

KURZGUTACHTEN
2023-182
Geschäftsnummer: 9 K 15/22

über den Verkehrs- / Marktwert gemäß § 194 BauGB des mit einem
Einfamilienhaus mit ehem. Gaststätte und Garage mit Abstellraum bebauten Grundstücks
„Ligusterstraße 4“ in 49610 Quakenbrück



Zum Wertermittlungstichtag 22.09.2023 wurde der

Verkehrswert / Marktwert

mit

132.000,00 €

(in Worten: Einhundertzweiunddreißigtausend 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.

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

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit ehem. Gaststätte und Garage mit Abstellraum,
„Ligusterstraße 4“, 49610 Quakenbrück, Wertermittlungstichtag: 22.09.2023

2. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts

Einfamilienhaus mit ehem. Gaststätte und Garage mit Abstellraum

Katasterbezeichnung

Gemarkung Quakenbrück, Flur 8, Flurstück 461/166, Gebäude- und Freifläche, Ligusterstraße 4, Größe: 710 m²

Diese Karte ist nicht maßstäblich!



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

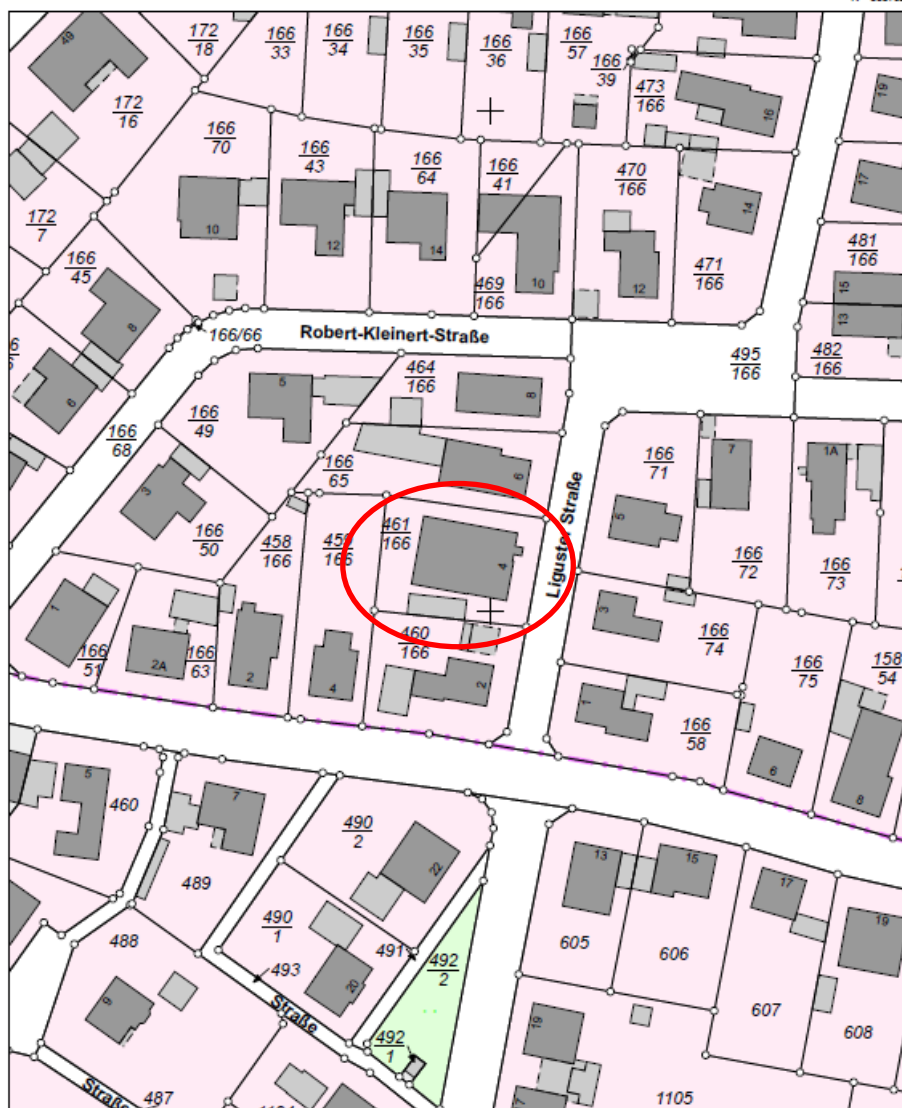
Gemeinde: Quakenbrück, Stadt
Gemarkung: Quakenbrück
Flur: 8 Flurstück: 461/166

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 01.08.2023
Aktualität der Daten 29.07.2023

N = 5837620



N = 5837400

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 Meter

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-1870-2023

Bei einer Verwertung für nichtlegale 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: Einfamilienhaus mit ehem. Gaststätte und Garage mit Abstellraum,
„Ligusterstraße 4“, 49610 Quakenbrück, Wertermittlungstichtag: 22.09.2023

3. Grundstücksbeschreibung

3.1. Mikrolage

Regionale Lage	Das zu bewertende Objekt befindet sich im nordöstlichen Randbereich von Quakenbrück, ca. 1,3 km (mit dem PKW) nordöstlich des Rathauses von Quakenbrück, in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Bushaltestelle „Ligusterstraße“, der öffentlichen Verkehrsmittel, befindet sich in ca. 40 m fußläufiger Entfernung, in südlicher Richtung. Hier verkehrt die Buslinie 642. Der Bahnhof Quakenbrück befindet sich ca. 2 km (mit dem PKW) südwestlich des Bewertungsgrundstücks.
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
Immissionen	Durch die in ca. 430 m Luftlinie südwestlich des zu bewertenden Grundstücks verlaufende Bundesstraße B 68, kann es bei bestimmten Wetterverhältnissen zu Lärmimmissionen kommen.

4. Gebäudebeschreibung

4.1. Einfamilienhaus mit ehem. Gaststätte

4.1.1. Gebäudeart und Nutzung

Art des Gebäudes	teilunterkellertes I-II-geschossiges Einfamilienhaus mit ehem. Gaststätte, ausgebautem Dachgeschoss und I-geschossigem Flachdachanbau, indem sich Wohnräume sowie der „Saal“ der ehem. Gaststätte befindet. Der Sachverständige hält den Umbau der Gaststätte im EG rechts (Gastraum und Flur) zu Wohnraum für erforderlich und berücksichtigt den Abriss des Flachdachanbaus aufgrund des schlechten Zustands.
Nutzung	wohnbauliche Nutzung
Baujahr	unbekannt, Anbau ca. 1962, Umbau ca. 1965/66, Aufstockung DG ca. 1968 Wertrelevantes Baujahr: 1968 Gaststätte: ca. 1962, Flachdachanbau ca. 1982
Energetische Eigenschaften	Ein Energieausweis lag dem Sachverständigen nicht vor. Dieses Merkmal fließt nicht in die Wertermittlung ein.

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit ehem. Gaststätte und Garage mit Abstellraum,
„Ligusterstraße 4“, 49610 Quakenbrück, Wertermittlungstichtag: 22.09.2023

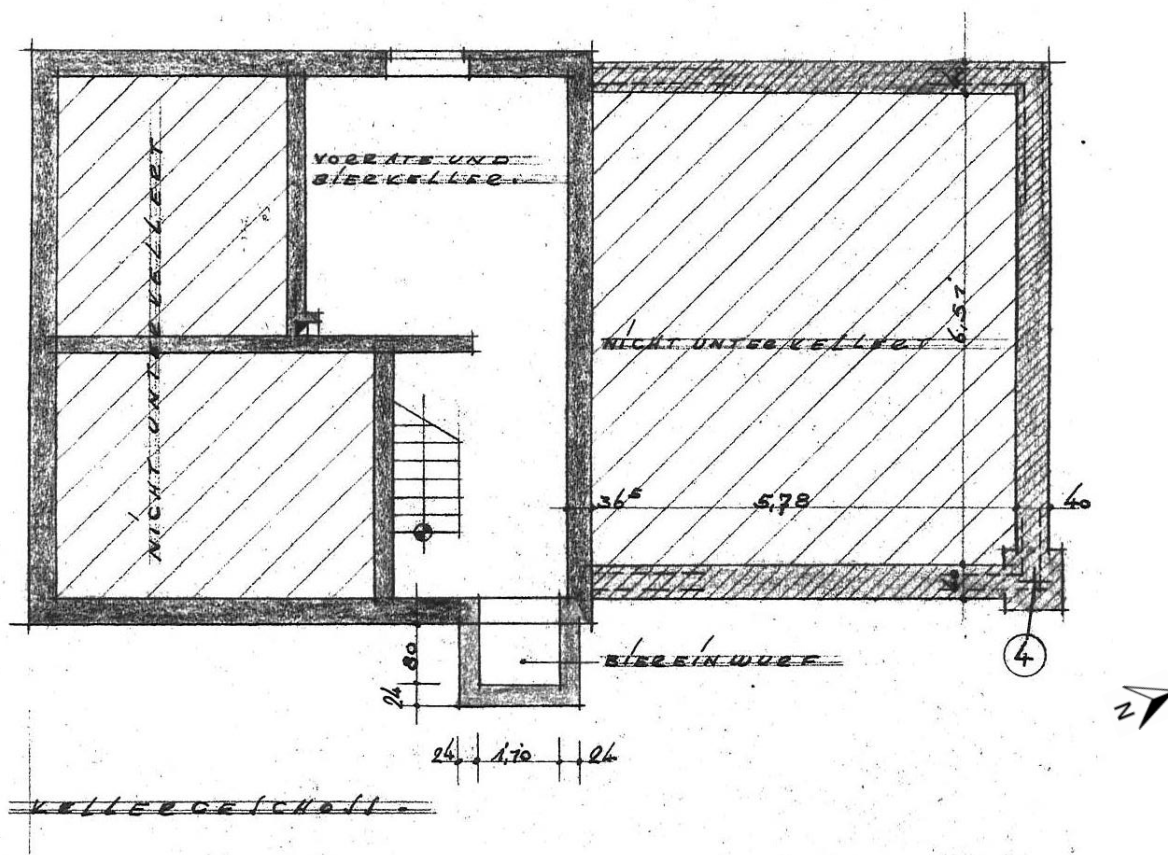
Barrierefreiheit

Das Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart, etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

4.1.2. Grundrissgestaltung

Kellergeschoss

Zeichnung von 1961



Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit ehem. Gaststätte und Garage mit Abstellraum,
„Ligusterstraße 4“, 49610 Quakenbrück, Wertermittlungstichtag: 22.09.2023

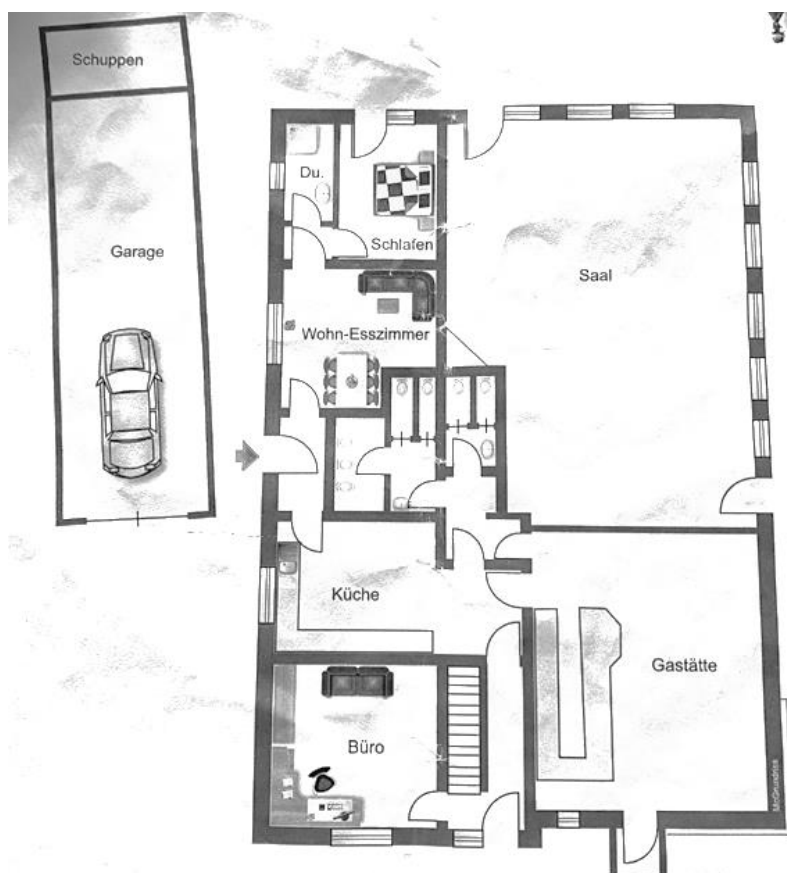
Erdgeschoss

Zeichnung aus dem Exposé von RE/MAX Immobiliencontor

Folgende Räume befinden sich vom Eingang her gesehen im Uhrzeigersinn:

Einfamilienhaus: Büro (zum Osten orientiert), Küche, Flur, Wohn-/Esszimmer (im Flachdachanbau; zum Süden orientiert), Duschbad (im Flachdachanbau), Schlafzimmer (in Flachdachanbau; zum Westen orientiert)

Gaststätte: Gastraum, Flur, im Flachdachanbau: Damen- und Herren WCs, Saal



Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit ehem. Gaststätte und Garage mit Abstellraum,
„Ligusterstraße 4“, 49610 Quakenbrück, Wertermittlungstichtag: 22.09.2023

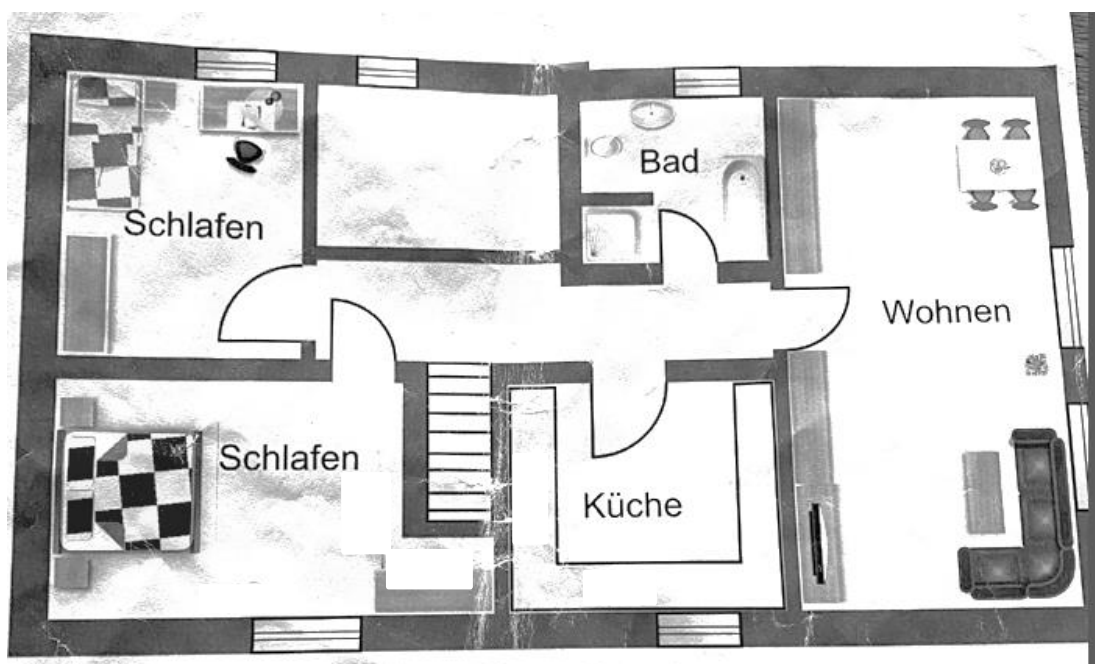
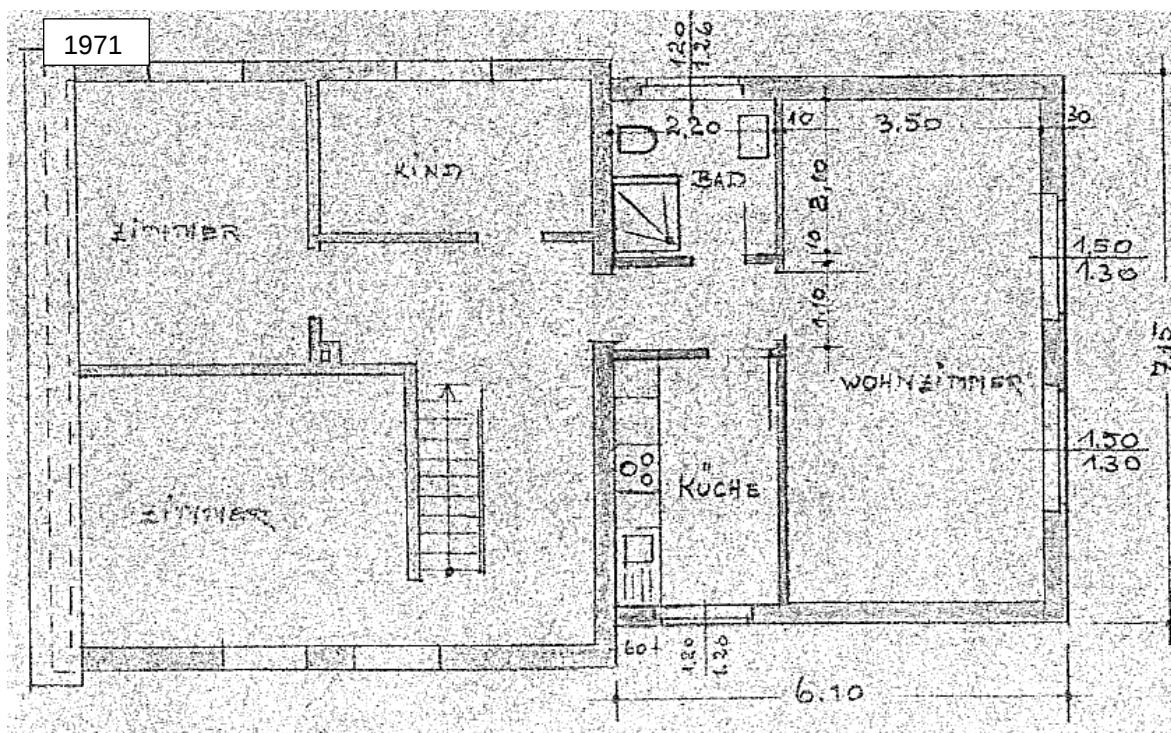
Ober-/Dachgeschoss

Zeichnung von 1971 sowie aus dem Exposé von
RE/MAX Immobiliencontor

Folgende Räume befinden sich vom Treppenaufgang her gesehen im Uhrzeigersinn:

Dachgeschoss (links): Flur, Zimmer (zum Osten orientiert), Zimmer (zum Westen orientiert), Kinderzimmer (zum Westen orientiert)

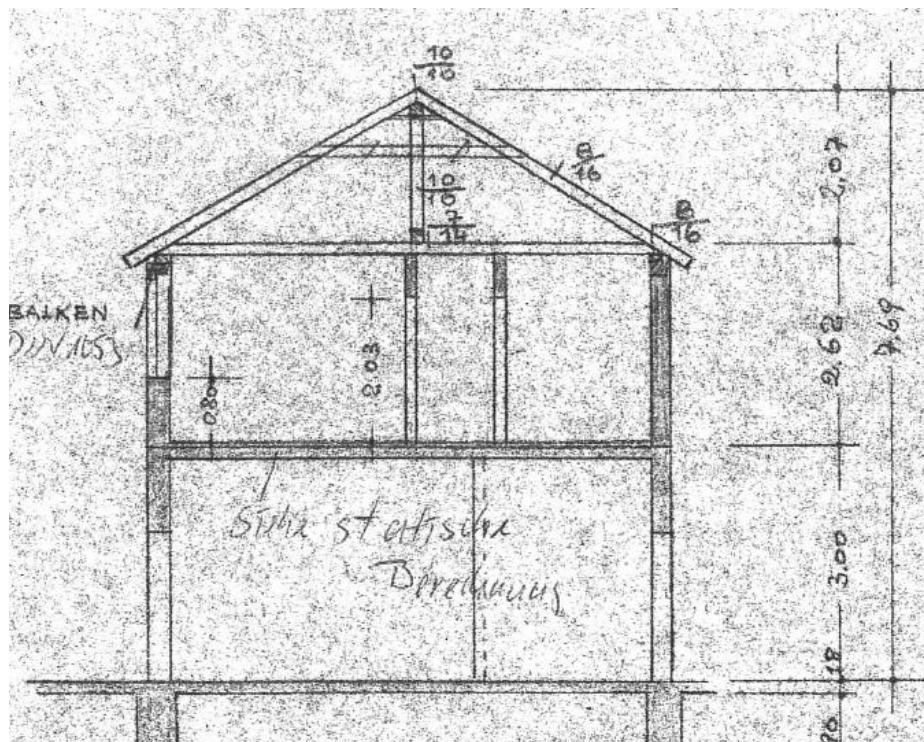
Obergeschoss (rechts): Flur, Bad, Wohnzimmer (zum Norden orientiert), Küche



Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit ehem. Gaststätte und Garage mit Abstellraum,
„Ligusterstraße 4“, 49610 Quakenbrück, Wertermittlungstichtag: 22.09.2023

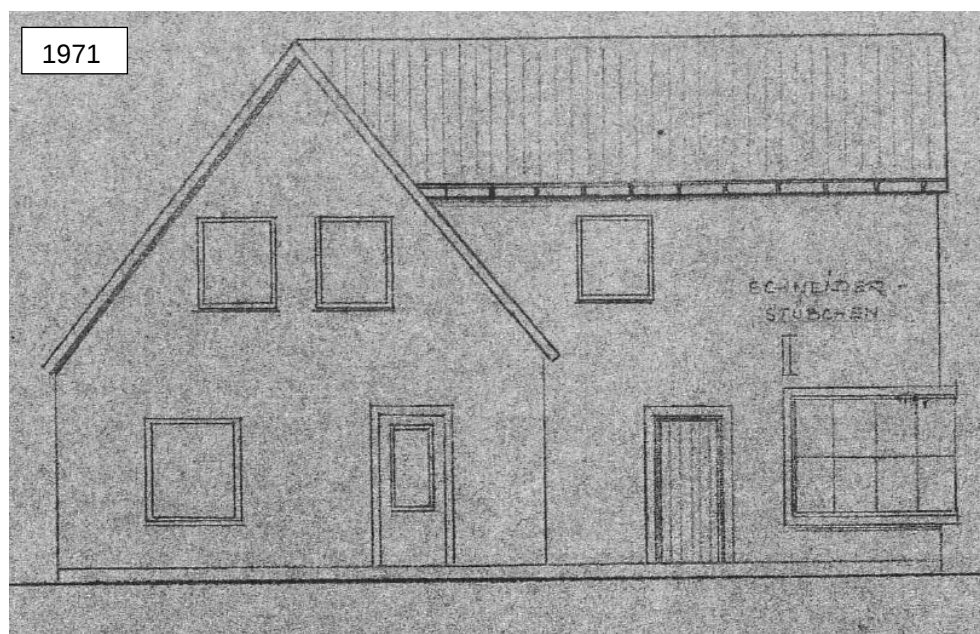
Schnitt

rechter Gaststättenbereich; Zeichnung von 1971



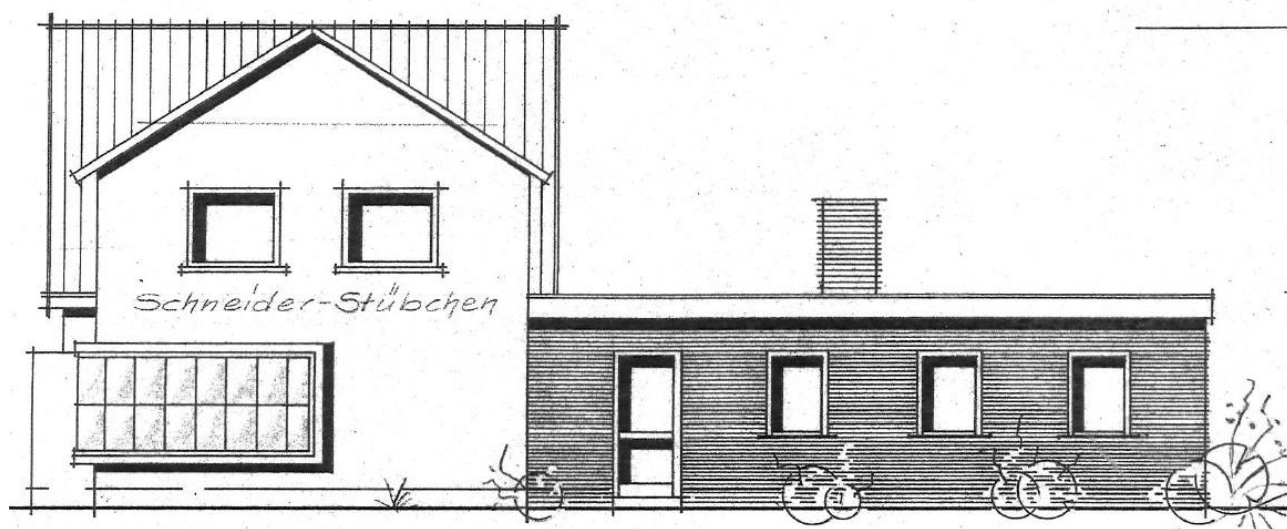
Ansichten

Zeichnungen von 1971/1982



Osten

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit ehem. Gaststätte und Garage mit Abstellraum,
„Ligusterstraße 4“, 49610 Quakenbrück, Wertermittlungstichtag: 22.09.2023



Norden



Westen

4.1.3. Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Streifenfundamente in Beton bzw. Bruchstein
Unterkellerungsart	Teilkeller
Kellerwände	massiv, ca. 36,5 cm, lt. Zeichnung
Umfassungswände	massiv, ca. 30,0 cm, lt. Zeichnung
Innenwände	ca. 11,5 cm – 24,0 cm, lt. Zeichnung, zum Teil Leichtbauwände
Geschossdecken	Holzbalkenlage bzw. Stahlbeton

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit ehem. Gaststätte und Garage mit Abstellraum,
„Ligusterstraße 4“, 49610 Quakenbrück, Wertermittlungsstichtag: 22.09.2023

Geschosstreppen	Holztreppe mit Holzgeländer
Fassade/Außenverkleidung	Verblendmauerwerk
Dachform	Satteldach, Flachdach
Dacheindeckung	Satteldach: Betondachsteine
Dachrinnen/Fallrohre	Zink
Besondere Bauteile	keine
Besondere Einrichtungen	keine

4.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation	Die Wasserversorgung geschieht über öffentlichen Anschluss.
Abwasser	öffentliche Entsorgung
Elektroinstallation	in Unterputzmontage, der Sachverständige unterstellt eine standardmäßige Ausstattung.
Heizung	Gasheizung Die Beheizung der einzelnen Räume geschieht zum Teil über Plattenheizkörper und zum Teil über DIN-Radiatoren mit Thermostatventilen.
Lüftung	allgemeine Fensterlüftung

4.1.5. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist zum Teil durch einen Zaun eingefriedet.
Bodenbefestigung	Die Zuwegung zum Hauseingang und zur Garage ist mit Betonverbundsteinen befestigt.
Gartengestaltung	Keine Gartengestaltung durch vernachlässigten Zustand erkennbar.
Außenanlagen	Die Außenanlagen befinden sich in einem ungepflegten Zustand.

4.1.6. Raumausstattung und Ausbauzustand

Fußböden	im Allgemeinen gefliest, Laminat o.ä., im OG zum Teil Estrich
Wandbekleidung	im Allgemeinen tapeziert, Bäder raumhoch gefliest, zum Teil unfertig, Küche mit Fliesenspiegel im Arbeitsflächenbereich
Deckenflächen	im Allgemeinen geputzt, gestrichen bzw. tapeziert, zum Teil Gipskarton, zum Teil Holzvertäfelt
Fenster	zum Teil Kunststoffrahmenfenster, zum Teil Holzrahmenfenster
Verglasung	Isolierverglasung
Rollläden	teilweise vorhanden

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit ehem. Gaststätte und Garage mit Abstellraum,
„Ligusterstraße 4“, 49610 Quakenbrück, Wertermittlungstichtag: 22.09.2023

Innentüren	Holztüren in Holzzargen
Bad – Ausstattung	Duschbad im EG: Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, bodengleiche Dusche Bad im OG: Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, Einbauwanne, Einbaudusche Bad im Gaststättenbereich (ehem. WC-Anlage) - unfertig: Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten, Waschtisch mit Einhebelmischer, Eckbadewanne
Sanitärobjekte	weiß

4.1.7. Gebäudezustand

Belichtung und Belüftung	gut und ausreichend
Bauschäden und Baumängel	Der Keller steht unter Wasser, starke Durchfeuchtung der Wände im Flachdachanbau, mikrobieller Befall an der Wand zwischen Duschbad und Schlafzimmer im EG (Flachdachanbau), unfertige Arbeiten im Bad (umgebaute WC-Anlage) im Gaststättenbereich (Flachdachanbau) wie unfertige Decke, unfertige Verfliesung, Feuchtigkeit unter der Holzvertäfelung der Decke im Saal (Flachdachbereich), stehendes Wasser auf dem Flachdach, fehlender Fußbodenbelag im DG/OG. Es besteht Renovierungsbedarf, die Außenanlagen sind stark vernachlässigt. Der Sachverständige hält den Umbau des Gaststättenbereichs im Erdgeschoss rechts zu Wohnraum für erforderlich und berücksichtigt den Abriss des Flachdachanbaus aufgrund des schlechten Zustands.
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 vom 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. Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz, auch bei bestehenden Gebäuden, im Falle einer Sanierung.

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit ehem. Gaststätte und Garage mit Abstellraum,
„Ligusterstraße 4“, 49610 Quakenbrück, Wertermittlungsstichtag: 22.09.2023

4.1.8. Berechnung der Wohnflächen/Nutzflächen

Wohnfläche:

Zusammenfassung:

Erdgeschoss:	66,26 m²
Ober-/Dachgeschoss:	<u>77,09 m²</u>
Wohnfläche, gesamt:	143,35 m², rd. 143,00 m²

Nutzfläche, ehem. Gaststätte:

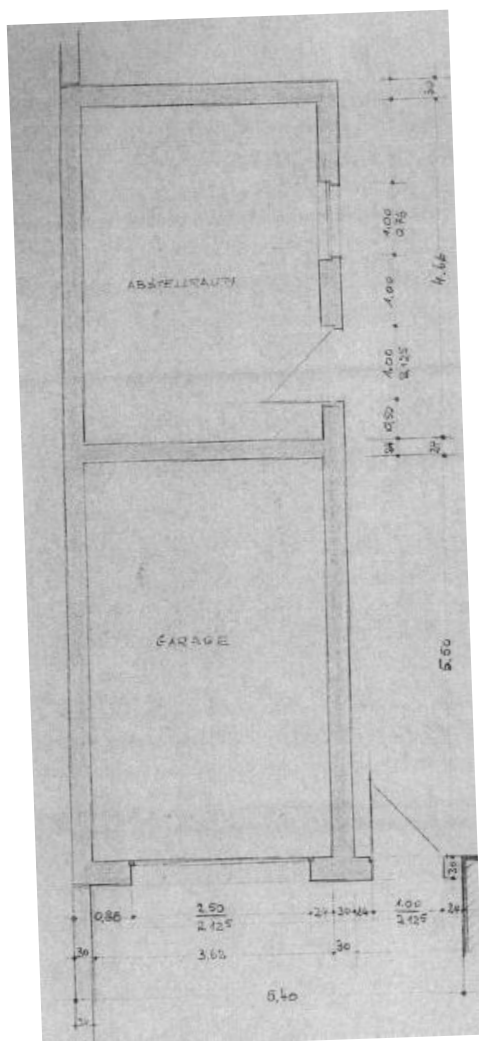
Nutzfläche, gesamt: 122,32 m², rd. 122,00 m²

Plausibilisierung der Wohn-/Nutzfläche

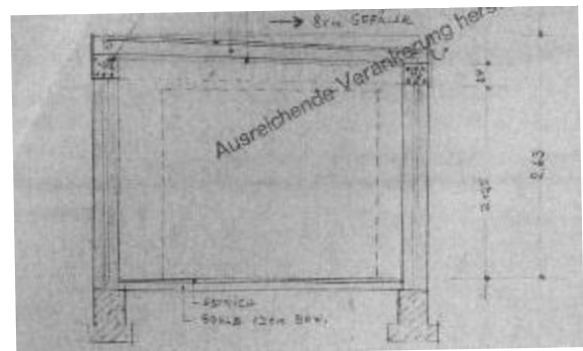
Es können Abweichungen zwischen den vorgenannten Maßen und der vorhandenen Bebauung möglich sein. Für den Zweck der vorliegenden Wertermittlung sind sie jedoch hinreichend genau.

4.2. Nebengebäude

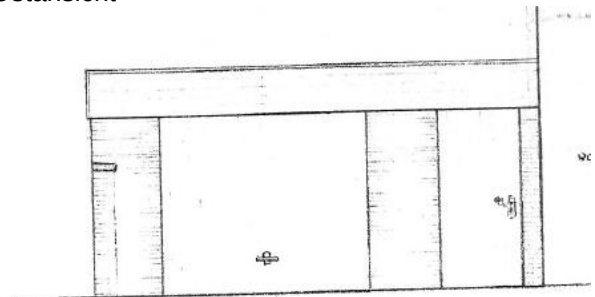
Art des Gebäudes	Garage mit Abstellraum
------------------	------------------------



Schnitt

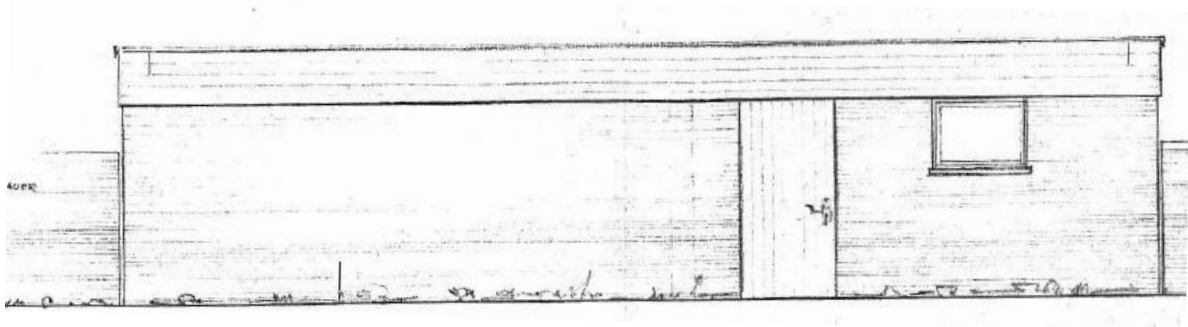


Ostansicht



Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit ehem. Gaststätte und Garage mit Abstellraum,
„Ligusterstraße 4“, 49610 Quakenbrück, Wertermittlungstichtag: 22.09.2023

Nordansicht



Konstruktionsart	Massivbau
Baujahr	ca. 1981
Dachform	Flachdach
Außenverkleidung	Verblendmauerwerk
Tor	Normschwingtor (defekt)

5. Fotos



Straßenansicht, Südosten



Straßenansicht, Nordosten



Gartenansicht, Südwesten