

Datum: 06.12.2024

Az.: 655/2023

Az.

AG-OS: NZS 28 K 18/23

Exposé zu einem Wertgutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch für
das mit einem Einfamilienwohnhaus und Garagengebäuden
bebaute Grundstück in

49076 Osnabrück, Zum Schlehenbusch 12



Der **Marktwert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 08.05.2024
geschätzt mit rd.

752.000,00 €.

Büro Osnabrück: Bramscher Straße 142 49088 Osnabrück Tel. 0541 / 67 34 62 22 Fax. 0541 / 67 34 54 02	Büro Hannover: An der Trift 4 30559 Hannover Tel. 0511 / 67436297 Fax 0511 / 67438741	Bankverbindung: Sparkasse Osnabrück Konto: DE21265501051551861782 Ust-ID: DE269210289
www.wertgutachten-koesters.de & www.wert-schaetzung.eu		koesters@wertgutachten-koesters.de

Bewertungsobjekt:

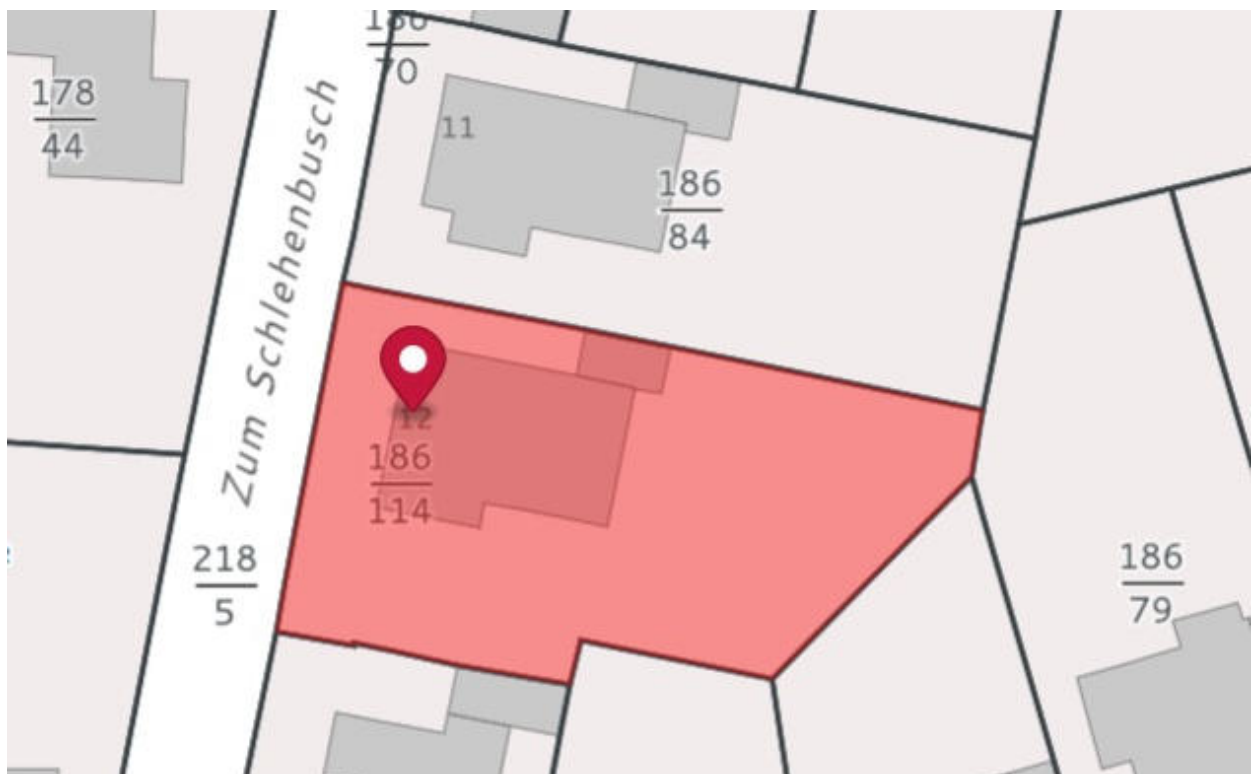
Es handelt sich um ein bebautes Grundstück in der Stadt Osnabrück, Zum Schlehenbusch 12.

Das Grundstück ist bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Bürofläche (Die Bürofläche ist wie eine Einliegerwohnung nutzbar) im Erdgeschoss, sowie einer Einfachgarage und einer Doppelgarage, Grundstücksgröße 850 m².

Das unterkellerte Wohnhaus und die Einfachgarage wurden ca. 1966 errichtet, die Doppelgarage ca. 2018.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca./rd. 270 m². Der Keller ist Nutzfläche, hierzu liegt keine Flächenermittlung vor, diese wird mit ca./rd. 120 m² überschlägig geschätzt.

Die Wohnfläche im Erdgeschoss ist ca./rd. 96 m² groß, die Größe der Bürofläche beträgt ca./rd. 35 m². Die Wohnfläche im ausgebauten Dachgeschoss beträgt ca./rd. 97 m². Der Spitzboden verfügt über ca./rd. 42 m² Wohnfläche.

Darstellung Grundstück:

Lage in Osnabrück:

Das zu bewertende Grundstück liegt im Stadtteil Westerberg, der sich ca. 500 m westlich vom Stadtzentrum Osnabrücks befindet.

Der Westerberg wird eingeteilt in die Südseite (Bestlage) und die Nordseite (sehr gute Lage). Das Grundstück liegt an der Wohnstraße „Zum Schlehenbusch“ auf der Nordseite. Es handelt sich um eine sehr gute Wohnlage.

Es handelt sich um ein innerstädtisches, gewachsenes Wohngebiet, hauptsächlich bebaut mit repräsentativen Einfamilienhäusern in offener Bauweise. Die Straße „Zum Schlehenbusch“ verläuft bis zu dem Grünanlagen des Westerberges. Das Haus befindet sich fast am Ende der Straße und somit in einer ruhigen und naturnahen, stark nachgefragten Wohnlage.



Mikrolage in Osnabrück

Beschreibung

Allgemeiner Zustand:

Es handelt sich um ein mit einem Einfamilienhaus und zwei Garagengebäuden bebautes Grundstück, Ursprungsbaujahr ca. 1966.

Das Gebäude verfügt im Erdgeschoss über eine kleine Büroeinheit, die als Praxis genutzt wurde. Sie verfügt über einen separaten Eingang. Die Einheit ist ausgestattet wie eine Wohnung und kann auch als Wohnfläche genutzt werden.

Linksseitig verfügt das Haus über eine einseitig angebaute Einzelgarage mit Zugang zum Garten in gemauerter Bauweise. Diese wurde ca. 1976 rückseitig verlängert.

Rechtsseitig verfügt das Haus über ein ca. 2018 errichtete Doppelgarage als Fertiggarage in Metallbauweise.

Im Wesentlichen fand eine Sanierung/Modernisierung von ca. 2013 bis 2020 statt. Das Haus verfügt über eine neue Dacheindeckung, neue Kunststofffenster mit Dreifachverglasung sowie neue Haustüren und über eine renovierte Innenausstattung wie z.B. die Badezimmer. Die Kellerdecke wurde gedämmt.

Die Fassade befindet sich energetisch noch in einem originalen Zustand, ebenso verfügt die Öl-Zentralheizung (ca. 2003) über energetischen Modernisierungsbedarf. Das sichtbare Leitungssystem im Keller ist noch nicht modernisiert. Es wird deshalb unterstellt, dass das Leitungssystem des Hauses Frisch-/und Abwasser entsprechend sanierungs- und modernisierungsbedürftig ist. Die elektrische Anlage wurde überwiegend erneuert. Das Haus verfügt noch über Heizkörpernischen mit energetischem Modernisierungsbedarf (Wärmebrücken) und Stahl-Radiatoren als Heizkörper.

Im Ortstermin befanden sich Haus und Garten in einem unterdurchschnittlichen Pflegezustand. Im Haus waren noch Gegenstände und Dinge zur Entrümpelung vorhanden.

Gebäudeart, Baujahr, Zustand, Innenausstattung etc.

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus mit Keller in massiver Bauweise, Baujahr ca. 1966
Wohnfläche:	ca./rd. 270 m² Gesamtwohnfläche Erdgeschoss: ca. 131 m ² (inkl. Bürofläche) Dachgeschoss: ca. 96,00 m ² (ohne Balkon) Spitzboden: ca. 43 m ² (überschlägig geschätzt)
Anmerkung:	Es liegen zwei Wohnflächenermittlungen vor. Die erste aus der Bauakte entspricht dem Baujahr 1966. Die zweite wurde durch die Eigentümerin übergeben und ist lt. Beschreibung von ca. 2003. In beiden Ermittlungen sind verschiedene Komponenten verzeichnet, die nicht dem tatsächlichen Ausbauzustand entsprechen. Deshalb wurde die Wohnfläche durch Auswertung der Planunterlagen und Anpassung der Flächenermittlung ermittelt. Für die Wertermittlung ist diese überschlägige Ermittlung von hinreichender Genauigkeit und wird nachfolgend verwendet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass hinsichtlich Maßgenauigkeit Abweichungen vorliegen. Für eine detailgenaue Ermittlung muss das Haus vermessen werden.
besondere Bauteile:	Vordach Tür zum Büro Balkon Kelleraußentreppe
besondere Einrichtung:	Keine
Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Keller: 36,5 cm Kalksandstein Geschosse: 30 cm Hochlochziegel (Gitterziegel)
Innenwände:	Mauerwerk/Trockenbau
Geschossdecken:	Stahlbeton 14cm, Statik gem. Baujahr
Treppe:	Kellertreppe Stahlbeton Geschosstreppe: Stahlbeton mit Kunststeinbelag Spitzboden: Holzstufen und Metallgeländer

Dach:	Satteldach mit Ziegeleindeckung Keine Detailkenntnis über den Dachaufbau oder den Dämmstandard. Dachsanierung erfolgte ca. 2016. Es wird ein fachgerechter und ENEC-konformer Dachaufbau zu 2016 unterstellt.
Wasserinstallationen:	Wasser aus zentralem Netz Nach Sichtbarkeit der Leitungen im Kellergeschoss wird das Netz als Modernisierungsbedürftig eingestuft.
Abwasserinstallationen:	Anschluss an das zentrale Netz Nach Sichtbarkeit der Leitungen im Kellergeschoss wird das Netz als Modernisierungsbedürftig eingestuft.
Elektroinstallation:	Zeitgemäße Ausstattung. Zum überwiegenden Teil saniert. Guter Zustand.
Heizung:	Öl-Zentralheizung Buderus ca. 2003 Stahl-Einzeltank Bj. ca. 1966 7000l Die Heizungsanlage ist modernisierungsbedürftig und vor allem hinsichtlich der Anforderungen des Gebäude-Energiegesetzes hinsichtlich nachhaltiger Energiequellen zu ergänzen bzw. zu verändern. Die Heizkörper sind zum größten Teil Radiatorheizkörper in Wandnischen, teilweise schon Konvektorheizkörper und im Elternbad ein Flächenheizkörper/Designheizkörper.
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung
Warmwasserversorgung:	Zentral über die Heizung
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Dreifachverglasung 2016-2018 Haustüranlagen mit Zweifachverglasung Kunststoff-Rollläden, zum größten Teil nachgerüstet als Vorsatzkästen und elektrischem Antrieb (Somfy)
Bodenbeläge:	Überwiegend Fliesen und Vinylboden in Holzoptik, guter Zustand
Wandbekleidung:	Teilweise gespachtelt und gestrichen, teilweise Tapete gestrichen

Deckenbekleidung:	Teilweise gespachtelt und gestrichen, teilweise Tapete gestrichen, teilweise Holzvertäfelung weiß
Badezimmer:	Keller-WC: Hänge-WC weiß, kleines Waschbecken, Wandfliesen 30/60 weiß, Spiegelschrank, Radiator-Heizkörper alt EG, Gäste-WC: Hänge-WC weiß, kleines Waschbecken, Wandfliesen 30/60 weiß, Spiegel, kein Heizkörper OG, Kinderbad: Duschtasse weiß ca. 90/90, Glas Eckeinstieg, Waschtisch mit zwei Armaturen, Unterschrank weiß, Spiegelschrank eingelassen in die Wand, Hänge-WC weiß, Badewanne weiß ca.180 cm beidseitig schräg, Wand-/Bodenfliesen graubraun 50/50, Design-Heizkörper glatt OG, Elternbad: Duschpodest gefliest weiß ca. 100/80, Glas Eckeinstieg, Waschtisch mit zwei Armaturen, Unterschrank weiß, Spiegelschrank dreitürig, Hänge-WC weiß, Wand-/Bodenfliesen graubraun 30/60, Radiator-Heizkörper alt Es besteht leichter Instandsetzungsbedarf hinsichtlich der Duschabdichtungen und Silikonfugen. Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt.
Türen:	Füllungstüren mit einfachen Beschlägen
Besondere Einrichtung:	Türsprechanlage Obergeschoss
Besondere Bauteile:	keine
Instandsetzungsbedarf/ Bauschäden:	Es besteht nur leichter Instandsetzungsbedarf - Duschabdichtungen und Silikonfugen - Fußleiste Empore Obergeschoss - Alter Elektrikkasten Obergeschoss muss demontiert werden - Spitzboden Giebel fehlt ein Stück Wandverkleidung - Spitzboden Übergangsprofil Boden im Türbereich fehlt - Erdgeschoss Anstrich am Kamin fehlerhaft, Abblätterungen

Kellergeschoss

Es handelt sich um ein Kellergeschoss in baujahrestypisch gemauerter Bauweise. Das Mauerwerk wurde zum größten Teil verputzt und zeigt sich in einem mittleren Zustand ohne starke Feuchtigkeitsbelastung.

Im dem lt. Plan benannten Luftschutzraum wurde kein Putz verbaut.

Im Bereich der Kelleraußentreppe verfügt der Keller innenseitig über leichte Feuchtigkeitsschäden, typisch für diesen Bereich der angrenzenden Wände an die Außentreppe.

Die Kellerdecke wurde nachträglich gedämmt. Es besteht keine Kenntnis über die Dämmstoffstärke.

Der Keller ist kein Aufenthaltsraum nach Landesbauordnung und damit keine Wohnfläche, sondern Nutzfläche.

Garagen

Das Grundstück verfügt über zwei Garagen.

Linke Garage 1966/1976:

Die Garage wurde in massiver Bauweise 1966 einseitig angebaut. 1976 wurde die Garage rückseitig verlängert. Sie verfügt über ein elektrisch angetriebenes Sektionaltor (weiß) und auf die Rückseite zum Garten über eine weiße Außentür (Kunststoff) mit Glaseinsatz. Sie verfügt über dunkelgraue Boden-/und Wandfliesen 30/30cm (ca. 90cm hoch gefliest - siehe Bilder). Die Wände sind baujahrestypisch feuchtigkeitsbelastet.

Rechte Garage 2018:

Die Garage wurde in Fertigbauweise (Stahlkonstruktion mit Flachdach als Trapezblech) ca. 2018 erreicht. (Bauantrag/Baugenehmigung davon abweichend in massiver Bauweise). Es handelt sich um eine Doppelgarage auf einer Betonsohle. Die Garage verfügt über einen Fliesenboden in dunkelgrau 30/30cm und über ein elektrisch angetriebenes Sektionaltor (weiß).

Außenanlagen

Grundleitungen, Hausanschlüsse bis an das öffentliche Netz

Vorgarten:

Gepflasterte Garagenzufahrt / Hauseingang aus Betonsteinpflaster grau mit roten Streifen, leicht abgeöschtes Beet für den Kellerfenster, Eingang zur Büroeinheit mit Stufen und zwei Podesten in Betonsteinbauweise, gepflasterte Fläche vor dem Büroeingang, dem Gartentor und der Doppelgarage als Betonsteinpflaster
Gartentor (ca. 2020) dreiflügelig in Metallbauweise mit dunkelgrauen Einsätzen

Garten:

Abgestufte Bauweise, hinterer Teil als zweistufige Terrasse erhöht mit Rasenflächen, L-Steine und Treppenstufen in Betonbauweise, kleine Terrasse im oberen Bereich als Betonpflaster, große Terrassenfläche vor dem Wohnzimmer als Betonsteine in 30/60, Wände zum Nachbargrundstück als Trockensteinwände (Naturstein).

Insgesamt ist die Gartenanlage als hochwertig hergestellt zu beurteilen. Sie ist im Ortstermin in einem ungepflegten Zustand und muss gärtnerisch bearbeitet werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(Hier nur Auszug – Detaillierte Aufstellung und Bilder siehe Gutachten!)

Baurechtliche Eigenschaften

Bei der Prüfung der Bauakte des Objekts fielen die folgenden Unstimmigkeiten zu den Feststellungen im Ortstermin auf:

- Die Raumaufteilung im Erdgeschoss (Herrenzimmer) wurde leicht geändert
- Im Obergeschoss (ausgebautes Dachgeschoss) wurden giebelseitig zwei Kinderzimmer und Flur eingebaut, die in der Bauakte als „Bodenraum“ verzeichnet sind. Tatsächlich handelt es sich um ausgebaute Wohnfläche
- Der Spitzboden ist vollständig ausgebaut und verfügt über drei Zimmer (Wohnfläche), lt. Bauakte ist nur ein Zimmer im vorderen Bereich ausgebaut und der hintere Teil Bodenraum.
- Die Doppelgarage 2018 wurde in einer Fertigbauweise als Stahlkonstruktion errichtet. Lt. Bauakte wurde eine massive Bauweise mit Holzdach und Flachdachabdichtung beantragt und genehmigt.

Die vorgefundenen Abweichungen sind nach Einschätzung des Sachverständigen genehmigungsfähig. Es wird Rücksprache mit dem Bauamt Osnabrück empfohlen.

Wertansatz

Für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden folgende wertbeeinflussende Abzüge angesetzt:

Bauteil/Maßnahme	Kosten ca./rd.	Wertansatz
Baurechtliche Eigenschaften	5.000 €	- 5.000 €
Feuchtigkeitsschäden	30.000 €	- 15.000 €
Instandsetzungsbedarf Diverses	20.000 €	- 20.000 €
Modernisierungsbedarf (hier nur grob überschlägig – hohes Kostenrisiko)	150.000 €	- 30.000 €
Pflegezustand, Entrümpelung	10.000 €	- 10.000 €
Einbauküche Bj. 2014		+ 10.000 €
Summe:		-70.000 €

Es handelt sich um sachverständige Schätzungen der Kostenansätze. Zur Ermittlung der tatsächlichen Kosten, die oftmals beeinflusst werden durch gleichzeitige Modernisierungsarbeiten und den Umfang des reinen Schadens übertreffende Verbesserungsmaßnahmen, sind Handwerkerangebote einzuholen und/oder das Gutachten eines Bausachverständigen über den Sanierungsaufwand zu beauftragen.

Summe Wertabschlag für objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt:

= ca./rd. -70.000,00 €

Bilder zur Übersicht:
(Auszug – Rest siehe Gutachten)



Straßenansicht – Vorderseite



Straßenansicht rechts



Ansicht Rückseite



Ansicht Seite / Rückseite