

Kurz-Exposé

Hinweis: Es handelt sich hier nicht um ein Verkehrswertgutachten, sondern um ein Kurz-Exposé. 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 8/23

18 Gesamtseiten



Objekt:	Grundstück „ Danziger Straße 10 in 31737 Rinteln “, bebaut mit einem Wohnhaus und Garagen
Grundstücksgröße:	586 m ²
Wohnfläche, Garagenstellplätze:	ca. 100 m ² WF/ 2 Garagenstellplätze
Auftraggeberin:	Amtsgericht Rinteln, Ostertorstraße 3, 31737 Rinteln
Zweck der Ausarbeitung:	Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Ortstermin:	17.11.2023
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	17.11.2023
Ausfertigungsdatum:	14.12.2023

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
299.000,- €**

in Worten -zweihundertneunundneunzigtausend- Euro

Gliederung	Seite
1. Urheberrechtsvermerk	3
2. Hinweis.....	3
3. Lage- und Grundstücksbeschreibung	4
3.1. Bezeichnung.....	4
3.2. Lage	4
3.3. Beschaffenheit.....	5
3.4. Erschließung	6
3.5. Privatrechtliche Situation	6
3.6. Öffentlich- rechtliche Situation.....	7
4. Bauliche Anlagen	9
4.1. Wohnhaus	10
4.2. Garage	12
4.3. Besondere Bauteile Wohnhaus	13
4.4. Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	13
4.5. Baulicher Zustand	14
5. Verkehrswert.....	18

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. 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 Danziger Straße 10 in 31737 Rinteln

Grundstücksgröße 586 m²

3.2. Lage

Landkreis Schaumburg in Niedersachsen
mit Sitz der Kreisverwaltung in Stadthagen

Gemeinde Stadt und selbstständige Gemeinde Rinteln

Ort, innerörtliche Lage Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Wohngebiet im
nördlichen Bereich der Kernstadt Rinteln.

Verkehrslage/ Entfernungen

Entfernungen	Rinteln Altstadt ca.	1,5 km
	Bückeburg ca.	10 km
	Stadthagen ca.	19 km
	Minden ca.	21 km
	Hameln ca.	26 km
	Hannover ca.	63 km

Verkehrsanbindung	Bundesstraße	
	B 238 ca.	1,5 km

Verkehrsanbindung	Bundesautobahn	
	A 2 (AS Bad Eilsen) ca.	6 km

ÖPNV	Bushaltstellen in verschiedene Richtungen im Ort, nächste Haltestelle („Mindener Straße“) ca.	0,5 km
------	---	--------

Verkehrsanbindung	Bahnhof Rinteln ca.	0,8 km
-------------------	---------------------	--------

Sonstiges	Internationaler Flughafen Hannover-Langenhagen ca.	63 km
-----------	--	-------

ImmissionenLärmeinfluss durch Hauptverkehrsstraßen

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

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

3.3. Beschaffenheit**Grundstücksnutzung**

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaut.

Nach Angaben der Eigentümer besteht keine gewerbliche Nutzung.

Umliegende Bebauung/ Nutzung

Die Lage ist geprägt durch Wohnbebauung.

Nördlich grenzt ein öffentlicher Kinderspielplatz mit benachbartem Kindergarten an das Grundstück.

Grundstücksgestaltung, Grenzverhältnisse

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt.

Es handelt sich um ein Eckgrundstück.

Südlich grenzt die „Danziger Straße“ an. Westlich grenzt ein Fußweg an, der die „Danziger Straße“ mit der nördlich befindlichen Straße „Unter dem Hopfenberge“ verbindet.

Das vorhandene Wohnhaus ist mit Grenzabständen errichtet.

Die Doppelgarage ist im Grundstückseckbereich gebaut und stellt eine Grenzbebauung an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze dar.

Topografie

Das Grundstück ist insgesamt relativ eben und höhengleich zur angrenzenden Straße.

3.4. Erschließung

Straßenausbau

Die „Danziger Straße“ hat einen einseitigen Fußweg.

Die Straße ist asphaltiert und mit lageüblichen Ver- und Entsorgungsleitungen versehen.

Im Bereich der Zufahrt zum Bewertungsobjekt befinden sich Stellplatzmöglichkeiten.

Der seitlich angrenzende Fußweg ist asphaltiert.

3.5. Privatrechtliche Situation

Grundbuch Bestandsverzeichnis

Es ist das Eigentum am Grundstück „Danziger Straße 10 Gemarkung Rinteln eingetragen.

Es sind keine mit dem Eigentum verbundenen Rechte vermerkt.

Grundbuch Abteilung I

Genannte Namen zu Eigentümern werden auftragsgemäß aus Datenschutzgründen nicht wiedergegeben.

Grundbuch Abteilung II

Zum Stichtag besteht folgende Eintragung als Belastung des Grundstücks:

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 aus Abteilung II unbelastete Grundstück.

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

Miet-/ Pachtverhältnisse Nach Angaben der Eigentümer bestehen keine Miet-/ Pachtverhältnisse.

3.6. Öffentlich- rechtliche Situation

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 *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 Die Kernstadt Rinteln wird vom Fluss „Weser“ durchquert.

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.

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

Planungs- und Bauordnungsrecht

Gemäß den Angaben auf der Internetpräsenz der Stadt Rinteln unter www.rinteln.de ist das Bewertungsobjekt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 7 „Unterm Hopfenberge“ (rechtskräftig 19.11.1962) gelegen.

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

- Allgemeines Wohngebiet
- Offene Bauweise
- 1-geschossige Bauweise
- GRZ 0,4
- Traufständige Bebauung
- Bebaubare Flächen festgelegt

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

Zur Verfügung gestellt wurden Genehmigungsunterlagen für folgende Baumaßnahmen:

- Neubau eines Wohnhauses
Bauschein vom 23.11.1962,
Bescheinigung zur Rohbauabnahme vom 16.03.1963
- Neubau einer Garage
Bauschein vom 16.11.1964,
Gebrauchsabnahmeschein vom 07.04.1965

Für das Wohnhaus wurde von den Eigentümern am Orts-termin ergänzend der Gebrauchsabnahmeschein vom 30.12.1963 vorgelegt.

Für die am Stichtag vorhandene zweite Garage (als seitlicher Anbau an die 1964 aktenkundig genehmigte Garage) wurden weder vom Bauaufsichtsamt noch von den Eigentümern Genehmigungsunterlagen zur Verfügung gestellt.

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

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.

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

Südöstliche Ansicht



Südwestliche Ansicht



Nordwestliche Ansicht



<u>Baujahr</u>	nach Aktenlage 1963	
<u>Gebäudeart</u>	Einfamilienhaus	
<u>Geschosse</u>	Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebauten Dachgeschoss	
<u>Gebäudebeschreibung</u>		
Fassaden	Wärmedämmverbundsystem mit Putz und Anstrich	
Dach	Satteldach, zimmermännische Konstruktion, Ziegeleindeckung	
Außenwände	Massivkonstruktionen	
Innenwände	Massiv- und Leichtwandkonstruktionen	
Decken	Massivkonstruktionen, Holzkonstruktion zum Spitzboden	
Treppen	Massivkonstruktionen in KG und EG, Einschubtreppe aus Holz zum Spitzboden	
Fenster	Kunststoffrahmen mit Wärmeschutzverglasung, Außenrollläden mit elektrischem Antrieb	
Türen	Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glasausschnitten, Zimmertüren aus Holz mit Futter und Bekleidung	
Innenausbau	Fußboden	Parkett, Fliesen, Vinyl, Laminat
	Wände, Decken	Putz, Tapete, Anstrich
Heizung, Warmwasser	gasbefeuerte Zentralheizung, im EG ergänzend ein Einzelofenanschluss	
	Warmwasserbereitung zentral über die Heizungsanlage	

Elektroinstallation	entsprechend Nutzungsart und Baujahr bzw. Bauzeit später durchgeführter Maßnahmen	
Sanitärausstattung	Gäste-WC EG	Ausstattung mit WC und Waschtisch-Unterschrank-Kombination, Fußboden gefliest, Wandverfliesung im Bereich des WC
	Bad DG	Ausstattung mit WC, Wanne, bodengleicher Dusche, Doppelwaschbecken-Unterschrank-Kombination, Fußboden gefliest, Wände überwiegend gefliest
	Sonstiges	Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss in der Waschküche im KG

4.2. Garage

Ansicht



Südwestliche Ansicht

Baujahr

rechte Garage nach Aktenlage 1965,
Baujahr linke Garage als seitlicher Anbau an die rechte Garage nicht bekannt

<u>Gebäudeart</u>	Doppelgarage	
<u>Geschosse</u>	Erdgeschoss	
<u>Gebäudebeschreibung</u>		
Fassaden	Putz mit Anstrich	
Dachdecke	Flachdach, Massivkonstruktion mit Abdichtung	
Außen-/ Innenwände	Massivkonstruktionen	
Tore/ Türen	Metallschwingtore, seitliche Ausgangstür aus Holz	
Innenausbau	Fußboden	Beton
	Wände, Decken	Putz, Anstrich

4.3. Besondere Bauteile Wohnhaus

Eingangstreppe	massive Stufen mit Eingangspodest und einseitiger massiver Brüstungsmauer
Balkon	massive Kragplatte (Belag und Brüstung am Stichtag noch nicht fertiggestellt)

4.4. Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Zufahrt	Betonsteinpflaster
Einfriedung	teilweise vorhanden aus Holz an Stützenkonstruktionen
Gartengestaltung	Rasenflächen, Strauchbewuchs
Sonstiges	Ramm-/ Einschlagbrunnen im rückseitigen Gartenbereich
Ver- und Entsorgung	Anschluss an die lageübliche Ver- und Entsorgung entsprechend der vorhandenen Nutzung

4.5. Baulicher Zustand

Planungs- und Bauordnungsrecht

Genehmigungsunterlagen konnten für das Wohnhaus und die rechte der beiden Garagen recherchiert werden.

Für die linke Garage als seitlicher Anbau an die rechte Garage konnten keine Genehmigungsunterlagen recherchiert werden.

Eine planungs- und bauordnungsrechtliche Prüfung ist nicht Bestandteil einer Wertermittlung.

In den gewählten Wertermittlungsverfahren wird die vorhandene Bebauung und Nutzung als planungs- und bauordnungsrechtlich legitim zugrunde gelegt.

Der Werteeinfluss der Besonderheit, dass keine Baugenehmigung für die linke Garage recherchiert werden konnte, wird ergänzend als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Grundrissgestaltung

Wohnhaus

Das Erdgeschoss ist ein sogenanntes Hochparterre und wird über eine Eingangstreppe erreicht.

Der Zugang erfolgt in einen Eingangsflur, von dem ein Flur und die Treppen in das KG und DG erreicht werden.

Der Flur erschließt die Küche, das Gäste-WC und ein Zimmer.

Ein zweites Zimmer ist über einen Wanddurchbruch mit dem ersten Zimmer verbunden, von dem es erreicht wird.

Im Dachgeschoss werden von einem zentralen Flur zwei Zimmer, ein Abstellraum und das Bad erreicht.

Auch der Zugang zum Spitzboden erfolgt vom Flur aus (über eine Bodeneinschubtreppe)

Im Kellergeschoss werden ein Kellerraum, eine Waschküche und der Heizungsraum von einem zentralen Flur erreicht.

Garage

Es handelt sich um eine Doppelgarage mit baulich getrennten Stellplätzen. Beide Stellplätze sind über einen Fenster- und einen Türrdurchbruch miteinander verbunden. Die linke Garage hat ergänzend einen seitlichen Ausgang.

Die Nutzung der linken Garage ist für PKW aufgrund der vorhandenen Rangierfläche im Hofbereich eingeschränkt.

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

Nach Eigentümerangabe liegt kein Energieausweis vor.

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. (2023 – 1963 =) 60 Jahre alt.

Nach Eigentümerangabe haben 2018/ 2019 Modernisierungen in folgenden Bereichen des Wohnhauses stattgefunden:

- Erneuerung der Fenster (mit Außenrollladen) und der Eingangstür
- Erneuerung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Heizung)
- Erneuerung der Heizungsanlage
- Wärmedämmung Außenwände

- Modernisierung Bad und Gäste-WC
- Modernisierung Innenausbau (Wände, Decken, Böden, Treppenbelag)
- Verbesserung Grundrissgestaltung:
im DG eine Vergrößerung des Bads (wodurch ein Zimmer ein Abstellraum geworden ist),
im KG eine bauliche Trennung der sonst zum EG offenen Kellertreppe

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.

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.

Nach Eigentümerangabe ist ein Vorhandensein von tierischen und pflanzlichen Holzschädlingen nicht bekannt.

Es kann im Zuge eines Verkehrswertgutachtens nicht geklärt werden, ob und in welchem Umfang möglicherweise tierische und/ oder pflanzliche Holzschädlinge, die Einfluss auf die Standsicherheit haben können, tatsächlich vorhanden sind oder waren (z. B. Hausbock oder Hausschwamm). 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 bauzeitypischen Materialien ausgegangen, deren Verwendung in den Parametern der gewählten Wertermittlungsverfahren als „enthalten“ angesehen werden kann.

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

Aus den Erkenntnissen des Ortstermins und ergaben sich folgende, separat zu berücksichtigenden Eigenschaften (Bauschäden/ -mängel):

- Feuchteerscheinungen im Bereich des Kellerraums (Ursache im Bereich des Regenfallrohrs nach Eigentümerangabe behoben)
- Duschtasse in der Waschküche KG defekt
- Ausbesserungs-/ Anstrichbedarf im Bereich der Ortgang-Dachüberstände des Wohnhauses
- Die Renovierung im Bereich des Balkons ist noch nicht abgeschlossen, es fehlen Bodenbelag und Brüstung

- Restarbeiten im Bereich der Hauseingangstreppe erforderlich
- Restarbeiten im Bereich der Garten-/ Außengestaltung erforderlich
- Ausbesserungsbedarf Fassaden Garage

In den gewählten Wertermittlungsverfahren wird zunächst ein Objekt ohne die separat zu berücksichtigenden Eigenschaften (Bauschäden/ -mängel) zugrunde gelegt.

Der Werteinfluss der vorgenannten Eigenschaften, wird ergänzend als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

5. Verkehrswert

In Abwägung der Sachverhalte sowie den errechneten Werten wird der Vergleichswert gleichgesetzt mit dem – aus Grundbuch Abteilung II unbelasteten - **Verkehrswert des bebauten Grundstücks „Danziger Straße 10 in 31737 Rinteln“**, zum **Wertermittlungstichtag 17.11.2023**, in Höhe von

299.000, - €