1. Urheberrechtsvermerk

Jegliche Vervielfältigung und Veröffentlichung sowie eine Verwendung außerhalb des im Gutachten genannten Zwecks ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher Erlaubnis der Unterzeichnerin gestattet. Dies gilt auch für Auszüge aus Karten, Zeichnungen, Fotos und sonstigen reproduzierbaren Inhalten im Gutachten und den Anlagen. Im Zweifel ist der im Besitz der Rechte befindliche –Copyright ©- um schriftliche Zustimmung zur weiteren Verwendung und Vergütung zu konsultieren. Die im Gutachten genannten Inhaber zu den –Copyright ©- erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und umfassende Richtigkeit, sondern spiegeln den Kenntnisstand der Unterzeichnerin wider. Als Vervielfältigung gelten insbesondere das Kopieren, Mikroverfilmen, Drucken, Digitalisieren, Scannen sowie Speichern auf Datenträgern, ohne Rücksicht darauf, ob das Vervielfältigen den gesamten Auszug oder nur Teile davon umfasst.

2. Hinweis

Es handelt sich hier nicht um ein Verkehrswertgutachten, sondern um ein Kurz-Exposé, welches eine auszugsweise Wiedergabe des Verkehrswertgutachtens darstellt.

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

3. Lage- und Grundstücksbeschreibung

3.1. Bezeichnung

Objektadresse Auf dem Brink 13 in 31737 Rinteln

Grundstücksgröße 1.303 m²

3.2. Lage

Landkreis Schaumburg in Niedersachsen
mit Sitz der Kreisverwaltung in Stadthagen

Gemeinde Stadt und selbstständige Gemeinde Rinteln (rd. 26.000 Einwohner)

Ort, innerörtliche Lage Die Streusiedlung Strücken (rd. 425 Einwohner) ist ein Ortsteil der Stadt Rinteln und südöstlich der Kernstadt gelegen. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Wohngebiet.

Verkehrslage/ Entfernungen

Entfernungen	Rinteln ca.	6 km
	Hameln ca.	20 km
	Stadthagen ca.	25 km
	Hannover ca.	67 km

Verkehrsanbindung	Bundesstraße B 238 ca.	4 km
	Bundesautobahn A 2 (AS Bad Eilsen) ca.	11 km

ÖPNV	Bushaltestellen in verschiedene Richtungen im Ort	
	Bahnhöfe in Rinteln, Hessisch Oldendorf, Hameln und Stadthagen	

Sonstiges	Internationaler Flughafen Hannover-Langenhagen ca.	67 km
-----------	--	-------

Immissionen

Lärmeinfluss durch Hauptverkehrsstraßen

Der Einfluss von Straßenlärm durch Hauptverkehrsstraßen ist den Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz unter www.umwelt.niedersachsen.de zu entnehmen.

Im Bereich des Bewertungsobjekts ist in der Kartierung *kein Lärmeinfluss* durch Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Lärmeinfluss durch Eisenbahnhauptstrecken

Hinsichtlich des Einflusses von Lärm durch Schienenwege von Eisenbahnen des Bundes ist der Lärmeinfluss der Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes unter www.eba.de zu entnehmen.

Im Bereich des Bewertungsobjekts ist in der Kartierung *kein Lärmeinfluss* durch Schienenlärm an Eisenbahnhauptstrecken dargestellt.

3.3. Beschaffenheit

Grundstücksnutzung

Bebauung mit einem Einfamilienhaus mit Garage

Umliegende Bebauung/ Nutzung

Die Lage ist geprägt durch Wohnbebauung.

Grundstücksgestaltung, Grenzverhältnisse

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Aufgrund der Straßenführung der Straße „Auf dem Brink“ handelt es sich um ein Eckgrundstück.

Die vorhandene Bebauung ist mit Grenzabständen errichtet. Der Zugang zum Hauseingang und zur Garage erfolgt von der nördlichen Seite des Grundstücks. Im Bereich der östlichen Seite des Grundstücks besteht eine ergänzende Zufahrt.

Topografie

Das Wohngebiet ist durch eine Hanglage geprägt.

Das Bewertungsgrundstück steigt in südliche Richtung, von der Eingangsseite zum rückwärtigen Gartenbereich um einige Meter an. Teilflächen sind relativ eben angelegt.

Baugrund Eine Baugrundüberprüfung ist nicht Bestandteil einer Verkehrswertermittlung. Es wird ein lagetypisch tragfähiger Baugrund vorausgesetzt.

3.4. Erschließung

Straßenausbau Die Straße „Auf dem Brink“ ist asphaltiert und mit lageüblichen Ver- und Entsorgungsleitungen versehen.
Im Straßenbereich nördlich des Bewertungsgrundstücks ist auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Fußweg vorhanden.

3.5. Privatrechtliche Situation

Grundbuch Bestandsverzeichnis
Es ist das Eigentum am Grundstück „Auf dem Brink 13, Gemarkung Strücken“ eingetragen.
Es sind keine mit dem Eigentum verbundenen Rechte vermerkt.

Abteilung I

Hier genannte Namen zu Eigentümern werden auftragsgemäß aus Datenschutzgründen nicht wiedergegeben.

Abteilung II

Zum Stichtag bestehen folgende Eintragung als Belastung des Grundstücks:

lfd. Nr. 2: ...Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (8 K 2/ 22) ...

lfd. Nr. 3: ...Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums...

Bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten in einem Zwangsversteigerungsverfahren unterbleibt die Bewertung und Wertung von Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs.

Sofern vorhandene Belastungen bestehen bleiben, informiert das Gericht im Versteigerungstermin über den Wert.

Die Wertermittlung erfolgt für das aus Abteilung II unbelastete Grundstück.

Abteilung III

Sofern Eintragungen bestehen, beeinflussen diese den Barpreis und nicht den Verkehrswert und sind daher in dieser Bewertung unbeachtlich.

Miet-/ Pachtverhältnisse Nach telefonischer Auskunft des Eigentümers ist das Objekt an zwei Parteien mit jeweils eigenem Mietvertrag vermietet. Außer zu den Nachnamen der Mieter wurden keine weiteren Angaben zu Art und Umfang bestehender Mietverhältnisse zur Verfügung gestellt/ gemacht.

3.6. Öffentlich- rechtliche Situation

Baulasten Das Baulastenverzeichnis wurde bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde der Stadt Rinteln abgefragt. Danach ist für das zu bewertende Flurstück/ Grundstück *keine Baulast* eingetragen.

Altlasten/ Altablagerungen und sonstige Kontaminationen

Über das Vorhandensein von Altlasten/ Altablagerungen und sonstigen Kontaminationen wurden keine Angaben gemacht. Nach Einsicht in den Kartenserver des Niedersächsischen Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie unter www.lbeg.niedersachsen.de ergaben sich hierfür im Bereich des Bewertungsobjekts *keine Anhaltspunkte*.

Eine Untersuchung/ Prüfung von Bodenverunreinigungen, Altlasten und sonstigen Kontaminationen ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens. Ob tatsächlich Bodenverunreinigungen, Altlasten und sonstigen Kontaminationen vorhanden sind, lässt sich nur im Zuge eines separaten Fachgutachtens ermitteln, was jedoch nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens ist.

In der Wertermittlung wird ein Grundstück frei von Bodenverunreinigungen, Altlasten und sonstigen Kontaminationen zugrunde gelegt.

Überschwemmungsgebiet Nach Einsicht in die Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz unter www.umwelt.niedersachsen.de befindet sich das Grundstück weder im Bereich eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets noch im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Planungs- und Bauordnungsrecht

Gemäß den Angaben auf der Internetpräsenz der Stadt Rinteln unter www.rinteln.de ist das Bewertungsobjekt im Bereich des seit 22.08.1965 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Auf dem Brink“ mit ergänzender Satzung gelegen.

Es bestehen u. a. folgende Festsetzungen im Bereich des Bewertungsgrundstücks:

- Allgemeines Wohngebiet
- Offene Bauweise
- Max. 2 Vollgeschosse
- GRZ 0,3/ GFZ 0,6
- Bebaubare Flächen festgelegt

Bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde der Stadt Rinteln wurden Kopien von Genehmigungsunterlagen aktenkundiger Baumaßnahmen erbeten.

Zur Verfügung gestellt wurden Genehmigungsunterlagen für folgende Baumaßnahme:

„Neubau eines Wohnhauses mit angebauter Garage“,
Bauschein vom 16.05.1967, mit 1. Nachtrags-Bauschein vom 01.06.1967 für die Erstellung einer Dreikammerkläranlage,
Rohbauabnahme am 23.01.1968 (Rohbauabnahmeschein vom 13.01.1969), Gebrauchsabnahme am 19.09.1972 (Gebrauchsabnahmeschein vom 28.03.1973)

Aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen aus der Bauakte ergaben sich keine Hinweise auf baubehördlichen Beschränkungen/ Beanstandungen.

Eine rechtliche Prüfung ist nicht Bestandteil einer Wertermittlung. Es wird die planungs- und bauordnungsrechtliche Legitimität der vorhandenen Bebauung und Nutzung zugrunde gelegt.

4. Bauliche Anlagen

Alle Angaben beziehen sich auf wertrelevante und / oder dominierende Ausstattungen und Ausführungen. Es handelt sich nicht um eine prospekthafte Aufzählung / Beschreibung. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Ein Zutritt zum Objekt wurde nicht gewährt. Die Besichtigung erfolgte von der angrenzenden Straße. Die Inaugenscheinnahme war durch den vorhandenen Grundstücksbewuchs in Verbindung mit gelagerten Gegenständen stark eingeschränkt.

Die Angaben über nicht sichtbare, nicht besichtigte oder nur eingeschränkt zu besichtigende Bauteile/ Gebäudeteile beruhen auf recherchierten Unterlagen, Auskünften und Vermutungen/ Annahmen.

4.1. Wohnhaus

Ansichten

Nördliche Ansicht
(Wohnhaus Eingangsseite)



Südöstliche Ansicht



Nordwestliche Ansicht



Baujahr

nach Aktenlage ca. 1968

Gebäudeart

Einfamilienhaus

Geschosse

Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
(aufgrund der Hanglage ist das Erdgeschoss oberhalb des
Niveaus der eingangsseitig/nördlich an das Grundstück an-
grenzenden Straße gelegen)

Gebäudebeschreibung

Fassaden	Putz mit Anstrich, im Bereich des Hauseingangs auch Klinkermauerwerk	
Dach	Satteldach, zimmermännische Konstruktion, Pfanneneindeckung	
Außenwände	Massivkonstruktionen	
Innenwände	Massiv-, Holz- und Leichtwandkonstruktionen	
Decken	Massivkonstruktionen, Holzkonstruktion zum Spitzboden	
Treppen	Massivkonstruktionen, Einschubtreppe zum Spitzboden	
Fenster	Holzrahmen mit Isolierverglasung und Außenrollladen	
Türen	Hauseingangs- und Kellerausgangstür aus Holz mit Glasausschnitten, Innentüren aus Holz mit Futter und Bekleidung	
Innenausbau Wohngeschosse		
	Fußböden	Fliesen, Teppich, PVC-Belag
	Wände, Decken	Putz, Tapete, Anstrich, Bekleidung
Heizung	ölbefeuerte Zentralheizung, im Erdgeschoss ergänzend ein Einzelofenanschluss	
Warmwasserbereitung	zentral über die Heizungsanlage	
Elektroinstallation	entsprechend Nutzungsart und Baujahr bzw. Bauzeit später durchgeführter Maßnahmen	
Sanitärausstattung	Gäste-WC EG	mit WC und Waschbecken, Fußboden gefliest, Wände teilverflies
	Bad DG	mit Wanne, WC, Waschbecken, Fußboden gefliest, Wände teilverflies

4.2. Garage

<u>Baujahr</u>	wie Wohnhaus ca. 1968	
<u>Gebäudeart</u>	Einzelgarage als Anbau an das Wohnhaus	
<u>Geschosse</u>	Keller-/ Erdgeschoss (aufgrund der Hanglage ist die Garage teilweise oberirdisch und relativ höhengleich vom nördlich angrenzenden Straßenniveau erreichbar)	
<u>Gebäudebeschreibung</u>		
Fassaden	Putz mit Anstrich	
Dachdecke	Massivkonstruktion mit Abdichtung und Ausbau als Freisitz für das Wohnhaus, Brüstung aus Holz an Metallunterkonstruktion	
Außenwände	Massivkonstruktion	
Tor	Segmenttor mit Tür	
Innenausbau	Fußboden	Beton
	Wände, Decke	Putz, Anstrich
Elektroinstallation	entsprechend Nutzungsart und Baujahr	

4.3. Besondere Bauteile

Kelleraußentreppe	massive Stufen und massive seitliche Stützwände mit aufstehendem Geländer	
Freisitz Wohnhausrückseite	Überdachung durch auskragendes Dach, einseitig ein Windschutz als Massivkonstruktion, Fußboden mit Plattenbelag	

Balkon Wohnhaus DG auskragende Massivplatte, Fußbodenbelag, Brüstung aus Holz an Metallunterkonstruktion

Überdachung Freisitz auf Garage

Holzstützenkonstruktion, flach geneigtes Dach mit Wellplatteneindeckung

4.4. Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Zufahrten nördlich zur Garage und östlich zu einem Stellplatz

Wohnhauszugang direkt von der Straßenfläche erschlossene, massive Treppenstufen mit Waschbetonplattenbelag

Einfriedung massive Mauer, auch als Stützwand zu tiefergelegenen anschließenden Straßenflächen

Gartengestaltung Rasenflächen, Baum- und Strauchbewuchs, Pflanzbeete

Ver- und Entsorgung Anschluss an die lageübliche Ver- und Entsorgung entsprechend der vorhandenen Nutzung

4.5. Grundrissgestaltung Wohnhaus

Durch die Hanglage des Grundstücks wird der im Erdgeschoss gelegene Hauseingang von der Straße über eine Außentreppe erreicht.

Im Erdgeschoss erfolgt der Zugang in eine Diele, von der ein Zimmer mit Terrassenzugang, die Küche, ein Gäste-WC und die Treppen in das Keller- und Dachgeschoss erschlossen sind. Ergänzend ist ein zweites Zimmer vorhanden, das als gefangener Raum vom ersten Zimmer und der Küche erreicht werden kann. Die Küche hat Zugang zu einem überdachten Freisitz auf dem Dach der angebauten Garage.

Im Dachgeschoss werden drei Zimmer, ein Bad und ein Abstellraum von einem zentralen Flur erschlossen. Von einem der Zimmer wird ein Balkon erreicht. Der Zugang zum Spitzboden erfolgt über eine Einschubtreppe.

Im Kellergeschoss werden der Heizungsraum mit angrenzendem Öllagerbereich und ein Kellerraum erschlossen. Vom Kellerraum erfolgt der Zugang zu drei weiteren Kellerräumen, von denen einer zu einer Kellerausgangstreppe führt.

4.6. Baulicher Zustand

Schallschutztechnische Eigenschaften

Schallschutztechnische Untersuchungen sind nicht Bestandteil einer Verkehrswertermittlung und wurden deshalb nicht durchgeführt.

In der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass die schallschutztechnischen Eigenschaften den Anforderungen des Baujahrs bzw. der Bauzeit späterer Maßnahmen entsprechen.

Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt/ zur Verfügung gestellt.

Energetische Untersuchungen sind nicht Bestandteil einer Verkehrswertermittlung und wurden deshalb nicht durchgeführt.

In der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass die energetischen Eigenschaften den Anforderungen des Baujahrs bzw. der Bauzeit späterer Maßnahmen entsprechen.

Modernisierungen

Das Wohnhaus ist am Stichtag ca. (2025 – 1968 =) 57 Jahre alt.

Ein Zutritt zum Objekt wurde nicht gewährt.

Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse der Ortstermine wird in der Wertermittlung angenommen/ zugrunde gelegt, dass (bis auf den Heizkessel und den dazugehörigen Brenner) keine Modernisierungen stattgefunden haben, die nach Alter, Art und Umfang wertbeeinflussend zu berücksichtigen sind.

Nach Auskunft des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers hat der Heizkessel das Baujahr 2003 und der Brenner das Baujahr 2001.

Bauschäden/ -mängel, schadstoffhaltige Baustoffe, Standsicherheit etc.

Das Gutachten stellt keine explizite Mangel- und Schadensbeschreibung dar. Bauschäden und -mängel usw. werden

nur berücksichtigt, soweit sie sichtbar sind oder hierüber Angaben gemacht wurden.

Eine Prüfung der Standsicherheit ist nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens. In der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass die statischen Eigenschaften vorhandener baulicher Anlagen den Anforderungen der Baujahre bzw. der Bauzeit späterer Maßnahmen entsprechen.

Es kann im Zuge eines Verkehrswertgutachtens nicht geklärt werden, ob und in welchen Umfang möglicherweise tierische und pflanzliche Holzschädlinge, die Einfluss auf die Standsicherheit haben können, tatsächlich vorhanden sind oder waren. Hierfür wäre ein separates Fachgutachten erforderlich. In der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass kein aktiver Befall besteht bzw. kein Einfluss auf die Standsicherheit durch einen möglicherweise ehemaligen Befall vorhanden ist.

Eine Prüfung von Zustand und Lage verdeckt liegender Ver- und Entsorgungsleitungen im Gebäude sowie auf dem Grundstück ist nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens. In der Wertermittlung wird eine lageübliche Ver- und Entsorgung entsprechend der vorhandenen Nutzung vorausgesetzt.

Zerstörende und/oder bauteilöffnende Untersuchungen, Funktionsprüfungen (z. B. für Fenster, Türen, Heizkörper, Armaturen etc.), Feuchtemessungen, sonstige Untersuchungen zu Art, Ursache und Umfang von tatsächlich oder möglicherweise vorhandenen Bauschäden/ -mängeln sind nicht Bestandteil einer Verkehrswertermittlung und wurden deshalb nicht durchgeführt.

Schadstoffuntersuchungen der Baustoffe/ Bauteile und der Raumluft sind nicht Bestandteil einer Verkehrswertermittlung und wurden deshalb nicht durchgeführt. In der Wertermittlung wird von bauart- und bauzeittypischen Materialien ausgegangen, deren Verwendung in den Parametern der ge-

wählten Wertermittlungsverfahren als „enthalten“ angesehen werden kann. Bei älteren Gebäuden sind als „bauart- und bauzeittypisch“ z. B. auch fasergebundene Baustoffe mit Asbestfasern, Formaldehyd, PCB o. ä. einzustufen.

Der bauliche Zustand ist, sofern nicht gesondert beschrieben, in den Parametern der gewählten Wertermittlungsverfahren (z. B. Restnutzungsdauer, Alterswertminderung) enthalten.

Aus den Erkenntnissen der Ortstermine in Verbindung mit Recherchen ergaben sich folgende, separat zu berücksichtigenden Eigenschaften (Baumängel/ -schäden):

- Rückschnittbedarf der Außenanlagen
- Ausbesserungs-/ Reparaturbedarf außen sichtbarer Bau-/ Gebäudeteile (z. B. im Bereich der einfriedenden Mauer/ Stützwand, der Eingangstreppe, der Hauseingangstürverglasung, der Balkon- und Dachterrassenbrüstungen, der Ortgangbekleidungen)
- Nach Auskunft des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers sind aufgrund einer nach seiner Kenntnis in den vergangenen 10 bis 12 Jahren unregelmäßigen bzw. überwiegenden Nichtnutzung Mängel im Bereich der Heizungsanlage erwartbar.

5. Verkehrswert

In Abwägung der Sachverhalte sowie der errechneten Werte wird der Sachwert übergeleitet auf den – aus Grundbuch Abteilung II unbelasteten - **Verkehrswert des bebauten Grundstücks „Auf dem Brink 13 in 31737 Rinteln“**, zum **Wertermittlungstichtag 11.06.2025**, in Höhe von

150.000, - €

(in Worten – einhundertfünfzigtausend- Euro)