

KURZGUTACHTEN
2023-131
Geschäftsnummer: 6 K 14/22

über den Verkehrs- / Marktwert gemäß § 194 BauGB des mit einem
Zweifamilienhaus und Garagengebäude mit Nebenraum bebauten Erbbaurechtsgrundstücks
„Amtsweg 51“ in 49176 Hilter a.T.W.



Zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2023 wurde der

Verkehrswert / Marktwert

mit

284.000,00 €

(in Worten: Zweihundertvierundachtzigtausend Euro)

ermittelt.

Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.

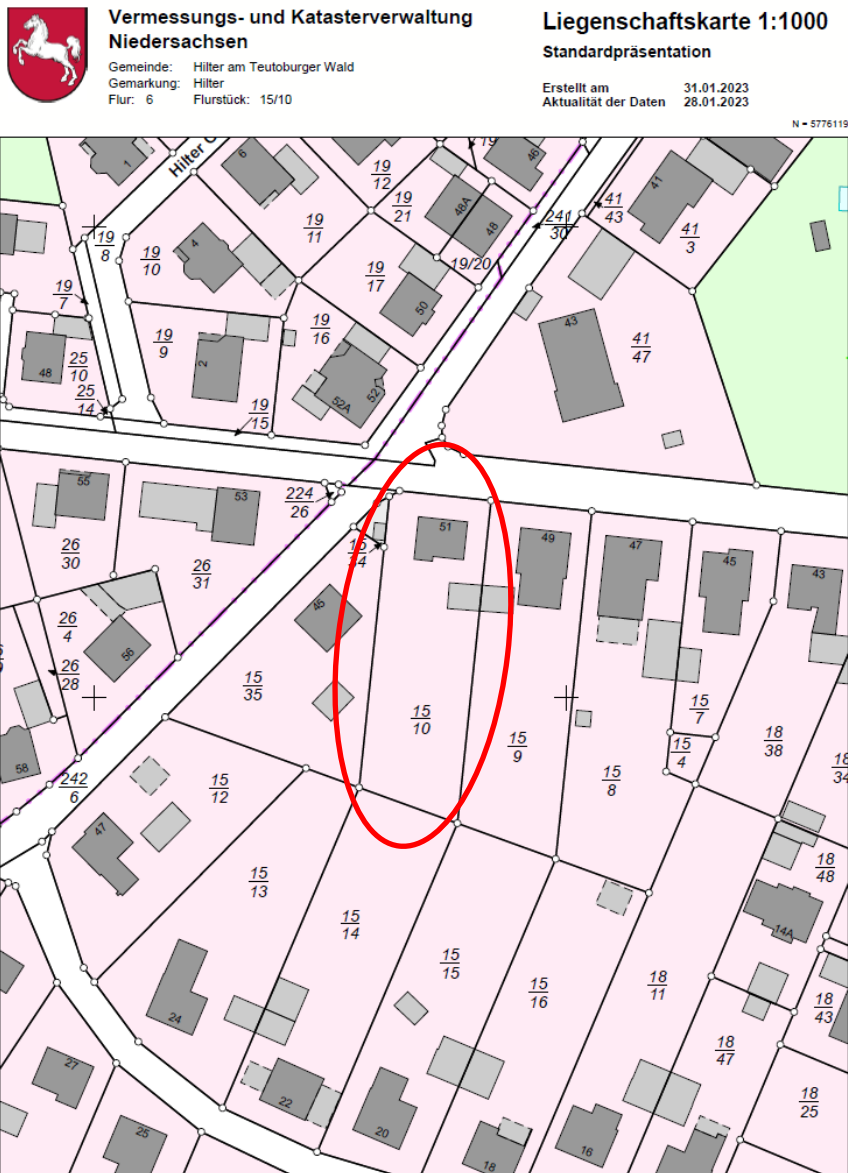
**Dieses ist eine Kurzversion des Gutachtens für die Internetveröffentlichung.
Sämtliche Wertermittlungsberechnungen sind in dieser Version nicht enthalten.**

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garagengebäude und Nebenraum,
„Amtsweg 51“ in 49176 Hilter a.T.W., Wertermittlungsstichtag: 09.03.2023

1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts bebautes Erbbaurechtsgrundstück mit einem Zweifamilienhaus mit Garagengebäude und Nebenraum

Katasterbezeichnung Gemarkung Hilter, Flur 6, Flurstück 15/10, Gebäude- und Freifläche, Amtsweg 51, Größe: 1.422 m²



**Diese Karte
ist nicht maß-
stäblich!**

N - 5775999

Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Osnabrück -
Mercatorstraße 4 und 6
49080 Osnabrück

Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Osnabrück -
Mercatorstraße 4 u. 6
49080 Osnabrück
Zeichen: 077-A-0373-2023

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garagengebäude und Nebenraum,
„Amtsweg 51“ in 49176 Hilter a.T.W., Wertermittlungstichtag: 09.03.2023

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Mikrolage

Regionale Lage	Das zu bewertende Grundstück liegt ca. 800 m Luftlinie südwestlich des Ortszentrums von Hilter a.T.W., sowie ca. 20 km (mit dem PKW) südöstlich des Stadtzentrums von Osnabrück (Neumarkt). Die Bushaltestelle „Lange Straße“, der öffentlichen Verkehrsmittel, befindet sich nördlich, in ca. 50 m fußläufiger Entfernung. Hier verkehren die Buslinien 417 und 148. Der Bahnhof in Hilter a.T.W. befindet sich ca. 1 km (mit dem PKW) nordöstlich des zu bewertenden Grundstücks.
Versorgungseinrichtungen	Öffentliche Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind mit dem Fahrrad oder PKW gut zu erreichen.
Art der Bebauung	wohnbauliche Nutzung
Wohnlage	als Wohnlage geeignet, die nachbarliche Bebauung gestaltet sich aus Ein- und Zweifamilienhäusern
Immissionen	Durch die Lage an der Kreuzung „Amtsweg/Lange Straße“, ist mit Lärmimmissionen zu rechnen. Die Sachverständige berücksichtigt hierfür einen Abschlag in Höhe von 5 % des Bodenwertes bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

3. Gebäudebeschreibung

3.1. Zweifamilienhaus

3.1.1. Gebäudeart und Nutzung

Art des Gebäudes	unterkellertes, freistehendes Zweifamilienhaus, das Dachgeschoss ist ausgebaut.
Nutzung	wohnbauliche Nutzung
Baujahr	ca. 1966 Spätere Modernisierungen, die jedoch nicht explizit bestimmt werden können, da keine Innenbesichtigung möglich war. Die Sachverständige kategorisiert daher nach den baujahrestypischen Ausstattungsmerkmalen „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ein. Wertrelevantes Baujahr: 1977
Energetische Eigenschaften	Ein Energieausweis lag der Sachverständigen nicht vor. Dieses Merkmal fließt nicht in die Wertermittlung ein. Die Sachverständige empfiehlt, das Gebäude auf energetische Defizite, für sinnvolle und praktische Verbesserungsmöglichkeiten, von einem Energieberater in Augenschein nehmen zu lassen.

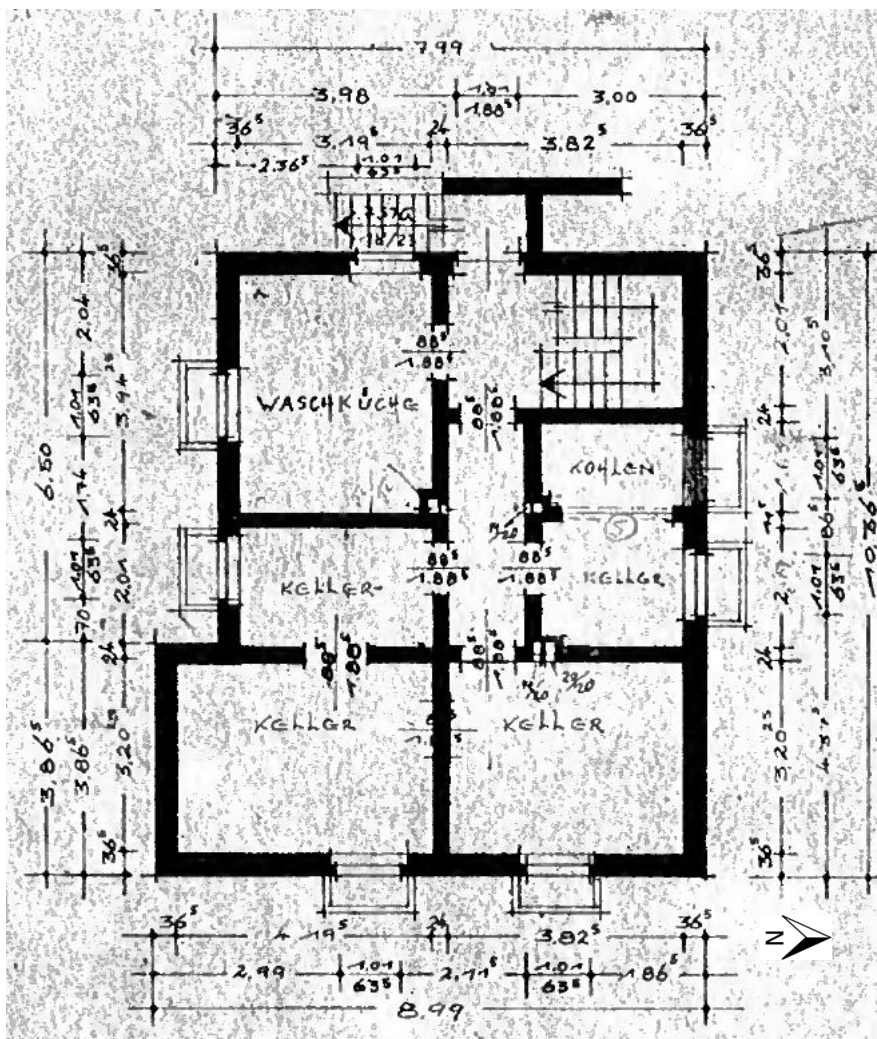
Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garagengebäude und Nebenraum,
„Amtsweg 51“ in 49176 Hilter a.T.W., Wertermittlungsstichtag: 09.03.2023

3.1.2. Grundrissgestaltung / Raumaufteilung

Die nachfolgenden Zeichnungen sind nicht maßstäblich!

Kellergeschoss

Zeichnung (spiegelverkehrt) vom 10.02.1962



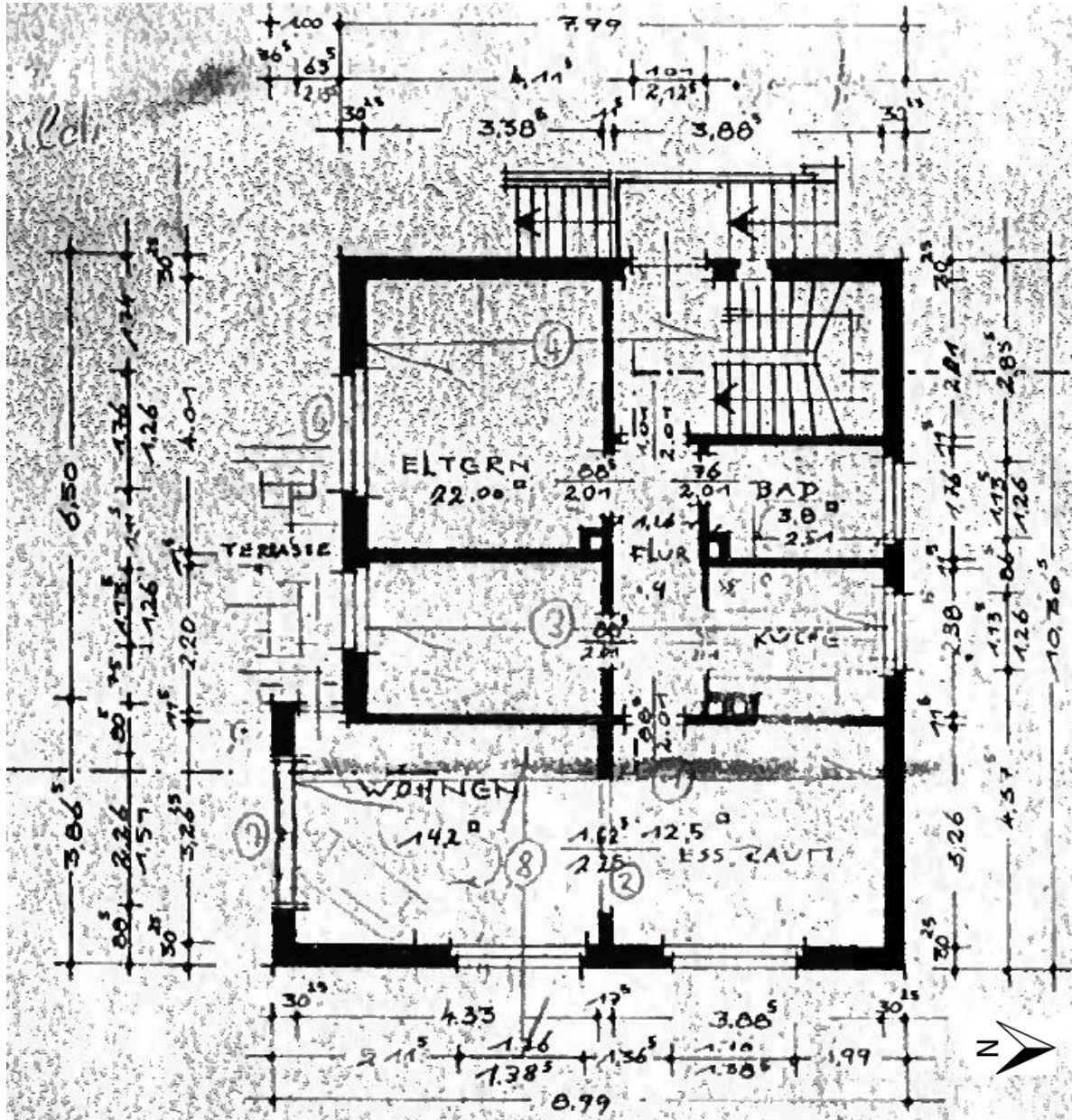
Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garagengebäude und Nebenraum,
 „Amtsweg 51“ in 49176 Hilter a.T.W., Wertermittlungstichtag: 09.03.2023

Erdgeschoss

Zeichnung (**spiegelverkehrt**) vom 10.02.1962

Folgende Räume befinden sich lt. Grundrisszeichnung vom Eingang her gesehen im Uhrzeigersinn:

Flur, Bad, Küche, Esszimmer (zum Westen orientiert), Wohnzimmer (zum Süden und Westen orientiert), Kinderzimmer (zum Süden orientiert), Schlafzimmer (zum Süden orientiert)



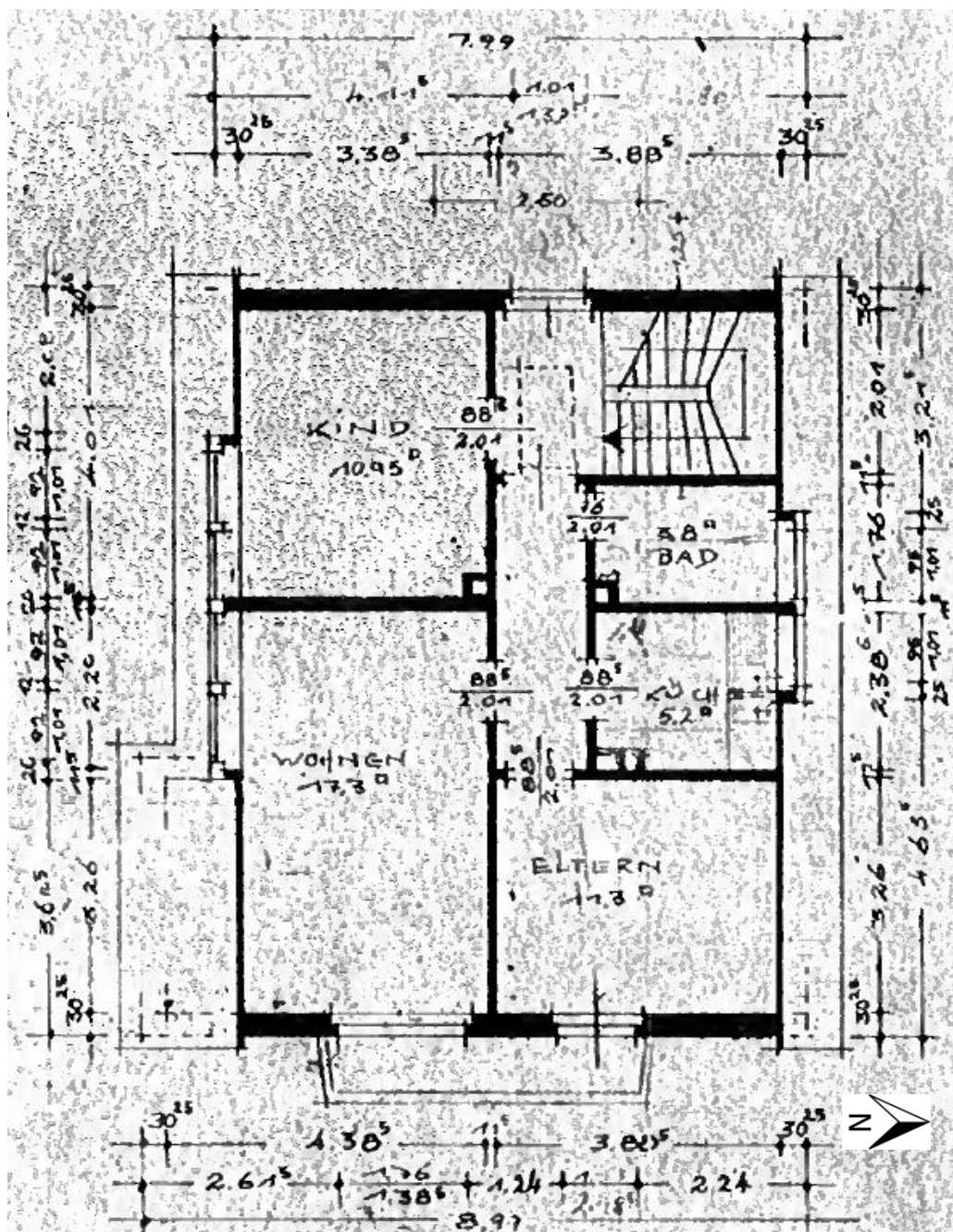
Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garagengebäude und Nebenraum,
 „Amtsweg 51“ in 49176 Hilter a.T.W., Wertermittlungsstichtag: 09.03.2023

Dachgeschoss

Zeichnung (**spiegelverkehrt**) vom 10.02.1962

Folgende Räume befinden sich lt. Grundrisszeichnung vom Eingang her gesehen im Uhrzeigersinn:

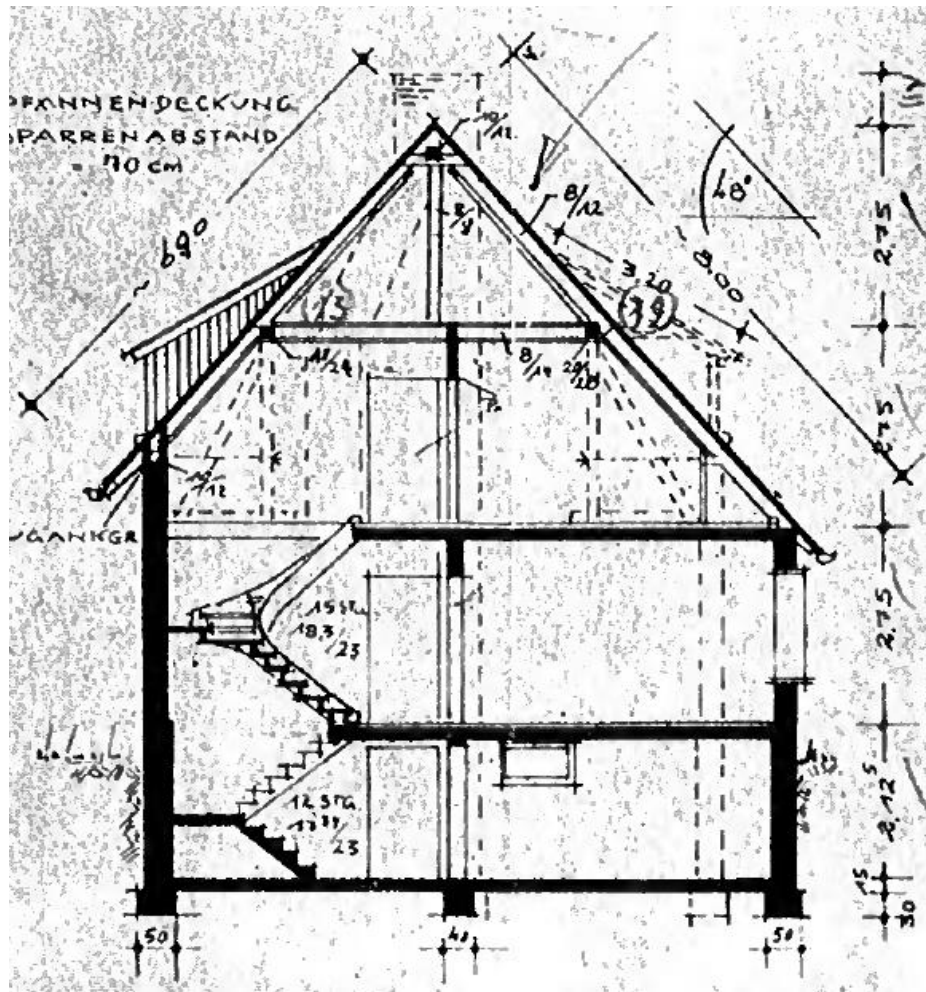
Flur, Bad, Küche, Schlafzimmer (zum Westen orientiert), Balkon (zum Westen orientiert), Wohnzimmer (zum Süden und Westen orientiert), Kinderzimmer (zum Süden orientiert)



Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garagengebäude und Nebenraum,
 „Amtsweg 51“ in 49176 Hilter a.T.W., Wertermittlungstichtag: 09.03.2023

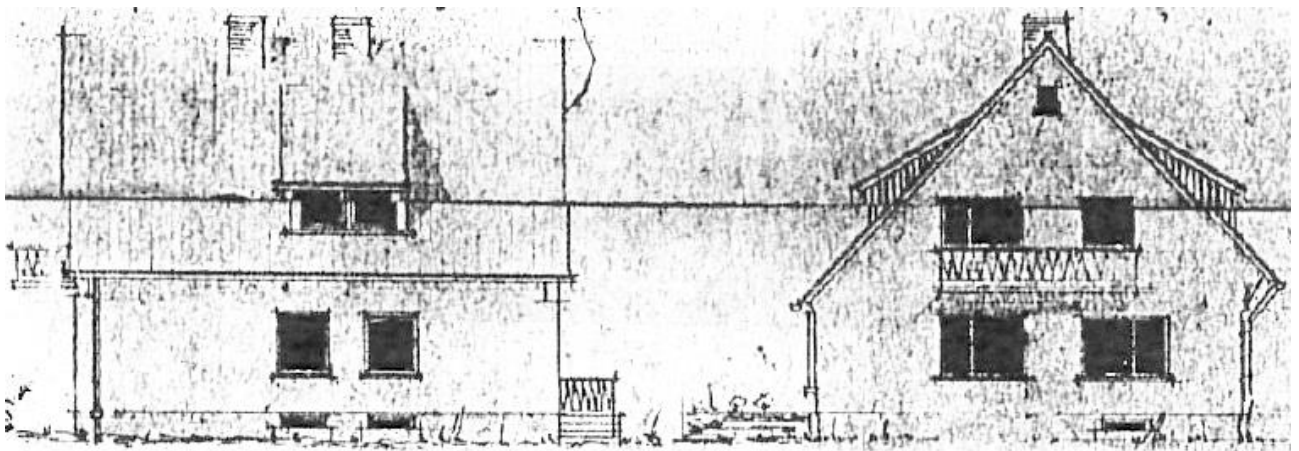
Schnitt

Zeichnung (spiegelverkehrt) vom 10.02.1962



Ansichten

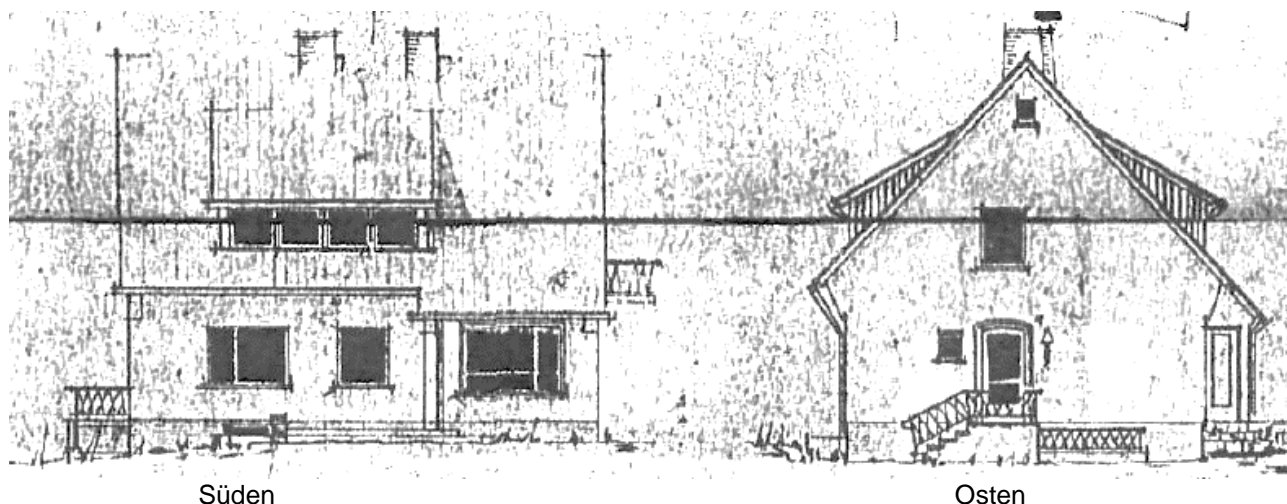
Zeichnung (spiegelverkehrt) vom 10.02.1962



Norden

Westen

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garagengebäude und Nebenraum,
 „Amtsweg 51“ in 49176 Hilter a.T.W., Wertermittlungstichtag: 09.03.2023



Süden

Osten

3.1.3. Gebäudekonstruktion

Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden. Die nachfolgende Beschreibung beruht auf eine Baubeschreibung von 13.06.1965 sowie auf eine baujahrestypische Standardausstattung.

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Streifenfundamente in Beton
Unterkellerungsart	unterkellert
Kellerwände	massiv, ca. 36,5 cm, lt. Zeichnung
Umfassungswände	massiv, ca. 30,25 cm, lt. Zeichnung
Innenwände	ca. 11,5 cm – 24,0 cm, lt. Zeichnung
Geschossdecken	Stahlbeton
Geschosstreppen	Betontreppe mit Terrazzobelag
Außentreppe	Kelleraußentreppe: Betontreppe, Stahlhandlauf Hauseingangstreppe: 3-stufige Betontreppe und Podest mit Terrazzobelag, Stahlgeländer
Fassade/Außenverkleidung	verputzt
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Betondachsteine
Dachrinnen/Fallrohre	Zink
Besondere Bauteile	keine
Besondere Einrichtungen	Wallbox für Elektroauto

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garagengebäude und Nebenraum,
„Amtsweg 51“ in 49176 Hilter a.T.W., Wertermittlungstichtag: 09.03.2023

3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation	Die Wasserversorgung geschieht über öffentlichen Anschluss.
Abwasser	öffentliche Entsorgung
Elektroinstallation	in Unterputzmontage, die Sachverständige unterstellt eine standardmäßige Ausstattung
Heizung	Ölheizung möglich Die Beheizung der einzelnen Räume geschieht im Allgemeinen über DIN-Radiatoren mit Thermostatventilen sowie möglicherweise über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen.
Warmwasserversorgung	über Wasserspeicher o.ä.
Lüftung	allgemeine Fensterlüftung

3.1.5. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist zum Teil durch einen Zaun eingefriedet.
Bodenbefestigung	Die Zuwegung zum Hauseingang und zum Garagengebäude ist mit rechteckigen Betonverbundsteinen ausgelegt, die Terrasse ist mit Betonplatten befestigt und zum Teil durch Natursteine abgegrenzt.
Gartengestaltung	Diese besteht aus Rasenfläche mit Buschwerk, Stauden und Baumbepflanzungen.
Außenanlagen	Die Außenanlagen befinden sich in einem gepflegten Zustand.

3.1.6. Raumausstattung und Ausbauzustand

Fußböden	unterschiedliche Beläge, Bäder gefliest
Wandbekleidung	im Allgemeinen tapeziert und gestrichen, Bäder teilweise gefliest, Küchen mit Fliesenspiegel im Arbeitsflächenbereich
Deckenflächen	im Allgemeinen tapeziert, evtl. zum Teil vertäfelt
Fenster	Holzrahmenfenster, zum Teil im DG Kunststoffrahmenfenster
Verglasung	Isolierverglasung, im Treppenhaus Einfachverglasung
Rollläden	zum Teil vorhanden
Innentüren	Holztüren in Holzzargen
Bad – Ausstattung	WC, Waschbecken, Einbaudusche, möglicherweise Badewanne

3.1.7. Gebäudezustand

Belichtung und Belüftung	gut und ausreichend
Bauschäden und Baumängel	<p>Die Fenster (zum Teil aus 1978/1984) benötigen einen neuen Anstrich, baujahrestypisch ist mit Feuchtigkeit im Kellergeschoss zu rechnen.</p> <p>Die Zuwegung zur Garage ist zum Teil abgesackt.</p>
Anmerkung	<p>Die Aufzählung der Bauschäden/Baumängel hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</p> <p>„Unter einem Baumangel kann in Anlehnung an § 633 Abs. 1 und § 434 BGB (Sachmangel) (...) (vgl. auch § 13 Abs. 1 VOB/B) ein Fehler angesehen werden, der bei der Herstellung eines Bauwerkes infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe (z. B. Einbau ungenügender Wärmedämmung auf einer Stahlbetondachdecke) den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag voraussetzenden Gebrauch einer baulichen Anlage aufhebt oder mindert. Hierzu gehören insbesondere Mängel der Isolierung gegen Schall, Wärme und Feuchtigkeit, Mängel der Belüftung und der Statik (Belastbarkeit) sowie eine mangelhafte Bauausführung. Maßstab hierfür können die allgemein anerkannten Regeln der Technik, aber auch vertraglich zugesicherte Eigenschaften sein. (...)“</p> <p>Als Bauschäden werden dagegen Beeinträchtigungen eines Bauwerks als Folge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden) oder äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Regen oder Feuer) oder unterlassene oder nicht ordnungsgemäß ausgeführte Instandhaltung definiert.“¹</p> <p>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von der Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Die Sachverständige ist nicht befugt eine Bauteilöffnung vorzunehmen.</p> <p>Das Objekt wurde von der Sachverständigen <u>nicht</u> auf versteckte Mängel untersucht, bei Verdacht müsste diesbezüglich ein Schadensgutachter hinzugezogen werden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.</p> <p>Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz, auch bei bestehenden Gebäuden, im Falle einer Sanierung.</p>

¹ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln, 10. Auflage 2023, S. 995/996

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garagengebäude und Nebenraum,
 „Amtsweg 51“ in 49176 Hilter a.T.W., Wertermittlungstichtag: 09.03.2023

3.1.7.1. Wohnflächen

Zusammenfassung:

Wohnung, Erdgeschoss:	61,68 m ²
Wohnung, Dachgeschoss:	<u>57,35 m²</u>
Wohnfläche insgesamt:	119,03 m ² , rd. 119,00 m ²

Plausibilisierung der Wohnfläche

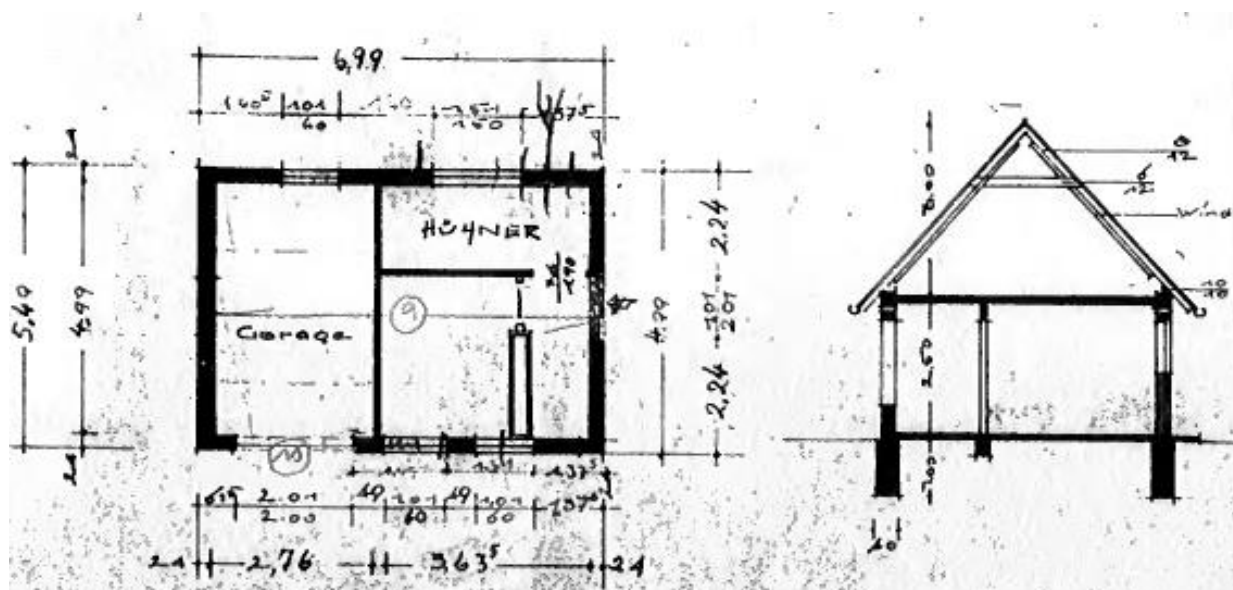
Es können Abweichungen zwischen den vorgenannten Maßen und der vorhandenen Bebauung möglich sein. Für den Zweck der vorliegenden Wertermittlung sind sie jedoch hinreichend genau.

3.2. Garagengebäude mit Nebenraum

Die nachfolgenden Zeichnungen sind nicht maßstäblich!

Grundriss / Schnitt

Zeichnungen vom 02.03.1959



Art des Gebäudes	Garagengebäude mit Nebenraum
Baujahr	ca. 1966
Konstruktionsart	massiv
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Betondachsteine
Fassade/Außenverkleidung	verputzt
Tor	Normschwinger

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garagengebäude und Nebenraum,
„Amtsweg 51“ in 49176 Hilter a.T.W., Wertermittlungstichtag: 09.03.2023

4. Fotos



Nordansicht



Nordwestansicht



Südostansicht



Garagengebäude mit Nebenraum