

**KURZGUTACHTEN**  
**2023-163**  
**Geschäftsnummer: 28 K 41/22**

über den Verkehrs- / Marktwert gemäß § 194 BauGB des Wohnungseigentums, bestehend aus:

**28/1.000** Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 49082 Osnabrück,  
Meller Straße 100, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss links -  
Hofseite, nebst Kellerraum, Nr. 9 des Aufteilungsplanes



Zum Wertermittlungstichtag **23.08.2023** wurde der

**Verkehrswert / Marktwert**

mit

**63.000,00 €**

(in Worten: Dreiundsechzigtausend 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.

**Dieses ist eine Kurzversion des Gutachtens für die Internetveröffentlichung.  
Sämtliche Wertermittlungsberechnungen sind in dieser Version nicht enthalten.**

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 9 im 2. Obergeschoss links - Hofseite,  
„Meller Straße 100“ in 49082 Osnabrück, Wertermittlungstichtag: 23.08.2023

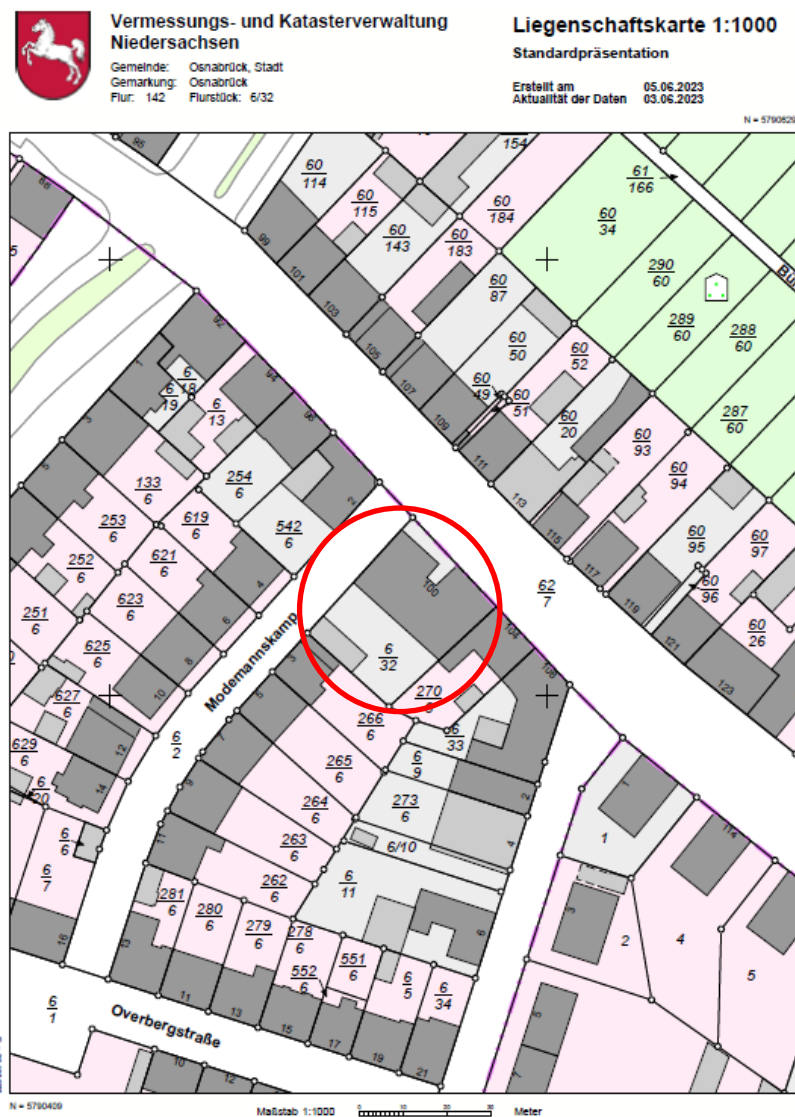
# 1. Angaben zum Bewertungsobjekt

## Art des Bewertungsobjekts

bebautes Grundstück mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit 10 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten (Arztpraxis und Apotheke). Hier ist die Eigentumswohnung Nr. 9 im 2. Obergeschoss links - Hofseite, nebst Kellerraum zu bewerten.

## Katasterbezeichnung

28/1.000 Anteil an:  
Gemarkung Osnabrück, Flur 142, Flurstück 6/32, Gebäude- und Freifläche, Meller Straße 100, Größe: 922 m<sup>2</sup>



**Diese Karte  
ist nicht  
maßstäblich!**



### Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Osnabrück -  
Mercatorstraße 4 und 6  
49080 Osnabrück

### Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
- Katasteramt Osnabrück -  
Mercatorstraße 4 u. 6  
49080 Osnabrück

Zeichen: 077-A-1388-2023

Bei einer Verwertung für nichtlegale 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.

## **2. Grundstücksbeschreibung**

### **2.1. Mikrolage**

#### **Regionale Lage**

Das zu bewertende Objekt befindet sich im Stadtteil Schölerberg, ca. 1,5 km Luftlinie südöstlich des Stadtzentrums Osnabrück/Neumarkt, in einem allgemeinen Wohngebiet.

Die Bushaltestelle „Bünder Straße“ der öffentlichen Verkehrsmittel, befindet sich in ca. 120 m fußläufiger Entfernung, in nordwestlicher Richtung. Hier verkehren die Buslinien 17, 158, 172, M1 und N1.

Der Hauptbahnhof befindet sich ca. 1,5 km (mit dem PKW), nördlich des Bewertungsgrundstücks.

#### **Versorgungseinrichtungen**

Öffentliche Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig, mit dem Fahrrad, Stadtbus oder PKW gut zu erreichen.

#### **Art der Bebauung**

wohnbauliche sowie gewerbliche Nutzung  
Die nachbarliche Bebauung besteht größtenteils aus Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäusern.

#### **Wohn- und Geschäftslage**

als Wohnlage geeignet, als Geschäftslage (bezogen auf die zu bewertende Wohneinheit) eingeschränkt geeignet

#### **Immissionen**

Durch die nahe gelegene Eisenbahnlinie (ca. 700 m Luftlinie) ist mit Lärmimmissionen zu rechnen. Weiterhin handelt es sich bei der Meller Straße um eine Straße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen. Dieses ist auch dadurch bedingt, dass die Meller Straße an ein Industriegebiet grenzt. Umliegende Straßen eines Industriegebietes müssen immer mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen rechnen. Da sich die zu bewertende Wohnung jedoch hofseitig befindet, ist diesbezüglich nicht mit Einschränkungen zu rechnen.

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 9 im 2. Obergeschoss links - Hofseite,  
„Meller Straße 100“ in 49082 Osnabrück, Wertermittlungstichtag: 23.08.2023

### 3. Gebäudebeschreibung

#### 3.1. Gebäudeart und Nutzung

<b>Art des Gebäudes</b>	unterkellertes, einseitig angebautes III-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit 10 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten (Arztpraxis und Apotheke) Hier ist die Eigentumswohnung Nr. 9 im 2. Obergeschoss links - Hofseite nebst Kellerraum zu bewerten.
<b>Nutzung</b>	wohnbauliche Nutzung
<b>Baujahr</b>	ca. 1971/ <u>1972</u>
<b>Modernisierungen</b>	Lt. Schreiben der Hausverwaltung WVG Petersson mbH vom 05.09.2023 wurden in der näheren Vergangenheit folgende Sanierungen und Reparaturen am Gebäude ausgeführt: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Austausch einiger Fenster</li> <li>- Sanierung eines Flachdachs</li> <li>- Sanierung Vordach</li> <li>- diverse Fugen in den Fassaden erneuert</li> <li>- Erneuerung Haustür samt Klingelanlage</li> <li>- Austausch der Heizungsanlage (2019)</li> <li>- Erhöhung einiger Balkonbrüstungen</li> <li>- Abdichtung Teilbereiche des Kellers</li> </ul>
<b>Energetische Eigenschaften</b>	Ein Energieausweis lag der Sachverständigen nicht vor. Dieses Merkmal fließt nicht in die Wertermittlung ein.  Die Sachverständige empfiehlt, das Gebäude auf energetische Defizite, für sinnvolle und praktische Verbesserungsmöglichkeiten, von einem Energieberater in Augenschein nehmen zu lassen.
<b>Barrierefreiheit</b>	Das Gebäude ist nicht barrierefrei. Zum Hauseingang führt eine sechsstufige Treppe. Lt. Aussage der Hausverwaltung ist der Bau einer Rampe zur Überwindung der Treppe zum Hauseingang geplant, jedoch muss vorab geprüft werden, ob die Treppensteigung nicht zu steil ist. Innerhalb des Hauses ist eine Aufzugsanlage vorhanden. Die Wohnungstüren weisen Standardmaße auf. 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.

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 9 im 2. Obergeschoss links - Hofseite,  
„Meller Straße 100“ in 49082 Osnabrück, Wertermittlungsstichtag: 23.08.2023

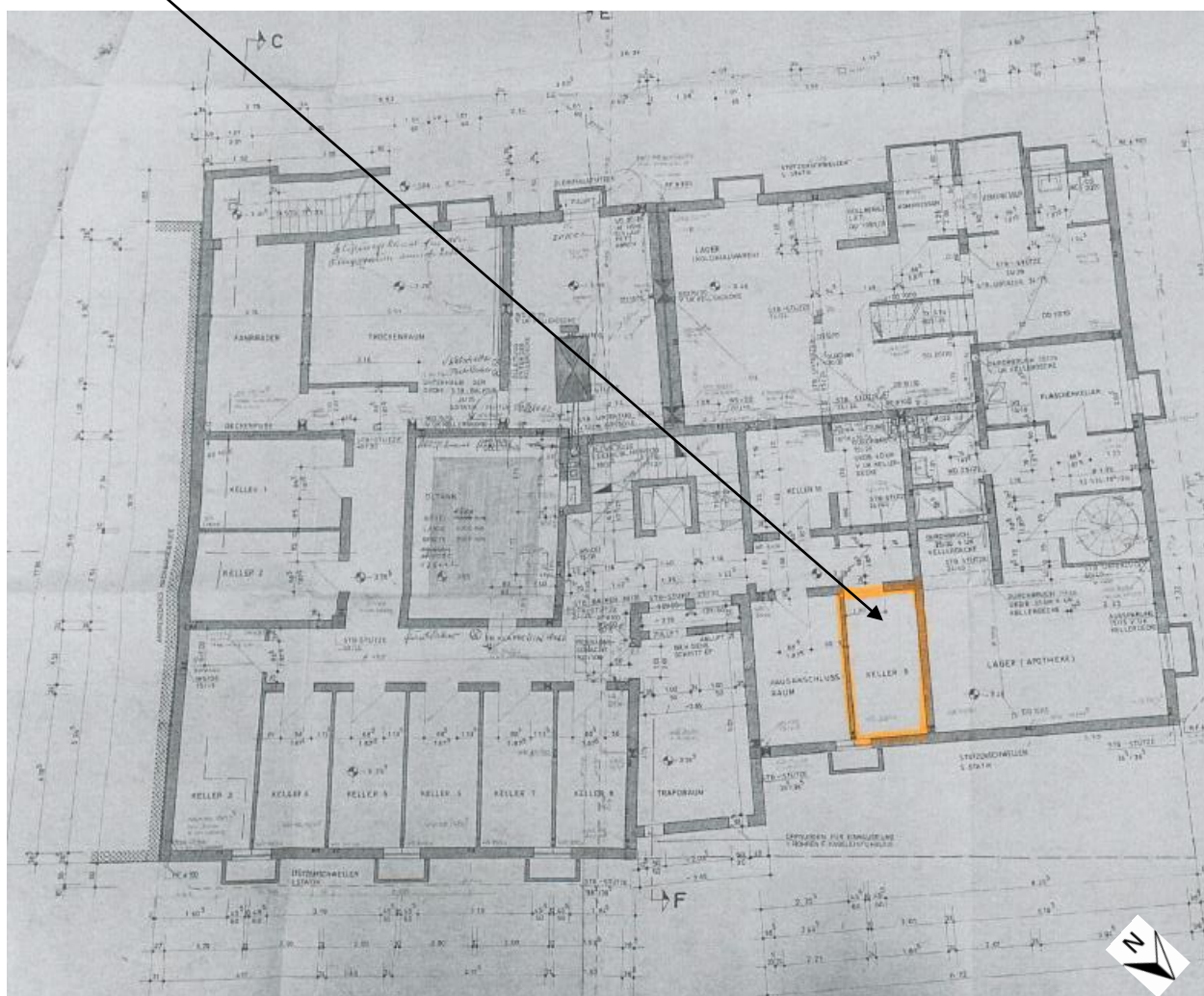
## 3.2. Grundrissgestaltung / Raumaufteilung

Die nachfolgenden Zeichnungen sind nicht maßstäblich!

Kellergeschoss

Zeichnung vom 26.02.1971

Kellerraum Nr. 9, genutzt wird jedoch der Kellerraum Nr. 2





Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 9 im 2. Obergeschoss links - Hofseite,  
„Meller Straße 100“ in 49082 Osnabrück, Wertermittlungstichtag: 23.08.2023

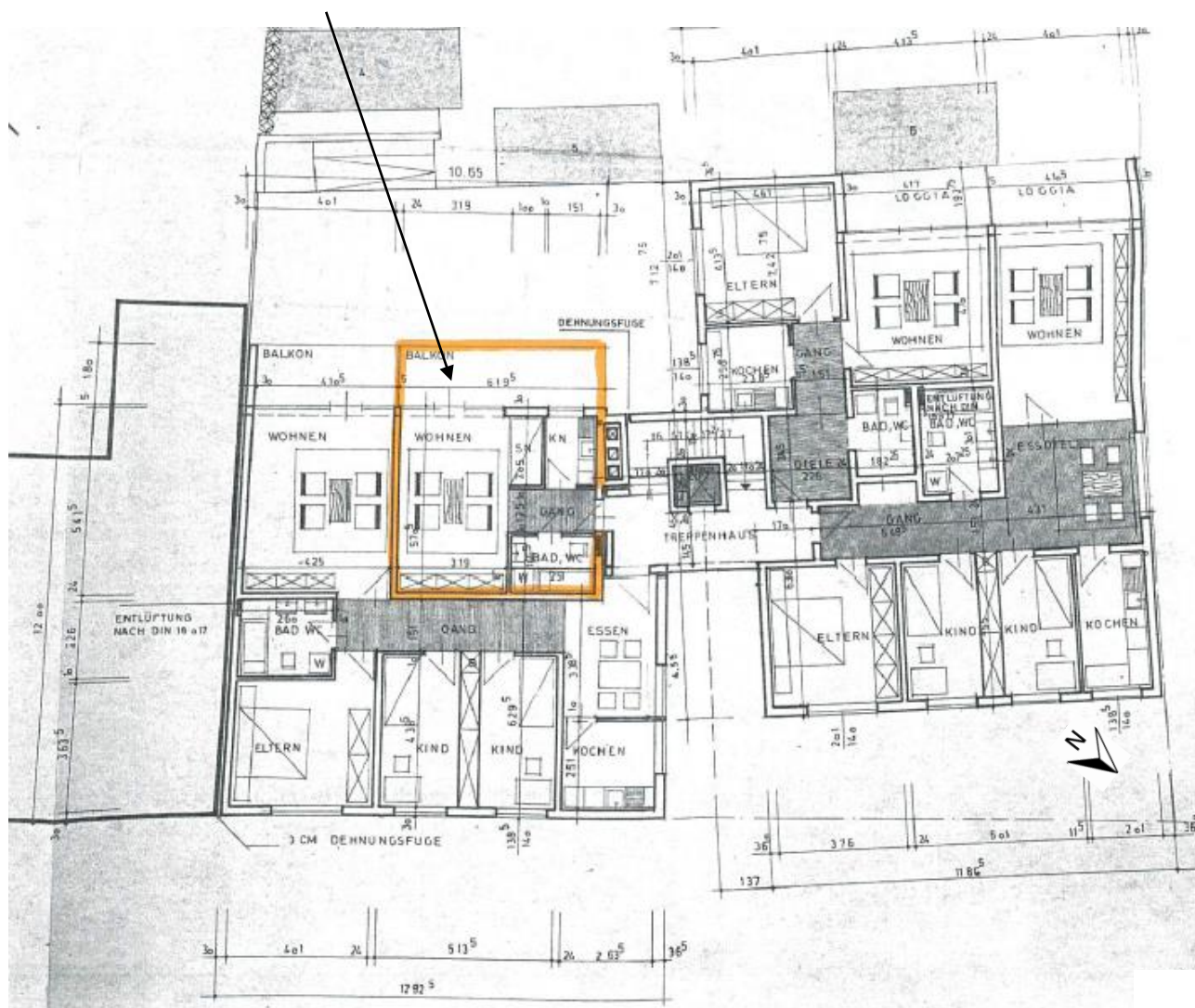
## 2. Obergeschoss

Zeichnung vom 14.05.1969

Folgende Räume befinden sich lt. Grundrisszeichnung vom Eingang her gesehen im Uhrzeigersinn:

Flur, Bad, Wohn-/Schlafraum (zum Südwesten orientiert) mit Zugang zum Balkon, Balkon (zum Südwesten orientiert), Küche

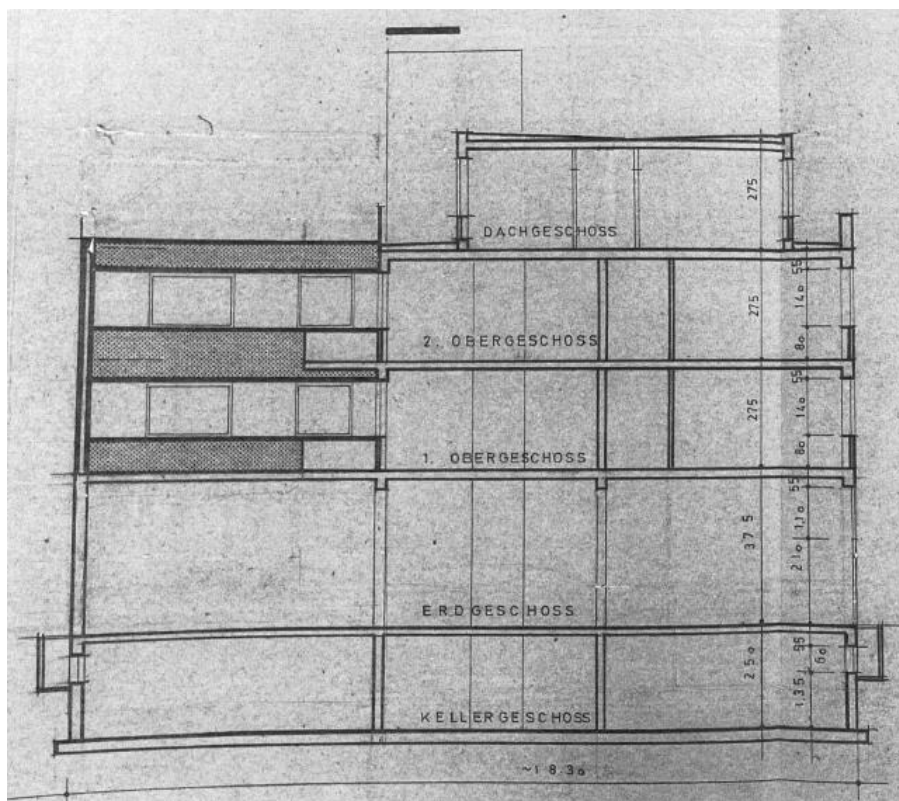
### Wohnung Nr. 9



Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 9 im 2. Obergeschoss links - Hofseite,  
„Meller Straße 100“ in 49082 Osnabrück, Wertermittlungstichtag: 23.08.2023

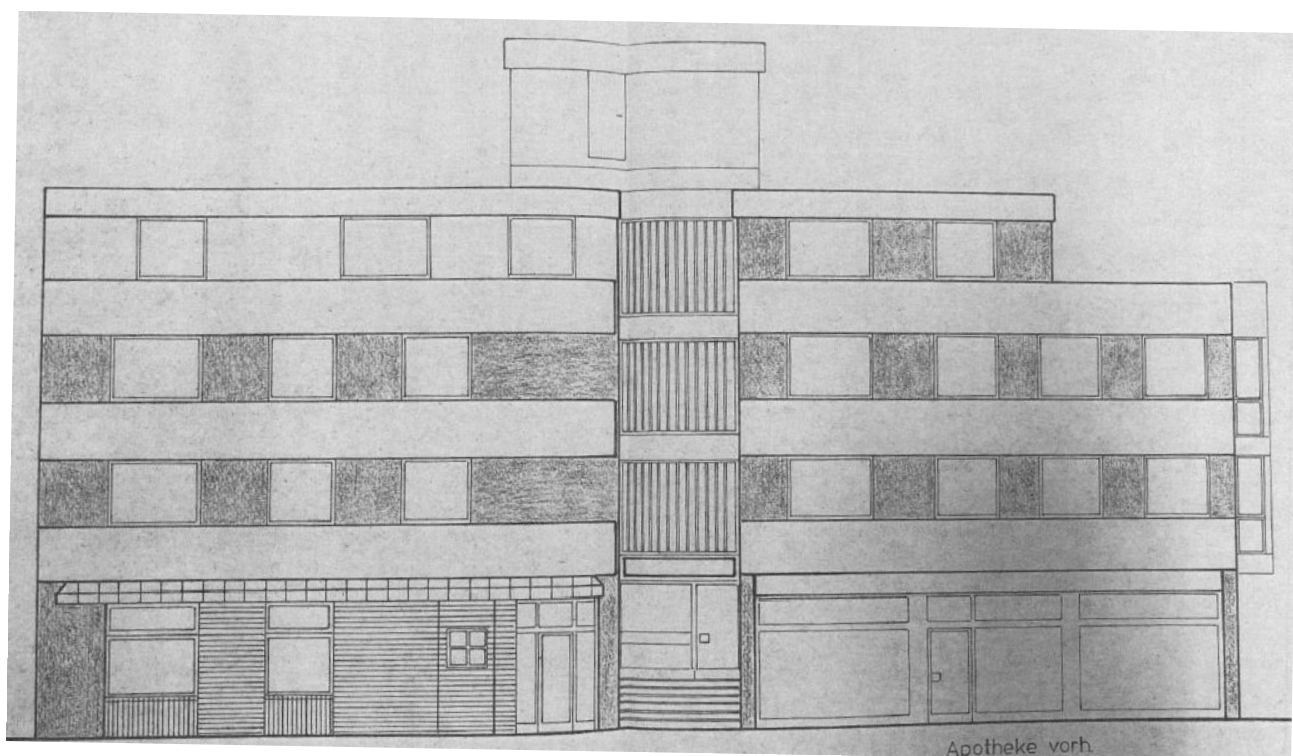
## Schnitt

Zeichnung vom 14.05.1969



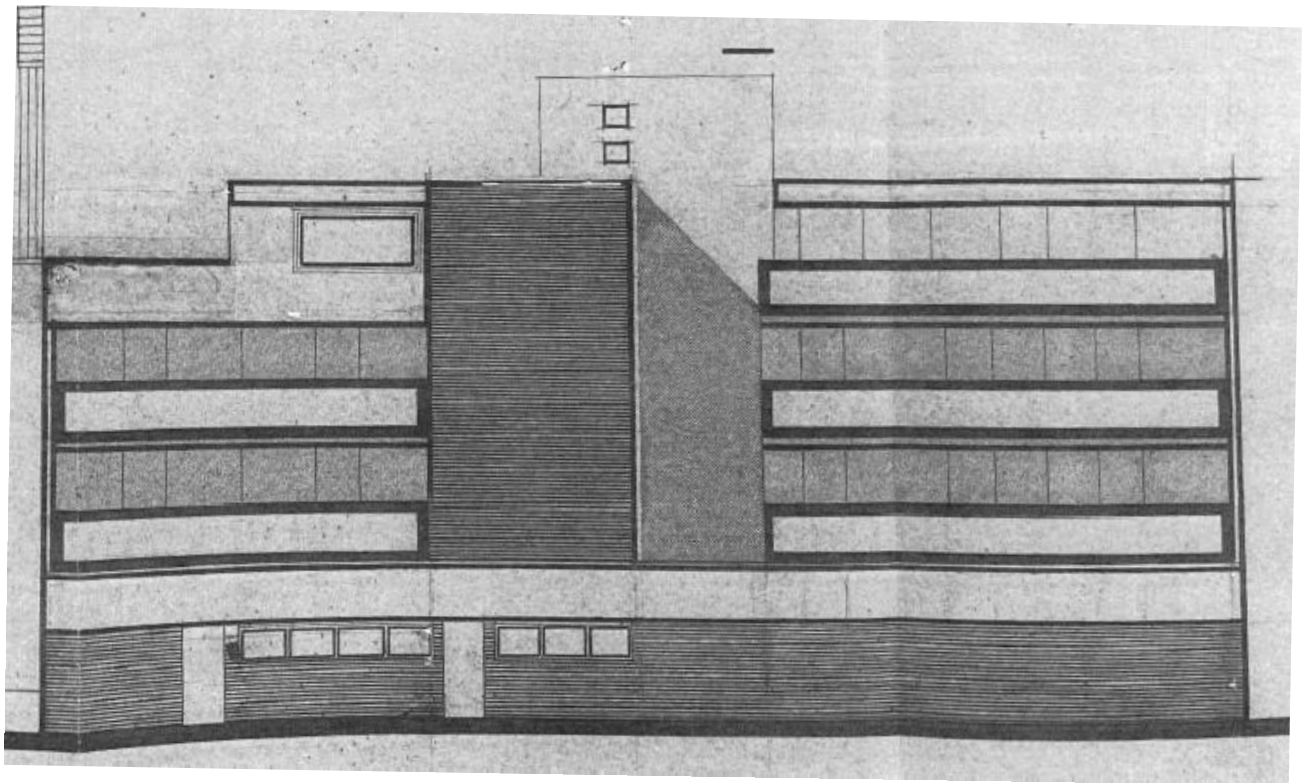
## Ansichten

Zeichnungen vom 10.01.2005

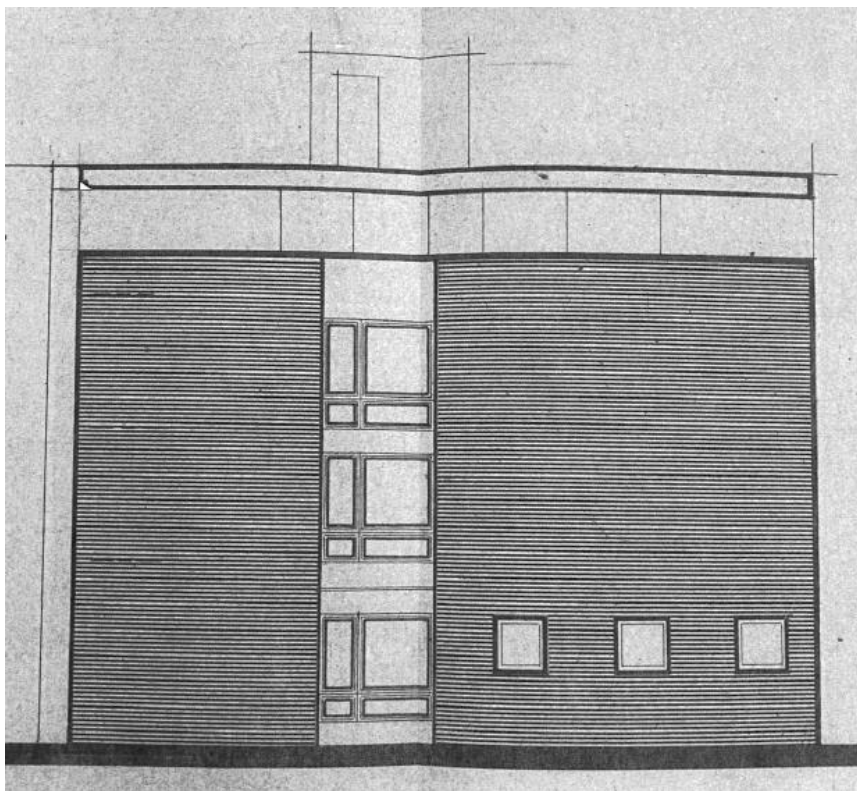


Straßenansicht (Nordosten)

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 9 im 2. Obergeschoss links - Hofseite,  
„Meller Straße 100“ in 49082 Osnabrück, Wertermittlungstichtag: 23.08.2023



Rückansicht (Südwesten)



Nordwestansicht (Modemannskamp)



Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 9 im 2. Obergeschoss links - Hofseite,  
„Meller Straße 100“ in 49082 Osnabrück, Wertermittlungstichtag: 23.08.2023

### 3.3. Gebäudekonstruktion

<b>Konstruktionsart</b>	Massivbau
<b>Fundamente</b>	Streifenfundamente in Beton
<b>Unterkellerungsart</b>	voll unterkellert
<b>Kellerwände</b>	massiv, ca. 36,5 cm, lt. Zeichnung
<b>Umfassungswände</b>	massiv, ca. 30,0 - 36,5 cm, lt. Zeichnung
<b>Innenwände</b>	ca. 11,5 cm – 24 cm
<b>Geschossdecken</b>	Stahlbeton
<b>Geschosstreppen</b>	Beton mit Terrazzo-Tritt- und Setzstufen
<b>Außentreppe</b>	sechsstufige Waschbetontreppe, beidseitige Stahlhandläufe
<b>Kelleraußentreppe</b>	Beton, Stahlrohrhandlauf
<b>Fassade/Außenverkleidung</b>	EG: Sandstein, darüber Putz mit Anstrich sowie verfugtes Verblendmauerwerk
<b>Dachform</b>	Flachdach
<b>Dachrinnen/Fallrohre</b>	Zink
<b>Besondere Bauteile</b>	keine
<b>Besondere Einrichtungen</b>	Hausgegensprechanlage, Aufzug

### 3.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

<b>Wasserinstallation</b>	Die Wasserversorgung geschieht über öffentlichen Anschluss.
<b>Abwasser</b>	öffentliche Entsorgung
<b>Elektroinstallation</b>	In Unterputzmontage, die Sachverständige unterstellt eine standardmäßige Ausstattung.
<b>Heizung</b>	Ölzentralheizung (Bj. 2019) Lt. Grundrisszeichnung ist ein Tank mit ca. 17.500 l Fassungsvermögen zur Ölbevorratung vorhanden. Die Beheizung der einzelnen Räume geschieht über DIN-Radiatoren mit Thermostatventilen.
<b>Lüftung</b>	allgemeine Fensterlüftung

### 3.5. Außenanlagen

<b>Einfriedung</b>	Das Grundstück ist durch seine Bebauung sowie durch eine Mauer eingefriedet. Weiterhin ist eine Schrankenanlage zur Hoffläche vorhanden.
--------------------	--

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 9 im 2. Obergeschoss links - Hofseite,  
„Meller Straße 100“ in 49082 Osnabrück, Wertermittlungstichtag: 23.08.2023

<b>Bodenbefestigung</b>	Die Hoffläche ist mit Betonverbundsteinen ausgelegt.
<b>Gartengestaltung</b>	Es ist keine Gartengestaltung vorhanden. Die Hoffläche wird als PKW-Stellfläche sowie als Zufahrt zu den Garagen genutzt.

### 3.6. Raumausstattung und Ausbauzustand

<b>Fußböden</b>	im Allgemeinen Laminat, Bad gefliest
<b>Wandbekleidung</b>	im Allgemeinen geputzt, gestrichen bzw. tapeziert, Bad raumhoch gefliest, Küche mit Fliesenspiegel im Arbeitsflächenbereich
<b>Deckenflächen</b>	im Allgemeinen geputzt, gestrichen bzw. tapeziert
<b>Fenster</b>	Kunststoffrahmenfenster Bj. 2000 (Wohnung Nr. 9)
<b>Verglasung</b>	Isolierverglasung
<b>Innentüren</b>	Holztüren in Stahlzargen
<b>Bad – Ausstattung</b>	Stand-WC mit aufgesetzem Spülkasten, Waschbecken mit Zweihebelmischer, Einbauwanne

### 3.7. Gebäudezustand

<b>Belichtung und Belüftung</b>	gut und ausreichend
<b>Bauschäden und Baumängel</b>	<p>Risse im Putz der Außenfassade sowie Farbabplatzungen, zum Teil sind die Fugen der Verklinkerung erneuerungsbedürftig, da Feuchtigkeit durch die Fugen ins Gebäude dringt (lt. Aussage des Hausverwalters), teilweise Abplatzungen des Verblendmauerwerks</p> <p>Von der Hausverwaltung WVG Petersson mbH wurde eine Energieberatung beauftragt, die als Grundlage einer energetischen Sanierung erfolgen soll. Die derzeitige Rücklage beträgt lediglich 60.000 €, sodass bei einer Beschlussfassung über energetische Sanierungen des Gebäudes, wie beispielsweise eine Dämmung, diese über eine Sonderumlage finanziert werden müsste.</p> <p>Zeitnah ist die Fassade zum Modemannskamp, inkl. Glaselemente zu sanieren, da es dort immer wieder zu Durchnässungsschäden kommt. Auch eine Sanierung der meisten Balkone sowie des Aufzugs sind in Planung. Für die gesamten Vorhaben liegen keine detaillierten Kostenvoranschläge vor. Das heißt, dass ein möglicher Erwerber in der nächsten Zeit mit einer Sonderumlage für die anstehenden Sanierungsarbeiten rechnen muss, da die Rücklagen nicht ausreichend sind.</p>

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 9 im 2. Obergeschoss links - Hofseite,  
„Meller Straße 100“ in 49082 Osnabrück, Wertermittlungstichtag: 23.08.2023

#### **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 nicht 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.

### **3.8. Wohnflächenberechnung**

**Wohnfläche, Wohnung Nr. 9 im 2. Obergeschoss links - Hofseite:** 31,67 m<sup>2</sup>, rd. 32,00 m<sup>2</sup>

#### **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.

## **4. Fotos**



Straßenansicht Nordosten



Nordwestansicht (Modemannskamp)

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 9 im 2. Obergeschoss links - Hofseite,  
„Meller Straße 100“ in 49082 Osnabrück, Wertermittlungstichtag: 23.08.2023



Wohnung Nr. 9

Südwestansicht (Hofseite)