

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



Andreas Kötter
Dipl. Ing. Architekt

Rheiner Landstraße 195 a
49078 Osnabrück

Niederlassung Köln
Blumenthalstraße 23
50670 Köln

INTERNETEXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

38 K 3/25

Betroffenes Objekt:

Liegenschaft

Uhlenberger Straße 48

49326 Melle

Auftraggeber:

Amtsgericht Osnabrück

Postfach 11 51

49001 Osnabrück

Osnabrück
der 10.12.2025

Bearb. Nr. AK-25-105

Wertermittlungstichtag: 18.11.2025

Verkehrswert: 310.000,00 €

nach § 194 ff. BauGB

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

Immobilien Gutachter HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke
(Markt- und Beleihungswertermittlung)

IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER

HypZert (F)

1. Allgemeines

1.1 Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren.

1.2 Bewertungsobjekt

Liegenschaft

Uhlenberger Straße 48, 49326 Melle

1.2.1 Katasterbezeichnung und Grundbuchbezeichnung

Lt. Auszug aus dem Grundbuch (Letzte Änderung 13.03.2025/ Ausdruck 30.09.2025):

Grundbuch von Uhlenberg, Blatt 52

Lfd. Nr. 1 - Gemarkung Uhlenberg, Flur 1

Flurstück 43/1 = 1.117,00 m²

Hof- und Gebäudefläche, Uhlenberger Straße 48

1.3 Eingetragener Eigentümer

Siehe Anschreiben.

1.4 Öffentlichrechtliche und privatrechtliche Gegebenheiten

1.4.1 Eintragungen im Grundbuch

Eintragungen in Abtl. II des Grundbuches:

Lfd. Nr. 2 zu 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Osnabrück 38 K 3/25). Eingetragen am 13.03.2025.

Die Eintragung beeinflusst den Verkehrswert nicht.

1.4.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Nach Angabe der Stadt Melle ist das Grundstück mit einer Baulast belastet.

BAULASTENVERZEICHNIS			
von M E L L E			
Stadtteil		Baulastenblatt Nr.	Seite
Melle-Gesmoild		149	1
Grundstück	Gemarkung	Flur	Flurstücke
Uhlenberger Straße 48	Uhlenberg	1	41/6 u. 43/1
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung		Bemerkungen
1	<p>Ich bin Eigentümer des im Grundbuch von Uhlenberg, Blatt 89, eingetragenen Grundstücks Gemarkung Uhlenberg, Flur 1, Flurstück 41/6, bzw. des im Grundbuch von Uhlenberg, Blatt 52, eingetragenen Grundstücks Gemarkung Uhlenberg, Flur 1, Flurstück 43/1. Ich übernehme, auch zu Lasten meiner Rechtsnachfolger, als Baulast die Verpflichtung, mit baulichen Anlagen und Baumaßnahmen auf den genannten Grundstücken das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als wenn diese Grundstücke zusammen ein einziges Baugrundstück bilden.</p> <p>Eingeschlossen ist die Verpflichtung, auf den genannten Grundstücken die Herstellung, Unterhaltung und Benützung von Zuwegungen, Einstellplätzen und anderen Einrichtungen (z. B. Ver- und Entsorgungsleitungen) zu dulden, die erforderlich sind, damit bauliche Anlagen auf dem gesamten Baugrundstück dem öffentlichen Baurecht entsprechen.</p>		<p>Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 02.09.2005 Melle, den 02.09.2005 Im Auftrage</p> <p>gez. H. Voß (L.S.) (Harald Voß)</p>

Die Übersetzmessung der Durchschrift mit dem Original wird bescheinigt.

Die Baulast beeinflusst den Verkehrswert nicht.

1.4.3 Planungsrecht / Baurecht

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplanes. Das Grundstück liegt im Außenbereich- die Bebaubarkeit richtet sich nach § 35 BauG Bauen im Außenbereich.

Bei der Stadt Melle liegen für die Liegenschaft nur Bauunterlagen für das Bürogebäude und das Werkstattgebäude vor.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der realisierten Bebauung und der vorliegenden Bauzeichnungen, Beschreibungen und Berechnungen durchgeführt. Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen mit den vorliegenden Unterlagen wurde nicht im Detail überprüft.

Für den die Ertüchtigung des Dachgeschosses des Wohnhauses mit den „neuen“ Dachgauben liegt keine Baugenehmigung vor.

1.4.4 Beitragsrechtlicher Zustand

Die grundstücksbezogenen Beiträge / Erschließungskosten für das Bewertungsgrundstück sind nach Amtsauskunft (Stadt Melle v. 20.10.2025) für den jetzigen Erschließungszustand abgerechnet.

1.4.5 Mieterträge / Mietverträge / Ertragsverhältnisse

Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt, Erträge aus Vermietung sind nicht bekannt geworden.

1.4.6 Altlastenkataster / Bodenverunreinigungen

Es sind keine Bodenkontaminationen bzw. Altlasten bekannt geworden. Für die Bewertung wird ein vermutlich bodenkontaminationsfreies Grundstück unterstellt, da kein Altlastenverdacht aufgrund der Historie besteht.

1.4.7 Energieausweis

Für das Gebäude liegt kein Energieausweis gemäß Energieeinsparverordnung (§§ 16 ff. EnEV) vor.

1.5 Vorbemerkung

Bei dem Ortstermin wurde das Bewertungsobjekt in Augenschein genommen. Die vorhandenen Unterlagen wurden mit den örtlichen Gegebenheiten stichprobenhaft auf ausreichende Übereinstimmung mit den Bauplänen verglichen. Es wurden Raum- und Gebäudemaße genommen. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Die Angaben beziehen sich auf die dominierende Ausstattung und Ausführung. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zu verdeckten Konstruktionen, zu nicht erkennbaren und verdeckten Mängeln, zu sonstigen nicht feststellbaren Grundstücksgegebenheiten (z.B. Altlasten) u.a. aufgrund unvollständiger bzw. vorenthaltener Informationen können keine wertbeurteilenden Erklärungen abgegeben werden. Die Angaben dazu beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen unter Haftungsausschluss. Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall – und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen.

Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht. Hierzu wären besondere Fach – und Sachkenntnisse, sowie spezielle Untersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich. Dies aber sprengt den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung. Es wurden keine Prüfungen hinsichtlich Anforderungen der möglicherweise aus der Energiesparverordnung (EnEV) resultierenden Nachrüstungsspflichten vorgenommen. Dies betrifft sowohl die aus der EnEV resultierenden Nachrüstungsspflichten, als auch die bei Neubau, Umbau, Erweiterung und Sanierung einzuhaltenden Standards. Es wird unterstellt, dass hinsichtlich Instandhaltung und Modernisierung die Vorgaben der EnEV eingehalten werden und die daraus entstehenden Kosten somit mit dem Instandhaltungskostenansatz abgedeckt sind. Die baurechtliche Genehmigung der baulichen Anlagen - mit Ausnahme der Ertüchtigung des Dachgeschosses des Wohnhauses - wird unterstellt.

1.6 Fotos



1) Wohnhaus Südansicht



2) Wohnhaus Haupteingang / Zugang verwildert



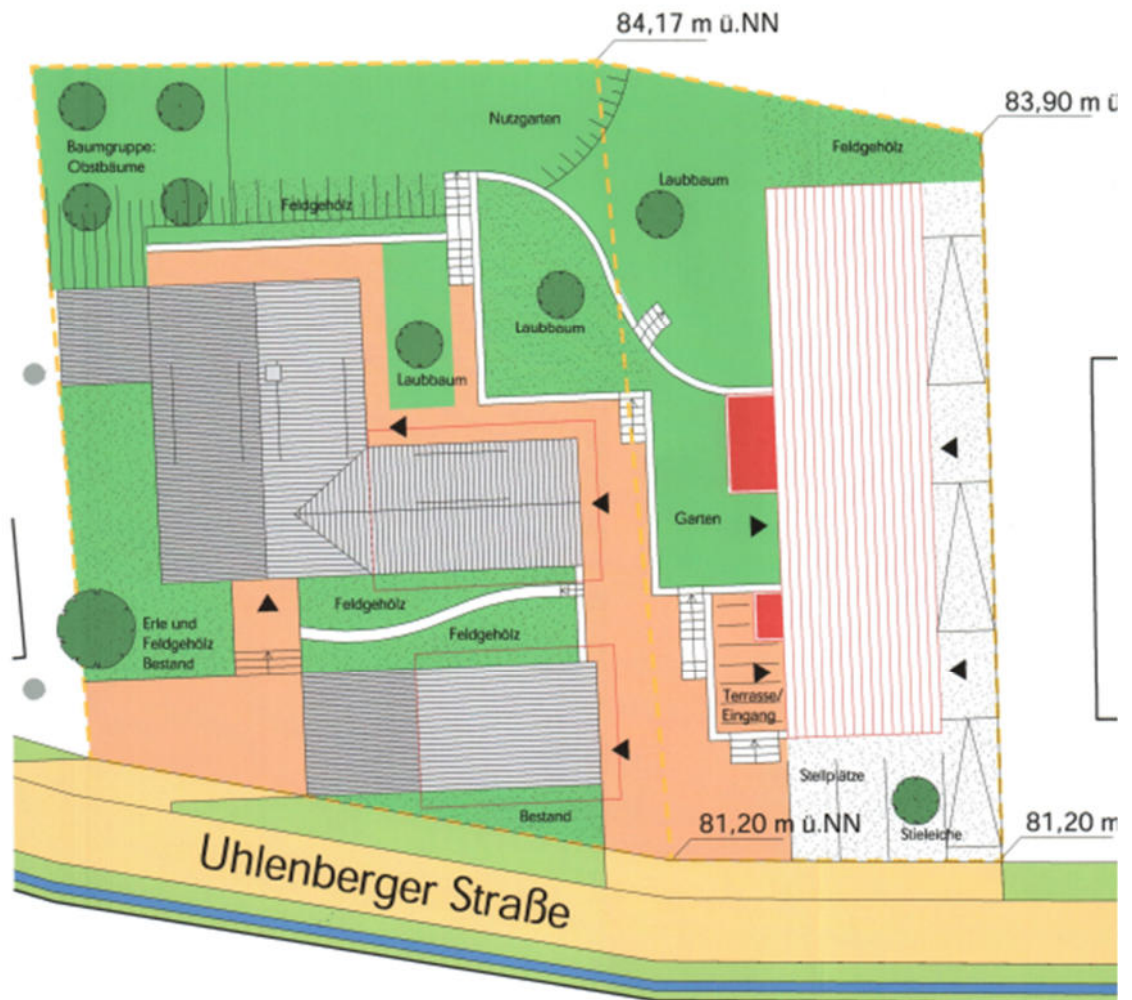
3) Werkstattgebäude mit Garage Westansicht



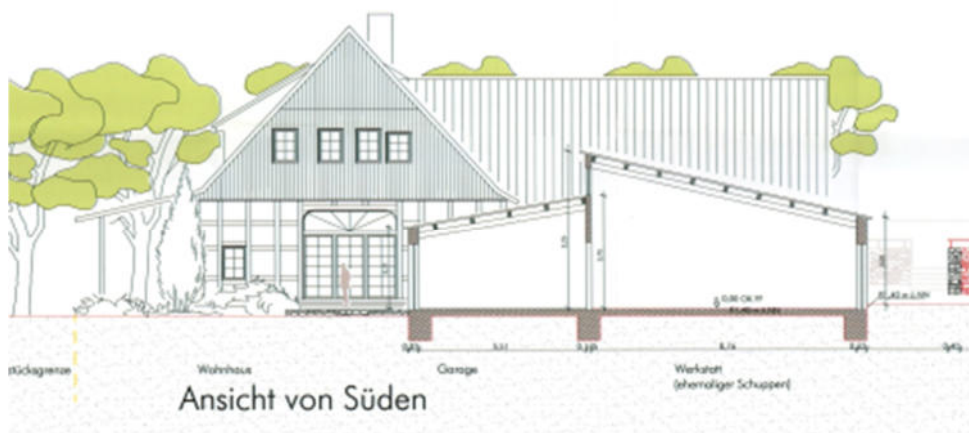
4) Werkstattgebäude mit Garage Südansicht

1.7 Baupläne

(ohne Detail- und Maßstabsgenauigkeit)



Übersichtsplan (Außenanlagen) Flurstück 43/1 und 41/6





2. Objektbeschreibung

Die Objektbeschreibung erfolgt mit den wesentlichen für die Wertermittlung bedeutenden Merkmalen.

2.1 Bebauung

2.1.1 Objektart und Baudaten

(I) Wohnhaus:

Haupthaus

Teilunterkellertes eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Das Objekt wurde vermutlich in den 1800er Jahren als Bauernhaus errichtet, Anfang der 1980er Jahre erworben und tlw. in Eigenleistung modernisiert. Fiktives Baujahr 1983.

Nach Angabe wurde Anfang der 2000er Jahre der Dachstuhl erneuert und 2010 die Heizungsanlage.

Baujahrestypische Holzfachwerkbauweise (Bauernhaus).

Anbau

Nichtunterkellertes eingeschossiges Bürogebäude mit ausgebautem Dachgeschoss.

Ursprungsbaujahr unbekannt.

Nutzungsänderung Umnutzung von Schweinestall zu Büro.

Baugenehmigung v. 30.06.2005

Baujahr 2005

Konventionelle Massivbauweise in der typischen Bauart der Baualtersklasse.

(II) Werkstatt und Garagengebäude

Nichtunterkellertes eingeschossiges Werkstatt- und Garagengebäude.

Baugenehmigung v. 13.11.1987

Konventionelle Massivbauweise in der typischen Bauart der Baualtersklasse.

2.1.2 Rohbau

(I) Wohnhaus

Haupthaus:

Gründung:

Vermutlich Bruchsteinfundamente bzw. Stampfbetonfundamente, Betonsohle.

Außenwände:

Kellergeschoss mit Massivmauerwerk. Obergeschosse Holzfachwerkwände mit Ausfachung.

Innenwände:

Fachwerkwände mit Ausfachung bzw. Massivmauerwerk.

Decken:

Kellergeschoss mit Stahlbetondecke. Erdgeschoss Holzbalkendecke.

Dachform/Konstruktion/Eindeckung:

Holzstängeldachkonstruktion vermutlich mit Unterspannbahn und Wärmedämmung. Betondachsteineindeckung. Zweiseitige Dachgauben mit Faserzementschindelbekleidung.

Fassaden:

Schwarze Holzfachwerkfassade mit weißer Mauerwerksausfachung, weißen Fenstern und dunklen Dachflächen.

Anbau:

Gründung:

Vermutlich Bruchsteinfundamente bzw. Stampfbetonfundamente, Betonsohle.

Außenwände:

Massivmauerwerk mit Außenwandputz.

Innenwände:

Massivmauerwerk verputzt.

Decken:

Erdgeschoss mit Stahlbetondecke.

Dachform/Konstruktion/Eindeckung:

Holzstabdachkonstruktion vermutlich mit Unterspannbahn und Wärmedämmung. Betondachsteineindeckung. Einseitige Dachgaube mit Faserzementschindelbekleidung.

Fassaden:

Beige Putzfassade mit weißen Fenstern und dunklen Dachflächen.

(II) Werkstatt und Garagengebäude:

Gründung:

Vermutlich Stahlbetonfundamente, Betonsohle.

Außenwände:

Massivmauerwerk mit Außenwandputz.

Innenwände:

Massivmauerwerk unverputzt.

Dachform/Konstruktion/Eindeckung:

Holzstabdachkonstruktion mit Wellzementplatteneindeckung.

Fassaden:

Weißer Mauerwerksfassaden mit weißen Fenstern und dunklen Dachflächen.

2.1.3 **Ausbau/Ausstattung:**

(I) Wohnhaus

Haupthaus:

Wand- und Deckenbehandlung:

Teilbereiche mit Holzfachwerk und Sichtmauerwerksausfachung, Teilbereiche Anstrich Wandflächen. Decken überwiegend als offene Konstruktion der Holzbalkendecken. Gäste-WC mit Holzbalkendecke. Küche mit Fliesenspiegel.

Fenster:

Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Türen:

Hauseingangstür, massive Holztür mit Glasfeld, Nebeneingangstür als Kunststofftür mit Glasfüllung. Wohnraamtüren als glatte Holz mit Holzzargen. Abtrennung Eingangsdiele / Wohnraum mit Holzglaselement.

Fußböden:

Kellergeschoss Betonoberboden. Erdgeschoss überwiegend Fliesenoberboden. Dachgeschoss Holzdielenboden.

Treppen:

Kellertreppe als Betontreppe. Treppe zum Dachgeschoss als geschlossene Holztreppe mit Holzgeländer.

Sanitärinstallation:

Be- und Entwässerungsinstallationen vorhanden.

Erdgeschoss Bad mit WC-Anlage (stehend mit Aufputzspülkasten), Waschtisch und Einbaudusche - Teile des Bades befinden sich im Rohbauzustand. Warmwasserbereitung über zentrale Warmwasserheizung.

Gäste-Bad mit WC-Anlage (stehend mit Aufputzspülkasten) und Handwaschtisch. Küche mit Installationsanschlüssen.

Die Entwässerung erfolgt über eine Kleinkläranlage.

Elektroinstallation:

Normale Ausstattung der Räumlichkeiten mit Steckdosen, Anschlüssen und Stromkreisen. Elektroherdanschluss. Klingelanlage. SAT-Antenne.

Heizungsart:

Gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung; Aufstellort in der Küche. Wärmeabgabe über Plattenheizkörper. Flüssiggastank im Vorgartenbereich.

Besondere Einbauten:

Wohnzimmer mit Kachelofen. Holzcarport.

Anbau:

Wand- und Deckenbehandlung:

Anstrich der verputzten bzw. unverputzten Wand- und Deckenflächen. WC-Raum mit Wandfliesen (raumhoch).

Fenster:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Giebelverglasung als Holzelement mit Isolierverglasung.

Türen:

Hauseingangstür zweiflügelige Holztür. Innentüren als glatte Holz mit Stahlzargen.

Fußböden:

Erdgeschoss Fliesenoberboden. Dachgeschoss Teppichboden.

Treppen:

Treppe zum Dachgeschoss als Metallspindeltreppe mit Metallgeländer.

Sanitärinstallation:

Be- und Entwässerungsinstallationen vorhanden.

Erdgeschoss WC-Raum mit WC-Anlage (stehend mit Aufputzspülkasten) und Handwaschtisch.

Elektroinstallation:

Normale Ausstattung der Räumlichkeiten mit Steckdosen, Anschlüssen und Stromkreisen. Klingelanlage.

Heizungsart:

Gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung; Aufstellort im Abstellraum. Wärmeabgabe über Plattenheizkörper.

Besondere Einbauten:

Keine besonderen Einbauten.

(II) Werkstatt und Garagengebäude

Wand- und Deckenbehandlung:

Anstrich der verputzten bzw. unverputzten Wand- und Deckenflächen.

Fenster:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Türen:

Werkstatt mit zweiflügeliger Holzzugangstür, Garage mit zwei Stahlschwingtoren.

Fußböden:

Estrichoberboden.

Sanitärinstallation:

Keine Be- und Entwässerungsinstallationen vorhanden.

Elektroinstallation:

Normale Ausstattung der Räumlichkeiten mit Steckdosen, Anschlüssen und Stromkreisen.

Heizungsart:

Werkstatt mit gasbefeuertem Warmluftgebläseheizung.

Besondere Einbauten:

Keine besonderen Einbauten.

2.1.4 Ausstattungsklassifikation

Die Ausstattung des Bewertungsobjektes entspricht weitgehend dem normalen baualtersklassen-
typischen Qualitätsstandard.

Nach Einteilungskriterien der NHK 2000: „mittel“.

2.1.5 Außenanlagen

Hauszugang, Terrasse und PKW-Stellplätze mit Klinkersteinpflaster und Betonsteinpflaster. Teilbe-
reiche mit Natursteinpflaster. Haupteingang mit Holzüberdachung / Carport – nicht zugänglich.

Vorgarten Einfriedung mit Natursteinmauer. Vorgarten und Hausgarten sind verwildert.

2.1.6 Wohn- und Nutzflächenberechnung

Die Wohnfläche wurde örtlich aufgemessen.

(I) Wohnhaus

Haupthaus

Erdgeschoss 128,00 m²

Anbau

Erdgeschoss 51,00 m²

Dachgeschoss 37,00 m²

88,00 m²

Summe Wohnfläche 216,00 m²

(II) Werkstatt- und Garagengebäude

Werkstatt 48,00 m²

Garage 30,00 m²

Summe Nutzfläche 78,00 m²

2.1.7 Brutto – Grundfläche (BGF)

Gemäß Anlage 1 (nach DIN 277/1973/1987/2005)

(Berechnung nach Bauplänen)

(I) Wohnhaus 469,00 m²

(II) Werkstatt- und Garagengebäude 95,00 m²

2.2 Beschaffenheit

Soweit aufgrund der für Bewertungszwecke durchgeführten Ortsbesichtigung beurteilbar, befindet sich das Gesamtobjekt nicht in einem normalen, ordnungsgemäßen baualterstypischen Bau- und Instandhaltungszustand – Pflege- und Instandhaltungsstau.

Vorhandene Baumängel und Bauschäden durch Alterung und Abnutzung werden durch die Wertminderung wegen Alter ausreichend berücksichtigt, darüber hinausgehende Kosten zur Beseitigung von Reparatur- und Instandhaltungsstau (zur Substanzerhaltung, keine Modernisierungsmaßnahmen) werden besonders berücksichtigt durch Pauschalabzug.

Die Höhe des Marktabschlages ist nicht identisch mit dem Investitionsbedarf, er dient lediglich der Angleichung an den Wert in altersgemäßen Normalzustand, unter Beachtung einer marktüblichen Akzeptanz. Dieser Betrag ist nicht rechnerisch ermittelt, sondern stellt als Minderungsbetrag einen reinen Schätzwert dar. Die Wertminderung ist nicht gleichzusetzen mit den, im Falle einer Instandsetzung bzw. Vollsanieung, tatsächlich anfallenden Kosten.

Die Kosten einer umfassenden Instandsetzung bzw. Vollsanieung sind möglicherweise höher zu veranschlagen. Im Rahmen einer Bewertung werden die Kosten nur insoweit angesetzt, als sie zur Wiederherstellung des baualterstypischen Normalzustandes in Bezug auf die Restnutzungsdauer erforderlich sind. Für die Kostensicherheit ist eine Kostenberechnung erforderlich, die jedoch auf festgelegte Einzelmaßnahmen zu detaillierten Punkten aufbaut. Eine entsprechende Kostenberechnung übersteigt aber die Anforderungen an ein Verkehrswertgutachten und ist ggf. durch den Bietinteressenten gesondert zu beauftragen.

Baumängel / Bauschäden

- Bei dem gesamten Objekt inkl. der Außenanlagen ist ein Pflege- und Instandsetzungsstau festzustellen. Die Zugänglichkeit der Bauteile war insbesondere im Außenbereich nur sehr eingeschränkt möglich.
- Bad Wohnhaus in Teilen Rohbau.

Unter Berücksichtigung der eingeschränkten Zugänglichkeit wird hier ein unterdurchschnittlicher baulicher Gesamtzustand unterstellt.

Dies wird hier mit einem pauschalen Marktabschlag von rd. 10 % des vorläufigen Sachwertes berücksichtigt.

2.2.1 Geschätzter Marktabschlag: Baumängel / Bauschäden - pauschal - = 36.000,00 €

2.3 Nutzung / Konzeption

Teilunterkellertes eingeschossiges Einfamilienhaus (Haupthaus) mit nicht ausgebautem Dachgeschoss in Fachwerkbauweise und einem nichtunterkellerten eingeschossigen Anbau mit ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise.

Das Haupthaus ist als Wohnhaus mit großer Wohndiele, zwei Schlafzimmer, Küche Bad und Gäste-WC konzipiert. Der Wohnhausgrundriss entspricht in Funktionszuordnung und Zuschnitt normalen Ansprüchen an derartige Einfamilienhäuser (ehemalige Bauernhäuser) mit dem Wohnbereich im Erdgeschoss und dem Schlafbereich im Erdgeschoss. Große Ausbaureserve im nichtausgebautem Dachgeschoss mit zweiseitigen Dachgauben. Garten vom Wohnbereich erreichbar.

Der Anbau ist als Bürogebäude mit flexibel nutzbaren Flächen im Erdgeschoss und Dachgeschoss sowie mit WC-Raum in Erdgeschoss konzipiert. Der Anbau ist im Dachgeschoss mit dem Haupthaus verbunden.

Ausreichend Abstellmöglichkeiten im Teilkellergeschoss und Dachgeschoss des Haupthauses.

Werkstatt- und Gargengebäude mit einer ca. 48,00 m² großen Werkstatt und einer Garage mit zwei PKW-Stellplätzen.

Das Dachgeschoss des Haupthauses kann u.U. nach Abstimmung mit den Behörden zu Wohnzwecken ausgebaut werden. Der Anbau eignet sich als Bürofläche bzw. kann auch zu Wohnzwecken umgenutzt werden.

2.4 Drittverwendungsfähigkeit / Marktgängigkeit

Die nachhaltige Verwendung / Drittverwendungsmöglichkeit ist in einer Wohnnutzung als Einfamilienhaus u.U. mit einer gewerblichen Nutzung zusehen. Die Marktchancen und Vermarktungsmöglichkeiten (Verkauf/Vermietung) sind gegeben.

Nach jahrelangem (zum Teil starken) Preisanstieg sind seit etwa Mitte 2022 auf Grund der veränderten Wirtschaftslage unter Einfluss des Ukraine Kriegs und des hohen Zinsniveaus deutliche Kaufpreismrückgänge festzustellen. Nach einer Phase sinkender Preise deutet die aktuelle Entwicklung zum Wertermittlungsstichtag auf eine Stabilisierung und Erholung des Immobilienmarkts hin. Die Nachfrage nach Wohneigentum ist wieder spürbar vorhanden.

Es ist eine mittelfristige Vermarktungsdauer zu erwarten.