

## **Jörg Düring**

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

### **Kurzgutachten**

<b>Aktenzeichen:</b>	<b>NZS 8 K 15 / 24</b>
Objekt:	Reihenendhaus Im Emstal 8, 26892 Heede
Grundstücksdaten:	Grundbuch von Papenburg, Blatt 1530 Gemarkung Heede, Flur 124, Flurstück 35/7 Größe: 552 m <sup>2</sup>
innerörtliche Lage:	<p>Das Bewertungsobjekt befindet sich Heede, Samtgemeinde Dörpen. Die Entfernung zum Stadtzentrum Papenburg ca. 15 km. In der direkten Nachbarschaft des Bewertungsgrundstückes ist überwiegend Wohnbebauung errichtet worden. Südlich vom Bewertungsobjekt befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Es handelt sich bei der Bebauung um eine ortstypische Reihenbebauung.</p> <p>Störende oder umweltbeeinflussende Gewerbebetriebe sowie Windenergieanlagen/Windparks wurden in der näheren Grundstücksumgebung nicht errichtet. Etwaig sonstige den Wohnwert negativ beeinflussende Umstände waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar.</p>
<b><u>Gebäudedaten</u></b>	
Art des Gebäudes:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein vermietetes Reihenendhaus einer Reihenhauanlage mit vier Wohneinheiten. Der Mietvertrag besteht seit 2002.
Baujahr:	gemäß der mir vorliegenden Unterlagen und der Auskunft der Mieterin wird davon ausgegangen, dass das Baujahr 1994 gewesen ist.
Geschosse:	Die Wohnräume befinden sich im Erdgeschoss, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut

Aufteilung:

**Flurbereich** mit Haupteingang, Treppenaufgang ins Dachgeschoss, Holzfußboden

**Küche**, Fußbodenerwärmung, Holzfußboden

**Flurbereich**, Holzfußboden

**Wohnzimmer** mit Terrassenzugang, Holzfußboden, *Rissbildungen in den Wänden vorhanden*

**Gästezimmer** mit Zugang ins Badezimmer, Holzfußboden

**Badezimmer** mit Dusche, Handwaschbecken und WC, Fußboden- und Wandfliesen, Waschmaschinenanschluss Fußbodenerwärmung und zusätzlicher Heizkörper

**Flurbereich**, Holzfußboden

**Schlafzimmer**, Holzfußboden, *Rissbildungen in einer Wand vorhanden*

**Badezimmer**, Handwaschbecken und WC, lt. Mieterin sind Vorrichtungen für eine Badewanne vorhanden, Fußboden und Wandfliesen, Fußbodenerwärmung und zusätzlicher Heizkörper, *Rissbildungen in den Wänden und in den Fliesen vorhanden*

**Abstellraum** lt. Mieterin mit WC-anschluss, Holzfußboden, Wandfliesen

Dachgeschoss

Ist nicht ausgebaut. Lt. Mieterin ist der Boden mit Holz ausgelegt und begehbar. Auf Wunsch der Mieterin wurde der Dachboden nicht in Augenschein genommen Die Heizungsanlage befindet sich im Dachgeschoss.

Wohn- und Nutzflächen:

lt. durchgeführtes Aufmaß vor Ort 93,65 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Heizungsanlage:

lt. Auskunft der Mieterin ist die Heizungsanlage aus dem Baujahr Januar 2024. Das mir vorliegende Messprotokoll des zuständigen Schornsteinfegers ist aus dem Jahr 2023 und enthält daher nur Auskünfte über die vorherige Heizungsanlage. Daten über die aktuelle Heizungsanlage können mir vom Schornsteinfeger nicht zur Verfügung gestellt werden.

Nebengebäude:

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Gartenhäuser. Ein Carport oder eine Garage sind nicht vorhanden

Baumängel / Bauschäden:

es sind vereinzelt im Außenmauerwerk und in mehreren Räumlichkeiten Rissbildungen in den Wänden und den Fliesen ersichtlich. Lt. Auskunft der Mieterin verändern sich einige Risse im Laufe der letzten Jahre und werden breiter bzw. länger. Im Rahmen dieses Gutachtenauftrages kann durch mich nicht ermittelt werden, woher die Risse stammen und was die Ursache für deren beschriebene, fortlaufende Veränderung sind. Es wurde ein Bauschadengutachten in Auftrag gegeben, welches von mir dementsprechend berücksichtigt wird. In diesem Gutachten sind Schadensbeseitigungskosten in Höhe von 3.003,56 Euro vom Gutachter ermittelt worden. Es handelt sich dabei um Kosten für Tischler,- und Fliesenarbeiten sowie Rissverpressungen. Für die Durchführung von Arbeiten an den gerissenen Fugen im Außenmauerwerk ist eine Pauschalsumme von ca. 250 Euro vom Gutachter genannt worden.

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen:

nicht vorhanden

Baulasten:

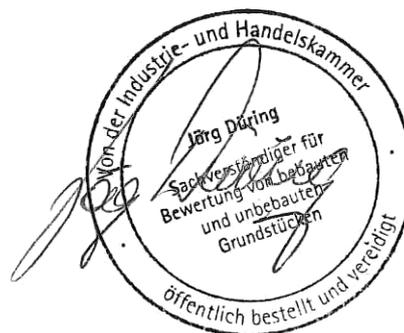
lt. schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.11.2024 sind keine Baulasteneintragungen vorhanden

Wertermittlungsstichtag:

02. Dezember 2024

Verkehrswert:

165.000,00 Euro



-----  
Jörg Düring

Rhauderfehn, den 31. März 2025