

Jörg Düring

von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Kurzgutachten

Aktenzeichen:

NZS 8 K 11 / 25

Objekt:

Einfamilienhaus mit massivem Nebengebäude
Mittelkanal rechts 6, 26871 Papenburg

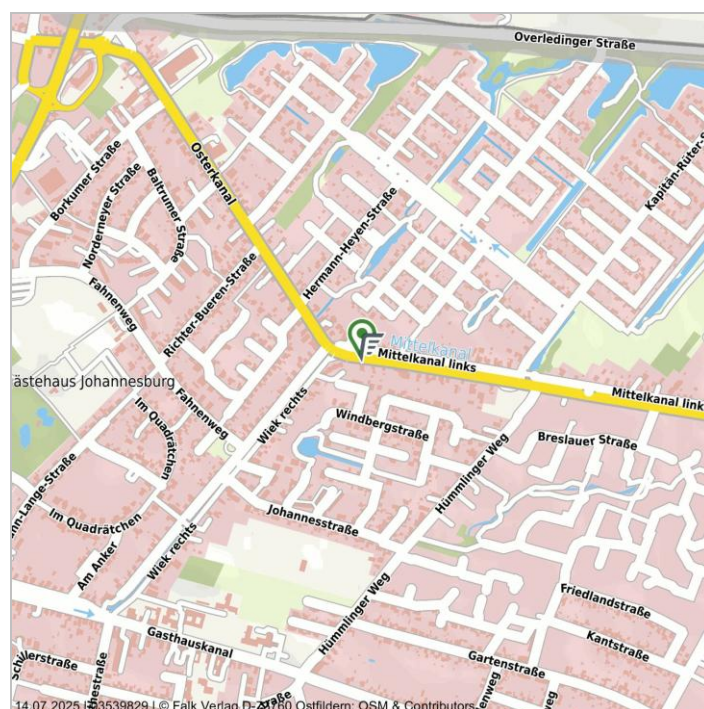
Grundstücksdaten:

Grundbuch von Papenburg, Blatt 8148
Gemarkung Papenburg, Flur 37, Flurstück 372/13
Größe: 624 m²

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Papenburg, ca. 2 km vom Zentrum entfernt. In der direkten Nachbarschaft des Bewertungsgrundstückes ist unterschiedliche Wohnbebauung sowie teilweise gewerbliche Bebauung vorhanden. Es handelt sich um eine ortstypische Reihenbebauung.

Störende oder umweltbeeinflussende Gewerbebetriebe sowie Windenergieanlagen/Windparks wurden in der näheren Grundstücksumgebung nicht errichtet. Etwaige sonstige den Wohnwert negativ beeinflussende Umstände waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar.



**Das Gebäude konnte nicht in Augenschein genommen werden.
Die Beschreibung erfolgt anhand der Besichtigung von außen und der mir zur
Verfügung stehenden Bauunterlagen.**

Gebäudedaten

Art des Gebäudes: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Nebengebäuden

Baujahr: geschätzt ca. 1960

Geschosse: Erdgeschoss und Dachgeschoss

Aufteilung: lt. den mir vorliegenden Unterlagen:

Erdgeschoss

Windfang – Flurbereich – Zimmer 1 – Zimmer 2 –
Küche – WC I – WC II – Badezimmer – Flurbereich –
Heizungsraum – Flurbereich – WC III – Badezimmer –
Abstellraum

Dachgeschoss

Flurbereich – Abstellraum – Zimmer III –
Aufenthaltsraum – Zimmer IV – Badezimmer

Gebäudeanbau

Wohnzimmer – Küche – Diele

Da keine Innenbesichtigung vorgenommen worden ist,
kann der Zustand der baulichen Anlagen nicht mitgeteilt
werden.

Wohn- und Nutzflächen: lt. den mir vorliegenden Unterlagen:
Wohnfläche insgesamt: 219,52

Heizungsanlage: lt. Auskunft des Schornsteinfegers:
Gaszentralheizung
Marke: Vaillant
Baujahr 2010
Lt. Schornsteinfeger war die Anlage bei der letzten
Wartung im Jahr 2024 mängelfrei

Nebengebäude: lt. Unterlagen ist eine massiv gemauerte Flachdachgarage vorhanden sowie zusätzliche einfache Nebengebäude

Baumängel / Bauschäden: es waren keine offensichtlichen Baumängel bzw. Bauschäden von der Straße aus ersichtlich

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen: nicht vorhanden

Baulasten:

Mir lagen folgende Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis vor:

Baulastenblatt-Nr. 2825:

lfd. Nr. 1.:

Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Mittelkanal rechts 8, Gemarkung Papenburg, Flur 37, Flurstück 372/11 ist verpflichtet, im Bereich der im beigefügten Lageplan vom 19.03.2014 dargestellten Nebengebäude (Carport und Geräteraum) im Falle der Errichtung eines Gebäudes dieses an die Grenze zum Nachbargrundstück Mittelkanal rechts 6, Gemarkung Papenburg, Flur 37, Flurstück 372/13 zu bauen und zwar entsprechend der Lage und Abmessungen, die die geplanten Nachbargebäude an dieser Grenze haben.

Die Lage und Abmessungen der Nachbargebäude an der Grenze ergeben sich aus dem beigefügten Lageplan und den beigefügten Zeichnungen.

lfd. Nr. 2.:

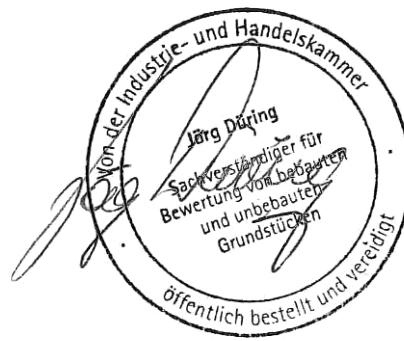
Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes übernimmt als Baulast die Verpflichtung, zu dulden, dass auf seinem Grundstück Mittelkanal rechts 8, Gemarkung Papenburg, Flur 37, Flurstück 372/11 ein Stellplatz mit drei Einstellplätzen für Personenkraftwagen für das Grundstück Mittelkanal rechts 6, Gemarkung Papenburg, Flur 37, Flurstück 372/13 ordnungsgemäß hergestellt, unterhalten und benutzt wird. Die Lage der Einstellplätze ist im beigefügten Lageplan vom 19.03.2014 dargestellt.

Es handelt sich bei der Baulast (lfd. Nr. 2) um ein begünstigendes Recht für das Bewertungsobjekt. Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Mittelkanal rechts 6 (Bewertungsobjekt) hat hierdurch die Möglichkeit, auf dem Nachbargrundstück drei PKW-Einstellplätze zu errichten und zu nutzen.

Die Baulast (lfd. Nr. 1) verpflichtet den Eigentümer des Grundstückes Mittelkanal rechts 8, evtl. noch zu errichtende Nebengebäude als Grenzbebauung zu errichten.

Wertermittlungstichtag: 10. September 2025

Verkehrswert: 220.000,00 Euro



Jörg Düring

Rhauderfehn, den 25. September 2025