

KURZGUTACHTEN
2024-227
Geschäftsnummer: 9 K 33/23

über den Verkehrs- / Marktwert gemäß § 194 BauGB/ZVG des 1/2 Anteils des mit einem Einfamilienhaus, Nebengebäude und 2 Garagen bebauten Erbbaurechtsgrundstücks „Mainstraße 26“ in 49565 Bramsche



Zum Wertermittlungsstichtag 21.03.2024 wurde der

Verkehrswert / Marktwert nach ZVG - 1/2 Anteil

mit

161.500,00 €

(in Worten: Einhunderteinundsechzigtausendfünfhundert 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.**

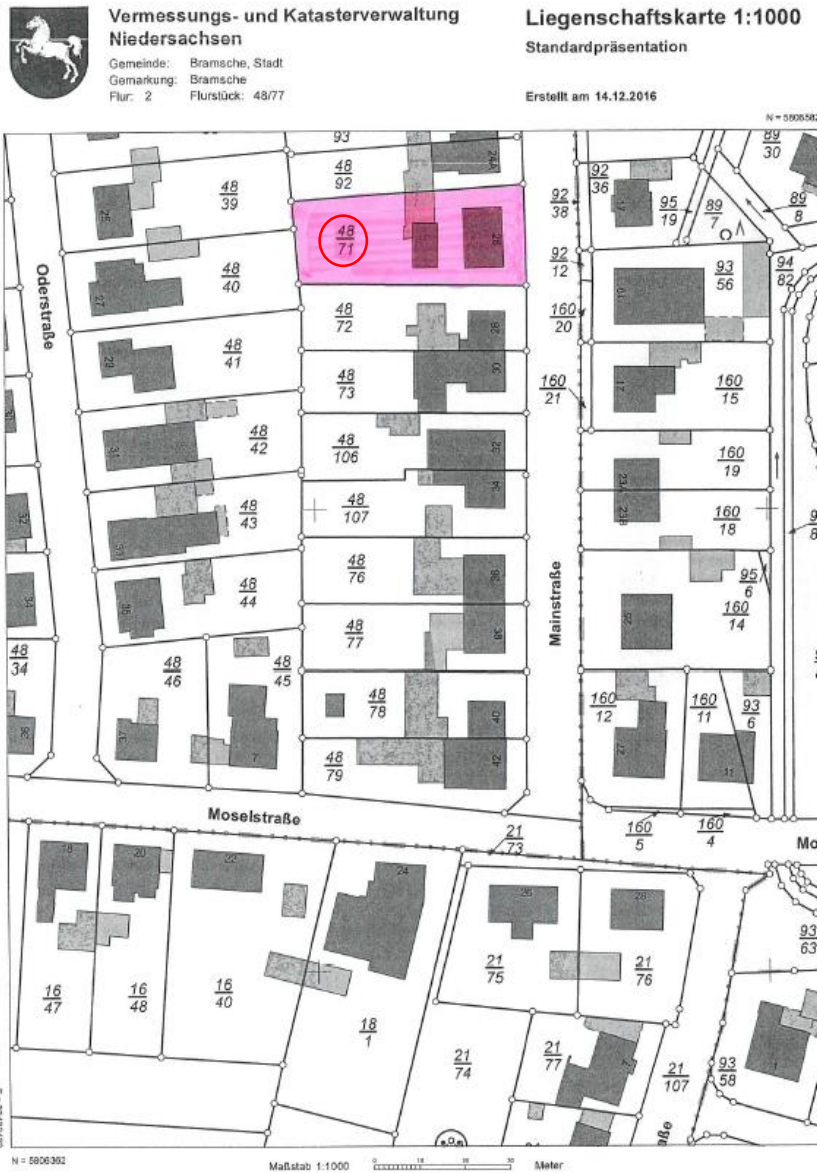
Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Nebengebäude und 2 Garagen,
„Mainstraße 26 in 49565 Bramsche, Wertermittlungstichtag: 21.03.2024

1. Allgemeine Angaben

1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts bebautes Erbbaurechtsgrundstück mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäude und 2 Garagen

Katasterbezeichnung Gemarkung Bramsche, Flur 2, Flurstück 48/71, Gebäude- und Freifläche, Mainstraße 26, Größe: 1.012 m²



**Diese Karte
ist nicht
maßstäblich!**



Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Osnabrück - Stand: 10.12.2016
Mercatorstraße 4, 6 und 8
49080 Osnabrück

Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Osnabrück -
Mercatorstraße 4 u. 8
49080 Osnabrück
Zeichen: 077_A3320_2016

Die Verantwortung für nichtigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) nur mit Erlaubnis der für den Inhalt verantwortlichen Behörde zulässig.

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Nebengebäude und 2 Garagen,
„Mainstraße 26 in 49565 Bramsche, Wertermittlungstichtag: 21.03.2024

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Mikrolage

Regionale Lage	Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Ortsteil Gartenstadt, ca. 1,6 km Luftlinie östlich des Rathauses von Bramsche, in einem allgemeinen Wohngebiet. Der Mittellandkanal verläuft in ca. 450 m Luftlinie, südlich des zu bewertenden Grundstücks. Die Bushaltestelle „Memel-/Moselstraße“, der öffentlichen Verkehrsmittel, befindet sich südlich, in ca. 210 m fußläufiger Entfernung. Hier verkehrt die Buslinie 680. Der Bahnhof Bramsche liegt in ca. 3 km Entfernung (mit dem PKW), in nordwestlicher Richtung.
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, die nachbarliche Bebauung gestaltet sich überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern
Immissionen	Der Sachverständigen sind bei der Ortsbesichtigung keine störenden Immissionen aufgefallen.

3. Gebäudebeschreibung

3.1. Einfamilienhaus

3.1.1. Gebäudeart und Nutzung

Art des Gebäudes	teilunterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie ausgebautem Spitzboden. Der Spitzbodenausbau bedarf einer baurechtlichen Klärung.
Nutzung	wohnbauliche Nutzung sowie ehem. gewerbliche Nutzung als Kosmetikstudio im Erdgeschoss (Raum mit überdachtem Eingang an der Ostseite des Gebäudes)
Baujahr	ca. 1952, Umbau ca. 1998 sowie Modernisierungen u.a. Fenster, Türen, Heizung, Bäder
Wertrelevantes Baujahr	1982
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre ¹
Restnutzungsdauer	28 Jahre
Energetische Eigenschaften	Ein Energieausweis lag der Sachverständigen nicht vor. Dieses Merkmal fließt nicht in die Wertermittlung ein.

¹ Der Gutachterausschuss legt bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren für Objekte dieser Art eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu Grunde. Um die Modellkonformität zu gewährleisten, geht die Sachverständige ebenfalls von einer 70jährigen Gesamtnutzungsdauer aus.

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Nebengebäude und 2 Garagen,
„Mainstraße 26 in 49565 Bramsche, Wertermittlungstichtag: 21.03.2024

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

Barrierefreiheit

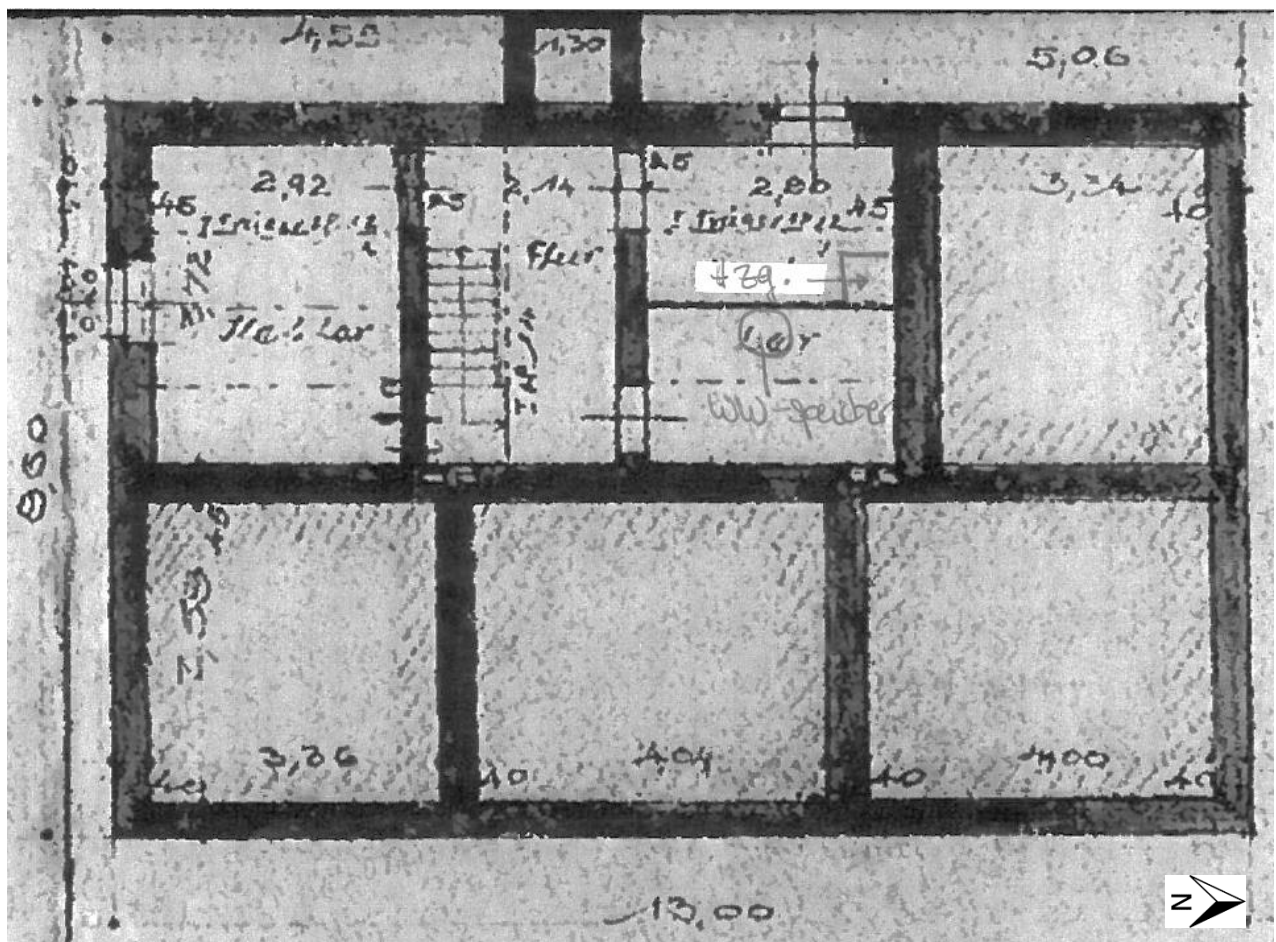
Das Gebäude ist zum Teil nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart, etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen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

3.1.2. Grundrissgestaltung / Raumaufteilung

Die nachfolgenden Zeichnungen sind nicht maßstäblich!

Kellergeschoss

Zeichnung von 1952

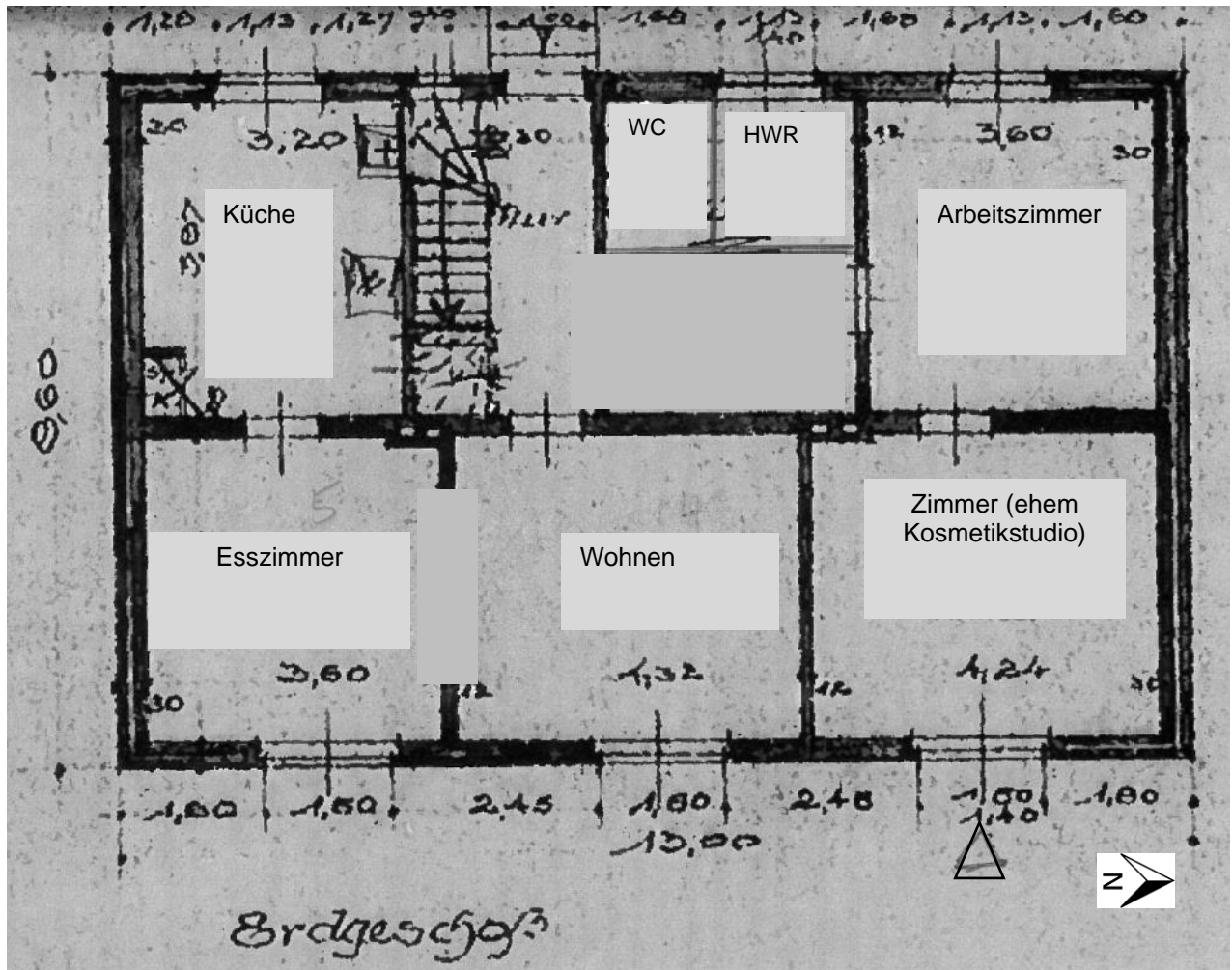


Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Nebengebäude und 2 Garagen,
 „Mainstraße 26 in 49565 Bramsche, Wertermittlungstichtag: 21.03.2024

Erdgeschoss

Zeichnung von 1952 (handschriftlich von der Sachverständigen geändert, nicht maßstabsgerecht)

Folgende Räume befinden sich vom Eingang her gesehen im Uhrzeigersinn: Flur, WC, Hauswirtschaftsraum, Arbeitszimmer (zum Westen orientiert), Zimmer (ehem. Kosmetikstudio, zum Osten orientiert) mit separatem Eingang, Wohnzimmer (zum Osten orientiert), Esszimmer (zum Osten orientiert), Küche

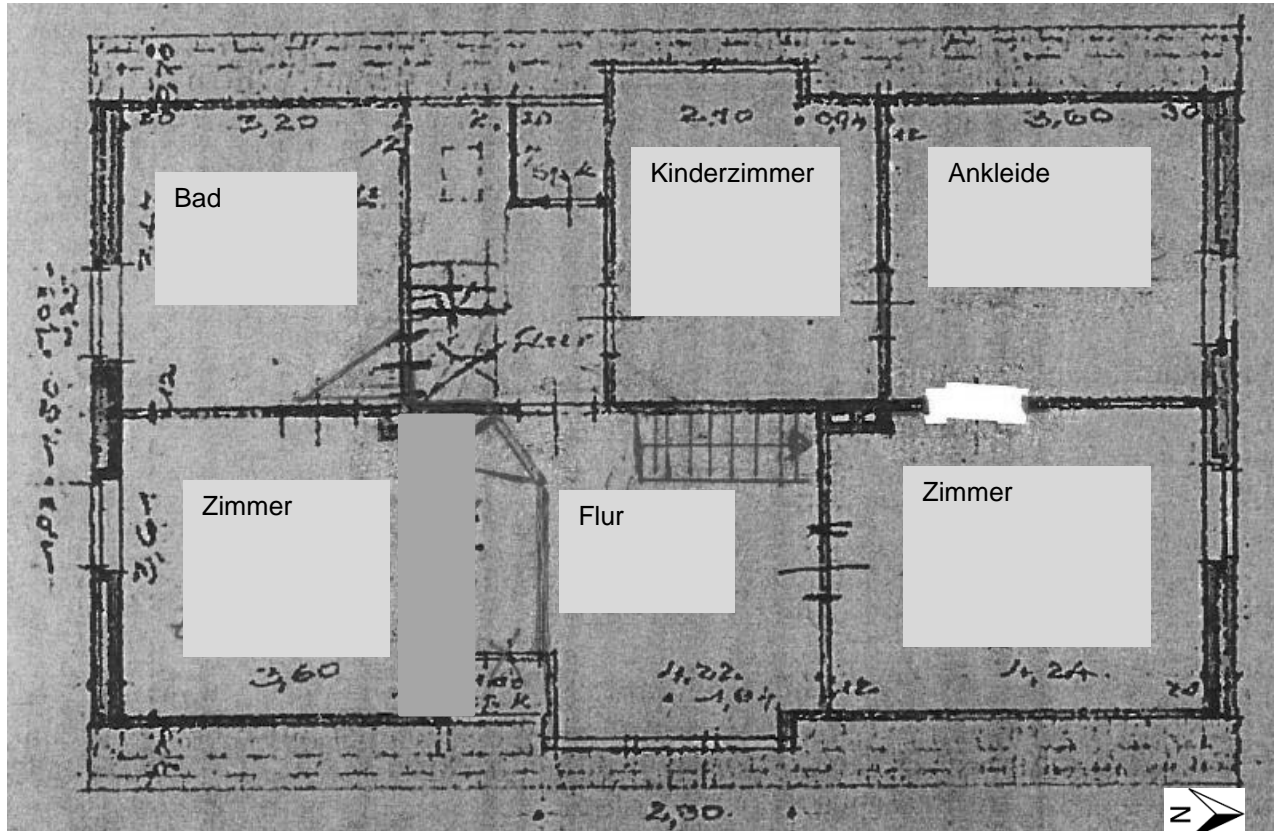


Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Nebengebäude und 2 Garagen,
„Mainstraße 26 in 49565 Bramsche, Wertermittlungstichtag: 21.03.2024

Dachgeschoss

Zeichnung von 1952 (handschriftlich von der Sachverständigen geändert, nicht maßstabsgerecht)

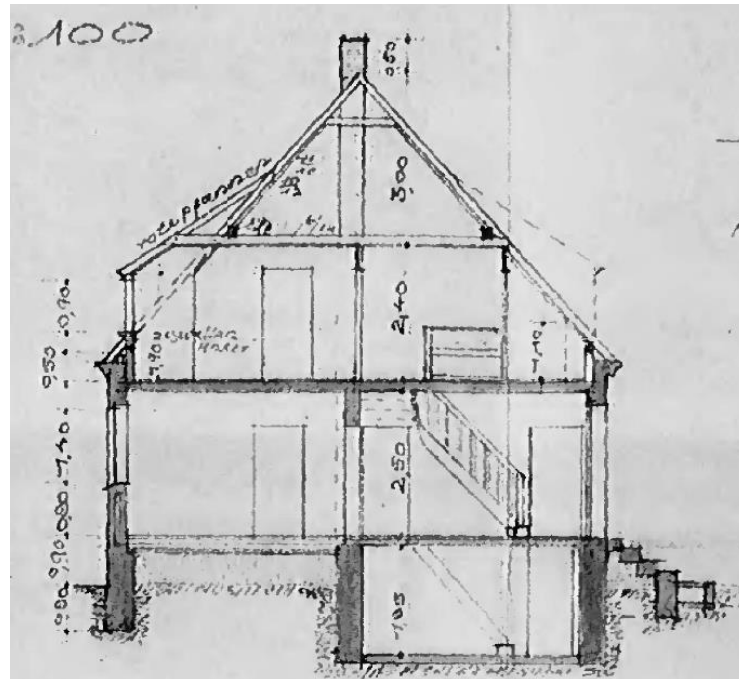
Folgende Räume sind vom Treppenaufgang her gesehen im Uhrzeigersinn vorhanden: Flur, Kinderzimmer (zum Westen orientiert), Ankleidezimmer (zum Norden orientiert), Zimmer (zum Norden orientiert), Zimmer (zum Süden orientiert), Bad



Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Nebengebäude und 2 Garagen,
 „Mainstraße 26 in 49565 Bramsche, Wertermittlungstichtag: 21.03.2024

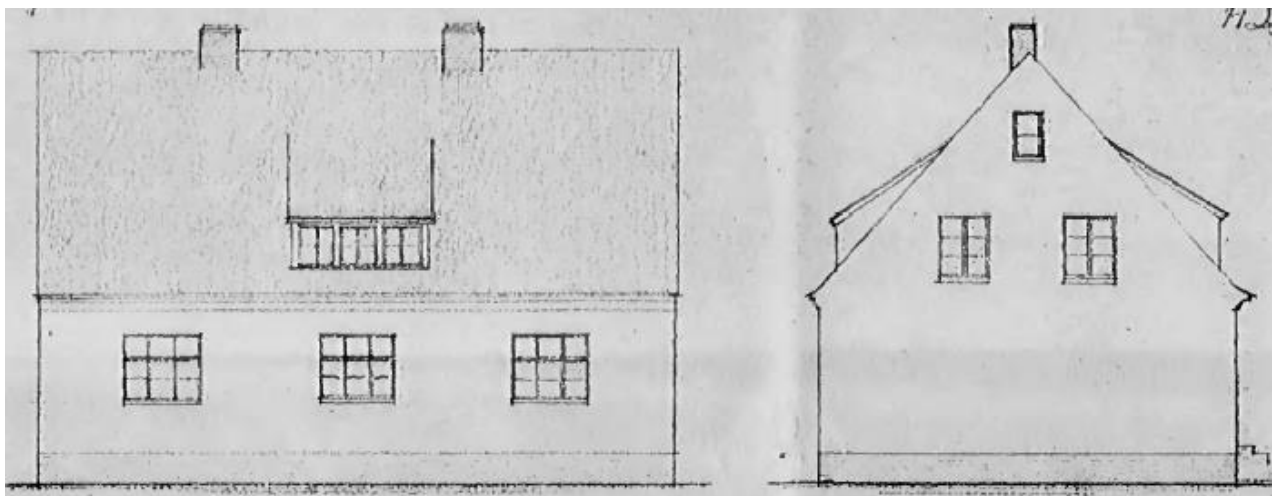
Schnitt

Zeichnung von 1952



Ansichten

Zeichnung von 1952 (veraltet)



Straßenansicht, Osten

Giebelansicht Norden/Süden

3.1.3. Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Streifenfundamente in Beton
Unterkellerungsart	teilunterkellert
Kelleraußenwände	massiv, ca. 40,0 - 45,0 cm lt. Zeichnung
Umfassungswände	massiv, ca. 30,0 cm, lt. Zeichnung

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Nebengebäude und 2 Garagen,
„Mainstraße 26 in 49565 Bramsche, Wertermittlungstichtag: 21.03.2024

Innenwände	ca. 12,0 - 25,0 cm
Geschossdecken	über KG: Schlackenbeton über EG: Stahlbeton
Geschosstreppen	zum KG: Holztreppe mit Edelstahlhandlauf zum DG: Holztreppe mit Edelstahlgeländer zum Spitzboden: Holztreppe mit Edelstahlgeländer
Fassade/Außenverkleidung	verputzt, Sockel verlinkert
Dachformen	Satteldach
Dacheindeckung	Betondachsteine
Dachrinnen und Fallrohre	Kupfer
Besondere Einrichtungen	keine
Besondere Bauteile	Hochterrasse mit Überdachung (Doppelstegeplatten)

3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation	Die Wasserversorgung geschieht über öffentlichen Anschluss.
Abwasser	öffentliche Entsorgung
Elektroinstallation	in Unterputzmontage, die Sachverständige unterstellt eine standardmäßige baujahrestypische Ausstattung
Heizung	Gasbrennwertsystem der Fa. Remeha Typ Calenta 15DS mit Warmwasserspeicher. Die Beheizung der einzelnen Räume geschieht über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen.
Lüftung	allgemeine Fensterlüftung

3.1.5. Raumausstattung und Ausbauzustand

Fußböden	im Allgemeinen Fliesen, Vinyl-Designbelag, Teppichboden
Wandbekleidung	im Allgemeinen tapeziert, Bäder teilweise unterschiedlich hoch gefliest
Deckenflächen	im Allgemeinen tapeziert
Fenster	Kunststoffrahmenfenster mit Sprosseneinteilung und Isolierverglasung
Rollläden	vorhanden, im EG mit Elektroantrieb
Innentüren	Holztüren in Holzzargen

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Nebengebäude und 2 Garagen,
„Mainstraße 26 in 49565 Bramsche, Wertermittlungstichtag: 21.03.2024

Bad – Ausstattung	Gäste-WC im EG: Waschtisch mit Einhebelmischer, wandhängendes WC mit Einbauspülkasten Bad im DG: Waschtisch mit Einhebelmischer, wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Einbauwanne, Einbaudusche mit Glasabtrennung
Sanitärausstattung	weiß

3.1.6. Gebäudezustand

Belichtung und Belüftung	gut und ausreichend
Bauschäden und Baumängel	Feuchtigkeitserscheinungen im Kellergeschoss. Diese sind als baujahrestypisch anzusehen und mindern nicht den Verkehrswert.
Anmerkung	Die Aufzählung der Bauschäden/Baumängel hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von der Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Die Sachverständige ist nicht befugt eine Bauteilöffnung vorzunehmen. Das Objekt wurde von der 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.

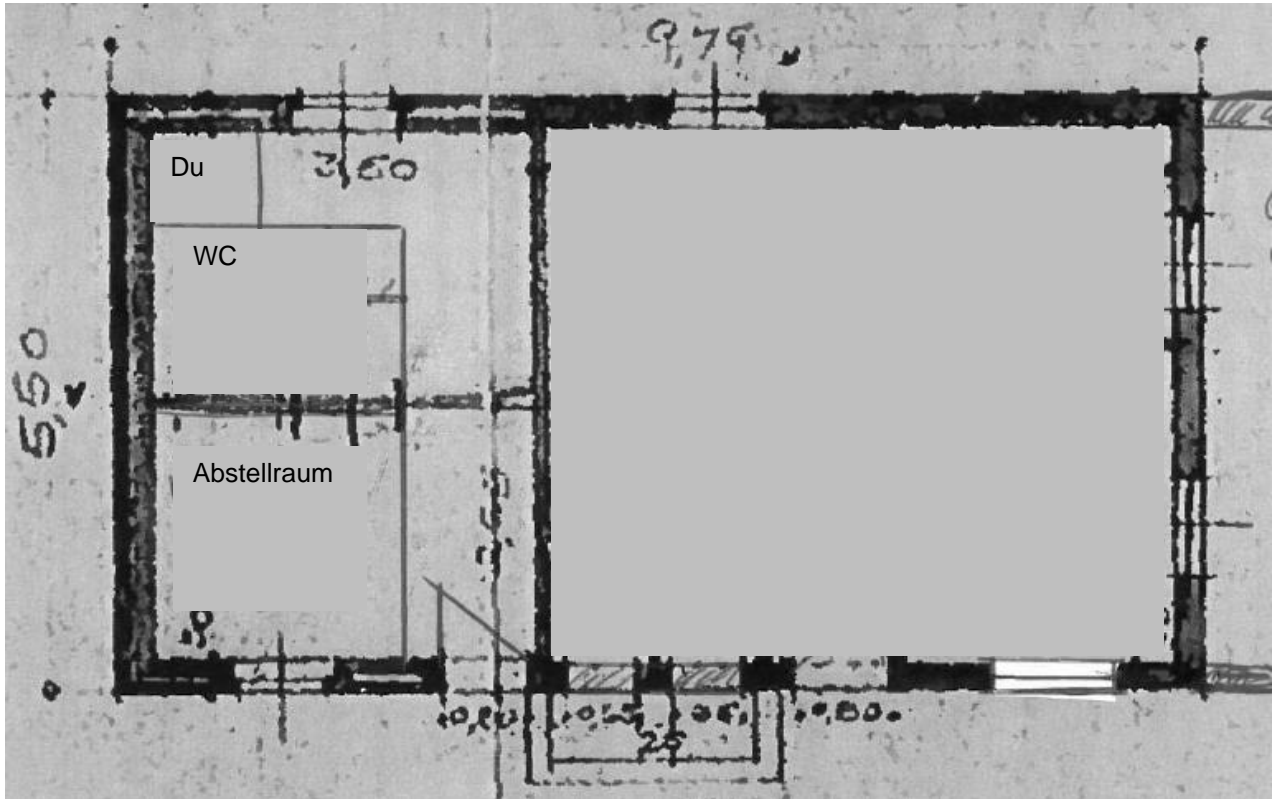
3.1.7. Wohnfläche

Erdgeschoss:	87,26 m ²
Dachgeschoss:	72,66 m ²
Spitzboden:	<u>17,55 m²</u>
Wohnfläche, gesamt:	177,47 m ² , rd. 177,00 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.

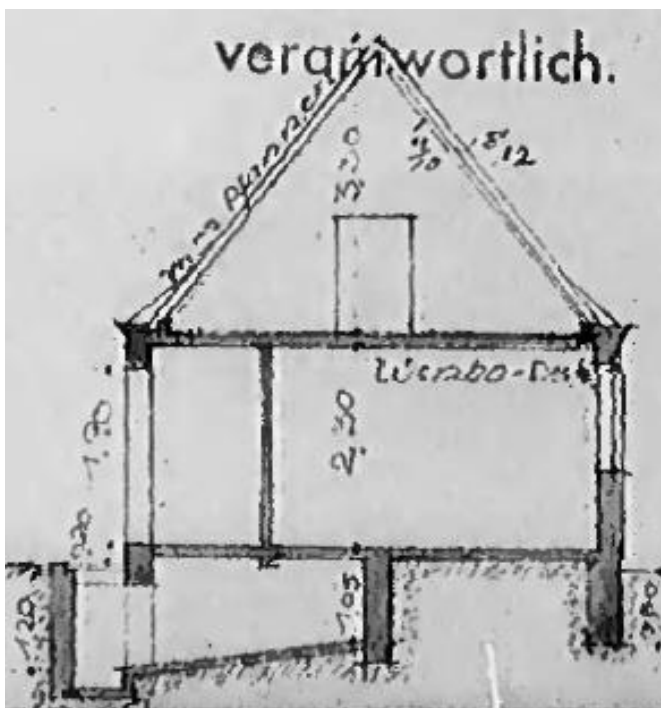
Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Nebengebäude und 2 Garagen,
„Mainstraße 26 in 49565 Bramsche, Wertermittlungstichtag: 21.03.2024

3.2. Nebengebäude

Erdgeschoss: Zeichnung von 1952, von der Sachverständigen handschriftlich geändert, nicht maßstabsgerecht)



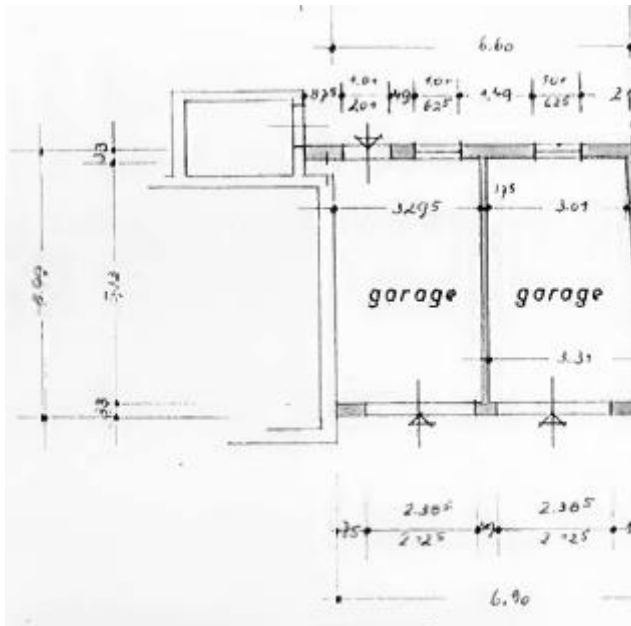
Schnitt Zeichnung von 1952



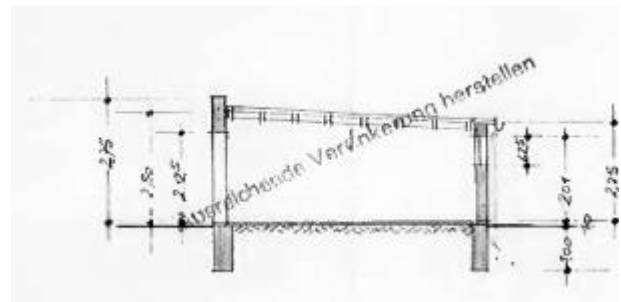
Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Nebengebäude und 2 Garagen,
„Mainstraße 26 in 49565 Bramsche, Wertermittlungstichtag: 21.03.2024

Art des Gebäudes	Nebengebäude, ehem. Stall, nicht unterkellert, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, beheizbar, einseitig am Garagengebäude angebaut
Baujahr	ca. 1952, späterer Umbau, inkl. Einbau von WC und Dusche, wertrelevantes Baujahr: 1982
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre ²
Restnutzungsdauer	18 Jahre
Konstruktionsart	massiv
Dachform	Satteldach mit Betonverbundsteineindeckung
Fassade/Außenverkleidung	verputzt
Fußboden	Fliesen
Sanitäre Einrichtungen	Waschbecken mit Einhebelmischer, wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, bodengleiche Dusche in einem abgetrennten Raum, weiße Sanitärobjekte
Besondere Bauteile	überdachte Terrasse (ca. 9,79 m x 5,50 + 6,60 x 4,00 = rd. 80,00 m ²)

3.3. Garagengebäude



Schnitt:



Art des Gebäudes	Garagengebäude mit 2 Garagen
Baujahr	ca. 1980

² Gemäß Anl. 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV werden Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer von Garagen mit 60 Jahren angegeben. Aufgrund der Art des Nebengebäudes hält die Sachverständige eine 60jährige Gesamtnutzungsdauer für angemessen.

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Nebengebäude und 2 Garagen,
„Mainstraße 26 in 49565 Bramsche, Wertermittlungstichtag: 21.03.2024

Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre ³
Restnutzungsdauer	16 Jahre
Konstruktionsart	massiv
Dachform	Flachdach mit Wellasbestzementindeckung (Vorsicht, Entsorgungsproblem!)
Fassade/Außenverkleidung	verklinkert und verfugt
Tor	2 Normschwingtore
Fußboden	rote Pflasterklinkersteine
Besondere Einrichtung:	Wallbox

3.4. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist zum Teil durch einen blickdichten Holzzaun sowie durch Bepflanzung eingefriedet.
Bodenbefestigung	Die Zuwegung zu den Hauseingängen und zur Garage ist mit Betonverbundsteinen o.ä. ausgelegt.
Gartengestaltung	Diese besteht größtenteils aus Rasenfläche. Im Vorgartenbereich ist ein Kiesbeet vorhanden.
Außenanlagen	Die Außenanlagen befinden sich in einem gepflegten Zustand. Im hinteren Gartenbereich ist ein Pool (im Boden versenkt) vorhanden.

4. Fotos



Ostansicht



Westansicht mit überdachter Hochterrasse

³ Gemäß Anl. 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV werden Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer von Garagen mit 60 Jahren angegeben.

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Nebengebäude und 2 Garagen,
„Mainstraße 26 in 49565 Bramsche, Wertermittlungstichtag: 21.03.2024



Gartenansicht mit versenktem Pool



Nebengebäude (Südostansicht)



Überdachter Sitzplatz am Nebengebäude (Westansicht)