



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

Christoph Kötter
Dipl. Betriebswirt

Rheiner Landstraße 195 A
49078 Osnabrück

fon 0541-98115-0
fax 0541-98115-30

Bank BIC: OLBODEH2XXX
IBAN: DE26 2802 00505043979301

email christoph.koetter@svb-koetter.de
www.koetter-sachverständige.de

USt.-IdNr. DE 187537502

Bearb. Nr. 25/053 -I

Osnabrück 13.01.2026

Sachverständigenbüro Kötter – Rheiner Landstraße 195 a 49078 Osnabrück

Internetexposé zum **Verkehrswertgutachten**

NZS 38 K 2/25

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes
Osnabrück vom 03.03./20.08.2025 in der
Zwangsversteigerungssache betreffend das im
Grundbuch von Lechtingen, Blatt 1152
eingetragene Grundstück:

Rheinstraße 37, 49134 Wallenhorst

Eingetragener Eigentümer :

Herr Michel Kaiser

Verkehrswert nach § 194 BauGB:

500.000,00 €

=====

**(unter Berücksichtigung eines
Risikoabschlages wegen der nicht
ermöglichten Innenbesichtigung)**

V e r k e h r s w e r t – mit einem

Wohnungsrecht belastet:

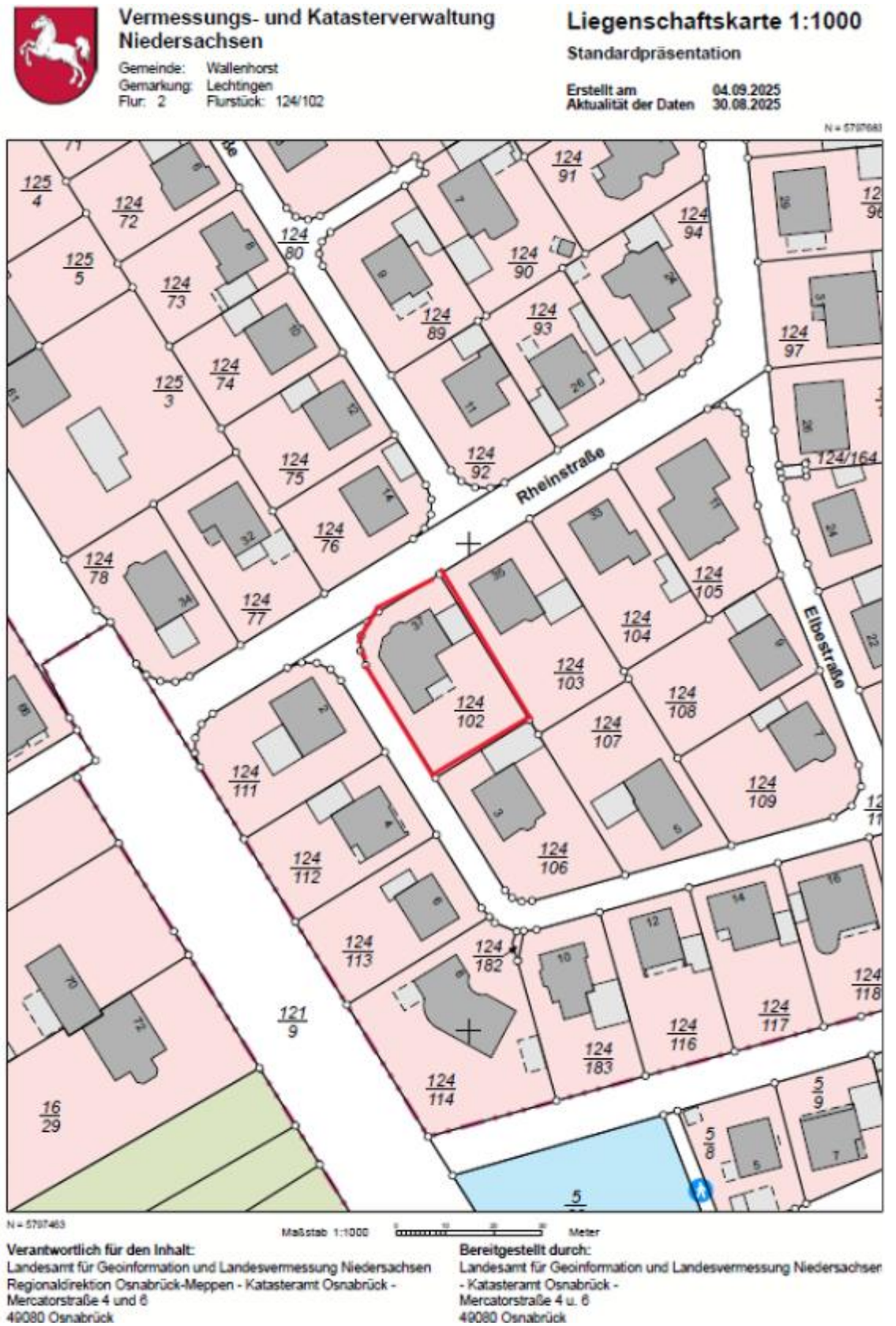
97.000,00 €

nach § 194 ff. BauGB

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 14.10.2025

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

1. Liegenschaftskarte, Fotos und Baupläne



Grundstücksgröße: 784,00 m²

1.1 Fotos und Baupläne



1) Straßenseite Nordwesten (II) Doppelgarage und (I) Wohnhaus



2) (I) Wohnhaus Nordansicht, Haupteingangsseite



3) (I) Wohnhaus, Nordostansicht



4) (I) Nebeneingang an der Westfassade



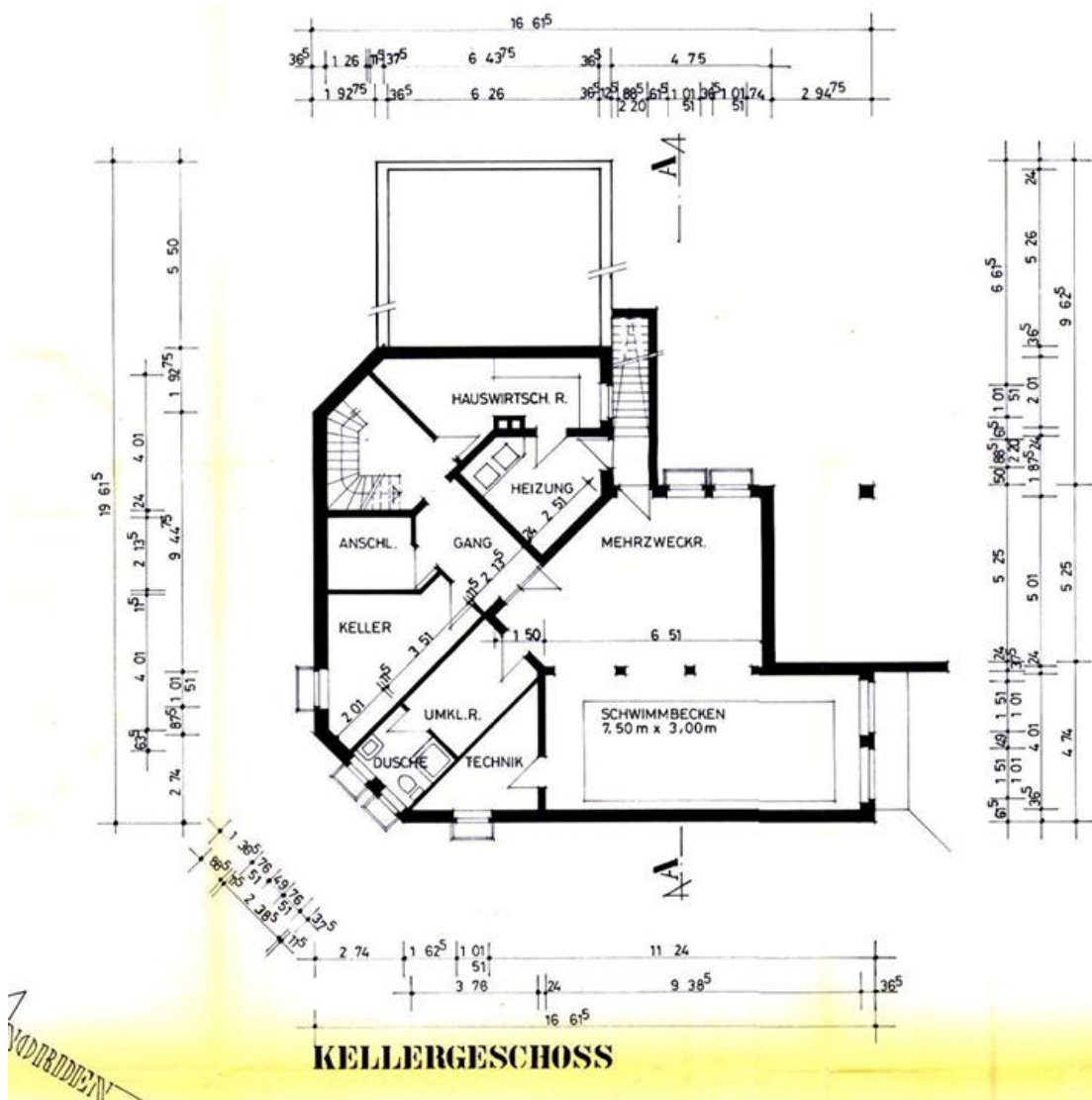
5) (I) Wohnhaus Südansicht



6) (I) Blick in den Hausgarten

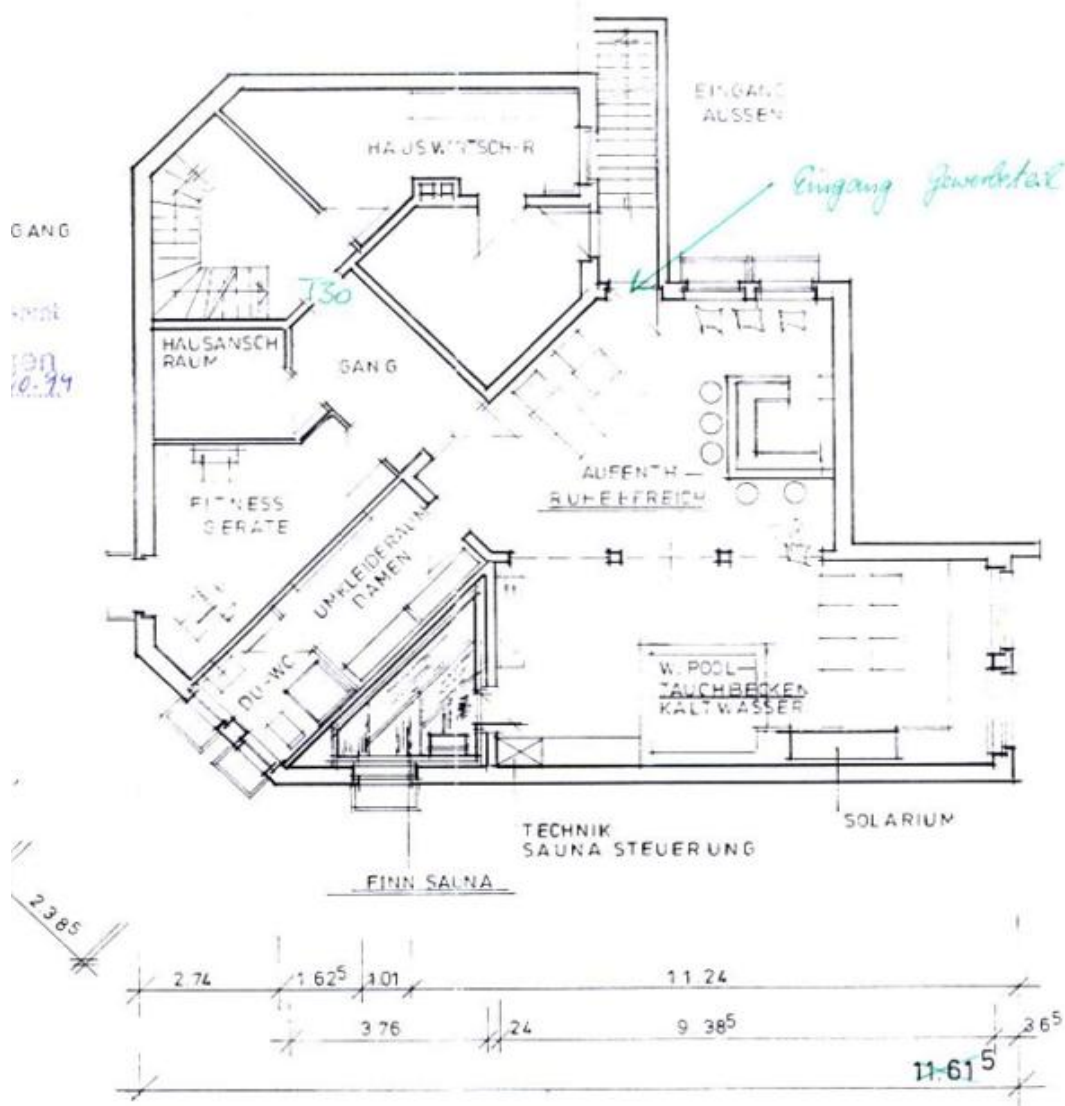
Bauzeichnungen

(Ohne Maßstabs- und Detailgenauigkeit)



Gehört zur Baugenehmigung Nr. 2884188
Bauaufsichtlich geprüft
Osnabrück, den 7. 9. 88
Landkreis Osnabrück
Der Oberkreisdirektor
Hochbauamt - Bauaufsicht
[Signature]

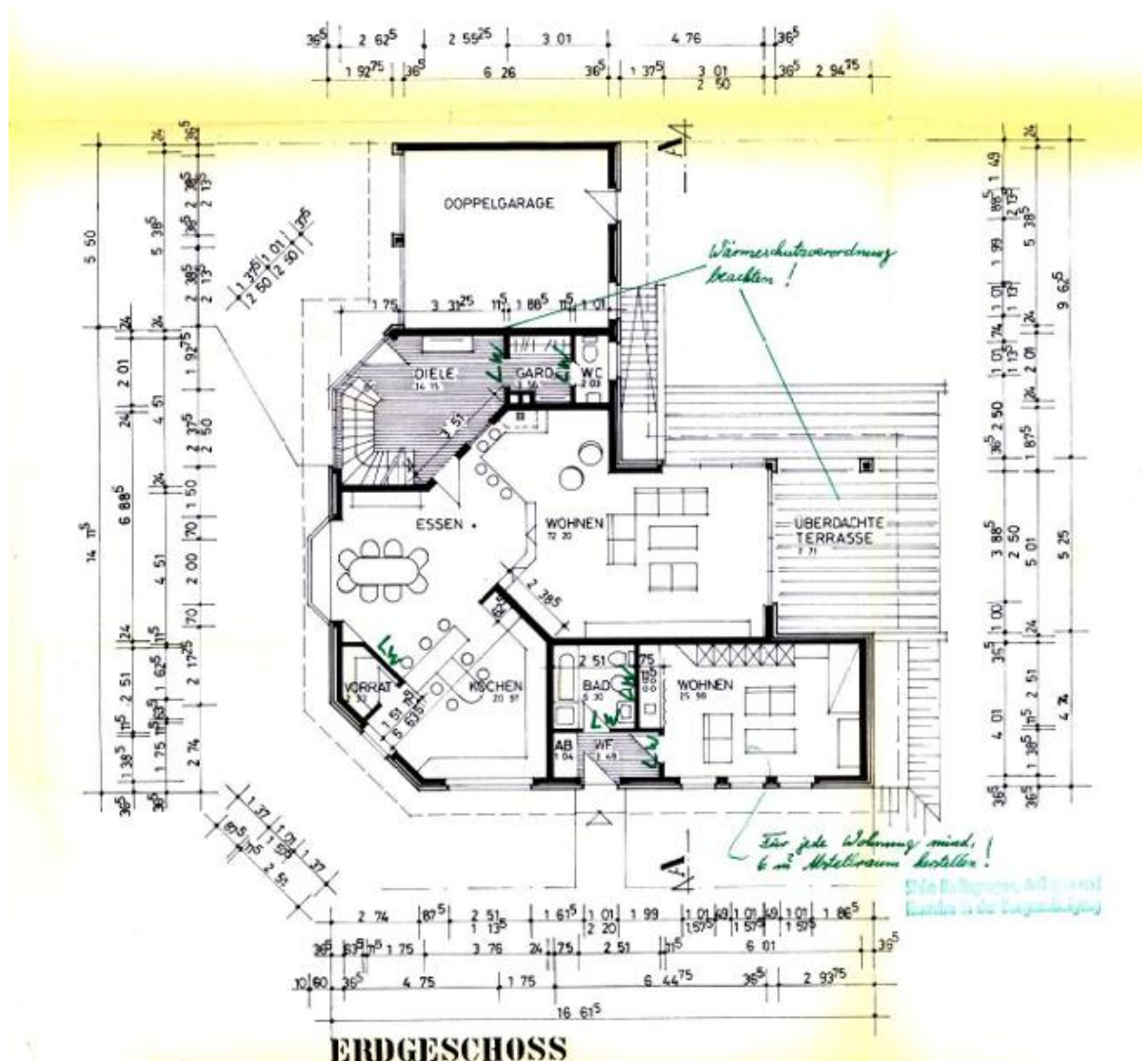
Kellergeschoss Nutzungsänderung 1994



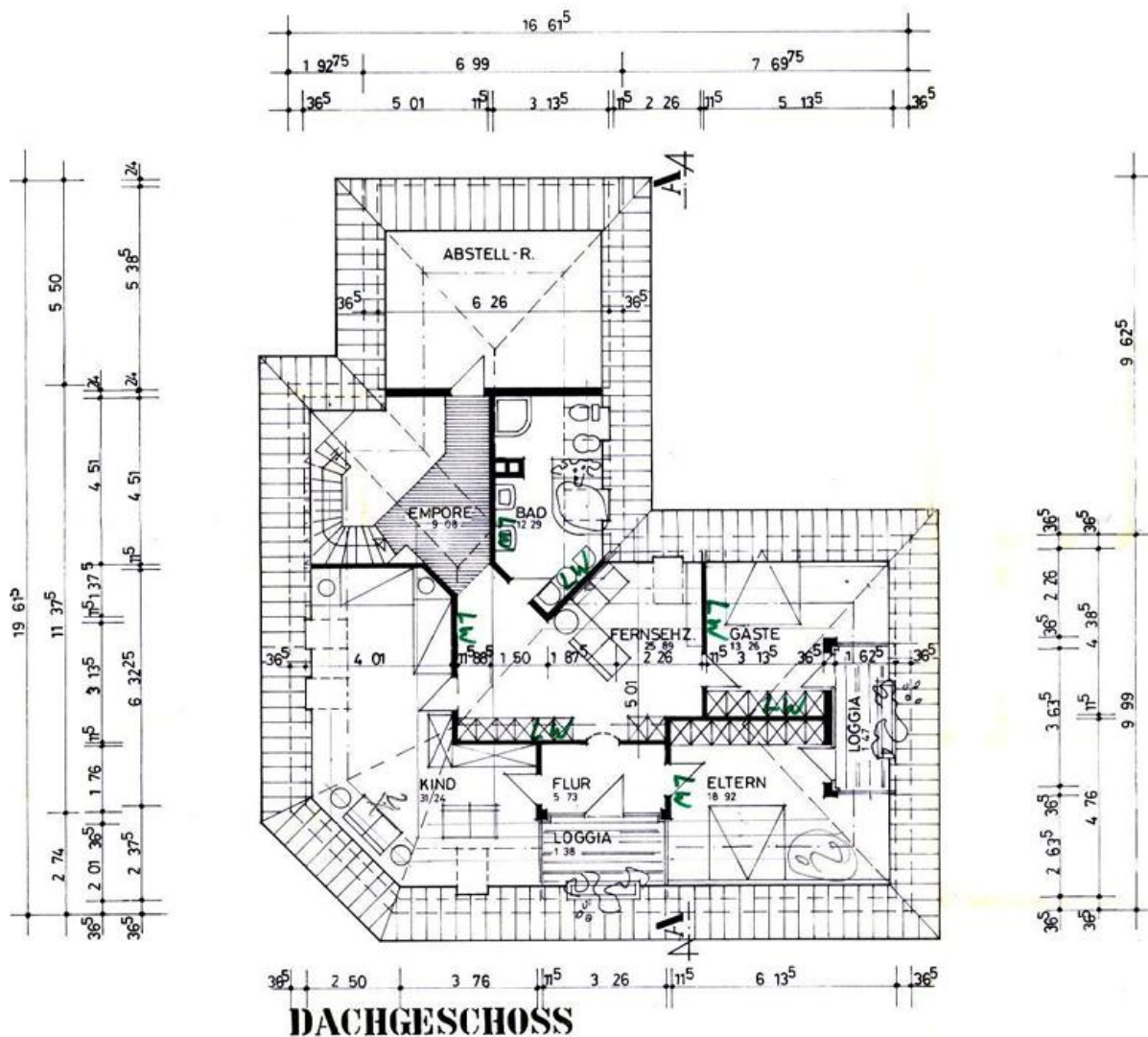
Gehört zur Baugenehmigung Nr. 51194
Bauaufsichtlich geprüft:
Osnabrück, den 23. Nov. 1994
Landkreis Osnabrück
Der Oberkreisdirektor
Hochbauamt - Bauaufsicht
Bl.

W. Baumholt Dipl. Ing.- Architekt Moller Str. 60 Tel. 0541 1420 49082 Osnabrück <i>W. Baumholt</i> AK N E C N R 6 7 8 3 M 1 100	BV-EINFHAUS MIT EINL.WHG. LUIGI U. GABRIELE FIORILLI RHEINSTR. 37 <u>WALLENHORST-LECHT.</u> — DAMEN-SAUNA U FITNESS— STUDIO SOLARIUM — NUTZUNGSÄNDERUNG 28.07.94 BA
--	---

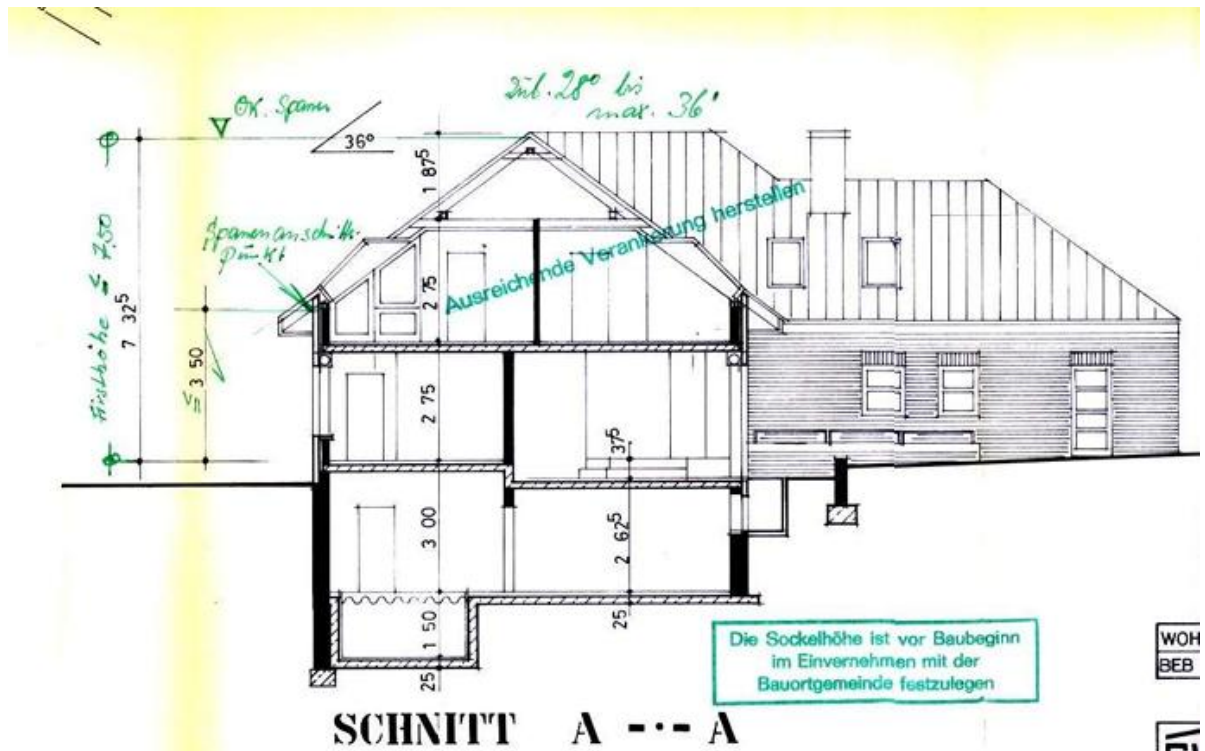
Erdgeschoss



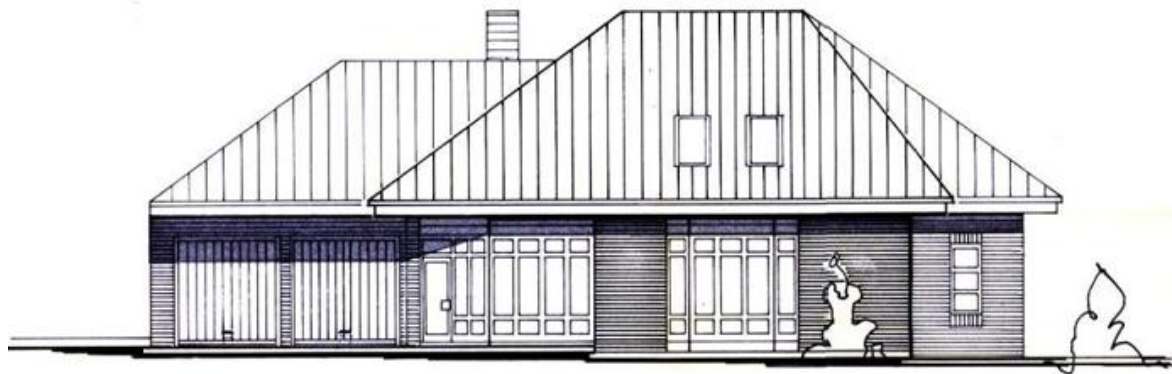
Gehört zur Baugenehmigung Nr. 288418
Bauaufsichtlich geprüft
Osnabrück, den 7.9.88
Landkreis Osnabrück
Der Oberkreisdirektor
Hochbauamt - Bauaufsicht
KAN



Gefördert zur Bauprüfung Nr. 288418
Bauaufsichtlich geprüft
Osnabrück, den 7. 9. 88
Landkreis Osnabrück
Der Oberkreisdirektor
Hochbauamt - Bauaufsicht
HAN



Gehört zur Baugenehmigung Nr. 288418
Bauaufsichtlich geprüft
Osnabrück, den 7.9.88
Landkreis Osnabrück
Der Oberkreisdirektor
Hochbauamt - Bauaufsicht
HAN



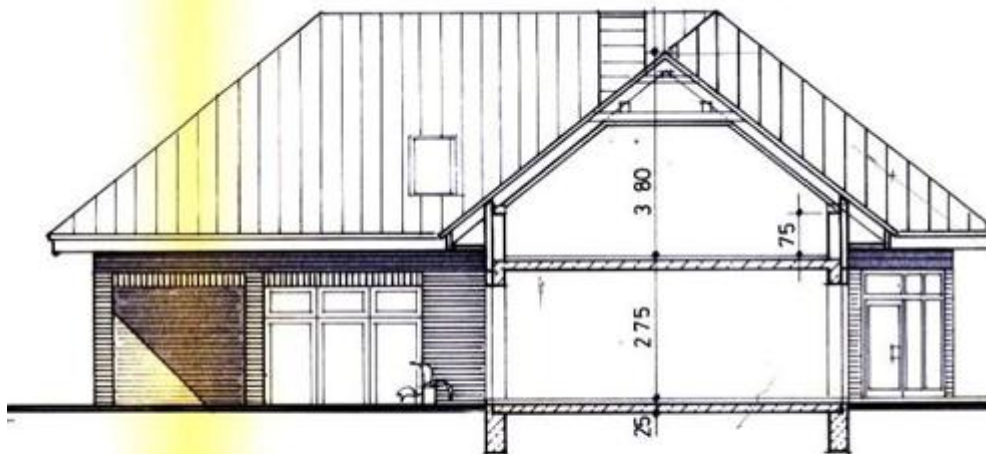
NORDWESTEN



SÜDOSTEN



SÜDWESTEN



NORDOSTEN

(voll unterkellert)

2. Bebauung

(I) Wohnhaus und (II) Doppelgarage

Vollunterkellertes eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, erdgeschossiger Einliegerwohnung und erdgeschossig integrierter (II) Doppelgarage.

Baudaten:

(I) Wohnhaus und (II) Doppelgarage

Baujahr 1988/1989

Daten aus Archivakte:

Bauantrag 19.06.1988:

Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung

Baugenehmigung 21.09.1988:

Neubau eines Einfamilienhaus und einer Doppelgarage

Laut Planunterlagen mit Kellerschwimmbad.

1994:

Nutzungsänderung von Kellerräumen in eine Damensauna mit Ernährungsberatung.

Laut Planunterlagen Tauchbecken statt Schwimmbad und neu installierte finnische Sauna.

Modernisierungen/Sanierungsmaßnahmen wurden im Zuge der Außenbesichtigung nicht festgestellt.

Die energetischen Ausstattungen entsprechen vermutlich denen des Baujahres.

Das Bewertungsobjekt wurde ursprünglich als voll unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit erdgeschossiger Einliegerwohnung mit ausgebautem Dachgeschoss und Schwimmbad im Kellergeschoss errichtet.

Aufgrund der Erkenntnisse beim Außentermin geht der Sachverständige davon aus, dass eine gewerbliche Nutzung gemäß der in der Archivakte vorliegenden Nutzungsänderung als Damensauna mit Ernährungsberatung im Kellergeschoss nicht mehr vorliegt. Der Sachverständige geht von einer ausschließlichen Wohnnutzung des Objektes aus.

Der Hausgrundriss der Hauptwohnung entspricht in Funktionszuordnung und Zuschnitt durchaus heutigen Wohnansprüchen an eine Hauptwohnung in einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung mittlerer bis größerer Objektgröße. Großzügiger Wohn- Eßbereich im Erdgeschoss mit Zugänglichkeit zur nach Süden ausgerichteten Terrasse. Schlafbereich mit drei Schlafzimmern im Dachgeschoss. Ausreichende Anzahl von WC-Räumen, Badezimmer und Sanitäranlagen (Kellergeschoss) vorhanden. Belichtungs-, Belüftungsverhältnisse, sowie Geschosshöhen und Raumgrößen normal. Ausreichend Abstellfläche aufgrund der Unterkellerung. PKW-Abstellfläche in (II) und auf der Zufahrt ausreichend vorhanden. Einliegerwohnung im Erdgeschoss mit Appartementcharakter ohne Terrasse und mit innenliegendem Badezimmer. Die zukünftige nachhaltige Verwendung des Objektes ist in einer Wohnnutzung als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung zu sehen (u. a. Mehrgenerationenhaus). Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Der Sachverständige geht von einem baujahrtypischen Ausstattungsstandard aus.

Zusammenstellung Wohnflächen

Hauptwohnung	= 232,00 m ²
Einliegerwohnung	= 36,00 m ²
Summe Wohnfläche	= 268,00 m²