



Mitglied der
Architektenkammer
Niedersachsen

Dangard Schubert * Mühlenstraße 54* 49134 Wallenhorst

Amtsgericht Osnabrück
Vollstreckungsgericht
Kollegienwall 29/31
49074 Osnabrück

Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke
Bearbeitungs-Nr.: 24-05

Datum: 12.12.2024

Internetpräsentation zum Verkehrswertgutachten

Gemäß Beschluss des Amtsgericht Osnabrück vom 07.10.2024 in der Zwangsversteigerungssache 38 K 4/23 betreffend das im Grundbuch von Atter, Blatt 2352 eingetragenen bebaute Grundstück:

Einfamilien-Wohnhaus mit Garage

auf dem Grundstück
Heidestraße 16
49076 Osnabrück

Mühlenstraße 54
49134 Wallenhorst

Nutzung / Konzeption

Das Bewertungsobjekt wird als Wohnhaus genutzt und hat eine Wohnfläche von ca. 106 m² in Erd- und Dachgeschoss.

Der Wohnungsgrundriss entspricht in Funktionszuordnung und Zuschnitt durchschnittlichen Wohnansprüchen an eine Wohnhausnutzung.

Belichtungs-, Belüftungsverhältnisse sowie Geschosshöhen sind normal. Vollunterkellerung. Kellergeschoss über Treppenhaus im Wohnhaus.

Abstellflächen in dem Kellerraum vorhanden.

Grundstücksgröße 843 m².

Fon 0 54 07 – 81 39 2 -0
Fax 0 54 07 – 81 39 2 -299

info@schubert-architekt.de
www.schubert-architekt.de

Mitglied im
Bund Deutscher Architekten

BDA

Landesverband
Niedersachsen e.V.

Kurzbeschreibung

(I) Wohnhaus

Allgemeiner Zustand: Es handelt sich um ein Einfamilien-Wohnhaus. Die Wohnung nicht abgeschlossen. Das Gebäude befindet sich in einem schlechten Unterhaltungszustand mit Sanierungs- und Modernisierungsbedarf.

Bauweise: Massivbau.

Wohnfläche: Die Wohnflächenberechnung ist der Bauakte entnommen:

Erdgeschoss	57,13 m ²
Dachgeschoss	<u>49,05 m²</u>
Wohnfläche gesamt	106,18 m²

besondere Bauteile: keine

besondere Einrichtung: keine

Geschossdecken: Geschossdecke über dem Erdgeschoss aus Stahlbeton.

Treppen: Treppe in das Dachgeschoss aus Holz.
Treppe in das Kellergeschoss aus Beton.

Dach: Satteldach mit Eindeckung aus Tonziegeln.

Dachstuhl: Holzkonstruktion

Wasserinstallationen: Wasser aus öffentlichen Netz

Abwasserinstallationen: Anschluss an das öffentliche Netz

Elektroinstallation: Baualtersklassische Ausstattung

Heizung: Zentrale Warmwasserheizung, Öl mit zentraler Warmwasserbereitung – modernisiert. Baujahr konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Öltank 5.000 Liter.

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, modernisiert

Haustür: Kunststoff mit Glasausschnitt, modernisiert

Bodenbeläge: Baualtersklassische Ausstattung, teilweise modernisiert

Wandbekleidung: Baualtersklassische Ausstattung, teilweise modernisiert

Deckenbekleidung: Baualtersklassische Ausstattung, teilweise modernisiert

Bad: Baualtersklassische Ausstattung im Erdgeschoss
Bad im Dachgeschoss - modernisiert

Türen: Baualtersklassische Ausstattung, teilweise modernisiert

(II) Garage

Allgemeiner Zustand: Es handelt sich um eine Garage mit nachträglichem Anbau (vermutlich nicht genehmigt). Das Gebäude befindet sich in einem schlechten Unterhaltungszustand mit Sanierungs- und Modernisierungsbedarf.

Bauweise: Massivbau.

besondere Bauteile: Markise vor dem Garagentor
besondere Einrichtung: keine (Die Sauna mit Dusche und WC ist als Aufenthaltsraum auf der Grenze nicht genehmigungsfähig)
Geschossdecken: Geschossdecke über dem Erdgeschoss aus Stahlbeton.
Treppen: Treppe zum Boden aus Holz.
Dach: Satteldach mit Eindeckung aus Tonziegeln.
Dachstuhl: Holzkonstruktion
Wasserinstallationen: Wasser aus öffentlichen Netz
Abwasserinstallationen: Anschluss an das öffentliche Netz
Elektroinstallation: Baualtersklassische Ausstattung
Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, modernisiert
Eingangstür: Kunststoff mit Glasausschnitt, modernisiert
Garagentor: Einfaches Stahl-Schwinger

Außenanlagen

Hauszuwegung mit Betonsteinen/ - Platten gepflastert. Die restliche Gartenfläche ist einfach angelegt. Einfriedigung des Vorgartens mit einem Jägerzaun. Der hintere Grundstücksteil ist mit einem Holzlamellenzaun abgetrennt.

Beschaffenheit

Soweit aufgrund der für Bewertungszwecke durchgeführten Ortsbesichtigung beurteilbar, befindet sich das Bewertungsobjekt in einem für das Baualter des Gebäudes schlechten Bau- und Instandhaltungszustand. Vorhandene Baumängel und Bauschäden durch Alterung und Abnutzung werden durch die Alterswertminderung nicht ausreichend berücksichtigt.

Nachfolgende Bauschäden bzw. notwendige Instandsetzungsmaßnahmen sind im Rahmen des Ortstermins erkennbar gewesen. Diese Auflistung hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da keine tiefergehenden Untersuchungen stattgefunden haben. Dies ist im Rahmen einer Wertermittlung nicht verhältnismäßig. Weitergehende Untersuchungen sind bei Bedarf durch eine Begutachtung eines Sachverständigen für Gebäudeschäden durchzuführen.

- Durchfeuchtung der Eingangstreppe mit Abplatzungen der Fliesen.
- Feuchteschäden an der Podestplatte vor dem Eingang.
- Teilweise aufsteigende Feuchtigkeit in den Innenwänden.
- Feuchtigkeit auf der Kellersohle (Ursache war nicht ersichtlich). Dadurch aufgequollene Türzarge und -Blatt.
- Rissbildung in der Außenwand des Garagenanbaus.

- Fehlende Außenwandverkleidung am Garagenanbau (Westen).
- Instandhaltungsstau des Fassadenanstrichs (Garage).
- Fehlende Dachpfannen in der Hauptdachfläche.
- Durchrostung der Dachrinnen in Teilbereichen.
- Defektes Mauerwerk am Kaminkopf (Schornstein).
- Fehlendes Bekleidungsteil einer Innentürzarge.
- Fehlender WC-Sitz.
- Defekte Dampfbremse der Dämmung im Spitzboden.

Die Ermittlung der exakten Instandsetzungskosten würde den Rahmen der Wertermittlung übersteigen. Aus diesem Grund wird ein Pauschalbetrag aus gutachterlicher Erfahrung geschätzt.

Marktabschlag wegen Baumängel/Bauschäden	rd. =	15.000 €
--	-------	----------

Die Höhe des Marktabchlages ist nicht identisch mit dem Investitionsbedarf, er dient lediglich der Angleichung an den Wert in altersgemäßen Normalzustand, unter Beachtung einer marktüblichen Akzeptanz.

Bewertungstichtag: 11. November 2024

Verkehrswert gemäß §194 BauGB	253.000 €
--------------------------------------	------------------

Fotos



Ansicht Osten – Straßenansicht



Ansicht Norden - Eingang



Ansicht Westen



Ansicht Süden



Ansicht Norden - Garage



Ansicht Westen – Garagenanbau

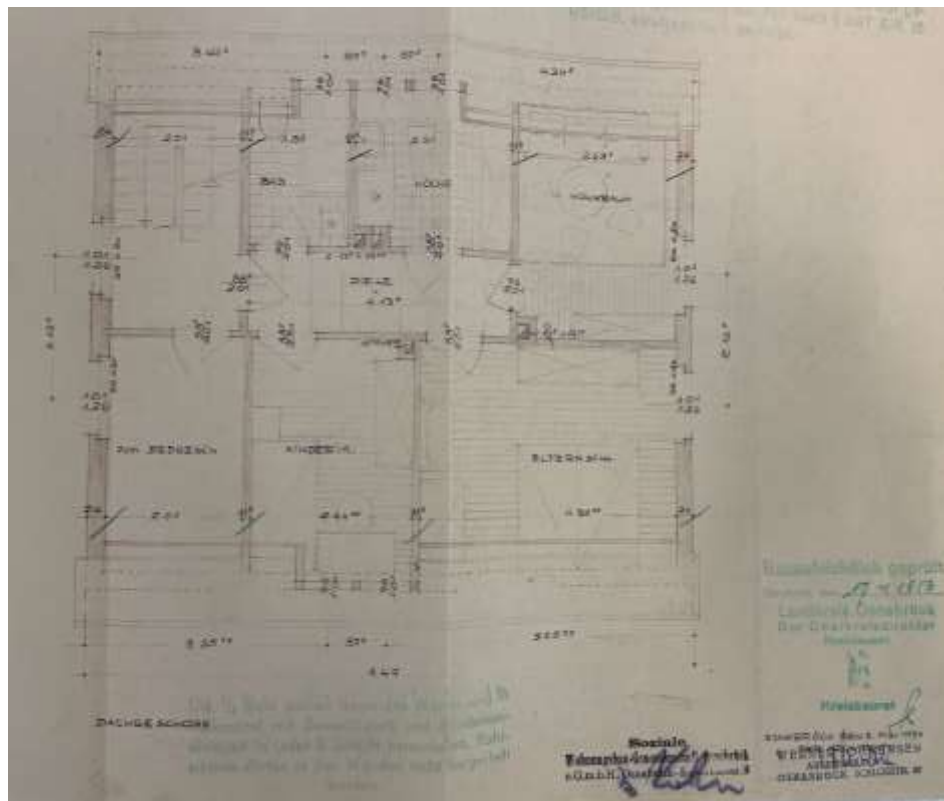


Ansicht Osten - Garage

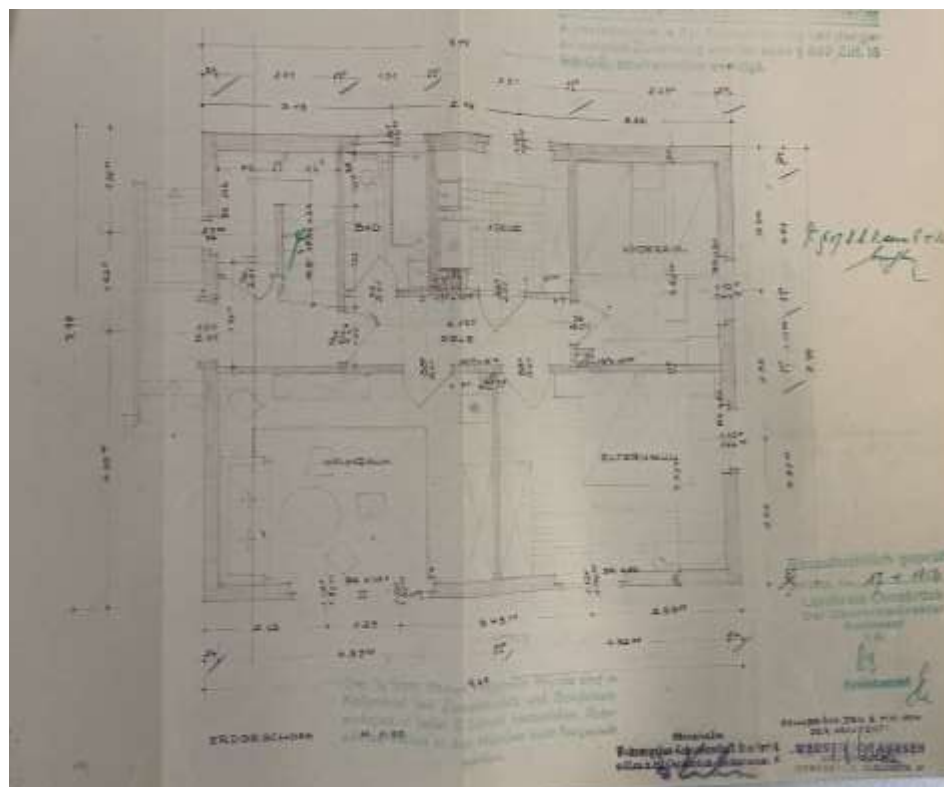


Gartenhaus im nordwestlichen Grundstücksbereich

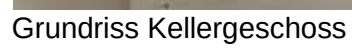
Baupläne



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Auszug aus der Liegenschaftskarte



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Osnabrück, Stadt
Gemarkung: Atter
Flur: 9 Flurstück: 40/32

**Liegenschaftskarte 1:
Standardpräsentation**

Erstellt am 24.10.2024
Aktualität der Daten 19.10.2024



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-2452/2024

Bei einer Verwertung für nichtlegene 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.