

Unterm Schradweg 15
31558 Hagenburg

Tel. (05033) 39 00 410
Fax (05033) 39 00 413
Mobil (0171) 46 48 285
s.gruber@stephan-gruber.org
www.stephan-gruber.org

Datum: 13.03.2026
Az. d. Gerichts: 8 K 7/25

Exposé

Es handelt sich hier nicht um das Verkehrswertgutachten, sondern um ein Exposé, welches auszugsweise das Verkehrswertgutachten wiedergibt. Eine Haftung für das Exposé wird nicht übernommen, maßgeblich ist das Gesamtgutachten, welches beim Amtsgericht eingesehen werden kann.

Im Wohnungsgrundbuch von Todenmann, Blatt 859 eingetragene **25/100 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 31737 Rinteln, Hauptstraße 47, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und der Garage im 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet**



Auftraggeberin: Amtsgericht Rinteln, Ostertorstraße 3, 31737 Rinteln
Zweck der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag: 30.01.2026

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 **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 30.01.2026 ermittelt mit

69.300 €.

**Inhaltsverzeichnis**

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung	3
2.1	Lage	3
2.1.1	Großräumige Lage.....	3
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	4
2.2	Gestalt und Form	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	5
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	5
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	5
2.6	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	6
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	6
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	6
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	6
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	6
3.2.2	Nutzungseinheiten.....	7
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	7
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	8
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes.....	8
3.3	Außenanlagen	8
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	8
3.4	Sondereigentum an der Wohnung und der Garage im 1. OG	9
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	9
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	9
3.4.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	9
3.5	Sondereigentum - Garage	10
3.5.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage.....	10
3.7	Verkehrswert	10

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Hauptstraße 47 31737 Rinteln
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Todenmann, Blatt 859, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Todenmann, Flur 4, Flurstück 62/3, Fläche 173 m ² ; Gemarkung Todenmann, Flur 4, Flurstück 10/2, Fläche 3214 m ²

1.2 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Allgemeiner Hinweis zum Exposé:

Das Gutachten wurde ausschließlich für den Personenkreis erstellt, an den es adressiert ist. Eine Haftung gegenüber Dritten wird ausgeschlossen. Eine Veröffentlichung oder Vervielfältigung des gesamten Gutachtens, oder eines Teils daraus, ist ebenso wenig wie eine Trennung des Gutachtens ohne ausdrückliche schriftliche Erlaubnis des Vollstreckungsgerichts, bei Privatauftrag des Unterzeichners, gestattet. Dies gilt auch für Auszüge aus Karten, Zeichnungen, Fotos und sonstigen reproduzierbaren Inhalten im Gutachten und den Anlagen. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind. Ein Recht auf vollständige Beschreibung des Wertermittlungsobjektes im Gutachten kann nicht erhoben werden. Feststellungen hinsichtlich der Bauwerke und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und für die Wertermittlung nachhaltig von Relevanz sind. Bauphysikalische oder chemische Untersuchungen sowie die Untersuchung des Baugrundes wurden nicht durchgeführt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Landkreis Schaumburg
Ort und Einwohnerzahl:	Rinteln (ca. 25.602 Einwohner); Ortsteil Todenmann (ca. 1.035 Einwohner)
	Fläche: 109,02 km ² Bevölkerungsdichte: 235 Einwohner/km ²
	Stadtgliederung in 19 Stadtteile
	Anfänge der Stadt lassen sich im späten 11. Jahrhundert finden.
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 5,0 km entfernt vom Zentrum Rinteln, Bückeburg (ca. 5,0 km entfernt), Stadthagen (ca. 21,0 km entfernt), Bad Oeynhausen (ca. 21,5 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Hannover (ca. 64,0 km entfernt)

Bundesstraßen:

B83 Verbindung Bückeburg nach Hameln (ca. 3,0 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

BAB 2, AS Bad Eilsen (ca. 8,5 km entfernt)

Bahnhof:

Rinteln (ca. 5,0 km entfernt)

Flughafen:

HAJ Hannover Langenhagen (ca. 64,0 km entfernt)

demografische Struktur:

Durchschnittsalter ca. 46,5 Jahre.

Anteil Männer 49,2%

Anteil Frauen 50,8%

Anteil Ausländer 10,0%

Altersverteilung:

- 18 Jahre oder jünger: ca. 17 %
- 65 Jahre oder älter: ca. 25 %

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Außenbereich von Rinteln, direkt an der Landesgrenze zu NRW; das Ortszentrum von Todenmann ist ca. 1,5 km entfernt.

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 5,0 km.

Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 4,0 km entfernt;

Schulen und Ärzte in Rinteln;

öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe;

Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 5,0 km entfernt;

einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Das Objekt befindet sich an der Verbindungsstraße von Todenmann nach Kleinenbremen. Weitere Bebauung ist in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

Topografie:

In Fahrtrichtung Rinteln/Todenmann ansteigende Fahrbahn, kurz vor der Hügelkuppe befindet sich das Bewertungsobjekt.

Das Grundstück ist eben.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:

insgesamt 3387,00 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	überörtliche Verbindungsstraße; Straße mit regem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Gemäß telefonischer Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 10.11.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Todenmann, Blatt 859, folgende Eintragung: Ifd. Nr. 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht und Bebauungsbeschränkung) für das Elektrizitätswerk Minden-Ravensberg GmbH, Herford. Ifd. Nr. 2 Die Zwangsverwaltung ist angeordnet.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht vorhanden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält gemäß mündlicher Auskunft keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Informationen bezüglich Denkmalschutzes sind im Rahmen der Wertermittlung nicht bekannt geworden. Es wird davon ausgegangen, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Außenbereich dargestellt.
---------------------------------------	--



Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 35 (2) BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.6 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 3 Wohnungen mit Garagenplatz und 3 Stellplätze; Die Wohnungen sind vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Mehrfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;
eingeschossig und zweigeschossig;
unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss;
freistehend

Baujahr:

1964 gemäß Bauakte

Modernisierung:

2001 teilweise modernisiert Dach teilweise erneuert, Wärmedämmputz und Fenster teilweise erneuert.

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Gebäudeteil links (von der Straße betrachtet):
unterkellert, Zugang über die Gebäuderückseite.

Gemeinschaftsfläche Heizungsraum, Öllageraum und Flur. Der Flur wird aktuell von der Wohneinheit 1 als Werkstatt genutzt.

Neben dem Flur befinden sich links und rechts jeweils ein Vorratsraum, zugehörig zu Wohnung 1. Die Wohnung Nr. 2 hat einen eigenen Treppenabgang und einen größeren Kellerraum.

Wohnung Nr. 2, im Gebäude rechts, von der Straße, eigene Kellertreppe, 5 Kellerräume.

Erdgeschoss:

Wohnung 2, im Gebäude links mit Terrasse, Wohnraum, als Durchgangszimmer, Flur, Kinderzimmer, Flur, Ankleide mit abgetrenntem WC, Schlafzimmer, Küche als Durchgangsraum, Badezimmer, Flur und WC. I hinteren Gebäudeteil gemeinschaftlich Flur, 4 Abstellräume.

Gebäudeteil rechts Wohnung 3 mit Flur, Treppe, Wohnzimmer, Küche mit Essbereich, dahinter WC

Obergeschoss:

Linke Gebäudeteil Wohnung 2 mit Treppe, Flur, Abstellraum, Küche mit Balkon, Badezimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer und Wohnzimmer.

Rechte Gebäudeteil (Wohnung 3) Treppe mit Flur, Schlafzimmer, Abstellraum, Badezimmer und Gästezimmer sowie ein Kriechboden

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Punktfundament sachverständig geschätzt, Informationen lagen in der Bauakte nicht vor.
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk mit Wärmedämmung durch Wärmedämmputz
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk, Holzrahmenkonstruktion mit Gipskartonplatten
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton <u>Kellertreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststein oder Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
Dachstein (Beton);

Dachraum begehbar, kein Ausbaupotential;

Dachflächen ungedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen überwiegend aus Kupferrohr; Druckerhöhungsanlage
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert; Türöffner, Telefonanschluss, Zählerschrank, Kippsicherungen
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1994; Stahltank im Gebäude, Tankgröße ca. 11.900 Liter, Baujahr 1970
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	überdachte Terrasse, Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein mittlerer Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun)

3.4 Sondereigentum an der Wohnung und der Garage im 1. OG

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 1. OG und einer Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt rd. 87 m ² ; die Wohnflächenberechnung wurde nicht überprüft
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 WC, 1 Balkon; <u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u> • Wohnzimmer rd. 17,26 m² straßenseitig gelegen • Schlafzimmer rd. 13,91 m² straßenseitig gelegen • Gästezimmer rd. 13,58 m² straßenseitig gelegen • Küche rd. 17,42 m² gartenseitig gelegen • Flur rd. 11,11 m² • Bad rd. 9,1 m² gartenseitig gelegen • WC rd. 2,53 m² gartenseitig gelegen • Balkon rd. 1,56 m² gartenseitig gelegen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	gut

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

- Wohnungen Nr. 1 zur Beschreibungseinheit Wohnungen

Bodenbeläge:	Holzdielen einfachem PVC Badezimmer Bodenfliesen Balkon Waschbetonplatten
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten (Raufasertapeten) Küche Fliesenspiegel Badezimmer Fliesen raumhoch
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Raufasertapeten mit Anstrich
Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; einfache Beschläge; Fensterbänke innen aus Betonwerkstein
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststofftür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren aus Holz; einfache Schlösser und Beschläge; Stahlzargen



sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 wandhängendes WC, 1 Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluss im Gäste WC (Treppenhausflur)
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Balkongeländer abgängig, Spülkastenbetätigung defekt
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.5 Sondereigentum - Garage

3.5.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	1 Garage in der vorhandenen Mehrfachgarage; eingeschossig; massiv Flachdach; Schwingtor freistehend
Baujahr:	1968 (gemäß Bauakte)

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem befriedigenden Zustand

3.7 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wird zum Wertermittlungstichtag 30.01.2026 mit rd.

69.300 €

in Worten: neunundsechzigtausenddreihundert Euro

geschätzt.

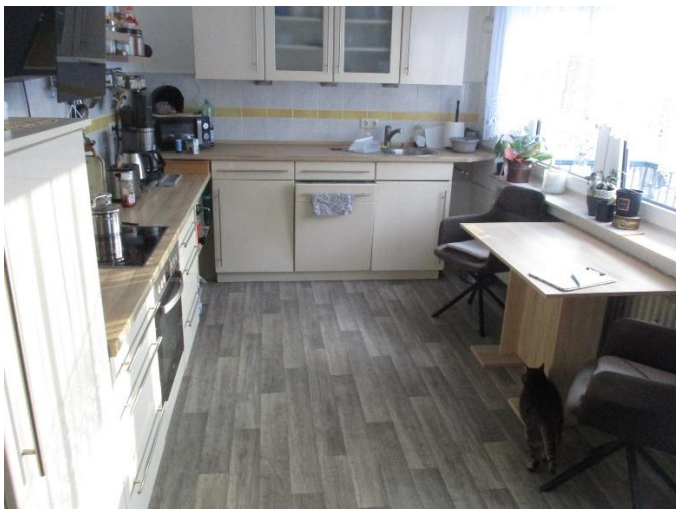
Fotodokumentation



Ansicht Gesamtobjekt



Lage der Wohnung im Objekt



Küche, Einrichtung ist Eigentum der Mieterin



Balkon



Handlauf Balkon abgängig



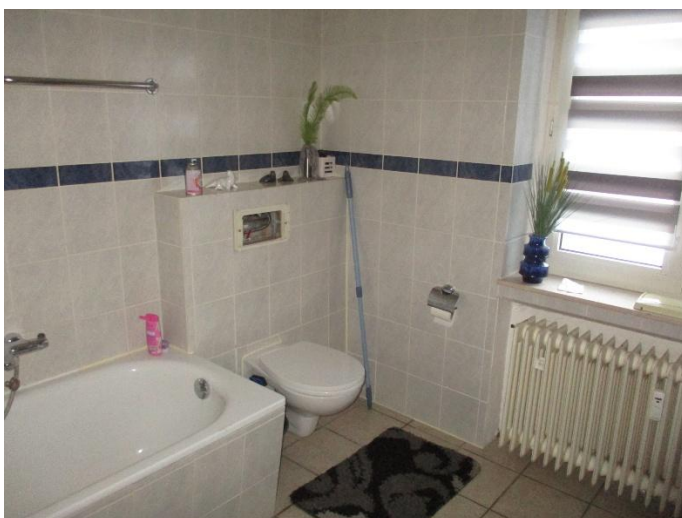
Ansicht Wohnzimmer



Heizkörper Wohnzimmer



Blick in das Schlafzimmer



Badezimmer



Blick auf den Dachboden



Sicherungskasten



Heizungsanlage im Keller