

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.

Kurz-Exposé zum Gutachten Nr. AG Stadthagen 8 K 11/25

15 Gesamtseiten



Objekt:	Grundstück „ Mathestraße 13, 31559 Hohnhorst “, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer Garage
Wohnfläche/ Garagen:	ca. 264 m ² Wohnfläche/ 1 Garage
Grundstücksgröße:	2.101 m ²
Auftraggeber/-in:	Amtsgericht Stadthagen, Enzer Straße 12, 31655 Stadthagen
Zweck der Ausarbeitung:	Kurz-Exposé zum Verkehrswertgutachten zum Zweck der Zwangsversteigerung
Ortstermin:	19.03.2026
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	19.03.2026
Ausfertigungsdatum:	22.05.2026

Ein Objektzutritt wurde nicht gewährt und von Eigentümerseite wurden keine Objektangaben gemacht. Die Wertermittlung erfolgt nach äußerem Anschein unter Berücksichtigung von recherchierten und von Auftraggeberseite zur Verfügung gestellten Unterlagen/ Angaben sowie Annahmen/ Vermutungen etc.

Der – (fiktiv) aus Grundbuch Abteilung II unbelastete - **Verkehrswert** wurde ermittelt mit

334.000,- €

Gliederung	Seite
1. Hinweise.....	2
2. Lage- und Grundstücksbeschreibung	2
2.1. Grundstück	2
2.2. Lage	3
2.3. Beschaffenheit.....	4
2.4. Erschließung	5
2.5. Privatrechtliche Situation	6
2.6. Öffentlich- rechtliche Situation	6
3. Bauliche Anlagen	8
3.1. Wohnhaus	9
3.2. Garage	10
3.3. Besondere Bauteile	11
3.4. Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	11
3.5. Grundrissgestaltung Wohnhaus	11
3.6. Baulicher Zustand.....	12
4. Verkehrswert.....	15

1. Hinweise

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.

Ein Objektzutritt wurde nicht gewährt und von Eigentümerseite wurden keine Objektangaben gemacht. Die Wertermittlung erfolgt nach äußerem Anschein unter Berücksichtigung von recherchierten und von Auftraggeberseite zur Verfügung gestellten Unterlagen/ Angaben sowie Annahmen/ Vermutungen etc.

2. Lage- und Grundstücksbeschreibung

2.1. Grundstück

Objektadresse Mathestraße 13, 31559 Hohnhorst

Grundstücksgröße 2.101 m²

2.2. Lage

Landkreis	Schaumburg in Niedersachsen mit Sitz der Kreisverwaltung in Stadthagen		
Gemeinde	Gemeinde Hohnhorst (rd. 2.250 Einwohner) in der Samtge- meinde Nenndorf		
Ort/ innerörtliche Lage	Das Grundstück befindet sich in südlicher Ortsrandlage des Ortes Hohnhorst in der Ortslage Mathe.		
Verkehrslage/ Entfernungen	Entfernungen	Stadthagen ca.	15 km
		Hannover ca.	32 km
	Verkehrsanbindung	Bundesstraßen	
		B 442 ca.	1 km
		Bundesautobahn	
		A 2 AS Bad Nenndorf ca	6 km
		AS Kohlenfeld ca.	9 km
ÖPNV	Bushaltestellen in verschiedene Rich- tungen in Hohnhorst		
	Bahnhof mit S-Bahn-Anschluss nach Hannover in Haste (ca. 2,5 km)		
Sonstiges	Internationaler Flughafen Hannover- Langenhagen ca.		
			31 km
Immissionen	<u>Lärmeinfluss durch Hauptverkehrsstraßen</u> Der Einfluss von Straßenlärm durch das relevante Haupt- straßennetz 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 <i>kein</i> <i>Lärmeinfluss</i> durch Hauptverkehrsstraßen.		

Lärmeinfluss durch Eisenbahnhauptstrecken

Der Ort Hohnhorst befindet sich in der Nähe von zwei Bahnstrecken, die nördlich bzw. östlich verlaufen.

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 im Bereich des Grundstücks *folgender Lärmeinfluss* durch Schienenlärm an Eisenbahnhauptstrecken:

Isophonen LNight	(überw. Grundstück)	45 - 54 dB(A)
Isophonen LDEN	(nordwestl. Eckbereich)	55 - 59 dB(A)

2.3. Beschaffenheit

Grundstücksnutzung Bebauung mit einem Einfamilienhaus und einer Garage

Umliegende Bebauung Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite.
Westlich grenzt eine Hofstelle an.
Östlich und südlich grenzen Wiesen/ Grünlandflächen an.

Grundstücksgestaltung/ Grenzverhältnisse

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen und zur Rückseite verjüngenden Zuschnitt.

Entlang der „Mathestraße“ ist das Grundstück ca. 69 m breit.
(Maße aus dem Lageplan herausgemessen)

Die vorhandene Bebauung befindet sich im hinteren Grundstücksbereich und ist mit Grenzabständen bzw. zur westlichen Grenze auch im Grenzabstandsbereich errichtet.

Gebäude auf dem westlich benachbarten Grundstück sind grenznah entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze vorhanden.

Topografie	Das Grundstück ist augenscheinlich in relativ ebenen Teilflächen angelegt und relativ höhengleich von der angrenzenden Straße erreichbar.
Baugrund	Eine Baugrundüberprüfung ist nicht Bestandteil einer Verkehrswertermittlung. Es wird ein lagetypisch tragfähiger Baugrund vorausgesetzt.

2.4. Erschließung

Straßenausbau	Das Bewertungsobjekt befindet sich an einer Stichstraße der „Mathestraße“. Bei dieser Stichstraße handelt es sich um eine Sackgasse ohne Wendemöglichkeit.
---------------	--

Die Straße ist im Bereich des Bewertungsobjekts asphaltiert und mit lageüblichen Ver- und Entsorgungsleitungen versehen.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein begrünter Seitenstreifen.

Beitragsrechtlicher Zustand

Hinsichtlich des beitragsrechtlichen Zustands sind nichtsteuerliche Abgaben relevant. Dabei handelt es sich z. B. um:

- Erschließungsbeiträge nach BauGB bzw. Landesrecht
- (naturschutzrechtliche) Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach BauGB
- Umlegungsausgleichsleistungen nach BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach BauGB
- Abgaben nach den Länder-Kommunalabgabengesetzen
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen aufgrund kommunaler Satzungen

Es wird vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht zu entrichten sind.

2.5. Privatrechtliche Situation

Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Es besteht das Eigentum am Grundstück „Mathestraße 13“, Gemarkung Hohnhorst, Flur 3, Flurstück 32/7

Es sind keine mit dem Eigentum verbundenen Rechte vermerkt.

Abteilung II

Zum Stichtag besteht folgende Eintragung als Belastung des Grundstücks:

lfd. Nr. 1: ...Zwangsversteigerung 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 deren Wert.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt für das (fiktiv) aus Abteilung II unbelastete Grundstück.

Miet-/ Pachtverhältnisse

Es wird angenommen, dass kein Miet-/ Pachtverhältnis besteht.

Sonstiges

Es wird angenommen, dass

- kein Gewerbebetrieb geführt wird
- keine Maschinen und Betriebseinrichtungen sowie kein sonstiges Zubehör (insbesondere Einbauküche) vorhanden sind/ ist
- keine PV-Anlage vorhanden ist/ betrieben wird

2.6. Öffentlich- rechtliche Situation

Baulasten

Nach schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis ist auf dem Grundstück/ Flurstück keine Baulast im Sinne des § 81 NBauO eingetragen.

Altlasten	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 <i>keine Hinweise</i>, dass das Grundstück im Bereich eines festgesetzten oder vorläufigen Überschwemmungsgebiets bzw. eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten gelegen ist.
Trinkwasserschutzgebiet	Nach Einsicht in die Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz unter www.umwelt.niedersachsen.de befindet sich das Grundstück <i>nicht im Bereich eines Trinkwasserschutzgebiets</i>.
Bergbau	Gemäß den Darstellungen im Kartenserver des Niedersächsischen Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie unter www.lbeg.niedersachsen.de ist das Grundstück <i>nicht im Bereich eines Altbergbau beeinflussten Standorts gelegen</i>.

Planungs- und Bauordnungsrecht

Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Hohnhorst ist das Grundstück nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans gelegen und nicht Bestandteil der Innenbereichssatzung von Hohnhorst.

Nach schriftlicher Auskunft der Bauaufsichtsbehörde Landkreis Schaumburg liegt das Grundstück im Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Aus der Bauakte der zuständigen Bauaufsichtsbehörde Landkreis Schaumburg wurden Genehmigungsunterlagen für folgende Baumaßnahmen recherchiert:

- „Umbau des Wohnhauses“, Bauschein vom 26.07.1965
- „Anbau einer Garage und Einbau einer Ölheizungsanlage“, Bauschein vom 19.06.1973

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

3. Bauliche Anlagen

Alle Angaben/ Beschreibungen 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 und von Eigentümerseite wurden keine Angaben zum Objekt gemacht.

Die Angaben über nicht sichtbare, nicht besichtigte oder nur eingeschränkt zu besichtigende Bauteile/ Gebäudeteile basieren auf recherchierten Unterlagen/ Angaben sowie Annahmen/ Vermutungen etc.

3.1. WohnhausFoto

(aufgenommen bei der Ortsbesichtigung von der angrenzenden Straße)

Baujahr

geschätzt 1925

Gebäudeart

freistehendes Einfamilienhaus,
bestehend aus einem Hauptgebäude mit seitlichem Anbau
(ehemaliger Stall)

Geschosse

Hauptgebäude	Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
--------------	---------------------------------------

Ehemaliger Stall	Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss
------------------	---

Gebäudebeschreibung

Fassaden

Putz mit Anstrich,
Sockelbereiche noch nicht fertiggestellt

Dach

Satteldächer, zimmermännische Konstruktionen, Ziegeleindeckung,
Regenfallrohre noch nicht angeschlossen

Außenwände

Massiv- und Holzfachwerkkonstruktionen

Innenwände

Massiv-, Holzfachwerk- und Leichtbaukonstruktionen

Decken

Holzkonstruktionen

Treppen	Holzkonstruktionen
Fenster	Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung
Türen	Hauseingangstür aus Kunststoff mit Isolierglas-Ausschnitten und feststehendem Seitenteil, Zimmertüren noch nicht vorhanden
Innenausbau	Wand-, Decken- und Bodenbeläge noch nicht vorhanden
Heizung, Warmwasser	Zentralheizung, Warmwasserbereitung zentral über die Heizungsanlage mit Solarunterstützung, ergänzend ein Einzelofenanschluss, noch keine Heizkörper montiert
Elektroinstallation	entsprechend Nutzungsart und Baujahr, bzw. Bauzeit später durchgeführter Maßnahmen, zum Endausbau (Schalter, Steckdosen etc.) vorbereitet
Sanitärausstattung	zwei Bäder mit Wanne, Dusche, Waschbecken und WC sowie ein Gäste-WC mit Waschbecken und WC vorgesehen wobei noch keine Wand-, Decken- und Bodenbeläge sowie keine Objekte vorhanden sind

3.2. Garage

<u>Baujahr</u>	nach Aktenlage ca. 1973
<u>Gebäudeart</u>	freistehende Einzelgarage
<u>Geschosse</u>	Erdgeschoss
<u>Gebäudebeschreibung</u>	
Fassaden	Verblendmauerwerk
Dach	Flachdach, Massivkonstruktion, Dachabdichtung

Außenwände	Massivkonstruktion	
Türen/ Tore	Metallschwingtor	
Innenausbau	Fußboden	Beton
	Wände, Decke	Putz
Elektroinstallation	entsprechend Nutzungsart und Baujahr	

3.3. Besondere Bauteile

Gaube Wohnhaus	eine Schleppgaube mit Ziegeleindeckung, Behang, Kunststofffenstern mit Isolierverglasung
----------------	--

3.4. Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Zuwegung, Zufahrt	gepflastert
Gartengestaltung	Rasen- und Wiesenflächen, Baum- und Strauchbewuchs, Gerätehaus aus Holz
Ver- und Entsorgung	Anschluss an die lageübliche Ver- und Entsorgung entsprechend der vorhandenen Nutzung

3.5. Grundrissgestaltung Wohnhaus

In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass basierend auf dem Bestand, der sich aus den aktenkundigen Genehmigungsunterlagen ergibt, im Rahmen der begonnenen Modernisierungsmaßnahmen auch einzelne Grundrissveränderungen unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundrissstrukturen stattgefunden haben.

Gemäß den Genehmigungsunterlagen aus dem Jahr 1973 erfolgt der Gebäudezugang im Erdgeschoss in eine zentrale Diele, von der die überwiegenden Räume und die Treppe zum Dachgeschoss erreicht werden. Ergänzend sind einzelne gefangene Räume vorhanden. Von einem Raum wird der ehemalige Stall erreicht, der als Heizungsraum genutzt ist. Im Dachgeschoss werden die überwiegenden Räume von einem zentralen Flur erreicht. Ergänzend sind einzelne gefangene Räume vorhanden.

3.6. Baulicher Zustand

Schall- und brandschutztechnische Eigenschaften

Schall- und brandschutztechnische Untersuchungen sind nicht Bestandteil einer Verkehrswertermittlung und wurden deshalb nicht durchgeführt.

In der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass die schall- und brandschutztechnischen Eigenschaften den Anforderungen des Baujahrs bzw. der Bauzeit späterer Maßnahmen entsprechen.

Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

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.

Modernisierung, Ausstattungsstandard

Es wird angenommen/ zugrunde gelegt, dass vor ca. 8 Jahren begonnen wurde, dass Wohnhaus überwiegend zu modernisieren. Die Modernisierungsmaßnahmen sind noch nicht abgeschlossen.

In den gewählten Wertermittlungsverfahren wird zunächst ein Wohnhaus mit fiktiv fertiggestellter Modernisierung zu-

grunde gelegt. Dabei werden Modernisierungen in folgenden Bereichen angenommen:

- Wärmedämmung im Bereich der Dachschrägen im Dachgeschoss
- Modernisierung der Fenster und Außentüren
- Modernisierung der Leitungssysteme
- Modernisierung der Heizungsanlage
- Wärmedämmung der Außenwände
- Erneuerung der Fenster und Außentüren
- Modernisierung von Bädern
- Modernisierung des Innenausbaus (Decken, Wände, Fußböden, Innentüren)
- Einzelne Verbesserungen der Grundrissgestaltung

Der Werteinfluss der angenommenen, noch nicht fertig gestellten bzw. noch erforderlichen Maßnahmen wird in den gewählten Wertermittlungsverfahren ergänzend als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

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 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.

Schadstoffuntersuchungen der Baustoffe/ Bauteile und der Raumlufte 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, in den Parametern der gewählten Wertermittlungsverfahren enthalten.

Es wird angenommen/ zugrunde gelegt, dass keine separat zu berücksichtigen Eigenschaften (z. B. Bauschäden/-mängel) bestehen.

4. Verkehrswert

Ein Objektzutritt wurde nicht gewährt und von Eigentümerseite wurden keine Objektangaben gemacht. Die Wertermittlung erfolgt nach äußerem Anschein unter Berücksichtigung von recherchierten und von Auftraggeberseite zur Verfügung gestellten Unterlagen/ Angaben sowie Annahmen/ Vermutungen etc.

In Abwägung der Sachverhalte wird der ermittelte Vergleichswert gleichgesetzt mit dem – fiktiv aus Grundbuch Abteilung II unbelasteten - **Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebauten Grundstücks „Mathestraße 13 in 31559 Hohnhorst“**, Grundbuch von Hohnhorst Blatt 803, zum **Wertermittlungsstichtag 19.03.2026**, in Höhe von

334.000, - €

in Worten: -dreihundertvierunddreißigtausend- Euro