

Kurz-Exposé

Hinweis: Es handelt sich hier nicht um ein Verkehrswertgutachten, sondern um ein Kurz-Exposé. Maßgeblich für die Verkehrswertermittlung ist das Gesamtgutachten, welches in der Geschäftsstelle des zuständigen Amtsgerichts während der Dienstzeiten eingesehen werden kann.

Amtsgericht Stadthagen

**Kurz-Exposé zu
8 K 3/22**

15 Gesamtseiten



Objekt:	Grundstück „ Lönsweg 45, 31552 Rodenberg “, bebaut mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus
Grundstücksgröße:	141 m ²
Wohnfläche:	ca. 96 m ²
Auftraggeberin:	Amtsgericht Stadthagen, Enzer Straße 12, 31655 Stadthagen
Zweck der Ausarbeitung:	Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Ortstermin:	27.04.2023
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	27.04.2023
Ausfertigungsdatum:	26.05.2023

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

148.000,- €

in Worten: - einhundertachtundvierzigtausend – Euro

Gliederung	Seite
1. Urheberrechtsvermerk.....	2
2. Hinweis	2
3. Besonderheiten	3
4. Lage- und Grundstücksbeschreibung.....	3
4.1. Bezeichnung.....	3
4.2. Lage	3
4.3. Beschaffenheit.....	5
4.4. Erschließung.....	5
4.5. Privatrechtliche Situation	6
4.6. Öffentlich- rechtliche Situation	7
5. Bauliche Anlagen	9
6. Verkehrswert.....	15

1. Urheberrechtsvermerk

Jegliche Vervielfältigung und Veröffentlichung, 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. Maßgeblich für die Verkehrswertermittlung ist das Gesamtgutachten, welches in der Geschäftsstelle des zuständigen Amtsgerichts während der Dienstzeiten eingesehen werden kann.

3. Besonderheiten

Ein Zutritt zum Objekt wurde nicht gewährt. Die Besichtigung erfolgte von angrenzenden Straßen/ Wegen.

Von Seiten der Eigentümer wurden keine Unterlagen/ Angaben zur Verfügung gestellt/ gemacht.

Die Wertermittlung erfolgte auftragsgemäß aufgrund der Außenbesichtigung sowie recherchierten Unterlagen, Auskünften und Vermutungen/ Annahmen.

4. Lage- und Grundstücksbeschreibung

4.1. Bezeichnung

Objektadresse Lönsweg 45, 31552 Rodenberg

Grundstücksgröße 141 m²

4.2. Lage

Landkreis Schaumburg in Niedersachsen
mit Sitz der Kreisverwaltung in Stadthagen

Gemeinde/ Ort Stadt Rodenberg (rd. 6.500 Einwohner) mit den beiden Ortsteilen Rodenberg und Algesdorf.

Die Stadt gehört zur Samtgemeinde Rodenberg (gesamt rd. 15.500 Einwohner).

Die Bevölkerungsentwicklung für Rodenberg wird auf dem Internetportal der Bertelsmann Stiftung unter www.wegweiser-kommune.de für das Jahr 2021 über die vorangegangenen 5 Jahre angegeben mit + 2,1 %

Die Wirtschaftsstruktur in der Gemeinde Rodenberg ist durch einen Branchenmix geprägt.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Schaumburg beträgt (Stand 04/2023, Quelle: www.statistik.arbeitsagentur.de)

5,8 %

Innerörtliche Lage Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einem Wohngebiet im südwestlichen Bereich von Rodenberg.

Verkehrslage/ Entfernungen

Entfernungen	Stadthagen ca.	13 km
	Hannover ca.	36 km

Verkehrsanbindung	Bundesstraßen	
	B 442 ca.	2 km
	B 65 ca.	3 km

	Bundesautobahn	
	A 2 (AS Lauenau) ca.	5 km

ÖPNV Bushaltestellen in verschiedene Richtungen im Ort

Bahnhof mit S-Bahn-Anschluss nach Hannover in Bad Nenndorf ca. 5 km

Sonstiges	Internationaler Flughafen Hannover-Langenhagen ca.	37 km
-----------	--	-------

Immissionen

Lärmeinfluss durch Hauptverkehrsstraßen

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

Gemäß der Kartierung besteht für das Grundstück *kein Lärmeinfluss* durch Hauptverkehrsstraßen.

Lärmeinfluss durch Eisenbahnhauptstrecken

Der Einfluss von Lärm durch Schienenwege von Eisenbahnen des Bundes ist in der Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes unter www.eba.de dargestellt.

Gemäß der Kartierung besteht für das Grundstück *kein Lärmeinfluss* durch Schienenlärm an Eisenbahnhauptstrecken.

4.3. Beschaffenheit

Grundstücksnutzung Bebauung mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus.

Umliegende Bebauung Die umliegende Bebauung ist geprägt durch Wohnnutzung.

Grundstücksgestaltung/ Grenzverhältnisse

Das Grundstück hat einen regelmäßigen Zuschnitt.

Die vorhandene Bebauung ist bauarttypisch (Reihenbauweise) grenzständig an gemeinsamen Grundstücksgrenzen benachbarter Grundstücke errichtet.

Topografie

Das Wohngebiet ist durch eine, in westliche Richtung ansteigende Hanglage geprägt.

Das Bewertungsgrundstück ist in relativ ebenen Teilflächen mit unterschiedlichen Höhenniveaus angelegt.

Baugrund

Eine Baugrundüberprüfung ist nicht Bestandteil einer Verkehrswertermittlung.

Es wird ein lagetypisch tragfähiger Baugrund vorausgesetzt.

4.4. Erschließung

Straßenausbau

Das Reihenhaus ist postalisch der Straße „Lönsweg“ zugeordnet.

Der Zugang zum Hauseingang erfolgt über einen Fußweg, der die Straßen „Lönsweg“ und „Hölderlinweg“ verbindet. Der Gartenbereich kann ergänzend von einem anderen, die Straßen „Lönsweg“ und „Hölderlinweg“ verbindenden Fußweg erreicht werden.

Die Straßen und Wege sind ausgebaut und mit lagetypischen Ver- und Entsorgungsleitungen versehen.

Öffentliche Abgaben, Steuern, Gebühren

Dabei handelt es sich vor allem um:

- Erschließungsbeiträge nach BauGB
- Umlegungsausgleichsleistungen nach BauGB

- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach BauGB
- Abgaben nach den Länder-Kommunalabgabengesetzen
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

Diese Verbindlichkeiten beeinflussen nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und sind daher in dieser Bewertung nicht von Bedeutung.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale wurde nicht festgestellt, ob zum Wertermittlungsstichtag noch öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren.

4.5. Privatrechtliche Situation

Grundbuch Bestandsverzeichnis

Es sind keine mit dem Eigentum verbundenen Rechte vermerkt.

Grundbuch Abteilung II

Zum Stichtag bestehen folgende Eintragungen als Belastung des Grundstücks:

lfd. Nr. 5: nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 4.1
...Nießbrauch...

lfd. Nr. 6: nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 4.1:
...Insolvenzverfahren ist eröffnet...

lfd. Nr. 7: ...Zwangsversteigerung zur Aufhebung der
Gemeinschaft ist angeordnet...

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 (fiktiv) aus Abteilung II unbelastete Grundstück.

Grundbuch Abteilung III Sofern hier Verbindlichkeiten eingetragen sind, beeinflussen diese nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und sind daher in dieser Bewertung unbeachtlich.

Miet-/ Pachtverhältnisse Es ist nicht bekannt, ob Miet-/ Pachtverhältnisse bestehen.

In der Wertermittlung wird angenommen/ zugrunde gelegt, dass keine Miet-/ Pachtverhältnisse bestehen.

4.6. Öffentlich- rechtliche Situation

Baulasten Das Baulastenverzeichnis wurde bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde des Landkreis Schaumburg abgefragt. Danach ist für das zu bewertende Flurstück/ Grundstück *keine Baulast* im Sinne des §81 NBauO eingetragen.

Altlasten/ Altablagerungen und sonstige Kontaminationen

Über das Vorhandensein von Altlasten/ Altablagerungen und sonstigen Kontaminationen (wie z. B. Rüstungsaltslasten) 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 *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 ergaben sich *keine Hinweise*, dass das Grundstück im Bereich eines festgesetzten oder vorläufigen Überschwemmungsgebiets bzw. eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten gelegen ist.

Planungs- und Bauordnungsrecht

Nach Angaben der Bauverwaltung der Samtgemeinde Rodenberg ist das Bewertungsgrundstück im Bereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Struckbreite“ mit folgenden Festsetzungen im Bereich des Bewertungsobjekts:

- Allgemeines Wohngebiet
- Zweigeschossige Bauweise
- Grundflächenzahl 0.4
- Bebaubare Flächen mit Baugrenzen und Baulinien festgelegt

Das Bewertungsobjekt ist Teil einer Reihenhaussiedlung, die in verschiedenen Bauabschnitten errichtet wurde.

Aus der Bauakte der zuständigen Bauaufsichtsbehörde des Landkreis Schaumburg wurden folgende Genehmigungsunterlagen den Bereich des Bewertungsobjekts betreffend recherchiert:

Neubau von neun Reihenhäusern,
Bauschein vom 08.02.1967, Rohbauabnahme am 05.08.1968, Gebrauchsabnahme am 07.01.1969

Eine rechtliche Prüfung ist nicht Bestandteil einer Wertermittlung.

Es wird die planungs- und bauordnungsrechtliche Legitimität der vorhandenen Bebauung und Nutzung vorausgesetzt.

5. 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. Von Seiten der Eigentümer wurden keine Unterlagen/ Angaben zur Verfügung gestellt/ gemacht.

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

5.1. Wohnhaus

Ansichten



Östliche Ansicht



Westliche Ansicht

<u>Baujahr</u>	nach Aktenlage ca. 1968	
<u>Gebäudeart</u>	Einfamilien-Reihenmittelhaus	
<u>Geschosse</u>	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss	
<u>Gebäudebeschreibung</u>		
Fassaden	Putz mit Anstrich, Teilbereich des Obergeschosses zur Eingangsseite mit Holzbekleidung, sichtbare Sockelbereiche in Klinkermauerwerk	
Dach	Satteldach, zimmermännische Konstruktion, Eindeckung mit Betondachsteinen	
Außen- und Innenwände	Massivkonstruktionen	
Decken	Massivkonstruktionen	
Treppen	Kellertreppe als Massivkonstruktion, Treppe zum Obergeschoss als Holzkonstruktion, zum Dachgeschoss eine Bodeneinschubtreppe	
Fenster	Holz- und Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung, Kellerfenster aus Metall	
Türen	Hauseingangs- und Kellerausgangstür aus Holz mit Strukturverglasung, Zimmertüren aus Holz bzw. Holzwerkstoffen mit Futter und Bekleidung	
Innenausbau Wohngeschosse		
	Fußboden	Teppich, Fliesen
	Wände/ Decken	Putz, Tapete, Anstrich

Heizung/ Warmwasser	Zentralheizung mit Warmwasserbereitung
Elektroinstallation	entsprechend Nutzungsart und Baujahr, bzw. Bauzeit später durchgeführter Maßnahmen
Sanitärausstattung	Gäste-WC im EG mit Waschbecken und WC, Fußboden gefliest, Wände mit Teilverfliesenung
	Bad OG mit Wanne, Waschbecken und WC, Fußboden gefliest, Wände mit Teilverfliesenung

5.2. Besondere Bauteile

Eingangstreppe	massive Stufen mit Eingangspodest, seitliche Stützwand mit aufstehendem Metallgeländer, massive Kragplatte als Überdachung
Kellerausgangstreppe	massive Stufen, seitliche Stützwände mit einseitig aufstehendem Metallgeländer
Balkon	massive Kragplatte, Geländer aus Metall mit Holzbekleidung

5.3. Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Zugang	Stufen aus Betonplatten zur Eingangstreppe
Einfriedung	eingangsseitig eine Umfassung mit aufrechtstehenden Waschbetonplatten, rückseitig ein Holzzaun
Gartengestaltung	eingangsseitig Schotterflächen mit Strauchbewuchs, rückseitig eine Terrassenfläche und ein Weg mit Betonplattenbelag, kleine Rasenfläche und Strauchbewuchs
Ver- und Entsorgung	Anschluss an die lageübliche Ver- und Entsorgung entsprechend der vorhandenen Nutzung

5.4. Baulicher Zustand

Grundrissgestaltung

Durch die Hanglage des Baugebiets ist das Erdgeschoss eingangsseitig ein Hochparterre.

Im Erdgeschoss werden eine Diele und ein Gäste-WC von einem Windfang erreicht.

Die Diele erschließt die Küche, ein Zimmer und die Treppen zum Ober- und Kellergeschoss.

Vom Zimmer besteht ein Terrassen-/ Gartenzugang.

Im Obergeschoss werden drei Zimmer, ein Bad, ein Abstellraum und die Einschubtreppe zum Dachgeschoss von einem zentralen Flur erreicht.

Von einem der Zimmer besteht ein Zugang zu einem ergänzend vorhandenen Balkon.

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Im Kellergeschoss befinden sich drei Kellerräume und der Heizungsraum. Von einem der Kellerräume erfolgt der Zugang zu einer Kelleraußentreppe zum Gartenbereich.

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 zur Verfügung gestellt (kein separat zu berücksichtigender Werteeinfluss).

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.

Eine rechtliche Prüfung hinsichtlich einer Austauschpflicht des Heizungskessels im Rahmen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ist nicht Bestandteil der Wertermittlung.

In der Wertermittlung wird angenommen/ zugrunde gelegt, dass keine Austauschverpflichtung nach GEG besteht.

Modernisierungen

Das Wohnhaus ist ca. (2023 – 1968 =) 55 Jahre alt.

Ein Zutritt zum Objekt wurde nicht gewährt.

In der Wertermittlung wird angenommen/ vorausgesetzt, dass am Objekt insgesamt „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ stattgefunden haben.

Bauschäden/ -mängel, schadstoffhaltige Baustoffe, Standsicherheit etc.

Das Gutachten stellt keine explizite Mangel- und Schadensbeschreibung dar. Bauschäden und –mängel usw. können nur berücksichtigt werden, 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 entsprechen.

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.

Es kann im Zuge eines Verkehrswertgutachtens nicht geklärt werden, ob und in welchem Umfang möglicherweise tieri-

sche 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.

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 gewählten Wertermittlungsverfahren als „enthalten“ angesehen werden kann.

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

Als „in den Parametern enthalten“ können z. B. folgende Eigenschaften des Bewertungsobjekts eingestuft werden:

- Ausbesserungsbedarf im Bereich des Fassadenputzes
- Uneben liegender Plattenbelag zum Hauseingang

Es wird angenommen/ zugrunde gelegt, dass keine separat zu berücksichtigenden Eigenschaften bestehen.

6. Verkehrswert

In Abwägung der Sachverhalte wird der Sachwert gleichgesetzt mit dem – fiktiv aus Grundbuch Abteilung II unbelasteten - **Verkehrswert des** mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus **bebauten Grundstücks „Lönsweg 45 in 31552 Rodenberg“**, zum **Wertermittlungstichtag 27.04.2023**, in Höhe von

148.000, - €