

## 8 K 11/24

Gutachten erstellt von:

**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) –  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte Osnabrück-Meppen**

Obergerichtsstraße 18, 49716 Meppen

### Kurzbeschreibung

Gemeinde: Stadt Papenburg  
Straße, Hausnummer: Splitting links 245, 245A  
Gemarkung: Papenburg  
Flur: 21  
Flurstück(e): 4/47  
Gesamtfläche: 1.719 m<sup>2</sup>  
Grundbuchbezirk: Papenburg  
Grundbuchblatt: 15696, lfd.-Nr. 1

### Hauptgebäude

Die Häuser konnten nicht eingesehen werden (siehe Vorbemerkungen)

**Gebäudeart:** Gebäudetyp: 2 Mehrfamilienhäuser gleicher Bauart (je 4 Wohneinheiten)

Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss

Unterkellerung: nicht unterkellert

Dachgeschossausbau: voll ausgebaut

Baujahr(e): 2021

Baugenehmigungen: liegen lt. Bauakte vor

Größe: Bruttogrundfläche: je Haus 360 m<sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)

Wohnfläche: je Haus zus. 268 m<sup>2</sup> zzgl. Nebenflächen gemeinschaftl. Flure (Berechnungen s. Anlage)

Raumaufteilung: siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)

Einstufung/Besonderheiten: dem Zweck entsprechender Grundriss

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: Hohlschichtmauerwerk mit Außenverblendschale

Dach: Satteldach, Tonziegel, Dachgauben

Außentüren: Kunststofftüren

Fenster: Kunststoffrahmen

Innenwände: lt. Bauakte KS-Mauerwerk

Innentüren: glatte Furniertüren, sonst nicht bekannt

Geschossdecken: Stahlbetondecken im EG, Holzbalkendecke im DG

Geschosstreppen: lt. Bauakte Stahlbeton, Belag Natursteinplatten

Fußboden, Fußbodenbelag: Bodenfliesen, sonst nicht bekannt

Sanitäreinrichtungen: Bad je Wohnung

Heizung: Zentralheizung, sonst nicht bekannt

Technische Ausstattung: es wird eine baujahrstypische Ausstattung unterstellt

Besondere Bauteile: Balkone

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden: außen Feuchtigkeitsschäden an Balkonen und Ausblühungen im Mauerwerk, innen nicht bekannt (es liegt jedoch vom Gläubiger ein

Sachverständigengutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Bausachverständigen für Schäden an Gebäuden aus 02/2024 vor, das verschiedene Mängel auflistet:

Ausblühungen des Mauerwerks, tlw. Fertigstellungsmängel an Fluren und Balkonen und

Feuchtigkeitsmängel, Mängel an Treppensteigungen, Ab-schlüsse/Entwässerung Dach und

Fallrohre, Versiegelung Dehnungsfugen, Stockflecken an Sockeln, Verkleidung

Hausanschlüsse und Dämmung der Leitungen, Putzschäden, Mängel an der Dämmung und am Innenausbau, tlw. Rissbildungen und Beschädigungen an DG-Decken und Schrägen.  
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend) nach äußerem Anschein: befriedigend  
innen nicht bekannt

#### Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Versorgungseinrichtungen: Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss

Entsorgungseinrichtungen: Anschluss an die Kanalisation

Befestigungen: Plattierung der Auffahrt, Stellplätze und Fußwege (hohe Versiegelung)

Terrasse: Betonsteinpflaster

Einfriedung: übliche Einfriedigung

Gartenanlage: -

Sonstige Nebengebäude: Schuppen mit Baumängeln/Bauschäden (Abplatzungen Putz, Versiegelungen der Fenster, Mängel Türbefestigung, Durchfeuchtungen; Genehmigung nicht bekannt geworden

**Verkehrswert: 868.000,00 €.**