

Dipl.-Ing. Peter Roos Architekt

Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Mieten

Richard-Wagner-Straße 77 • 49078 Osnabrück • Telefon 0541 – 46 00 5 • Fax 0541 – 43 11 96
Internet <http://www.p-roos.de> E-Mail: info@p-roos.de

KURZGUTACHTEN
2018 – 669 a
Geschäftsnummer: 9 K 3/17

über den Verkehrs- / Marktwert gemäß § 194 BauGB
der mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäude
bebauten Grundstücke „Oelmühle 2 + 4“ in 49626 Bippen



Zum Wertermittlungsstichtag 17.01.2019 wurden die Verkehrswerte/Marktwerte wie folgt ermittelt:

Grundbuch von Lonnerbecke Blatt 54, lfd.-Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses:

103.000,- €

(in Worten: Einhundertdreitausend Euro)

Grundbuch von Lonnerbecke Blatt 63, lfd.-Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses:

45.000,- €

(in Worten: Fünfundvierzigtausend Euro)

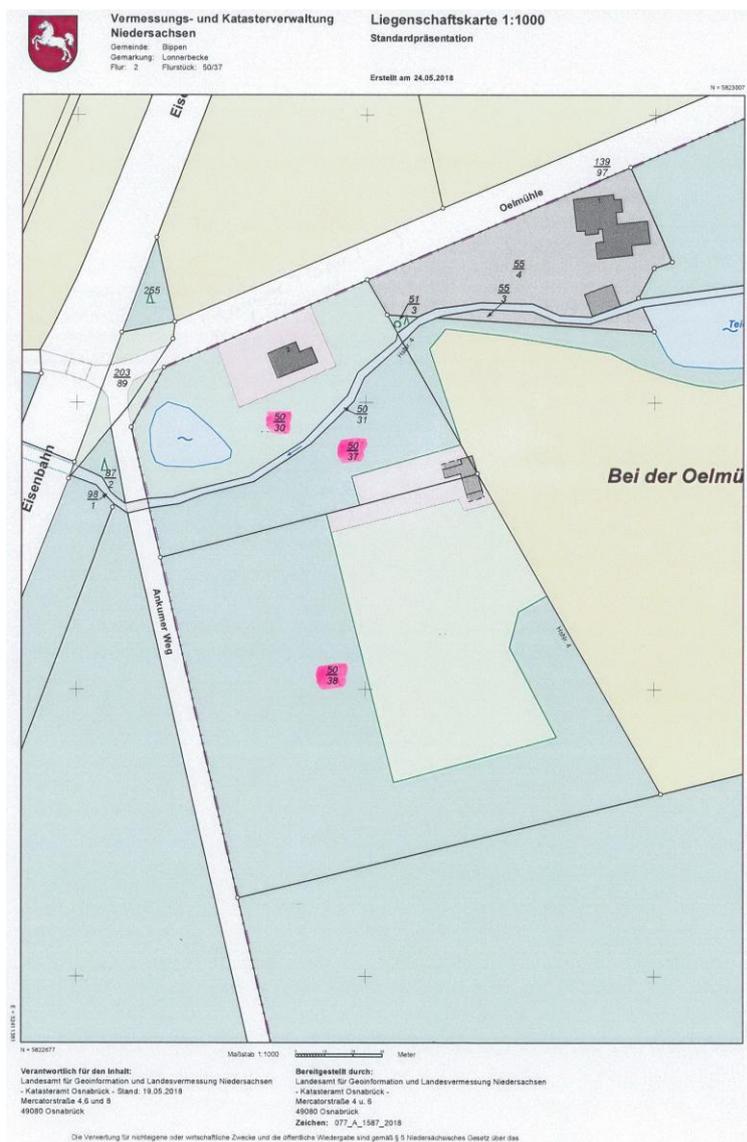
**Dies ist eine Kurzversion des Gutachtens für die Internetveröffentlichung.
Sämtliche Wertermittlungsberechnungen sind in dieser Version nicht enthalten.**

Wertermittlungsobjekt Oelmühle 2 + 4 in 49626 Bippen
Wertermittlungstichtag: 17.01.2019

1. Allgemeine Angaben

1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt Grundbuch von Lonnerbecke Blatt 54

Art des Bewertungsobjekts	bebautes Grundstück mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäude
Katasterbezeichnung	Gemarkung Lonnerbecke Flur 2, Flurstück 50/30, Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche, Wasserfläche, Oelmühle 2, Größe: 3.427 m ² und Flurstück 50/37, Gebäude- und Freifläche, Waldfläche Oelmühle 4, Größe: 3.063 m ²
Art des Bewertungsobjekts	unbebautes Grundstück (bebaut mit einem Teil des Nebengebäudes - ohne Wert)
Katasterbezeichnung	Gemarkung Lonnerbecke Flur 2, Flurstück 50/38, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche, Oelmühle 4, Größe: 16.232 m ²



Diese Karte ist nicht maßstäblich!

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Mikrolage

Regionale Lage	<p>Das zu bewertende Grundstück liegt ca. 4,5 km Luftlinie südwestlich von Bippen, im Ortsteil Lonnerbecke, im Außenbereich. Die Stadt Fürstenau liegt südwestlich des Bewertungsgrundstücks, ca. 4 km Luftlinie entfernt. Durch das Grundstück fließt der „Lager Bach“.</p> <p>Die Haltestelle der öffentlichen Verkehrsmittel (Busse) „Alte Schule“ ist fußläufig erreichbar, in ca. 1,3 km Entfernung. Hier verkehrt die Linie „641“ in Richtung Fürstenau / Bippen mit weiteren Anschlüssen in Richtung Quakenbrück / Bersenbrück / Vechtel.</p> <p>Der Bahnhof in Bersenbrück befindet sich östlich des Bewertungsgrundstücks, in ca. 19 km Entfernung.</p>
Versorgungseinrichtungen	Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Bippen mit dem PKW sowie die öffentlichen Einrichtungen in Bippen bzw. Fürstenau mit dem Bus oder PKW zu erreichen.
Art der Bebauung	wohnbauliche Nutzung
Wohnlage	als Wohnlage geeignet
Immissionen	Nahegelegen des Bewertungsobjektes verläuft eine Eisenbahnlinie. Diese wird jedoch für Draisinenfahrten genutzt und ist somit von untergeordneter Bedeutung.

3. Gebäudebeschreibung

Baugenehmigung	<p>Das angebaute Schlafzimmer sowie ein Teil des angebauten Wohnzimmers (ursprünglich offen) und der Anbau neben Wohnzimmer (Hauswirtschaftsraum) werden in dieser Bewertung nicht berücksichtigt, da diese Bauteile baurechtlich nicht genehmigt wurden. Lt. Auskunft des Landkreises Osnabrück, Herrn Peitzmeyer am 29.01.2019 „liegt keine Baugenehmigung für die erstellten Anbauten vor und baugenehmigungsfreie Baumaßnahmen im Außenbereich sind ausgeschlossen.“</p>
-----------------------	---

3.1. Einfamilienhaus

3.1.1. Gebäudeart und Nutzung

Art des Gebäudes	teilunterkellertes Einfamilienhaus
Nutzung	wohnbauliche Nutzung
Baujahr	<p>Ursprungsgebäude: ca. 1948, spätere Modernisierungen, 2011 Teil-sanierung wie Wasserleitungen, Stromleitungen erneuert, Fußbodenheizung im EG sowie Eichenparkett.</p> <p>Wertrelevantes Baujahr: 1979</p>

Energetische Eigenschaften

Modernisierungsempfehlung:
 Zum Teil werden Modernisierungsmaßnahmen in den Energieausweisen angegeben. Genauere Angaben sind dem jeweiligen Energieausweis zu entnehmen.

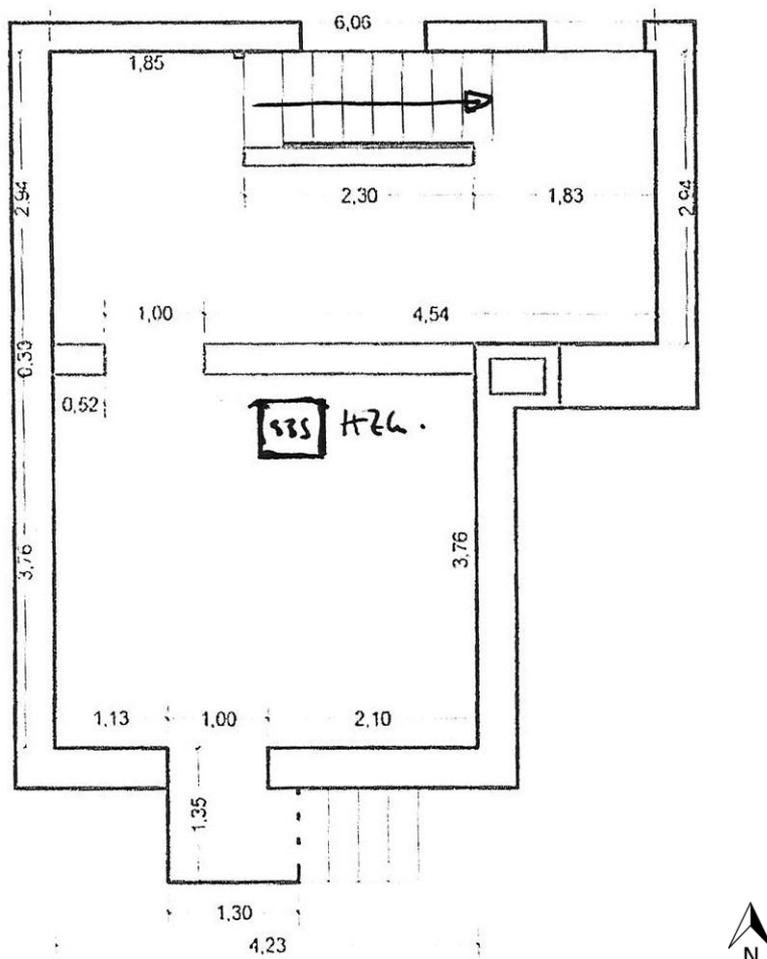
Ein Energieausweis lag dem Sachverständigen nicht vor. Dieses Merkmal fließt nicht in die Wertermittlung mit ein.

Der Sachverständige empfiehlt das Gebäude auf energetische Defizite, für sinnvolle und praktische Verbesserungsmöglichkeiten, von einem Energieberater in Augenschein nehmen zu lassen.

3.1.2. Grundrissgestaltung / Raumaufteilung

KG

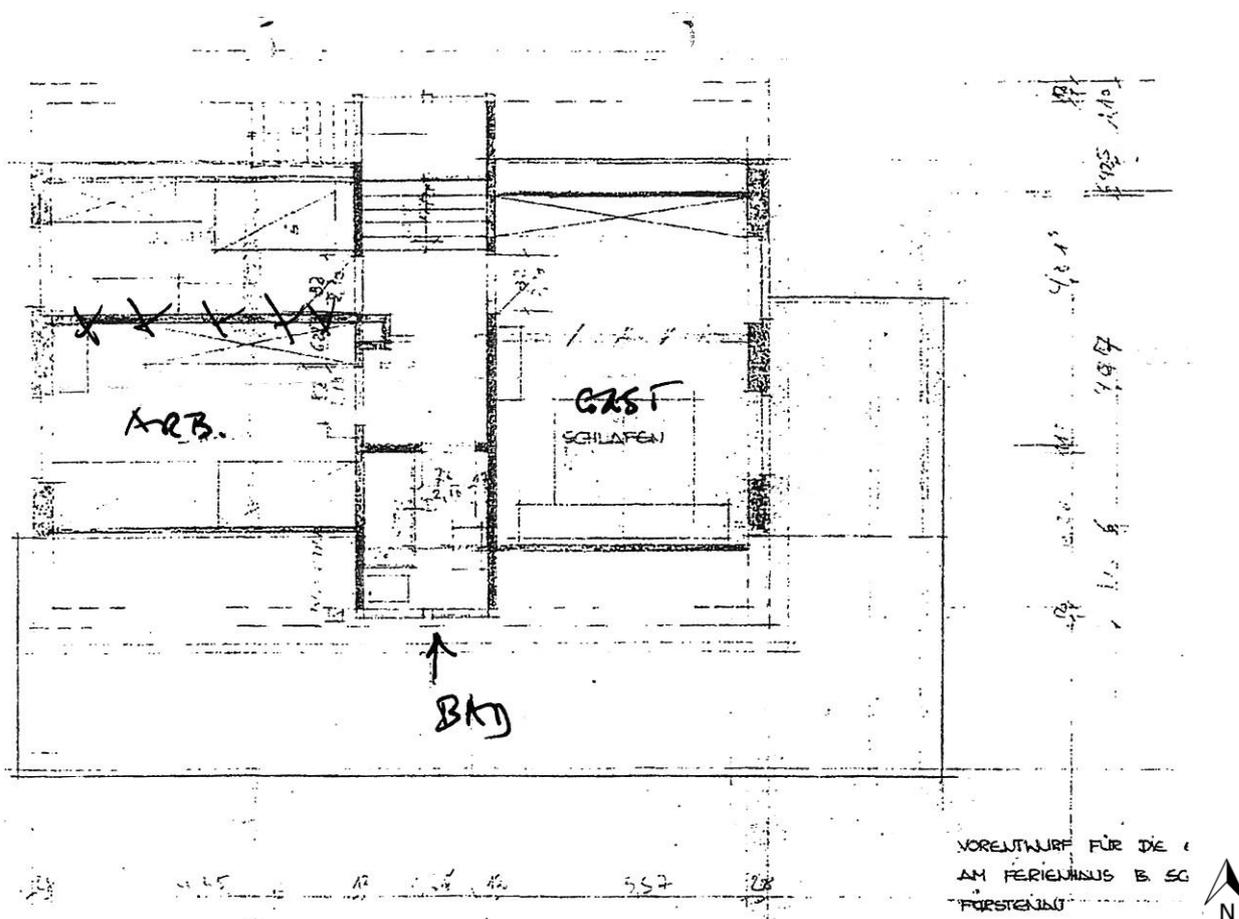
Diese Grundrisszeichnung wurde vom Sachverständigenbüro handschriftlich geändert und ergänzt.



Wertermittlungsobjekt Oelmühle 2 + 4 in 49626 Bippen
 Wertermittlungsstichtag: 17.01.2019

DG

Diese Grundrisszeichnung wurde vom Sachverständigenbüro handschriftlich geändert und ergänzt.



3.1.3. Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart	Massivbau in konventioneller Bauweise
Fundamente	Streifenfundamente in Beton
Unterkellerungsart	teilunterkellert
Umfassungswände	massiv mit Hintermauerung und Verklinkerung
Innenwände	ca. 11,5 – 25,0 cm dick, teilweise Leichtbauwände
Geschossdecken	Beton bzw. Holzbalkenlage
Geschosstreppen	zum KG: offene Holzstiege, ohne Handlauf (die Treppenstufen sind zu schmal) zum DG: Holztreppe mit Holz-Tritt- und Setzstufen, Holzgeländer
Fassade/Außenverkleidung	verklindert, tlw. verputzt, mit Anstrich, zum Teil sind Holzwerkstoffplatten vorhanden
Dachform	Satteldach, 2 nicht genehmigte Anbauten mit Flachdach
Dacheindeckung	Tonpfannen und zum Teil Bitumenpappe
Dachrinnen/Fallrohre	Zink

Wertermittlungsobjekt Oelmühle 2 + 4 in 49626 Bippen
Wertermittlungstichtag: 17.01.2019

Besondere Bauteile	keine
Besondere Einrichtungen	keine

3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation	über öffentlichen Anschluss sowie eigene Hauswasserversorgung
Abwasser	Dreikammersystem (erneuerungsbedürftig)
Elektroinstallation	in Unterputzmontage
Heizung	Gasheizung, Bj 1971 (Erdgas). Die Beheizung der einzelnen Räume geschieht über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen sowie im EG über Fußbodenheizung.
Warmwasserversorgung	zentral über Boiler
Lüftung	allgemeine Fensterlüftung

3.1.5. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist zum Teil mit einem Jägerzaun und zum Teil mit Maschendrahtzaun eingefriedet.
Bodenbefestigung	Die Zuwegung zum Hauseingang ist mit Betonverbundsteinen ausgelegt.
Gartengestaltung	Kleine Fläche, eng an dem Haus gelegen, mit Blumen, Büschen und Bäumen sowie Rasenfläche. Weiterhin ist ein Teich vorhanden. Der Rest sämtlicher Flurstücke ist naturbelassen.

3.1.6. Raumausstattung und Ausbauzustand

Fußböden	im Allgemeinen Fliesen, Laminat, Eichenparkett
Wandbekleidung	zum Teil tapeziert, zum Teil holzvertäfelt, Bad im DG gefliest, Gäste-WC im EG zum Teil holzverkleidet
Deckenflächen	im Allgemeinen Leichtbauplatten mit Anstrich
Fenster	Holzrahmenfenster, im EG gartenseits rahmenlose Fenster
Verglasung	Isolierverglasung, zum Teil auch Einfachverglasung
Innentüren	Holztüren in Holzzargen
Bad – Ausstattung	Gäste-WC: wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer (Designausstattung)

Wertermittlungsobjekt Oelmühle 2 + 4 in 49626 Bippen
Wertermittlungstichtag: 17.01.2019

Bad:

Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten, Doppelwaschbecken mit Einhebelmischer, Einbaudusche

3.1.7. Gebäudezustand

Belichtung und Belüftung gut und ausreichend

Bauschäden und Baumängel Die Kellerinnen- und -außenwände sind feucht, das Dreikammersystem ist erneuerungsbedürftig.

Anmerkung Die Aufzählung der Bauschäden/Baumängel hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Der Sachverständige ist nicht befugt eine Bauteilöffnung vorzunehmen.

Das Objekt wurde von dem Sachverständigen nicht 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.

3.2. Nebengebäude

Art des Gebäudes Nebengebäude (Schuppen o.ä.) – ohne Wert

4. Fotos



Gartenansicht, Süden



Gartenansicht Südosten

Wertermittlungsobjekt Oelmühle 2 + 4 in 49626 Bippen
Wertermittlungstichtag: 17.01.2019



Ostansicht



Hauseingang, Norden