

Exposé des Sachverständigen Dipl.- Ing. (Assessor) Karsten Wichmann

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

Allgemeine Angaben

- **Angaben zum Bewertungsobjekt**

Art des Bewertungsobjekts:	Mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück und ein unbebautes Flurstück
Objektadresse:	Am Fuchsloch 36 31737 Rinteln - Krankenhagen -
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Krankenhagen, Blatt 500, lfd. Nrn. 1 und 2
Katasterangaben:	Gemarkung Krankenhagen, Flur 4, Flurstück 3/11, Hof- und Gebäudefläche, Am Fuchsloch 36, - 697 m ² Gemarkung Krankenhagen, Flur 8, Flurstück 8/34, Hof- und Gebäudefläche, Am Fuchsloch 36, - 246 m ²

- **Angaben zum Auftrag**

Grund und Zweck der Gutachtenerstellung:	Die Gutachtenerstellung erfolgt im Zwangsversteigerungsverfahren gem. § 74a Abs. 5 ZVG.
Wertermittlungsstichtag:	18.05.2026

- **Fragen des Auftraggebers**

- Besteht Verdacht auf Hausschwamm?
Aufgrund der örtlichen Besichtigung am 18.05.2026 kann ein konkreter Verdacht auf Hausschwamm nicht ausgeschlossen werden, da massive Feuchtigkeitsschäden mit einem starken Schimmelbefall ersichtlich waren.
- Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?
In der vorgelegenen amtlichen Bauakte zum Vorgutachten waren zwar keine Hinweise auf erlassene Beschränkungen oder Beanstandungen enthalten. Allerdings waren keine Unterlagen zum Anbau und zum nachträglichen Ausbau im UG (ehem. Garage sowie Bad) in der Bauakte beim Bauamt enthalten. Genau in diesen Bereichen waren die massiven Feuchtigkeitsschäden mit starkem Schimmelbefall ersichtlich.
Gemäß tel. Auskunft bei der Baubehörde der Stadt Rinteln sind in der Zwischenzeit - seit dem Vorgutachten - keine weiteren Einträge in der Bauakte erfolgt.
- Liegt bereits ein Energieausweis vor?
Es liegt derzeit kein Energieausweis vor.

Grund- und Bodenbeschreibung

• Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Landkreis:	Schaumburg
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Rinteln (ca. 25.500 Einwohner) Ortsteil Krankenhagen (ca. 1.800 Einwohner)
Demographische Entwicklung:	Alternde Städte und Gemeinden mit sozioökonomischen Herausforderungen - seit 2011: - 0,4 % - 2012 bis 2030: - 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. 5 km entfernt)
Bückeburg	(ca. 15 km entfernt)
Stadthagen	(ca. 25 km entfernt)
Hameln	(ca. 25 km entfernt)
Lemgo	(ca. 25 km entfernt)
Minden, Bad Oeynhausen	(ca. 25 km entfernt)
Detmold	(ca. 40 km entfernt)
Bielefeld	(ca. 55 km entfernt)
Paderborn	(ca. 70 km entfernt)
Hildesheim	(ca. 80 km entfernt)
Osnabrück	(ca. 90 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Hannover	(ca. 65 km entfernt)
----------	----------------------

Bundesstraßen:

B 238	(ca. 3 km entfernt)
B 83	(ca. 9 km entfernt)
B 514	(ca. 12 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

A2	(ca. 11 km entfernt)
----	----------------------

Bahnhof:

Rinteln	(ca. 7 km entfernt)
---------	---------------------

Flughafen:

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

Regionalplanung:

Rinteln als Mittelzentrum mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten und der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr ca. 5 km entfernt.

Krankenhagen: Hauptverkehrsstraßen von überregionaler Bedeutung durch den Ort, sonstige Eisenbahnstrecke (elektrischer Betrieb), in der Nähe Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft

• Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 7)

Südlicher Ortsteil der Stadt Rinteln, am südlichen Ortsrand von Krankenhagen

Entfernungen: ca. 500 m zum Ortszentrum und ca. 5 km zum Stadtzentrum Rinteln, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 450 m, Kindergarten, Grundschule (Nebenstelle), Ärzte, Apotheke, Geschäfte des täglichen Bedarfs im Ort vorhanden, Geschäfte des gehobenen Bedarfs, Stadtverwaltung, weiterführende Schulen sowie sonstige Infrastruktureinrichtungen rd. 4 km bis 8 km entfernt

Dem Bodenrichtwert von 64,- €/m² entsprechend handelt es sich um eine mittlere Wohnlage in der Stadt Rinteln bzw. im Landkreis Schaumburg

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

Überwiegend wohnbauliche Nutzungen, in offener, ein- bis zweigeschossiger Bauweise in der Nachbarschaft und eine Kirche in der näheren Umgebung.

Beeinträchtigungen/Immissionen:

Gering

Topografische Grundstückslage:

Leicht hängig, von der Straße ansteigend

• Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 9)

Straßenfront:

Flurstück 3/11:

ca. 20 m zur nördlich gelegenen Straße „Am Fuchsloch“

Flurstück 8/34:

Keine Straßenfront vorhanden

Grundstückstiefe:

Flurstück 3/11:

ca. 32 m in Nord-Süd-Richtung

Flurstück 8/34:

ca. 10 m in Nord-Süd-Richtung

ca. 25 m in Ost-West-Richtung

Grundstücksgröße:

Flurstück 3/11

Größe: 697 m²

Flurstück 8/34

Größe: 246 m²

Bemerkungen:

Flurstück 3/11:

regelmäßige, rechteckige Grundstücksform,

Reihengrundstück

Flurstück 8/34:

regelmäßige, rechteckige Grundstücksform, Binnen-
bzw. Hinterliegergrundstück ohne Zuwegung

• Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße mit mäßigem Verkehr, Flurstück 8/34 hat keine eigenständige Erschließung
Straßenausbau:	Ortsüblich ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehweg einseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Medien
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine Grenzbebauungen, tlw. eingefriedet durch Zäune
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Stelle des Landkreises Schaumburg wurde das Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche aufgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass sich in der Zwischenzeit - seit dem Vorgutachten - keine Veränderungen ergeben haben.
Baugrund, Grundwasser:	Es wird augenscheinlich von einem gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund ausgegangen. Es sind keine Grundwasserschäden ersichtlich.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

• Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:	Dem Sachverständigen lag ein Grundbuchauszug vom 21.06.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Krankenhagen Blatt 500 folgende Eintragungen: Lfd. Nr. 3: Wohnungsrecht Lfd. Nr. 7: 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. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen sind gem. Auskunft des Eigentümers nicht bekannt. Es wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

- **Öffentlich-rechtliche Situation**

- **Baulasten und Denkmalschutz**

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthielt gem. Auskunft beim Bauordnungsamt der Stadt Rinteln keine wertmindernden Eintragungen. Augenscheinlich haben sich in der Zwischenzeit - seit dem Vorgutachten - keine baulichen Veränderungen ergeben.

Denkmalschutz:

Aufgrund der Gebäudeart und Bauweise des Bewertungsobjekts 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 Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung der ehem. Gemeinde Krankenhagen bzw. der Stadt Rinteln (heute) folgende Festsetzungen:

WA	=	allgemeines Wohngebiet
II	=	max. 2 Vollgeschosse
GRZ	=	0,4
GFZ	=	0,8
o	=	offene Bauweise

- **Bauordnungsrecht**

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Baupläne aus den Bauakten 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 waren der Bauakte nicht zu entnehmen. Gemäß tel. Auskunft bei der Baubehörde der Stadt Rinteln sind in der Zwischenzeit - seit dem Vorgutachten - keine weiteren Einträge in der Bauakte erfolgt.

Es konnten aber folgende Abweichung festgestellt werden:

Der Anbau auf der Südseite des Hauses ist nicht in der vorgelegten Bauakte enthalten. Es wird davon ausgegangen, dass dieser **Anbau nicht genehmigt** wurden.

Die Umnutzungen der Garage zu einem Wohnraum und des Kellerraumes zu einem Bad und einem Waschraum jeweils im UG sind ebenso nicht in der Bauakte enthalten. Auch hierbei wird davon ausgegangen, dass diese **Umnutzung nicht genehmigt** wurde.

Es wird davon ausgegangen, dass sowohl der Anbau als auch die genannten Nutzungsänderungen in einzelnen Räumen zwar nicht genehmigt wurden, grundsätzlich aber eine nachträgliche Genehmigungsfähigkeit besteht

Vor einer vermögensmäßigen Disposition wird 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) - Flurstück 3/11 - und sonstige Flächen – Flurstück 8/34 - (Gartenland) (vgl. §3 Abs. 5 ImmoWertV)
Beitrags- und Abgabenzustand:	Gemäß Auskunft bei der Stadt Rinteln waren die Bewertungsgrundstücke bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei.

- **Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Bewertungsobjekt (Flurstück 3/11) ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibungen). Es wurde zum Stichtag des Vorgutachtens noch durch den in Abt. II des Grundbuchs lfd. Nr. 3 (Wohnungsrecht) eingetragenen Berechtigten unentgeltlich (eigen) genutzt, steht nun aber seit längerer Zeit leer.

Das Flurstück 8/34 ist unbebaut und hat keine eigenständige Erschließung. Es ist eigentlich als wirtschaftliche Einheit zum bebauten Flurstück 3/11 zu betrachten. Der Kreis potentieller Kaufinteressenten ist darüber hinaus auf die Eigentümer der Nachbargrundstücke (Flurstücke 3/106, 8/35 und 8/33) stark eingeschränkt, da nur über diese 4 Grundstücke eine Erschließung / Zuwegung erfolgen kann.

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, eingeschossig, unterkellert und tlw. ausgebaut, Dachraum (DG) nicht ausgebaut
Baujahr:	1970
Modernisierungen / Umbauten:	~ 1970er Jahre Anbau ~ 1995 Heizung ~ 2018 Bad und Umnutzung Garage im UG (noch nicht abgeschlossen) ~ 2018 im UG 2 Fenster erneuert (Umnutzung der Garage)
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis lag zum Besichtigungstermin nicht vor. Der Wärmeschutz des zu bewertenden Objektes wird als altersentsprechend, aber nicht als zeitgemäß eingeschätzt.
Außenansicht:	Putzfassade

• Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Kellerwände:	Mauerwerk aus Kalksandstein (gem. Bauakte)
Umfassungswände:	Mauerwerk aus Gitterziegel (gem. Bauakte)
Innenwände:	Mauerwerk und Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbetondecken über UG und Holzbalkendecke über EG
Treppen:	Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag vom UG zum EG, Einschubtreppe zum Dachboden
Hauseingangsbereich:	Geschlossener Windfang, Haustür aus Aluminiumrahmen mit Drahtverglasung
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach: Brettbinder (gem. Bauakte) Dachform: Satteldach, Anbau Flachdach Dacheindeckung: Dachstein (Beton), Anbau Bitumen

- **Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

Einfamilienhaus:

Untergeschoss (Souterrain):

2 Räume (ausgebaut), Bad, Waschküche, Heizungskeller, Flur mit Treppenhaus, Windfang

Wohnfläche UG: ca. 53 m²

(aktualisiert nach erneuter Besichtigung: aufgrund des deutlich verschlechterten Zustands zu Wohnzwecken nur noch bzw. nicht mehr nutzbar)

Nutzfläche UG/KG: ca. 18 m²

Erdgeschoss (Hochparterre):

Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Gäste-WC, Flur

Wohnfläche EG: ca. 76 m²

(nicht genehmigter Anbau (Wintergarten))

(Nutzfläche Anbau: + 26 m²)

Wohnfläche:

rd. 129 m² (ohne Anbau)

- **Raumausstattungen und Ausbauzustand**

Fußböden:

Estrich, Fliesen, PVC, Laminat, Teppich

Wandbekleidung:

Putz/Trockenputz mit Tapete/Anstrich

Deckenbekleidung:

Putz/Trockenputz mit Tapete/Anstrich, tlw. Vertäfelungen

Fenster:

Holzfenster mit 1-fach-Verglasungen sowie Kunststofffenster mit Isolierverglasungen, Rollläden aus Kunststoff

Innentüren:

Holztüren, Falttür
fh-Tür zum Öl-Heizungsraum

- **Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:

Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen:

Abwasserableitung in das kommunale Abwassernetz

Elektroinstallation:

Einfache - durchschnittliche Ausstattung

Heizung:

Ölheizung (1995) mit Stahltank

Warmwasserversorgung:

Zentral

Sanitäre Installation:

Durchschnittlicher Standard, überwiegend erneuert
UG: 1 Bad mit Wanne, WC- & Waschbecken (noch nicht fertiggestellt / noch nicht genehmigt /
aktualisiert: schlechter Zustand)

EG: 1 Bad mit bodengleicher Dusche, WC- & Wasch-
becken sowie Gäste-WC mit WC- und Waschbecken

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

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen:	Anschluss für einen Kaminofen sowie nicht funktionstüchtiger (Deko-)Kamin im Anbau
Besonnung und Belichtung:	Ausreichend im UG bis befriedigend im EG
Grundrissgestaltung:	Überwiegend zweckmäßig, ebenerdiger Eingang im UG (Souterrain)
Wirtschaftliche Wertminderung:	- Fehlende Baugenehmigungen der Um-/Ausbauten im UG (und des Anbaus) - Abriss des nicht genehmigten Anbaus inklusive Schließung der Wand zum Wohnzimmer
Baumängel und Bauschäden:	- Dachentwässerung erneuerungsbedürftig - Fassaden-Putz und -Anstrich erneuerungsbedürftig - Anbau stark sanierungsbedürftig (Dach undicht mit massiven Folgeschäden) - Umnutzung der ehem. Garage im UG nicht fertig ausgebaut - noch fehlendes WC im Bad im UG (Anschluss vorhanden) - einige An-/Ausbauten nicht fachgerecht erstellt

aktualisiert:

massive Feuchtigkeitsschäden mit einem starken Schimmelbefall insb. im UG und im Anbau

Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand des Hauptgebäudes ist als schlecht zu bezeichnen, in Teilbereichen als mangelhaft bis katastrophal, insb. der Anbau und das UG. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau sowie Sanierungs-, Modernisierungs- und Renovierungsbedarf.
-----------------------	---

• **Außenanlagen**

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Wasser, Kanal, Strom, Medien)
- Nur sehr geringe Wegebefestigungen u.a. für 2 PKW-Stellplätze
- Einfriedungen in Teilbereichen mit Zäunen
- Garten mit Bewuchs überwuchert

Die Außenanlagen machen einen sehr ungepflegten Eindruck. Der hintere Teil des Grundstückes ist kaum noch erreichbar und stark verwildert, das Flurstück 8/34 ist zudem nicht bebaubar.

Verkehrswerte:

Flurstück 3/11: **rd. 55.000,- €**

Flurstück 8/34: **rd. 1.000,- €**

zum Stichtag: **18.05.2026**