

Dipl.-Kfm. Nils Hülshoff

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
(Bestellungskörperschaft: IHK Osnabrück-Emsland-Grafschaft-Bentheim)

Immobiliengutachter CIS HypZert (F)

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.

Lengericher Landstraße 19 b
49078 Osnabrück
T: 0541 – 406 70 44

info@khib.de

www.khib.de

Zusammenfassung

der Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB über das **Mehrfamilienhaus mit angebautem Einfamilienhaus sowie Garagengrundstück** mit der Anschrift

Ellerhorststraße 16, 18 in 49088 Osnabrück

Geschäftsnummer 28 K 31/21

zum **Wertermittlungstichtag 20.12.2022**



Verkehrswert

820.000 €

(in Worten: Achthundertzwanzigtausend Euro)

Dies ist die Zusammenfassung des oben genannten Verkehrswertgutachtens für die Internetveröffentlichung. Grundlagen und Annahmen zur Wertermittlung sowie die Berechnungen sind in dieser Zusammenfassung nicht vollständig enthalten. Es wird auf das Verkehrswertgutachten verwiesen.

1. Besonderheiten dieser Wertermittlung

Ortsbesichtigung

Das Einfamilienhaus konnte vollständig besichtigt werden.

Das Mehrfamilienhaus konnte bis auf die Wohnungen und den zu den Wohnungen gehörenden Kellerräumen besichtigt werden. Im Anschluss an die Besichtigung hat der Sachverständige Fotos per E-Mail vom Eigentümer erhalten. Inwiefern die Ausstattung und der Zustand der Wohnungen zum Wertermittlungstichtag mit den Fotos übereinstimmen, kann nicht mit hinreichend genauer Sicherheit bestimmt werden. Im Hinblick auf das Baujahr wird von einer einfachen bis mittleren Ausstattung sowie einem durchschnittlichen Zustand ausgegangen und es wird unterstellt, dass die Merkmale der besichtigten Teilflächen mit denen der nicht besichtigten Teilflächen übereinstimmen.

Das Garagengebäude konnte lediglich von außen besichtigt werden. Es wird ein durchschnittlicher Zustand unterstellt.

Für wertrelevante Abweichung hinsichtlich des Zustandes und der Ausstattung der nicht besichtigten Gebäudeteile wird die Haftung des Sachverständigen ausdrücklich ausgeschlossen.

Rückkaufassungsvormerkungen

In den Grundbüchern der Bewertungsgrundstücke sind in Abteilung II Rückkaufassungsvormerkungen zu Gunsten der Mutter des Eigentümers eingetragen.

Die Berechtigte kann unter folgenden Voraussetzungen den Grundbesitz zurückfordern:

- a) der jeweilige Übernehmer (jetzige Eigentümer) den Grundbesitz ohne Zustimmung der Berechtigten veräußert oder belastet, oder
- b) Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in das jeweilige Übergabeobjekt eingeleitet werden oder über das Vermögen des jeweiligen Übernehmers das Insolvenz- oder Vergleichsverfahren eröffnet wird und diese Maßnahme nicht innerhalb von sechs Wochen wieder rückgängig gemacht wird oder der Übernehmer die eidesstattliche Versicherung abgibt, oder
- c) die Ehe des jeweiligen Übernehmers geschieden wird, oder
- d) der jeweilige Übernehmer vor dem Übergeber (auch Berechtigter der Reallast s.u.) verstirbt.

Die Rückforderung kann beim jeweiligen Rückforderungsfall nur innerhalb von drei Monaten nach Eintritt seiner Voraussetzungen ausgeübt werden.

Inwiefern diese Frist zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung bereits verstrichen ist, ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Sollte die Rückkaufassungsvormerkung noch berechtigt ausgeübt werden können, wäre die Immobilie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sowie im Rahmen der Zwangsversteigerung nicht veräußerbar, da die Berechtigte vom Erwerber die Immobilie zurückfordern könnte.

In diesem Fall wäre kein Verkehrswert ermittelbar und die Immobilien wären nicht veräußerbar.

Im Rahmen der Gutachtenerstellung wird der Verkehrswert vorbehaltlich der vorstehenden Belastung ausgewiesen.

2. Bestandsangaben

Amtsgericht	Osnabrück
Grundbuch	Schinkel
Blatt	11956
Gemarkung	Schinkel
Flur	6
Flurstücke	17/133, 17/134
Grundstücksgröße	570 m ²



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Osnabrück, Stadt
Gemarkung: Schinkel
Flur: 6 Flurstück: 17 / 133

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am: 05.12.2022



Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Osnabrück - Stand: 03.12.2022
Mercatorstr. 4 u. 6
49080 Osnabrück

Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Zeichen: 20221205_52007

Bei einer Verwertung für nichteigene 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.

(Karte unmaßstäblich)

3. Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Widukindland', ca. 3,6 km östlich des Stadtzentrums von Osnabrück in einem allgemeinen Wohngebiet.

Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte aus.

Als Oberzentrum profitiert Osnabrück von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 2 km um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Aldi', 'Lidl', 'Netto') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Osnabrück über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Lage in einer Sackgasse entspannt.

Osnabrück ist über die Bundesstraße B68 sowie über die Autobahnen A33, A30 und A1 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A33 liegt rd. 1,5 km nordöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Osnabrück-Widukindland'. Das Autobahnkreuz 'Osnabrück-Süd' ist innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar.

Die Bushaltestelle 'Ickerweg' befindet sich in der unmittelbaren Umgebung der Liegenschaft. Über die hier verkehrenden Busse bestehen weiterführende Verbindungen zum u.a. als IC(E)-Haltestelle fungierenden Hauptbahnhof Osnabrück und somit auch zum gesamten übrigen Stadtgebiet, welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist.

Die Distanz zum internationalen Verkehrsflughafen 'Münster/Osnabrück' als weiterem überregionalem Verkehrsknotenpunkt des öffentlichen Personenverkehrs beträgt rd. 33 km.

4. Gebäudebeschreibung Einfamilienhaus

Allgemein

Bei den zu bewertenden Gebäuden handelt es sich um ein vollständig unterkellertes, zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie ein angebautes, teilunterkellertes und eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Das Mehrfamilienhaus wurde ungefähr 1970 errichtet. Das angebaute Einfamilienhaus entstand ungefähr im Jahr 2004. Der Dachgeschossausbau des Mehrfamilienhauses wurde laut Bauakte im Jahr 1975 genehmigt. Vier im Jahr 1979 genehmigte Garagen wurden im Zuge des Einfamilienhausanbaus wieder zurückgebaut. Im Jahr 1998 wurden zwei Dachgauben am Mehrfamilienhaus hinzugefügt bzw. eine vorhandene Gaube erweitert. Im Jahr 2007 wurde das Dachgeschoss des Einfamilienhauses um eine Dachgaube erweitert.

Die beiden Gebäude sind im Keller miteinander verbunden und werden über eine gemeinsame Ölheizung mit Wärmeenergie versorgt.

Die jeweiligen Hauseingangstüren befinden sich beide an den nordöstlichen Gebäudeseiten. Die vertikale Erschließung erfolgt jeweils über ein Treppenhaus (MFH) bzw. eine interne Geschosstreppe (EFH).

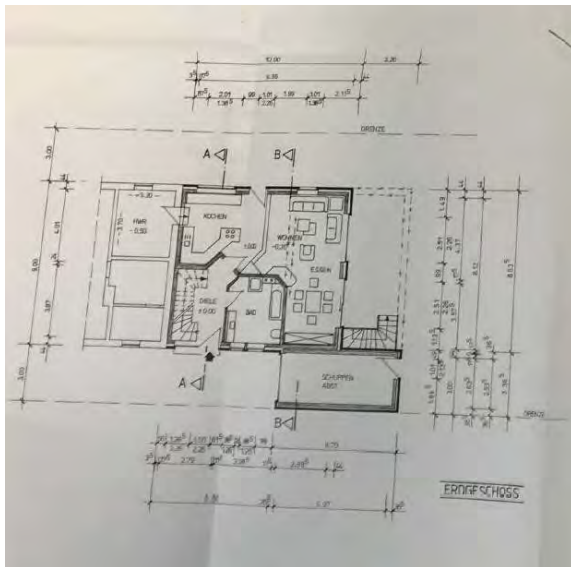
Das Einfamilienhaus verfügt über eine Wohnfläche von rd. 135 m².

Das Erdgeschoss ist offen gestaltet. Hier befinden sich eine offene Küche mit anschließendem Wohn-/Essbereich. Des Weiteren sind eine Diele und ein Badezimmer im Erdgeschoss untergebracht. Im Dachgeschoss befinden sich neben

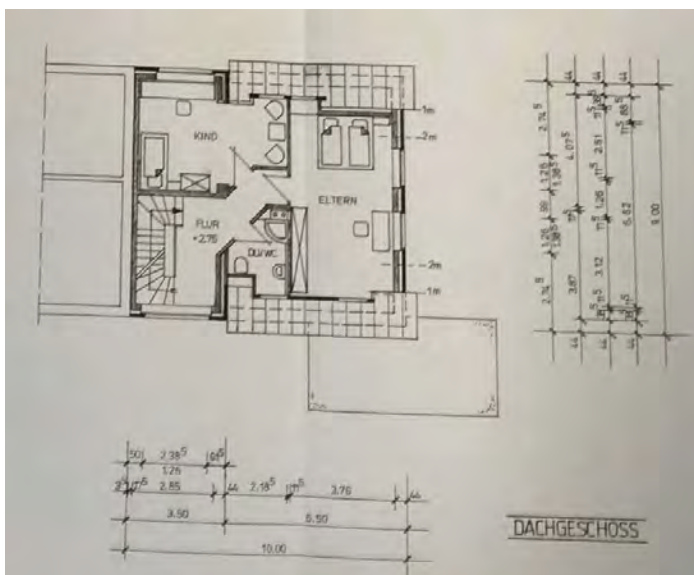
einem Elternschlafzimmer noch ein Badezimmer sowie ein Kinderzimmer. Ein weiteres Kinderzimmer wurde im Spitzboden eingerichtet. Im Wohn-/Essbereich ist eine Kaminanlage verbaut. Im Keller des Einfamilienhauses ist ein Appartement mit Badenecke eingerichtet. Der Zugang erfolgt von außen über die Gartenseite. Mangels Belichtung und Genehmigungsfähigkeit wird diese Fläche im Rahmen der Wertermittlung nicht in die Wohnfläche mit eingerechnet.

Im nordwestlichen Bereich des Grundstücks ist an dem Einfamilienhaus ein Garten angelegt. Hier wurde auch eine Holzterrassenanlage augenscheinlich in Eigenregie gebaut. Diese ist im Bereich des Kelleraufgangs durch Feuchtigkeit beschädigt. Da hier auch nicht ausgeschlossen werden kann, dass der Unterbau ebenfalls in einem schlechten Zustand ist, unterbleibt ein separater Wertansatz für die Terrasse.

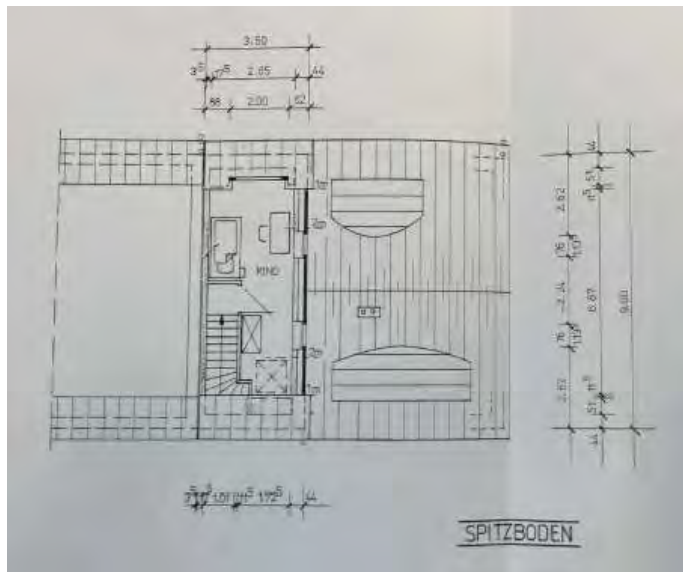
Grundrisspläne



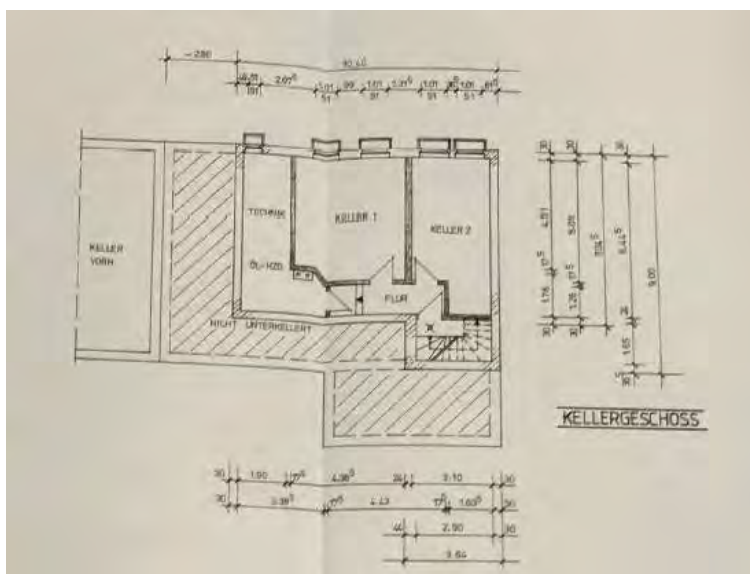
EG - unmaßstäblich



DG - unmaßstäblich



Spitzboden - unmaßstäblich



KG - unmaßstäblich

Baubeschreibung

Allgemeines

Gebäudeart	Einfamilienhaus
Baujahr	2004
Denkmalschutz	nicht vorhanden
Kernsanierung	nicht erfolgt
Anzahl der Vollgeschosse	1
Unterkellerung	teilunterkellert
Dachgeschoss	ausgebaut
Spitzboden	ausgebaut

Konstruktion

Bauweise	Massivbauweise
Gründung / Fundamente	Stahlbetonplatte
Tragkonstruktion	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Deckenkonstruktion KG	Stahlbetondecke
Deckenkonstruktion DG	Holzbalkendecke
Fassadenart	Klinkerfassade
Fassadensockel	Klinker
Fassadendämmung	Hohlraumdämmung
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Tonziegel
Dachfenster	Dachflächenfenster
Dachentwässerung	außen
Dachrinnen und Fallrohre	Zink
Sonstige besondere Bauteile	keine

Ausbau

Eingangstür	Holz mit Glaseinsätzen und verglastem Seitenteil
Innentüren	Holztüren, tlw. Glaseinsätze
Türzargen	Holz
Fenster- und sonst. Türrahmen	Holz
Verglasung	Isolierverglasung, zweifach
Sonnen-, Lichtschutz	tlw. Außenjalousien, elektrisch
Innenwandbeläge	tlw. tapeziert
	gespachtelt und gestrichen
	Fliesenspiegel in Sanitärräumen
Bodenbeläge	überw. Holzfußboden
	Fliesen in Sanitärräumen und Küche
Deckenbeläge	tapeziert bzw. gespachtelt und gestrichen
Innentreppen – Konstruktion	Holztreppe
Innentreppen – Belag	Holz
Innentreppen – Geländer m. Handlauf	Holz

Technische Gebäudeeinrichtung

Anzahl Sanitärräume	2
Sanitärausstattung	Hänge-WC mit Einbauspülkasten Waschbecken, mit Waschtisch Duschkabinen Installationen unter Putz Kippsicherungen Pendel- und Anbauleuchten Ölheizung Brennwerttechnik überw. Flachheizkörper In Sanitärräumen Fußbodenhgz. zentral
Elektroverteilung / -absicherung	n.v.
Beleuchtung	n.v.
Heizungsanlage	n.v.
Wärmeverteilung	
Warmwasserbereitung	
Sonstige technische Anlagen	
Energiebedarf lt. Energieausweis	
Untergeordnete Nebengebäude	
Außenanlagen	
Ausrichtung Garten	Nordwesten
Anzahl Außenstellplätze	0
Anzahl Carportstellplätze	0
Anzahl Garagenstellplätze	0
Wege- und Hofbefestigungen	Natursteinplatten
Gärtnerische Gestaltung	Bäume, geringer Umfang Beete und Sträucher, mittlerer Umfang Rasenfläche, mittlerer Umfang
Grundstückseinfriedung	Maschendrahtzaun Holzzaun
Hausanschlüsse	Wasser, Kanal Abwasser, Kanal Telekommunikation
Erschließungssituation	öffentliche Straße Zweiseitig über Fremdgrundstücke

Baulicher Zustand

Der Zustand des Einfamilienhauses ist gemäß vorgenommener Besichtigung insgesamt als durchschnittlich zu bezeichnen.

Tierische oder pflanzliche Schädlinge

Tierische oder pflanzliche Schädlinge wurden nicht festgestellt.

Baumängel / Bauschäden

Vorhandene geringfügige Baumängel und Bauschäden durch Alterung und Abnutzung bzw. geringfügiger Instandhaltungsrückstau werden durch die Alterswertminderung ausreichend berücksichtigt.

Altlasten im Gebäude

Gebäude-Schadstoffe sind gemäß vorliegender Unterlagen sowie den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung nicht bekannt. Es wird Freiheit von Schadstoffen unterstellt.

5. Vermietungssituation

Das Einfamilienhaus wird durch den Eigentümer derzeit selbstgenutzt.

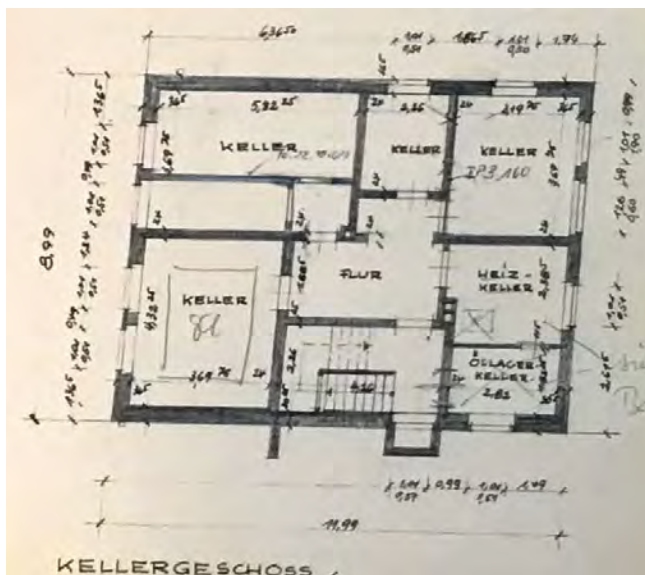
6. Gebäudebeschreibung Mehrfamilienhaus

Allgemein

Das Mehrfamilienhaus verfügt über je eine 3-Zimmer-Wohnung pro Etage. Balkone sind nicht vorhanden. Die Größe der Wohnungen betragen rd. 79 m² in den Vollgeschossen und rd. 65 m² im Dachgeschoss. Insgesamt verfügt das Mehrfamilienhaus über rd. 223 m² Wohnfläche. Im Untergeschoss sind Mieterkeller vorhanden.

Als PKW-Stellplätze befinden sich drei Außenstellplätze an der südöstlichen Gebäudeseite auf dem Grundstück.

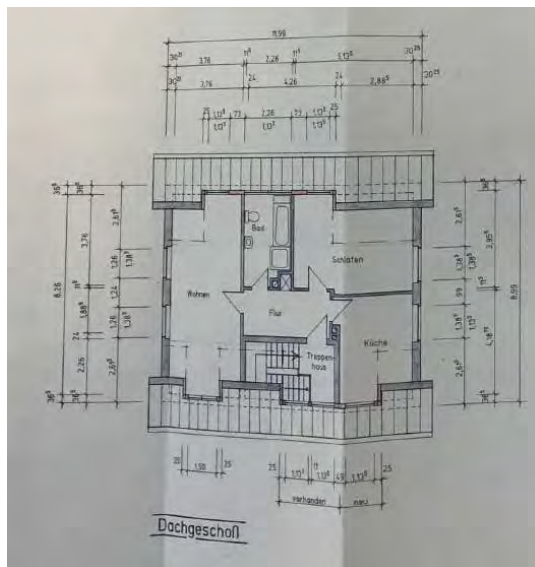
Grundrisspläne



KG - unmaßstäblich



EG + 1. OG – unmaßstäblich



DG – unmaßstäblich

Baubeschreibung

Allgemeines

Gebäudeart
Baujahr
Denkmalschutz
Kernsanierung
Anzahl der Vollgeschosse
Unterkellerung
Dachgeschoss

Mehrfamilienhaus
1970
nicht vorhanden
nicht erfolgt
2
unterkellert
ausgebaut

Spitzboden

nicht ausgebaut

Konstruktion

Bauweise
Gründung / Fundamente
Tragkonstruktion
Innenwände
Deckenkonstruktion KG -EG
Deckenkonstruktion DG
Fassadenart
Fassadensockel
Fasadendämmung
Dachform
Dacheindeckung
Dachfenster
Dachdämmung
Dachgauben
Dachentwässerung
Dachrinnen und Fallrohre
Anzahl Balkone
Anzahl Loggien
Sonstige besondere Bauteile

Massivbauweise
Streifenfundamente
Mauerwerk
Mauerwerk
Stahlbetondecken
Holzbalkendecke
Putzfassade
Klinker
n.b.
Satteldach
Tonziegel
Dachflächenfenster
Zwischensparrendämmung
Flachdachgauben
außen
Kupfer
0
0
keine

Ausbau

Eingangstür

Innentüren
Türzargen
Fenster- und sonst. Türrahmen
Verglasung
Sonnen-, Lichtschutz
Innenwandbeläge

Bodenbeläge

Deckenbeläge
Innentreppen – Konstruktion
Innentreppen – Belag
Innentreppen – Geländer m. Handlauf

Holz mit Glaseinsätzen und
verglastem Seitenteil
Holztüren
Holz
Holz
Isolierverglasung, zweifach
Außenjalousien, manuell
tapeziert und gestrichen
Fliesen in Sanitärräumen
überw. Holzfußboden
Fliesen in Sanitärräumen und Küche
tapeziert bzw. gespachtelt und gestrichen
Stahlbetontreppe
Natursteinstufen
Metallkonstruktion mit Holzhandlauf

Technische Gebäudeeinrichtung

Anzahl Sanitärräume
Sanitärausstattung

Elektroverteilung / -absicherung

1 pro Wohnung
Hänge-WC mit Einbauspülkasten
Hängewaschbecken
Duschwanne
Installationen unter Putz
Kippsicherungen

Beleuchtung	Pendel- und Anbauleuchten
Heizungsanlage	Ölzentralheizung
	Brennwerttechnik
Wärmeverteilung	überw. Rippenheizkörper
Warmwasserbereitung	zentral
Sonstige technische Anlagen	n.v.
Energiebedarf lt. Energieausweis	n.v.
Untergeordnete Nebengebäude	n.v.
Außenanlagen	
Ausrichtung Garten	n.v.
Anzahl Außenstellplätze	0
Anzahl Carportstellplätze	0
Anzahl Garagenstellplätze	0
Wege- und Hofbefestigungen	Betonsteinpflaster
Gärtnerische Gestaltung	n.v.
Grundstückseinfriedung	Gartenmauer, niedrig
Hausanschlüsse	Wasser, Kanal
	Abwasser, Kanal
	Telekommunikation
Erschließungssituation	öffentliche Straße

Baulicher Zustand

Der Zustand des Mehrfamilienhauses ist gemäß vorgenommener Besichtigung als insgesamt durchschnittlich zu beurteilen.

Tierische oder pflanzliche Schädlinge

Tierische oder pflanzliche Schädlinge wurden nicht festgestellt.

Baumängel / Bauschäden

Vorhandene geringfügige Baumängel und Bauschäden durch Alterung und Abnutzung bzw. geringfügiger Instandhaltungsrückstau werden durch die Alterswertminderung ausreichend berücksichtigt.

Altlasten im Gebäude

Gebäude-Schadstoffe sind gemäß vorliegender Unterlagen sowie den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung nicht bekannt. Es wird Freiheit von Schadstoffen unterstellt.

7. Vermietungssituation

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich vollständig vermietet. Die tatsächlichen Mietverhältnisse und Miethöhen sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Mietverträge lagen nicht vor.

8. Bestandsangaben

Amtsgericht	Osnabrück
Grundbuch	Schinkel
Blatt	11957
Gemarkung	Schinkel
Flur	6
Flurstücke	17/125
Grundstücksgröße	356 m ²



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Osnabrück, Stadt
Gemarkung: Schinkel
Flur: 6 Flurstück: 17 / 133

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am: 05.12.2022



Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Osnabrück - Stand: 03.12.2022
Mercatorstr. 4 u. 6
49080 Osnabrück

Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Zeichen: 20221205_52007

Bei einer Verwertung für nichteigene 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.

(Karte unmaßstäblich)

9. Gebäudebeschreibung Garagengebäude

Allgemein

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um ein Garagengebäude mit drei Stellplätzen sowie angebautem Abstellraum (derzeit als Büro genutzt).

Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden. Es wird ein baujahrestypischer, mängelfreier Zustand unterstellt.

Das in massiver Bauweise errichtete Flachdachgebäude verfügt über eine Klinkerfassade und Metall-Schwenktore.

Das Ursprungsbaupjahr ist nicht bekannt, dürfte jedoch ungefähr mit dem Baujahr des Mehrfamilienhauses übereinstimmen.

Ein Stromanschluss ist augenscheinlich vorhanden. Die Dacheindeckung besteht aus Bitumenbahnen. Die Fenster sind Holzrahmenfenster.

Auf eine detaillierte Baubeschreibung wird in diesem Gutachten wegen Geringfügigkeit verzichtet und auf die Fotodokumentation im Anhang verwiesen.

7. Fotodokumentation



Südostansicht



Ostansicht EFH



Nordansicht EFH Garten



Badezimmer EFH



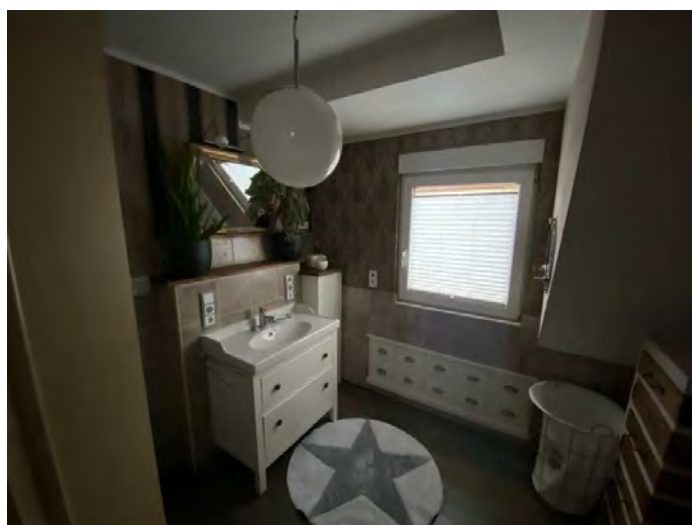
Küche EFH



Wohnbereich EFH



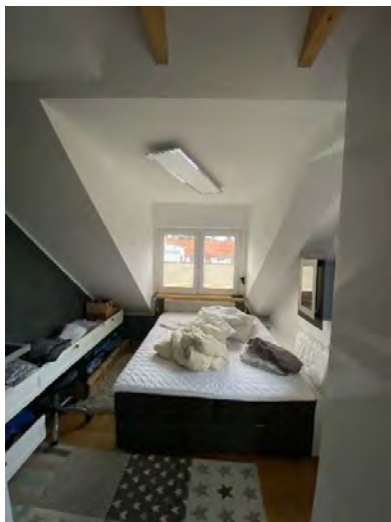
Treppe EFH



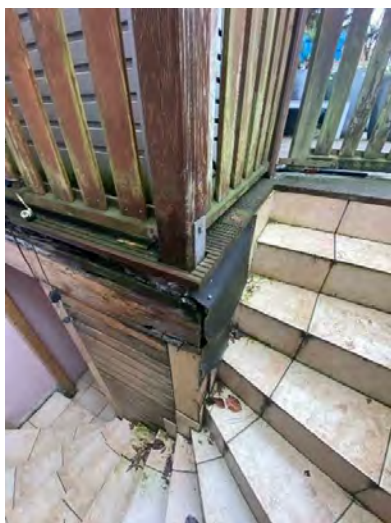
Badezimmer OG EFH



Zimmer OGEFH



Zimmer Spitzboden EFH



Schaden Kellerzugang



Appartement Keller EFH



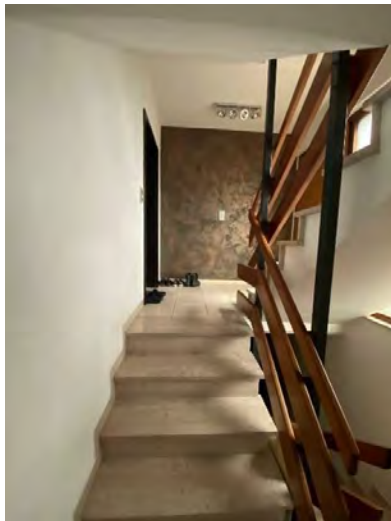
Badnische Keller EFH



Ostansicht MFH



Südwestansicht MFH



Treppenhaus MFH



Küche MFH exemplarisch



Badezimmer MFH exemplarisch



Zimmer MFH exemplarisch



Kellerraum MFH



Kellerübergang



Warmwasserspeicher



Heizungsanlage



Garagenzufahrt



Garagengebäude



Garagenanbau



Umgebungsbebauung