

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Mieten
Zuständig: IHK
Osnabrück – Emsland
Grafschaft Bentheim



Andreas Kötter
Dipl. Ing. Architekt

Rheiner Landstraße 195 a
49078 Osnabrück

Niederlassung Köln
Blumenthalstraße 23
50670 Köln

INTERNETEXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

28 K 3/23

der 29.07.2023
Bearb. Nr. AK-23-059

Betroffenes Objekt:

Eigentumswohnung WE Nr. 141 im 3. OG
Bergstraße 31, Ludwigsweg 10
49152 Bad Essen

Auftraggeber:

Amtsgericht Osnabrück
Postfach 1151
49001 Osnabrück



Wertermittlungsstichtag: 20.07.2023

Verkehrswert: 97.000,00 €

nach § 194 ff. BauGB

Bei diesem Internetexposé handelt es sich um eine stark gekürzte Version des Originalgutachtens. Das Originalgutachten kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes eingesehen werden.

Immobilien Gutachter HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke
(Markt- und Beleihungswertermittlung)

IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER

HypZert (F)

1. Allgemeines

1.1 Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren.

1.2 Bewertungsobjekt

Eigentumswohnung WE Nr. 141 im 3. Obergeschoss

Bergstraße 31, Ludwigsweg 10

49152 Bad Essen

1.2.1 Katasterbezeichnung und Grundbuchbezeichnung

Lt. Auszug aus dem Grundbuch (Letzte Änderung 03.02.2023 / Abdruck 25.04.2023):

Grundbuch von Bad Essen, Blatt 1382 – Wohnungsgrundbuch

Lfd. Nr. 1

98,5 / 10.000 Miteigentumsanteil

Gemarkung Bad Essen, Flur 3,

Flurstück 228/35 = 8.249,00 m²

Hof- und Gebäudefläche

Bergstraße 31, Ludwigsweg 10

1.3 Öffentlichrechtliche und privatrechtliche Gegebenheiten

1.3.1 Eintragungen im Grundbuch

Keine wertbeeinflussenden Eintragungen in Abtl. II des Grundbuches.

1.3.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Nach Internet-Recherche v. 05.06.2023 liegt für das Bewertungsobjekt eine Eintragung im Baulastverzeichnis vor.

H2. 2 / 1955

Bauaufsichtsbehörde: Landkreis Osnabrück Seite 1

Baulastenverzeichnis

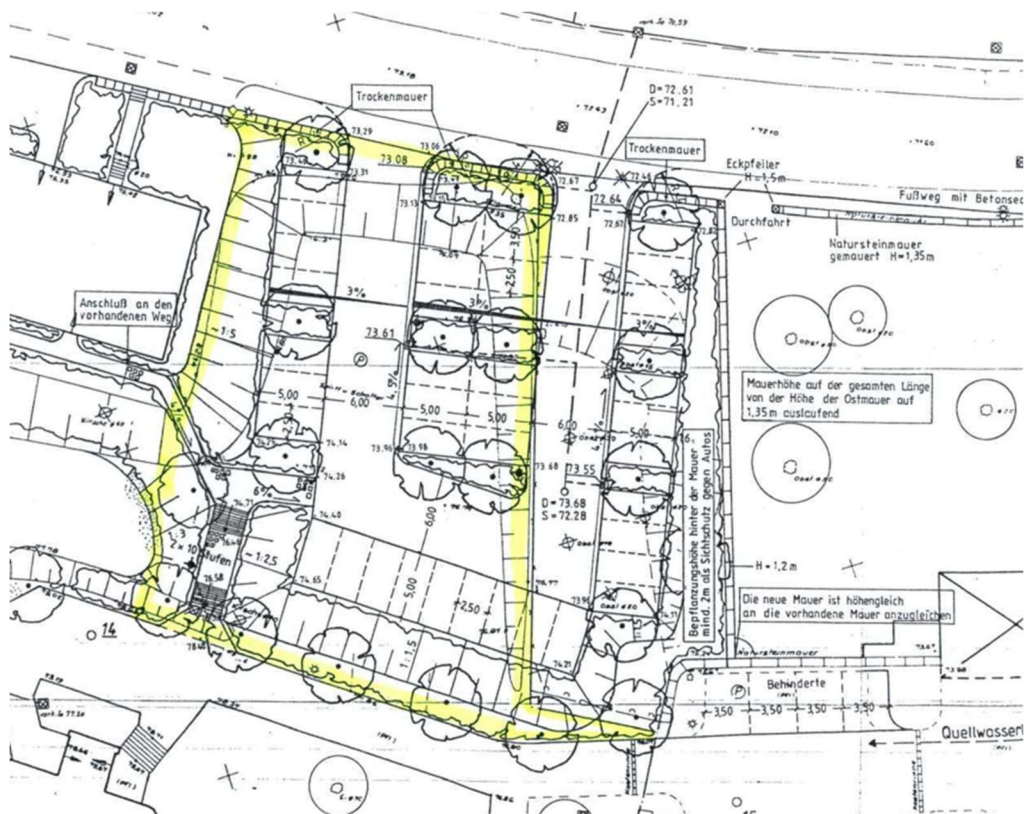
Gemeinde: Bad Essen Gemarkung: Bad Essen

Grundstück: Parzelle 21, Aufwiegung 10 Flur-Nr.: 3 Flurstück 228/35

Baulastenblatt Nr. 10716

12449-1243-1389 Wgs. Teileigentum

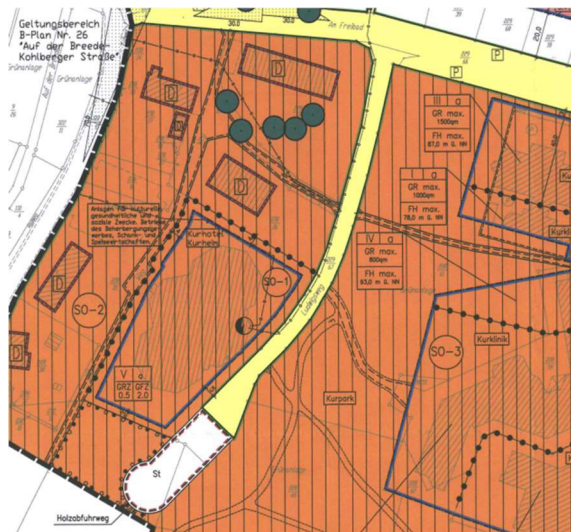
lfd. Nr.	INHALT DER EINTRAGUNG	BEMERKUNGEN
1	2	3
	Der jeweilige Eigentümer des o.g. Grundstückes verpflichtet sich, auch zu Lasten seiner Rechtsnachfolger, zu dulden, daß ein Teil des Flurstückes 228/35, das im beigelegten Lageplan gelb schraffiert ist, als Gemeinschaftsanlage für "Öffentliches Parken" auf einen Zeitraum von 30 Jahren genutzt werden kann. Der Begünstigte des Grundstückes - die Gemeinde Bad Essen - verpflichtet sich zur Herstellung und Unterhaltung der öffentlichen Gemeinschaftsanlage.	Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 03.06.1987 Osnabrück, den 15.06.1987 <i>[Signature]</i>



Die „Stellplatzbaulast“ beeinflusst den Verkehrswert nicht.

1.3.3 Planungsrecht / Baurecht

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3.1 – Bad Essen – Süd“:



Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der realisierten Bebauung und der ggf. vorliegenden Bauzeichnungen, Beschreibungen und Berechnungen durchgeführt. Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen mit den vorliegenden Unterlagen wurde nicht im Detail überprüft. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

1.3.4 Beitragsrechtlicher Zustand

Die grundstücksbezogenen Beiträge für das Bewertungsgrundstück sind nach Amtsauskunft (Stadt Bad Essen tel. 28.07.2023) für den jetzigen Erschließungszustand abgerechnet.

1.3.5 Mieterträge / Mietverträge / Ertragsverhältnisse

Das Bewertungsobjekt ist z. Z. eigengenutzt.

Erträge aus Vermietung liegen nach Angabe nicht vor bzw. sind nicht bekannt geworden.

Hausgeld nach Angabe des Zwangsverwalters:

410,00 €/Monat

zzgl. Instandhaltungsrücklage 15,00 €/m² Wohnfläche jährlich.

1.3.6 Altlastenkataster / Bodenverunreinigungen

Es sind keine Bodenkontaminationen bzw. Altlasten bekannt geworden. Für die Bewertung wird ein bodenkontaminationsfreies Grundstück unterstellt, da kein Altlastenverdacht aufgrund der Historie besteht.

1.3.7 Energieausweis

Ein Energieausweis v. 02.10.2018 hat vorgelegen.

Energieverbrauch 120,2 kWh/(m²a)

Primärenergieverbrauch 146,2 kWh/(m²a)

1.4 Vorbemerkung

Bei dem Ortstermin wurde das Bewertungsobjekt in Augenschein genommen. Die vorhandenen Unterlagen wurden mit den örtlichen Gegebenheiten stichprobenhaft auf ausreichende Übereinstimmung mit den Bauplänen verglichen. Es wurden Raum- und Gebäudemaße genommen. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Die Angaben beziehen sich auf die dominierende Ausstattung und Ausführung. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zu verdeckten Konstruktionen, zu nicht erkennbaren und verdeckten Mängeln, zu sonstigen nicht feststellbaren Grundstücksgegebenheiten (z.B. Altlasten) u.a. aufgrund unvollständiger bzw. vorenthaltener Informationen können keine wertbeurteilenden Erklärungen abgegeben werden. Die Angaben dazu beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen unter Haftungsausschluss. Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall – und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen.

Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht. Hierzu wären besondere Fach – und Sachkenntnisse, sowie spezielle Untersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich. Dies aber sprengt den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung. Es wurden keine Prüfungen hinsichtlich Anforderungen der möglicherweise aus der Energiesparverordnung (EnEV) resultierenden Nachrüstungsspflichten vorgenommen. Dies betrifft sowohl die aus der EnEV resultierenden Nachrüstungsspflichten, als auch die bei Neubau, Umbau, Erweiterung und Sanierung einzuhaltenden Standards. Es wird unterstellt, dass hinsichtlich Instandhaltung und Modernisierung die Vorgaben der EnEV eingehalten werden und die daraus entstehenden Kosten somit mit dem Instandhaltungskostenansatz abgedeckt sind.

1.5 Fotos



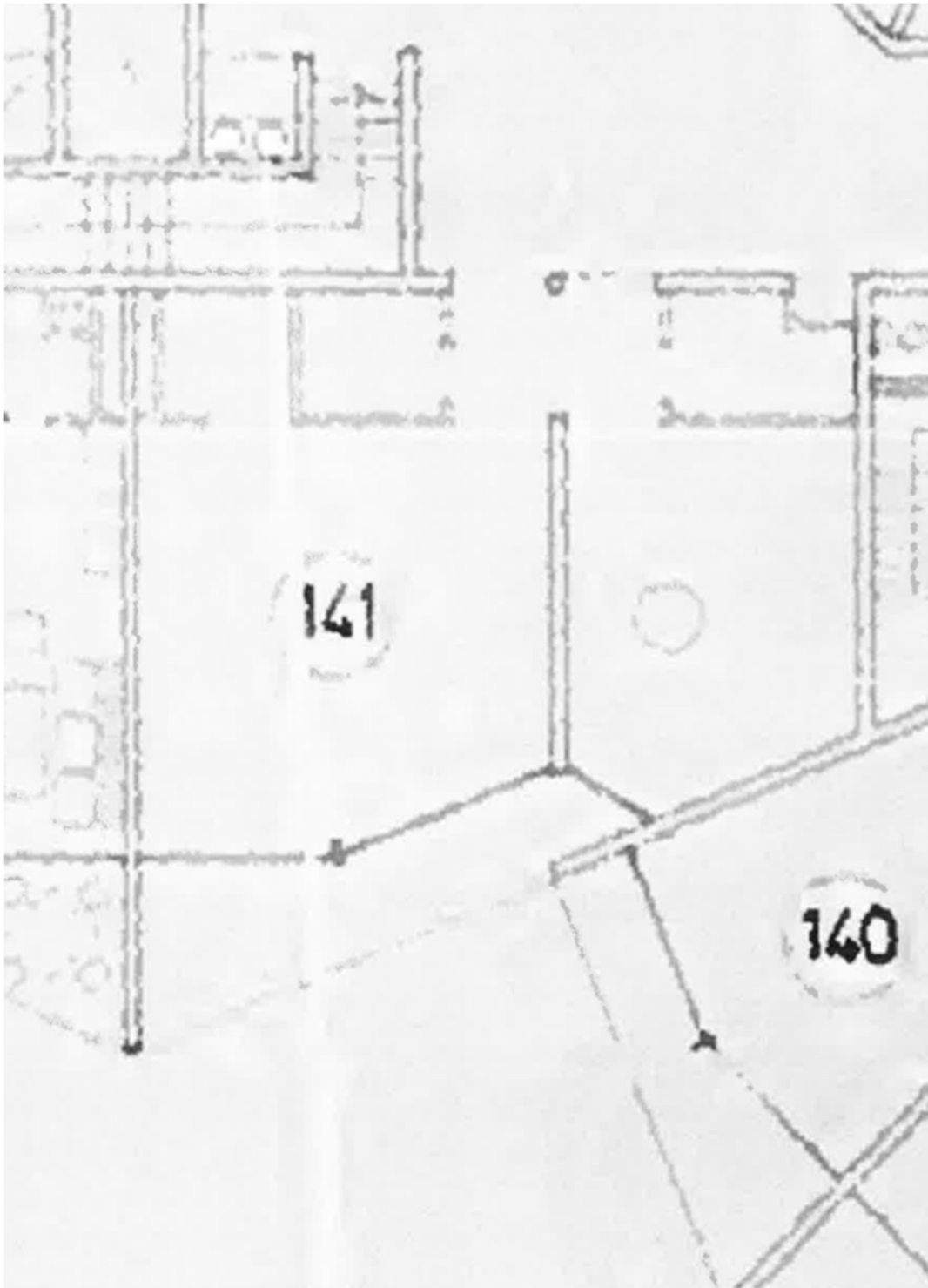
1) Ostansicht mit Haupteingang



2) Südostansicht

2. Baupläne

(ohne Detail- und Maßstabsgenauigkeit)



Grundriss WE Nr. 141

3. Objektbeschreibung

Die Objektbeschreibung erfolgt mit den wesentlichen für die Wertermittlung bedeutenden Merkmalen.

3.1 Bebauung

3.1.1 Objektart und Baudaten

(I) Wohn- und Geschäftshaus / Hotel

Unterkellertes, fünfgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Gartengeschoss / Souterraingeschoss und Flachdach.

Baujahr: 1978

Teilungserklärung v. 05.08.1976

Konventionelle Massivbauweise in der typischen Bauart der Baualtersklasse.

Modernisierungen:

Umfang und Zeitpunkt der seit dem Ursprungsbaujahr im Bereich des Gemeinschaftseigentums durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sind nicht genau bekannt.

Im Bereich des Sondereigentums (Wohnung Nr. 141) wurden das Bad vermutlich in den Jahren 2015 – 2020 modernisiert.

3.1.2 Rohbau

(I) Wohnhaus:

Gründung:

Vermutlich Stahlbetonfundamente und Stahlbetonsohle.

Außenwände:

Kellergeschoss vermutlich Stahlbetonwände.

Obergeschosse Massivmauerwerk vermutlich mit Wärmedämmung und Klinkersteinvorsatzschale, innenseitig verputzt.

Innenwände:

Tragende und nichttragende Wände nach statischen Erfordernissen aus Mauerwerk bzw. Beton, beidseitig verputzt.

Decken:

Geschossdecken als Stahlbetondecken.

Dachform/Konstruktion/Eindeckung:

Flachdach vermutlich als Stahlbetondecke mit Wärmedämmung und bituminöser Abdichtung.
Im Sockelbereich als begehbare Flachdächer.

Fassaden:

Rote Klinkersteinfassaden mit dunklen Fenstern, Gliederung der Fassade durch die vorgelagerten Balkone.

3.1.3 Ausbau/Ausstattung:

Wohnungseigentum WE Nr. 141

Wand- und Deckenbehandlung:

Überwiegend Anstrich bzw. Tapezierung der geputzten Wand und Deckenflächen.
Bad mit Wandfliesen (raumhoch). Küchenzeile mit Fliesenspiegel.

Fenster:

Holzfenster mit Isolierverglasung.

Türen:

Wohnungseingangstür und Innentüren als glatte Holztüren in Stahlzargen.

Fußböden:

Überwiegend Bodenfliesen, Schlafzimmer mit Teppichboden.

Sanitärinstallation:

Be- und Entwässerungsinstallationen vorhanden.

Bad mit WC-Anlage (wandhängend mit Unterputzspülkasten), Waschtisch und bodengleicher Dusche. Zentrale Warmwasserversorgung über die Heizungsanlage.

Elektroinstallation:

Normale Ausstattung der Räumlichkeiten mit Steckdosen, Anschlüssen und Stromkreisen. Elektroherdanschluss. Klingel- Sprechanlage.

Heizungsart:

Gaszentralheizung als Blockkraftheizwerk (contracting) mit Warmwasserbereitung. Wärmeabgabe über Radiatoren, Bad mit Handtuchheizkörper.

Zubehör und besondere Einbauten:

Kein Zubehör, keine besonderen Einbauten.

Gemeinschaftseigentum:

Treppenhaus Anstrich der verputzten Wand- und Deckenflächen. Betontreppenanlage mit Betonstufen mit Metallgeländer. Erschließungsflure mit Teppichboden und Abhangdecken. Empfang mit Pförtnerloge. Zwei Aufzüge.

Zur gemeinsamen Nutzung steht ein Schwimmbad und Freizeiträume zur Verfügung.

3.1.4 **Ausstattungsqualifikation**

Die Ausstattung des Bewertungsobjektes entspricht weitgehend dem normalen baualtersklassentypischen Qualitätsstandard.

3.1.5 **Außenanlagen**

Außenanlage mit befestigten Wegen, Treppenanlagen sowie gärtnerisch angelegt mit Rasenflächen und Pflanzungen. PKW-Stellplätze mit Betonsteinpflaster.

3.1.6 **Wohn- und Nutzflächenberechnung**

Die Wohnfläche wurde der Teilungserklärung entnommen und im Rahmen des Ortstermins plausibilisiert.

141.) in einen Miteigentumsanteil von 98,5/ 10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an folgenden Räumen:
einen Wohn- Schlafrum, einer Kochnische, einem Dusche- WC- Waschräum, einen
weiteren Nebenraum, Eingangsflur mit Garderobe, einer Nische, einem Balkon im
III. Obergeschoss zur Größe von ca. 66,39 qm im Aufteilungsplan rot umrandet und
mit der Nr. 141 versehen;

Wohnung WE 141 - gerundet - = 66,00 m²

Der Balkon wurde hier vermutlich mit 25 % Flächenanteil berücksichtigt.

3.2 Beschaffenheit

Soweit aufgrund der für Bewertungszwecke durchgeführten Ortsbesichtigung beurteilbar, befindet sich das Bewertungsobjekt nicht in einem für das Baualter normalen, baualterstypischen Bau- und Instandhaltungszustand. Die objekttypische Wertminderung durch Alterung und Abnutzung werden durch die Alterswertminderung ausreichend berücksichtigt, darüberhinausgehende Kosten zur Beseitigung von Bauschäden / Baumängel sowie Reparatur- und Instandhaltungsschau (zur Substanzerhaltung, keine Modernisierungsmaßnahmen) werden besonders berücksichtigt durch Pauschalabzug. Die Höhe des Marktabchlages ist nicht identisch mit dem Investitionsbedarf, er dient lediglich der Angleichung an den Wert in altersgemäßen Normalzustand, unter Beachtung einer marktüblichen Akzeptanz. Dieser Betrag ist nicht rechnerisch ermittelt, sondern stellt als Minderungsbetrag einen reinen Schätzwert dar. Die Wertminderung ist nicht gleichzusetzen mit den, im Falle einer Instandsetzung bzw. Vollsanierung, tatsächlich anfallenden Kosten.

Baumängel / Bauschäden

Wohnungseigentum

- Im Wohnzimmer Farbunterschiede im Bereich der Bodenfliesen.

Gemeinschaftseigentum:

- Keine im Rahmen der Ortsbesichtigung erkennbaren Baumängel bzw. Bauschäden für den Stichtag.

3.2.1 Geschätzter Marktabschlag: Baumängel / Bauschäden - pauschal - = 2.000,00 €

3.2.2 Nutzung / Konzeption

Wohnung WE Nr. 141:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Zweizimmerwohnung im 3. Obergeschoss einer Eigentumswohnanlage. Das Bewertungsobjekt wurde 1976 als Wohn- und Geschäftshaus (Apartments, Hotel, Gastronomie) errichtet. Es stehen Gemeinschaftseinrichtungen (Schwimmbad, Freizeiträume zur Verfügung.

Die Wohnung hat eine Wohnfläche von rd. 66,00 m². Zweizimmerwohnung mit Diele, Küche, Bad, Abstellraum und Balkon. Der Grundriss entspricht in Funktionszuordnung und Zuschnitt weitgehend normalen Nutzungsansprüchen. Die Raumgrößen, Raumhöhen und Belichtung / Belüftung sind weitgehend normal. Der Einheit ist kein Kellerraum zugeordnet.

3.3 Drittverwendungsfähigkeit / Marktgängigkeit

Die nachhaltige Verwendung / Drittverwendungsmöglichkeit ist in einer Wohnnutzung zu sehen. Die Marktchancen und Vermarktungsmöglichkeiten (Verkauf/Vermietung) sind als Eigentumswohnung sind gegeben.

Vor dem Hintergrund der zum Stichtag globalen Unsicherheiten (Ukrainekrieg) und dem steigenden Zinsniveaus ist aber eine deutliche Kaufzurückhaltung der Marktteilnehmer zu verzeichnen. Des Weiteren wird das hohe Hausgeld (u.a. bedingt durch das Schwimmbad) von den Marktteilnehmern kritisch gesehen. Eine kurzfristige Vermarktungsdauer ist nicht zu erwarten.