

KURZGUTACHTEN
2024-225
Geschäftsnummer: 9 K 31/23

über den Verkehrs- / Marktwert gemäß § 194 BauGB des mit einem
Einfamilienhaus, Garage und Nebengebäuden bebauten Grundstücks
„Poggenort 30/32“ in 49584 Fürstenau



Zum Wertermittlungstichtag 05.03.2024 wurde der

Verkehrswert / Marktwert

mit

127.000,00 €

(in Worten: Einhundertsiebenundzwanzigtausend 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, Garage und Nebengebäude „Poggenort 30/32“, 49584 Fürstenau,
 Wertermittlungstichtag: 05.03.2024

1. Angaben zum Bewertungsobjekt

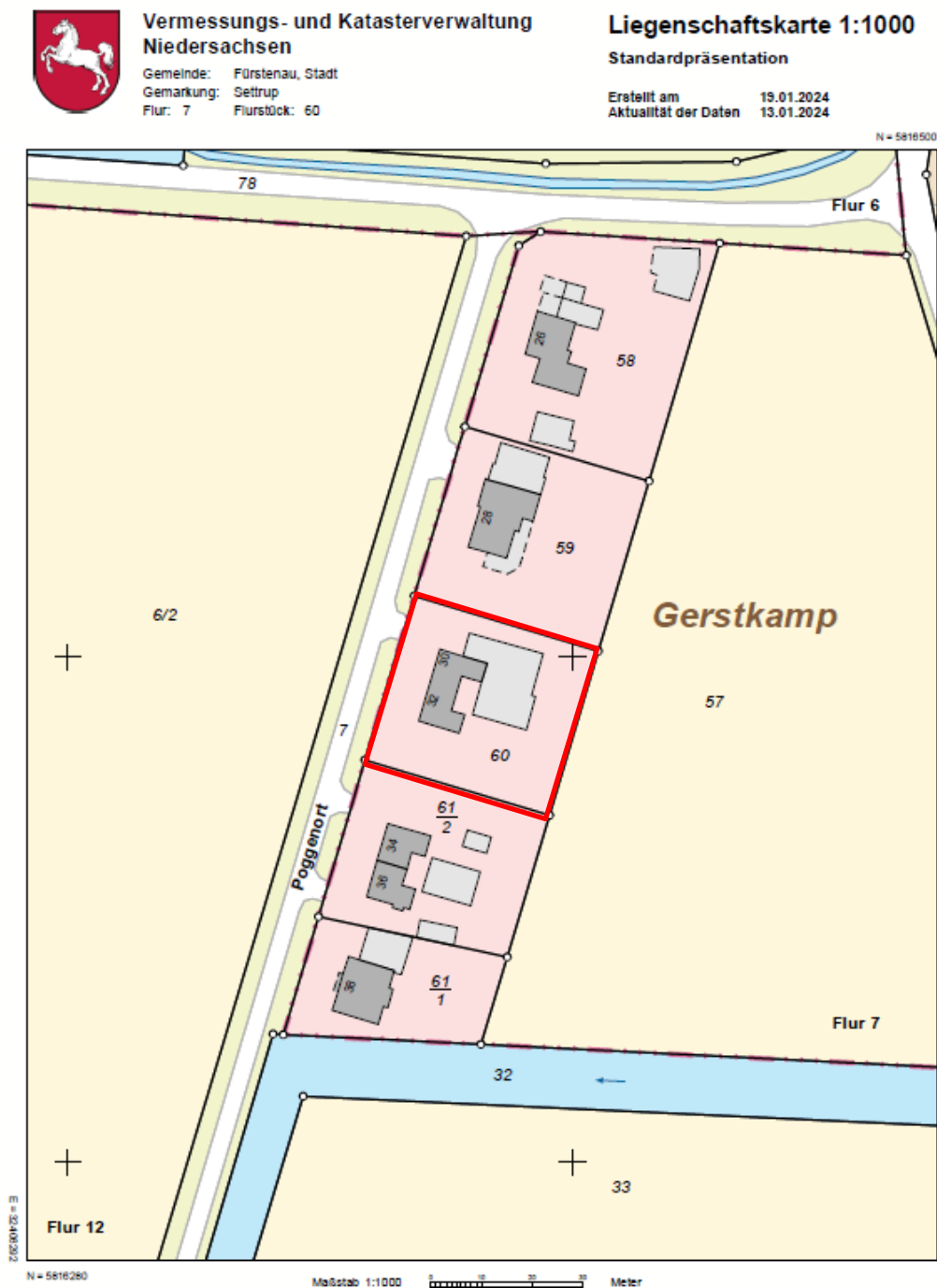
Art des Bewertungsobjekts

Einfamilienhaus, Garage und Nebengebäude

Katasterbezeichnung

Gemarkung Settrup, Flur 7, Flurstück 60, Gebäude- und Freifläche, Poggenort 30, 32, Größe: 1.290 m²

Diese Karte ist nicht maßstäblich!



2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Mikrolage

Regionale Lage	Das zu bewertende Objekt befindet sich ca. 5 km südwestlich des Rathauses der Samtgemeinde Fürstenau, im Ortsteil Settrup, im Außenbereich. Die Grenze zum Bundesland Nordrhein-Westfalen verläuft in ca. 2 km Luftlinie, in südlicher Richtung. Die Bushaltestelle „Hartke/Dorf“ der öffentlichen Verkehrsmittel, befindet sich in ca. 700 m fußläufiger Entfernung, südöstlich des Bewertungsgrundstücks. Hier verkehrt die Buslinie 612. Der Bahnhof Bersenbrück befindet sich ca. 25 km (mit dem PKW) nordöstlich des Bewertungsgrundstücks.
Versorgungseinrichtungen	Öffentliche Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind mit dem Bus oder PKW zu erreichen.
Art der Bebauung	wohnbauliche Nutzung
Wohnlage	ländliche Wohnlage
Immissionen	Dem Sachverständigen sind zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung keine störenden Immissionen aufgefallen.

3. Gebäudebeschreibung

3.1. Einfamilienhaus

3.1.1. Gebäudeart und Nutzung

Art des Gebäudes	teilunterkellertes I-geschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Der Spitzboden ist nicht ausgebaut.
Nutzung	wohnbauliche Nutzung
Baujahr	Ursprungsbaujahr unbekannt, geschätzt ca. 1965, ca. 1985 wurde ein Badezimmer angebaut, in den folgenden Jahren wurde das Dachgeschoss über dem Badezimmer aufgestockt sowie im Hauseingangsbereich angebaut und Dachausbauten errichtet. Die Zeitpunkte der Um- und Anbauten sowie der Aufstockung sind nicht bekannt, es liegen keine Bauunterlagen beim Bauamt bzw. beim Landkreis Osnabrück darüber vor. Dies ist baurechtlich zu klären. wertrelevantes Baujahr: ca. 1980
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre ¹
Restnutzungsdauer	26 Jahre

¹ Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen berücksichtigt für Objekte dieser Art eine 70jährige Gesamtnutzungsdauer. Um die Modellkonformität zu gewährleisten, legt der Sachverständige ebenfalls eine 70jährige Gesamtnutzungsdauer zu Grunde.

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus, Garage und Nebengebäude „Poggenort 30/32“, 49584 Fürstenau,
 Wertermittlungstichtag: 05.03.2024

Energetische Eigenschaften

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

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

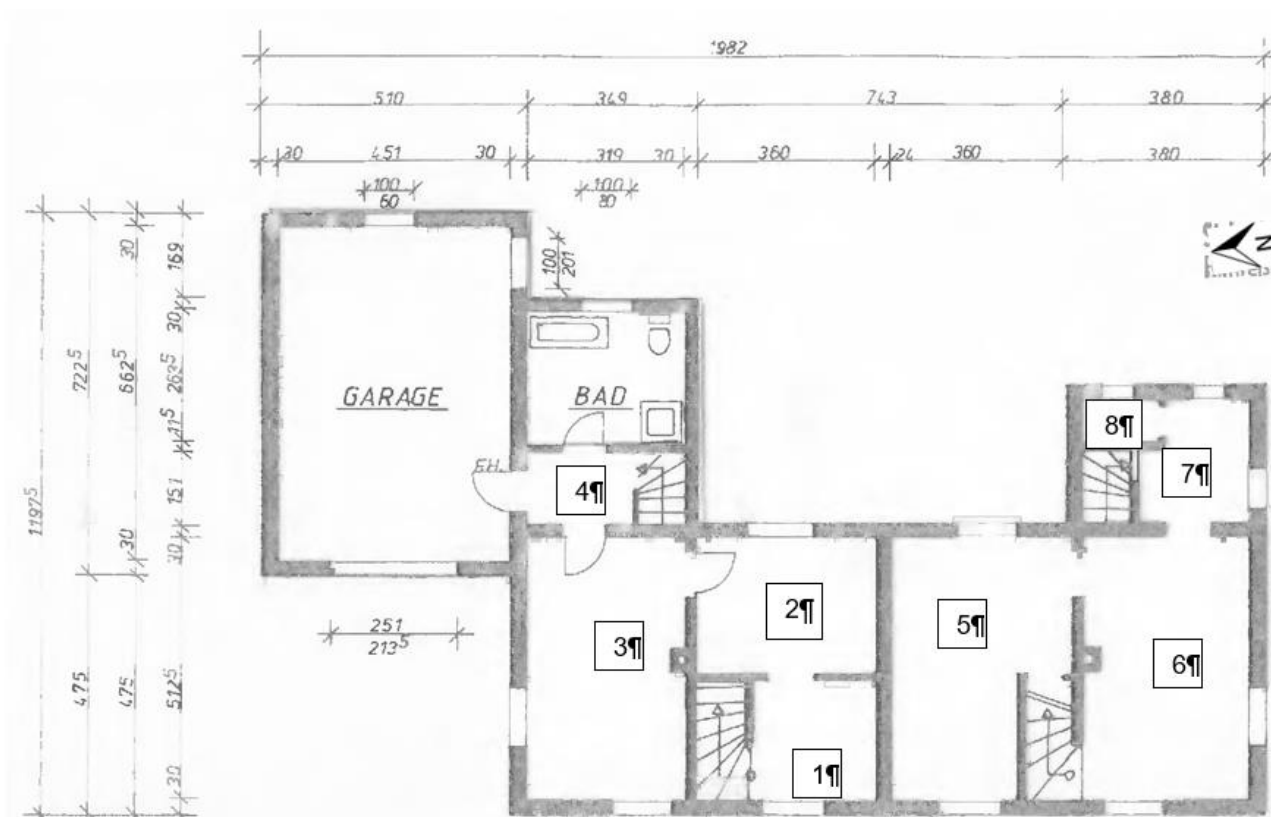
3.1.2. Grundrissgestaltung

Kellergeschoss

Keine Grundrisszeichnung vorhanden.

Erdgeschoss

Zeichnung von 1985



Dachgeschoss

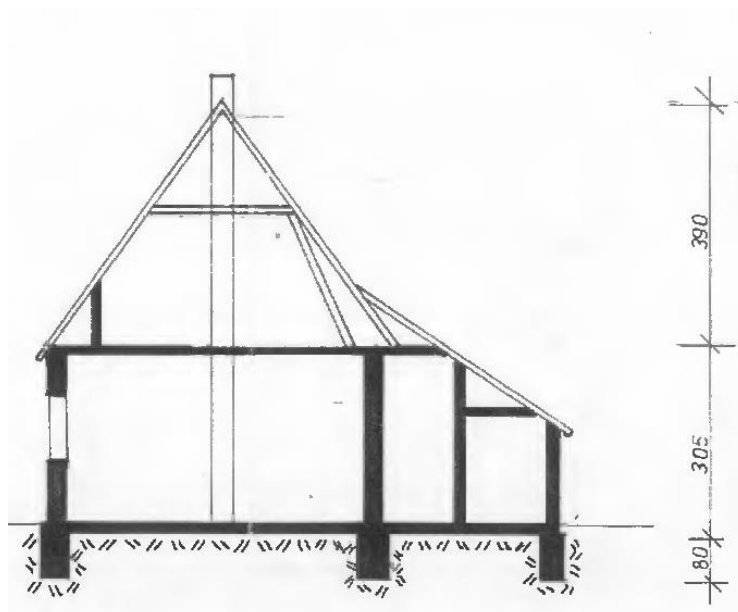
Keine Grundrisszeichnung vorhanden.



Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus, Garage und Nebengebäude „Poggenort 30/32“, 49584 Fürstenau,
 Wertermittlungstichtag: 05.03.2024

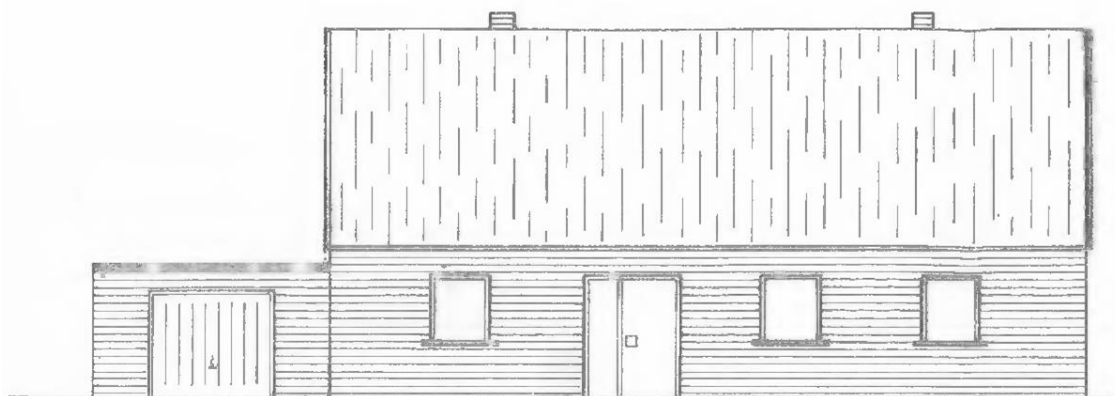
Schnitt

Zeichnung zur Baugenehmigung von 1985
 (ohne Dachausbauten)

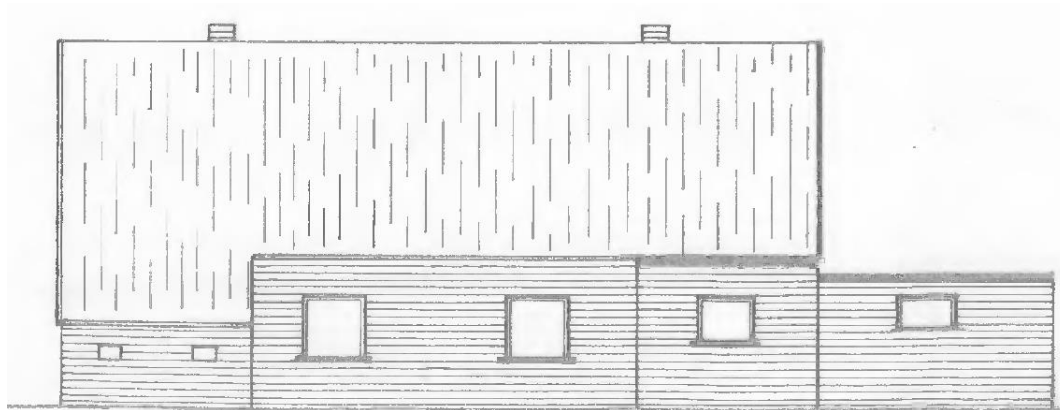


Ansichten

Zeichnung zur Baugenehmigung von 1985
 (vor Errichtung der Dachausbauten, Aufstockung über Badezimmer
 sowie Anbau am Hauseingang)



Straßenansicht (Westen)



Gartenansicht (Osten)



Giebelansicht (Norden)

3.1.3. Gebäudekonstruktion

Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Die nachfolgenden Angaben beruhen auf eine baujahrestypische Standardausstattung bzw. Qualität und können von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Streifenfundamente in Beton
Unterkellerungsart	Da kein Zutritt gewährt wurde und keine Grundrisszeichnung des Kellergeschosses vorliegt, geht der Sachverständige aufgrund der Tatsache, das im südlichen Gebäudeteil eine Kellertreppe sichtbar war (siehe Foto) und diese in der Erdgeschosszeichnung im südlichen und nördlichen Bereich eingezeichnet wurde, von Teilkeller aus.
Umfassungswände	massiv, ca. 30,0 cm, lt. Zeichnung
Innenwände	ca. 11,5 cm – 24,0 cm, lt. Zeichnung
Geschossdecken	Stahlbeton, über DG Holzbalkenlage
Geschosstreppen	Betontreppe mit Marmorbelag, Edelstahlgeländer (siehe Foto), zum KG führt eine Holztreppe (siehe Foto)
Fassade/Außenverkleidung	Verblendmauerwerk, verfugt
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Sparrendach mit Dachausbauten
Dacheindeckung	Tonpfannen
Dachrinnen/Fallrohre	Kupfer

3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation	Die Wasserversorgung geschieht über öffentlichen Anschluss.
Abwasser	öffentliche Entsorgung
Elektroinstallation	in Unterputzmontage, der Sachverständige unterstellt eine standardmäßige Ausstattung.
Heizung	keine Angabe, da keine Innenbesichtigung möglich war
Lüftung	allgemeine Fensterlüftung

3.1.5. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist zum Teil durch eine niedrige Mauer mit aufgesetztem Zaun und zum Teil durch Bepflanzung und Erdwall eingefriedet.
Bodenbefestigung	Die Zuwegung zum Hauseingang und zur Garage ist mit Betonverbundsteinen ausgelegt. Die Terrasse ist mit roten Pflasterklinkersteinen befestigt.
Gartengestaltung	Diese besteht aus Rasenfläche mit Buschwerk, Stauden sowie Bäumen.
Außenanlagen	Die Außenanlagen befinden sich in einem ungepflegten Zustand. Es ist ein verfallener Holzschuppen im hinteren Bereich vorhanden. Das Grundstück muss entrümpelt werden.

3.1.6. Raumausstattung und Ausbauzustand

Fußböden	im Allgemeinen Fliesen, Laminat, Teppichboden o.ä.
Wandbekleidung	im Allgemeinen geputzt, gestrichen bzw. tapeziert, Küche mit Fliesenspiegel im Arbeitsflächenbereich, Bad gefliest
Deckenflächen	im Allgemeinen geputzt, gestrichen bzw. tapeziert o.ä.
Fenster	Kunststoffrahmenfenster
Verglasung	Isolierverglasung
Rollläden	zum Teil vorhanden
Innentüren	Holztüren in Holzzargen
Bad – Ausstattung	Stand-WC oder wandhängendes WC, Waschbecken mit Einhebelmischer, Einbauwanne, Einbaudusche, o.ä.
Sanitärobjekte	in weiß

3.1.7. Gebäudezustand

Belichtung und Belüftung	gut und ausreichend
Bauschäden und Baumängel	Zu Bauschäden/Baumängeln kann keine Angabe gemacht werden, da keine Innenbesichtigung möglich war.
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.

3.1.7.1. Wohnflächen

Zusammenfassung:

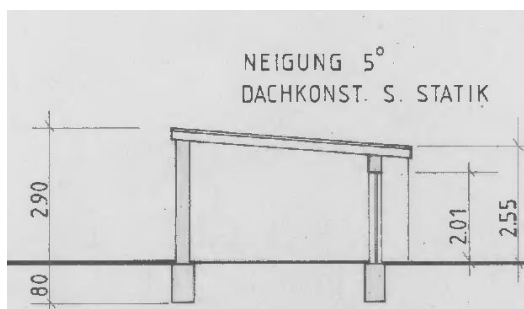
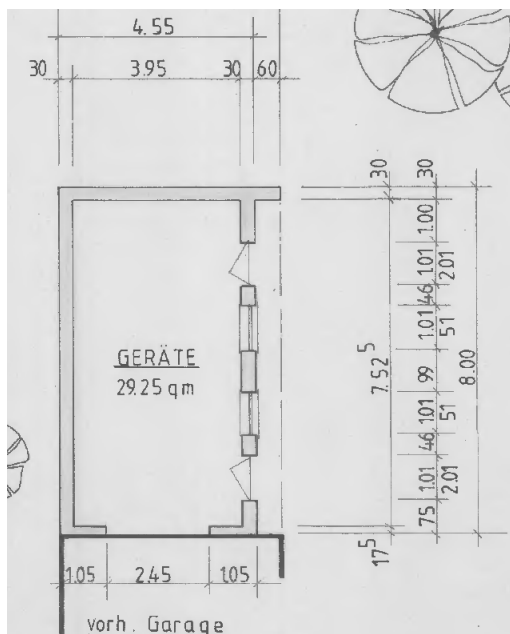
Erdgeschoss:	rd. 80,00 m²
Dachgeschoss (geschätzt):	<u>rd. 60,00 m²</u>
Wohnfläche, gesamt (geschätzt):	rd. 140,00 m²
Plausibilisierung der Wohnfläche	Es können Abweichungen zwischen den vorgenannten Maßen und der vorhandenen Bebauung möglich sein. Für den Zweck der vorliegenden Wertermittlung sind sie jedoch hinreichend genau.

3.2. Garage

Art des Gebäudes	Garage
Baujahr	ca. 1985
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre ²
Restnutzungsdauer	21 Jahre
Konstruktionsart	Massivbau
Dach	Flachdach
Außenfassade	Verblendmauerwerk
Tor	Normschwingtor

² Gemäß Anl. 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV werden Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer von Garagen mit 60 Jahren angegeben.

3.3. Geräteraum



Art des Gebäudes	Geräteraum (an Garage angebaut)
Baujahr	ca. 1988
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre ³
Restnutzungsdauer	24 Jahre
Konstruktionsart	Massivbau
Dach	Flachdach
Außenfassade	Verblendmauerwerk

3.4. Carport

Art des Gebäudes	Carport in Holzkonstruktion (an Garage angebaut) - ohne Wert
-------------------------	---

3.5. Stallgebäude

Art des Gebäudes	Stallgebäude mit Anbau Der Anbau wurde ca. 1990 errichtet.
-------------------------	---

Aufgrund des desolaten Zustands wird in dieser Wertermittlung der Abriss des Gebäudes berücksichtigt.

3.6. Überdachung zwischen Geräteraum und Stallgebäude

Art des Gebäudes	Überdachung zwischen Geräteraum und Stallgebäude - wird pauschal bewertet.
-------------------------	---

³ In Anlehnung an die Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren für Garagen, siehe Fußnote 11

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus, Garage und Nebengebäude „Poggenort 30/32“, 49584 Fürstenau,
Wertermittlungstichtag: 05.03.2024

4. Fotos



Straßenansicht, Südwesten



Straßenansicht, Nordwesten



Osten



Gartenansicht, Osten