

Dipl.-Ing. Peter Roos Architekt

Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Mieten

Richard-Wagner-Straße 77 • 49078 Osnabrück • Telefon 0541 – 46 00 5 • Fax 0541 – 43 11 96
Internet <http://www.p-roos.de> E-Mail: info@p-roos.de

**KURZGUTACHTEN
2022-106
Geschäftszeichen: 28 K 79/16**

über den Verkehrs- / Marktwert gemäß § 194 BauGB des mit einem
Einfamilienhaus und Garage mit Abstellraum
bebauten Grundstücks „Auf dem Asel 9“ in 49324 Melle



Zum Wertermittlungsstichtag 16.11.2022 wurde der

**Verkehrswert / Marktwert,
unter Berücksichtigung des Gebäudeabbruchs (Einfamilienhaus)**

mit

58.000,00 €

(in Worten: Achtundfünfzigtausend 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.**

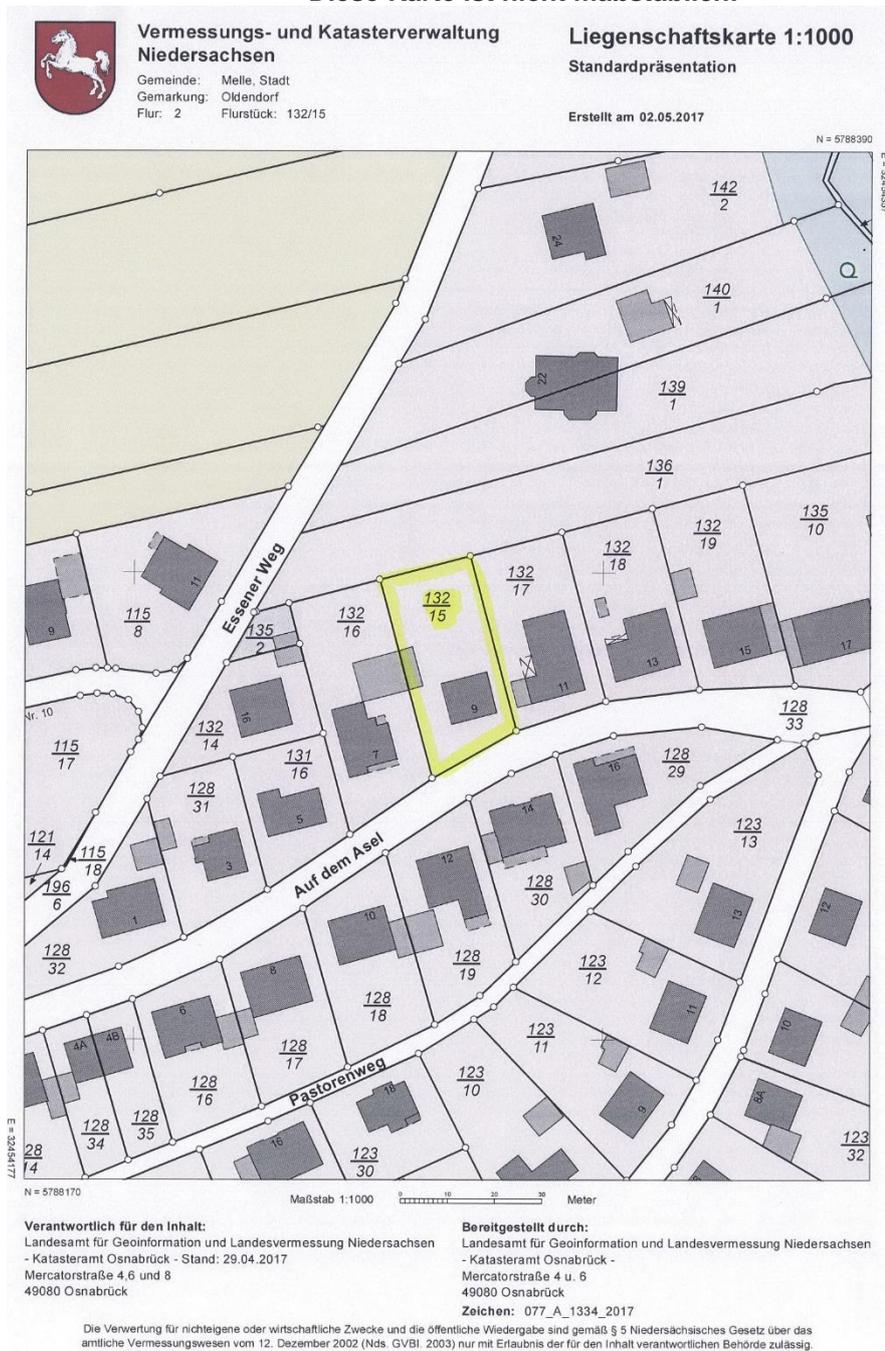
Wertermittlungsobjekt: Ermittlung der Restnutzungsdauer des Wohn- und Geschäftshauses mit Anbau, „Bremer Straße 57 - 59“, 49084 Osnabrück, Wertermittlungsstichtag: 01.01.2021

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts bebautes Grundstück mit einem Einfamilienhaus und Garage mit Abstellraum

Katasterbezeichnung Gemarkung Oldendorf, Flur 2, Flurstück 132/15, Hof- und Gebäudefläche, Auf dem Asel 9, Größe: 829 m²

Diese Karte ist nicht maßstäblich!



2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Mikrolage

Regionale Lage	Das zu bewertende Grundstück liegt ca. 6,0 km nördlich des geographischen Ortsmittelpunktes von Melle, im Ortsteil Oldendorf. Das Naherholungsgebiet „Wildpark Diedrichsburg“ liegt ca. 1,5 km östlich des Bewertungsobjektes. Die Bushaltestelle „Oldendorf – Am Kreimerhof“ der öffentlichen Verkehrsmittel befindet sich südwestlich, in ca. 1,0 km fußläufiger Entfernung. Der Bahnhof Melle liegt südlich des Bewertungsobjektes, in ca. 6,0 km Entfernung.
Versorgungseinrichtungen	Öffentliche Einrichtungen, wie z. B. der DRK Kindergarten liegt ca. 300 m und die Grundschule Oldendorf ca. 1,0 km entfernt. Weiterführende Schulen und Behörden sind in Melle direkt zu erreichen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind eingeschränkt in Oldendorf vorhanden. Das gemeindliche Zentrum von Oldendorf ist in ca. 800 m Entfernung fußläufig zu erreichen.
Art der Bebauung	wohnbauliche Nutzung
Wohnlage	als Wohnlage geeignet
Immissionen	Dem Sachverständigen sind keine störenden Immissionen bei der Ortsbesichtigung aufgefallen.

3. Gebäudebeschreibung

3.1. Einfamilienhaus

3.1.1. Gebäudeart und Nutzung

Art des Gebäudes	unterkellertes Einfamilienhaus, das Dachgeschoss ist ausgebaut, der Spitzboden ist nicht ausgebaut.
Nutzung	wohnbauliche Nutzung
Baujahr	ca. 1972

Wertermittlungsobjekt: Ermittlung der Restnutzungsdauer des Wohn- und Geschäftshauses mit Anbau,
„Bremer Straße 57 - 59“, 49084 Osnabrück, Wertermittlungsstichtag: 01.01.2021

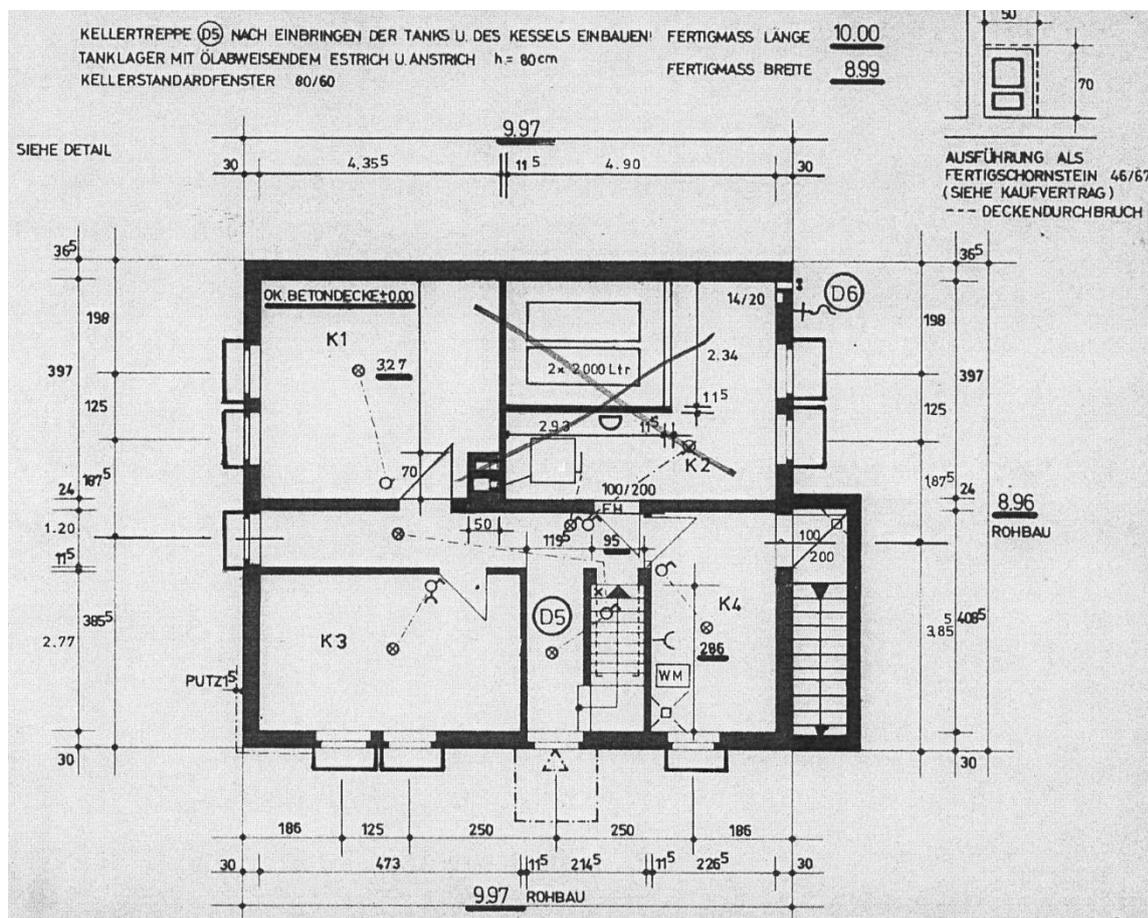
Energieausweis

Ein Energieausweis für Wohngebäude lag dem Sachverständigen vor, gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013, ausgestellt am 05.02.2016. Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Der Endenergieverbrauch des Bewertungsobjekts wurde mit 38,00 kWh/(m² * a) ermittelt, der Primärenergieverbrauch wurde mit 41,8 kWh/(m² * a) ermittelt. Diese Werte liegen im Ein- und Mehrfamilienhaus – Neubaubereich.

3.1.2. Grundrissgestaltung / Raumaufteilung

Kellergeschoss

Zeichnung bauaufsichtlich genehmigt 01.08.1972

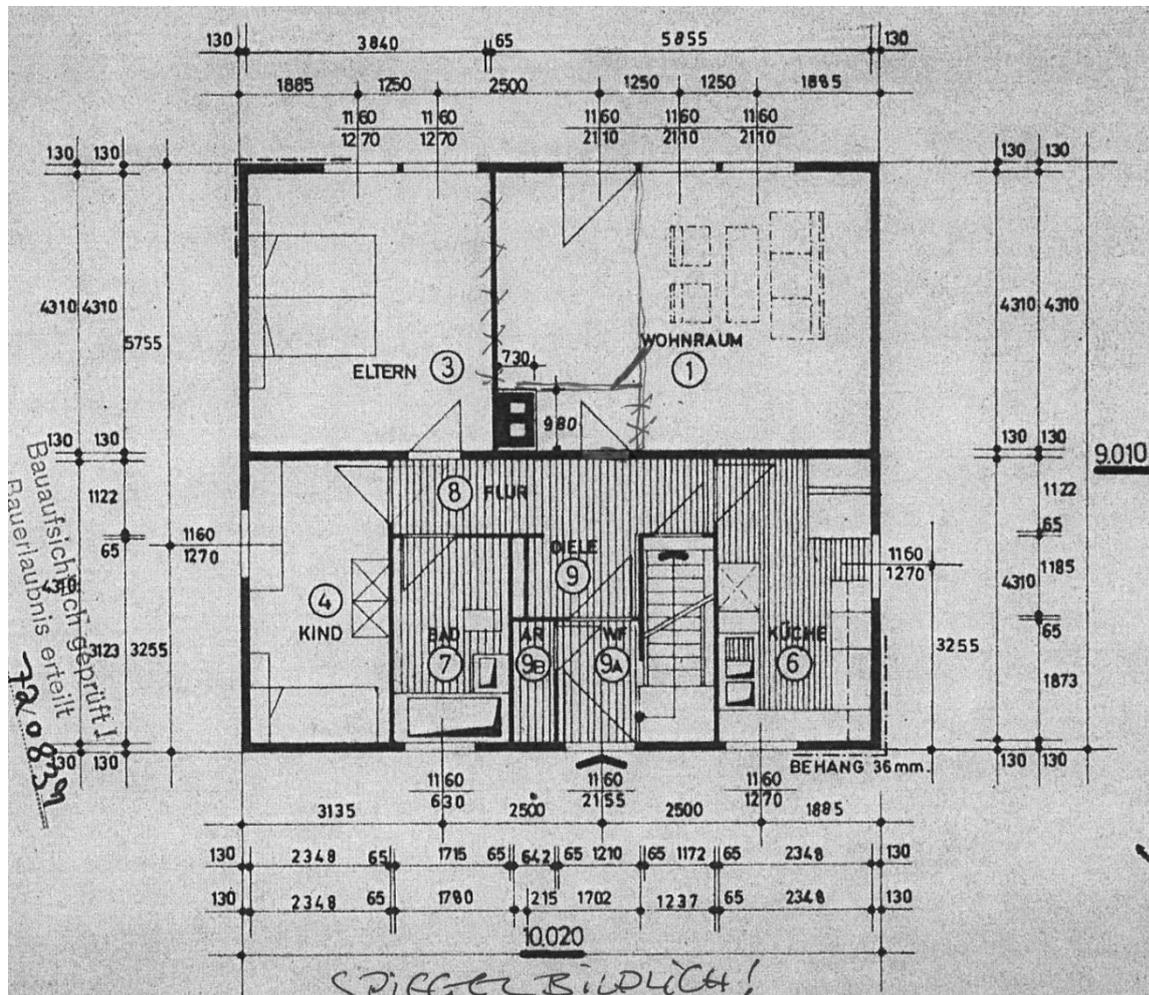


Wertermittlungsobjekt: Ermittlung der Restnutzungsdauer des Wohn- und Geschäftshauses mit Anbau,
 „Bremer Straße 57 - 59“, 49084 Osnabrück, Wertermittlungsstichtag: 01.01.2021

Erdgeschoss

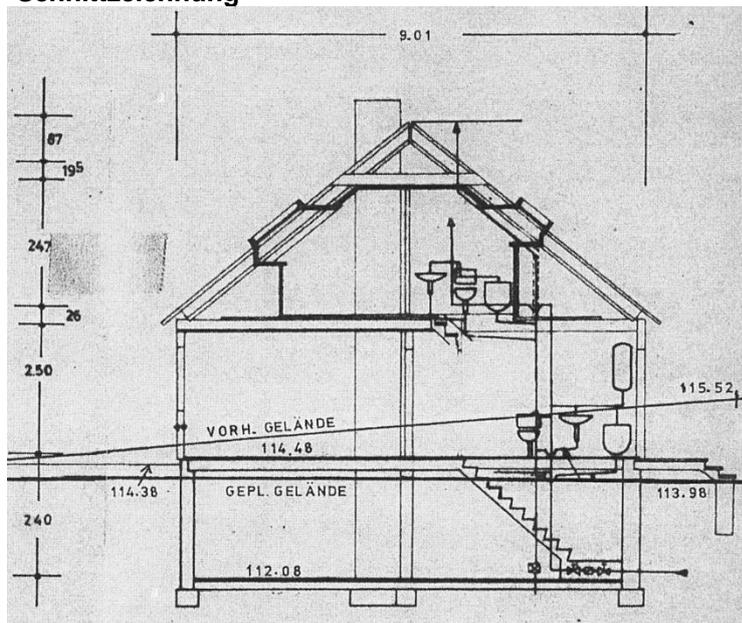
Zeichnung bauaufsichtlich genehmigt 01.08.1972

vom Hauseingang im Uhrzeigersinn gesehen:
 WF, Abstellraum, Diele, Flur, Bad, Kind, Eltern, Wohnraum, Küche



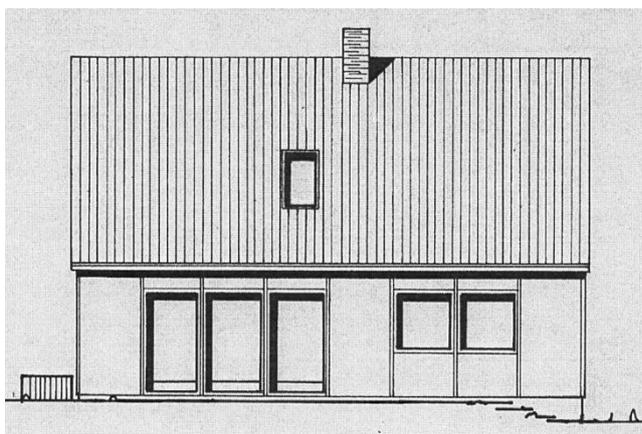
Wertermittlungsobjekt: Ermittlung der Restnutzungsdauer des Wohn- und Geschäftshauses mit Anbau,
 „Bremer Straße 57 - 59“, 49084 Osnabrück, Wertermittlungsstichtag: 01.01.2021

Schnittzeichnung

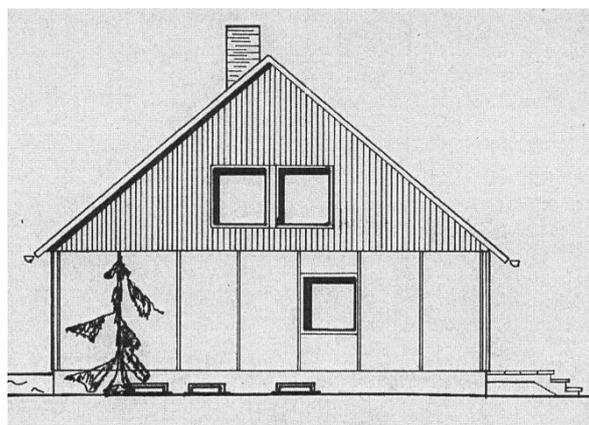


Ansichten

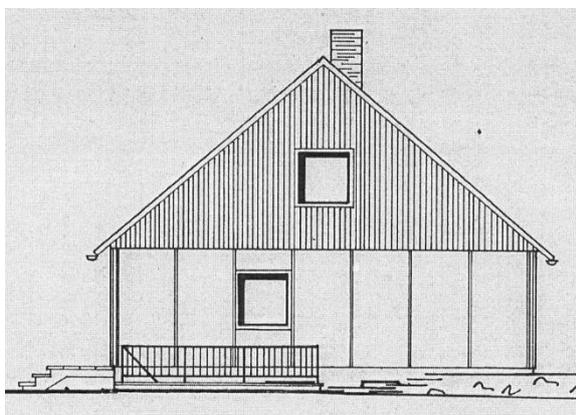
Zeichnungen von 1970, ohne Anbau



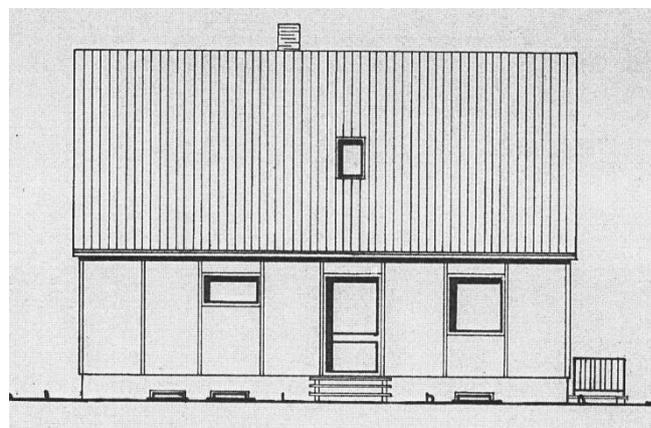
Gartenansicht Süden



Ansicht Osten



Ansicht Westen



Eingangsansicht Norden

3.1.3. Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart	Kellergeschoss: massiv ab Erdgeschoss: Okal Fertighaus
Fundamente	Streifenfundamente in Beton
Unterkellerungsart	unterkellert
Kelleraußenwände	ca. 30,0 cm - 36,5 cm, lt. Zeichnung
Umfassungswände	ca. 24,0 cm, lt. Baubeschreibung Holzfachwerk beiderseits mit Spanholzplatten (8 mm außen, 16 mm innen) verkleidet und Isolierstoffen im Zwischenraum.
Innenwände	ca. 12,8 cm, tragende Wände, lt. Baubeschreibung aufgeführt in Spanplatte, Holzfachwerk, Spanplatte
Geschossdecken	über KG: Stahlbeton, über EG und DG: Holzbalkenlage
Geschosstreppen	zum Kellergeschoss: Stahlbeton zum Dachgeschoss: massive Naturholztreppe, lt. Baubeschreibung, die Treppe wurde gestrichen
Kelleraußentreppe	aus Beton
Fassade/Außenverkleidung	8 mm Eternittafel mit Kunstharzstreichputz, lt. Baubeschreibung, sichtbar ist: Kunststoffverkleidung in Klinkeroptik
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Sparren konnten nicht eingesehen werden, da das Dachgeschoss komplett verkleidet und der Spitzboden nicht zugänglich ist.
Dacheindeckung	Betondachsteine
Dachrinnen/Fallrohre	Zink und Kunststoff
Besondere Bauteile	keine
Besondere Einrichtungen	keine

3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation	Die Wasserversorgung geschieht über öffentlichen Anschluss.
Abwasser	öffentliche Entsorgung
Elektroinstallation	in Unterputzmontage bzw. im Zwischenraum der Holzständerwände
Heizung	Gaszentralheizung. Die Beheizung der einzelnen Räume geschieht z. T. über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen und z. T. über Plattenheizkörper mit Konvektion.
Warmwasserversorgung	über Boiler
Lüftung	allgemeine Fensterlüftung

Wertermittlungsobjekt: Ermittlung der Restnutzungsdauer des Wohn- und Geschäftshauses mit Anbau, „Bremer Straße 57 - 59“, 49084 Osnabrück, Wertermittlungstichtag: 01.01.2021

3.1.5. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist zum Teil durch eine Hecke und zum Teil durch einen Zaun eingefriedet.
Bodenbefestigung	Die Zuwegung zum Hauseingang und zur Garage ist mit Betonverbundsteinen bzw. mit Waschbetonplatten ausgelegt.
Gartengestaltung	Diese besteht zum größten Teil aus Rasenfläche mit einzelnen Büschen. Die Terrasse ist zur Straße hin durch eine Hecke geschützt.
Außenanlagen	Diesen befinden sich in einem einfachen Zustand.

3.1.6. Raumausstattung und Ausbauzustand

Fußböden	im Allgemeinen PVC-Belag, Bad im EG mit Fliesen
Wandbekleidung	im Allgemeinen tapeziert und zum Teil gestrichen, Bad im EG ca. 2,20 m hoch, im DG ca. 1,50 m hoch gefliest
Deckenflächen	im Allgemeinen Rigipsverkleidung, gestrichen
Fenster	zum Teil Kunststoffrahmen, zum Teil Holzrahmen
Verglasung	Isolierverglasung
Rollläden	vorhanden, im Erdgeschoss elektrisch betrieben
Innentüren	Holztüren in Holzzargen, tw. Glastüren vorhanden
Bad – Ausstattung	einfaches Duschbad im KG: Stand-WC mit Aufsatzspülkasten, Waschbecken mit Zweihebelmischer, Dusche Bad im EG: befindet sich im Rohbau, es ist ein Stand-WC mit Aufsatzspülkasten vorhanden Bad im DG: Stand-WC mit Aufsatzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, Einbauwanne
Sanitärobjekte	Sanitärobjekte in weiß

3.1.7. Gebäudezustand

Belichtung und Belüftung	gut und ausreichend
Bauschäden und Baumängel	Der Sachverständige weist auf eine Anfrage zum Thema verwendeter Materialien – OKAL Haus bis Baujahr 1980 hin, die im Anhang zu finden ist. Hier ist zu lesen, dass für verschiedene Gewerke, z. B. formaldehydhaltige, asbesthaltige und lindanhaltige Materialien verwendet wurden. Aufgrund der verwendeten, belasteten Baustoffe besteht Sanierungsbedarf. Achtung: Asbestbelastete Stoffe sind schwer zu entsorgen! Weiterhin ist Feuchtigkeit im Kellerbereich vorhanden. Die Sanierungskosten stehen in keinem Verhältnis zum Gebäudewert, sodass der Sachverständige aufgrund der Unwirtschaftlichkeit den Gebäudeabbruch berücksichtigt.

Anmerkung	Die Aufzählung der Bauschäden/Baumängel hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Der Sachverständige ist nicht befugt eine Bauteilöffnung vorzunehmen.
------------------	--

3.1.7.1. Wohnfläche

Wohnfläche im Erdgeschoss:	77,81 m ²
Wohnfläche im Dachgeschoss:	<u>33,08 m²</u>
Wohnfläche, gesamt:	110,89 m ²

Plausibilisierung der Wohnfläche	Es können Abweichungen zwischen den vorgenannten Maßen und der vorhandenen Bebauung möglich sein. Zum Teil handelt es sich um Circumaße. Für den Zweck der vorliegenden Wertermittlung sind sie jedoch hinreichend genau.
---	---

3.2. Garage

Art des Gebäudes	Garage mit nachträglich angebautem Abstellraum sowie nachträglich erstelltem Satteldach
Baujahr	ca. 1973 als Flachdachbau erstellt, Baujahr für Satteldach und Abstellraum nicht bekannt
Dachform	Satteldach
Tor	Normschwinger

4. Fotos



Westgabel



Gartenansicht mit Hauseingang, Norden



Garage



Giebelseite der Garage mit Abstellraum