

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 7/24

Osnabrück
der 09.12.2024
Bearb. Nr. AK-24-088

Betroffenes Objekt:

Einfamilienhaus
Kamerun 28
49328 Melle



Auftraggeber:

Amtsgericht Osnabrück
Postfach 11 51
49001 Osnabrück

Wertermittlungstichtag: 29.11.2024

Verkehrswert: 470.000,00 €

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

Einfamilienhaus

Kamerun 28

49328 Melle

1.2.1 Katasterbezeichnung und Grundbuchbezeichnung

Lt. Auszug aus dem Grundbuch (Letzte Änderung 19.03.2024 / Ausdruck 06.09.2024):

Grundbuch von Döhren, Blatt 735

Lfd. Nr. 1

Gemarkung Döhren, Flur 3

Flurstück 149/1 = 564,00 m²

Gebäude- und Freifläche,

Kamerun 28

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. 5 zu 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Osnabrück 38 K 7/24). Eingetragen am 19.03.2024.

Die Eintragung beeinflusst den Verkehrswert nicht.

1.4.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Nach Angabe der Stadt Melle v. 15.11.2019 ist das Grundstück nicht mit einer Baulast belastet.

1.4.3 Planungsrecht / Baurecht

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Kamerun“ der Stadt Melle, mit der Ausweisung WA; I; 0,4; 0,5; o.

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 Spitzbodenausbau liegt keine Baugenehmigung vor. Der Ausbau wird im Rahmen der „Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ berücksichtigt.

1.4.4 Beitragsrechtlicher Zustand

Die grundstücksbezogenen Beiträge / Erschließungskosten für das Bewertungsgrundstück sind nach Amtsauskunft (Stadt Melle v. 04.12.2024) 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 keine 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 wird unterstellt.

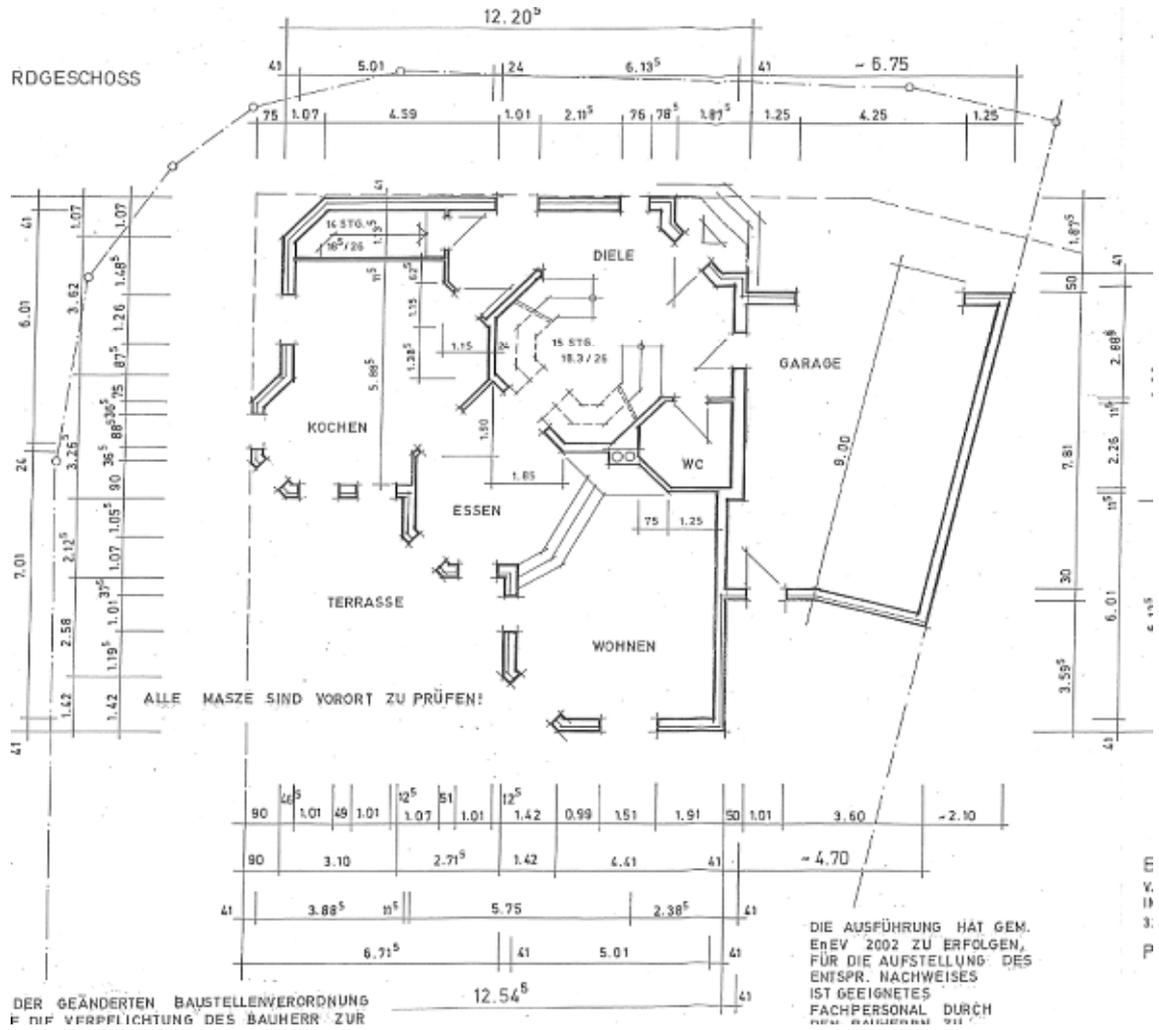
1.6 Fotos



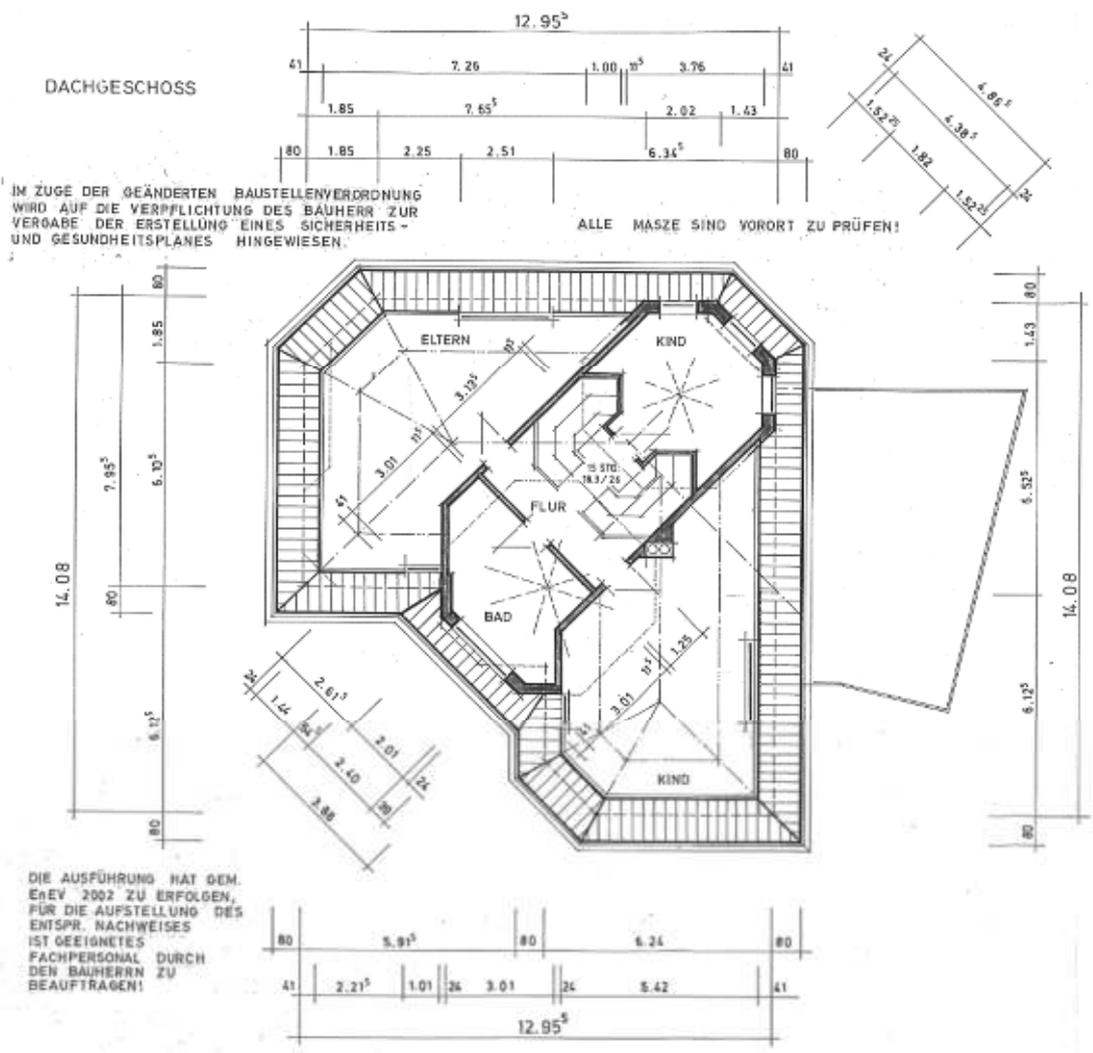
1) Nordostansicht



2) Nordwestansicht



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss

OSTANSICHT



NORDANSICHT



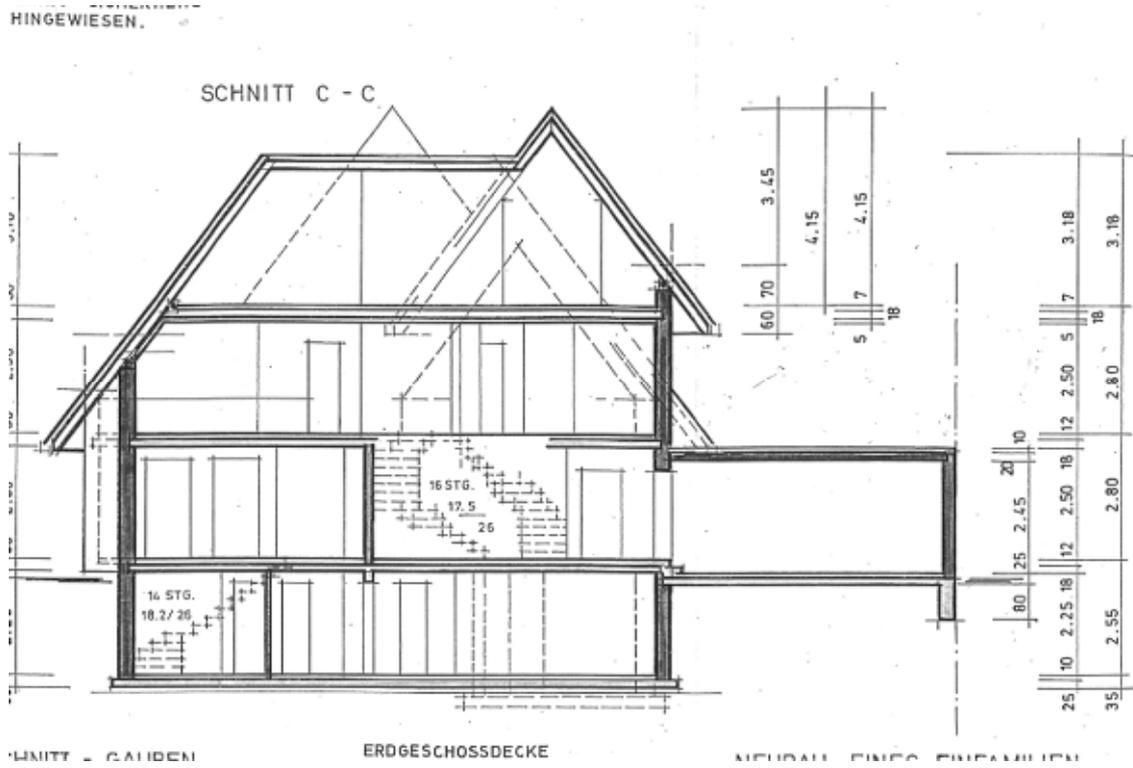
WESTANSICHT



SÜDANSICHT



Ansichten



Schnitt

2. Objektbeschreibung

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

2.1 Bebauung

2.1.1 Objektart und Baudaten

Unterkellertes eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und angebauter Garage.

Baugenehmigung vom 16.05.2005

Baujahr 2005

Modernisierungen nach Angabe:

ca. 2022 Erneuerung der Innentüren

ca. 2024 Überarbeitung (Elektronik) der Gasheizung

Konventionelle Massivbauweise in der typischen Bauart der Baualtersklasse.

2.1.2 Rohbau

Wohnhaus

Gründung:

Vermutlich Stahlbetonfundamente, Stahlbetonsohle.

Außenwände:

Kellergeschoss vermutlich mit Massivmauerwerk. Erdgeschoss zweischaliges Mauerwerk, vermutlich Kalksandsteinmauerwerk, Wärmedämmung, Luftschicht und Außenverblendung.

Innenwände:

Massivmauerwerk beidseitig verputzt nach statischen Erfordernissen.

Decken:

Geschossdecken als Stahlbetondecken. Dachgeschoss Kehlbalkenlage der Dachkonstruktion mit Wärmedämmung und Dampfsperre.

Dachform/Konstruktion/Eindeckung:

Holzpfettendachkonstruktion mit Unterspannbahn und Wärmedämmung. Tonziegeldachsteineindeckung mit Fledermausgauben, Kupferdachrinnen.

Fassaden:

Weißer Verblendsteinfassade mit weißen Fenstern und dunklen Dachflächen.

2.1.3 **Ausbau/Ausstattung:**

Wand- und Deckenbehandlung:

Überwiegend Anstrich der geputzten bzw. Wand- und Deckenflächen. Teilbereiche mit Strukturputz. Dachgeschoss mit Gipskartonbekleidung der Dachschrägen und Deckenflächen.

Kellergeschoss: Saunadusche und Bad mit Wandfliesen (raumhoch). Kellerbad mit Abhangdecke.

Erdgeschoss: Gäste-Bad mit Wandfliesen (h = 2,00 m). Küche mit Fliesenspiegel.

Dachgeschoss: Bad mit Wandfliesen im Spritzwasserbereich.

Fenster:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung und tlw. mit Rollläden, tlw. Elektroantrieb. Spitzboden Dachflächenfenster.

Türen:

Hauseingangstür, Aluminiumtür mit Glasausschnitt. Wohnraumbtüren als glatte Holztüren mit Holzzargen. Wohnraum mit Ganzglastüranlage.

Fußböden:

Kellergeschoss Erschließungsflur mit Laminatoberboden. Schwimmbad, Sauna, Hauswirtschaftsraum, Technikraum und Bad mit Bodenfliesen. Hobbyraum mit Estrich. Erdgeschoss überwiegend Natursteinoberboden, Teilbereiche mit Laminatoberboden. Dachgeschoss Flur mit Natursteinoberboden, Schlafräume und Bad mit Laminatoberboden, bodengleiche Dusche mit Bodenfliesen. Spitzboden mit Laminatoberboden.

Treppen:

Kelleraußentreppe und Kellerinnentreppe als Betontreppe mit Natursteinstufen. Zum Dachgeschoss zwei gewendelte Betontreppen mit Natursteinstufen (Achtung Geländer fehlt). Zum Spitzboden Stahl- Holzraumspartreppe.

Sanitärinstallation:

Be- und Entwässerungsinstallationen vorhanden.

Kellergeschoss Schwimmbadbereich mit Dusche. Bad mit WC-Anlage (wandhängend mit Unterputzspülkasten), Waschtisch und Einbauwanne. Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, mehrere Bodenabläufe.

Erdgeschoss Gäste-Bad mit WC-Anlage (wandhängend mit Unterputzspülkasten), Waschtisch und Einbaudusche. Küche mit Installationsanschlüssen.

Dachgeschoss Bad mit WC-Anlage (wandhängend mit Unterputzspülkasten), Waschtisch, Einbauwanne und bodengleicher Dusche. Warmwasserbereitung über zentrale Warmwasserheizung.

Elektroinstallation:

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

Heizungsart:

Gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung mit Warmwasserspeicher; Aufstellort im Kellergeschoss. Wärmeabgabe Erdgeschoss und Bad Dachgeschoss über eine Fußbodenheizung. Kellergeschoss, Dachgeschoss und Spitzboden mit Plattenheizkörper.

Besondere Einbauten:

Kellergeschoss mit Schwimmbad (Kunststoffbecken) und Schwimmbadtechnik.

Die Funktionsfähigkeit der Schwimmbadtechnik konnte nicht überprüft werden.

Wohnzimmer mit Kamin.

2.1.4 Ausstattungsklassifizierung

Die Ausstattung des Bewertungsobjektes entspricht dem normalen, in Teilen aufwendigen baualtersklassetypischem Qualitätsstandard.

Nach Einteilungskriterien der NHK 2000 (2.7.3): „mittel“ bis „gehoben“.

2.1.5 Außenanlagen

Hauszugang, Terrasse und PKW-Stellplätze mit Betonsteinpflaster bzw. Betonplattenbelag.

Vorgarten und Hausgarten sind gärtnerisch angelegt mit Rasenflächen und Pflanzungen.

Einfriedung des Grundstücks mit Heckenanlage.

2.1.6 Wohn- und Nutzflächenberechnung

Die Wohnfläche wurde den Bauantragsunterlagen entnommen und plausibilisiert.

Wohnfläche			
Erdgeschoß			
Kochen	1,15 x (1,40 + 3,70) x 0,5	+	
	4,35 x 3,80	+	
	0,75 x (3,80 + 3,05) x 0,5	+	
	3,05 x 0,80	+	
	0,75 x (2,75 + 1,25) x 0,5	= 25,97 x 0,97	= 25,19 qm
Essen	3,60 x 1,80	x 0,5	+
	1,05 x (2,70 + 3,75) x 0,5	+	
	2,65 x 2,85	+	
	0,85 x 0,85	x 0,5	= 13,82 x 0,97 = 13,40 qm
Wohnen	5,01 x 1,90	+	
	5,01 x 2,81	+	
	1,30 x (5,01 + 3,71) x 0,5	= 29,27 x 0,97	= 28,39 qm
WC	0,66 x (1,725+2,385) x 0,5	+	
	0,80 x 2,385	+	
	0,80 x (2,385+1,585) x 0,5	= 4,85 x 0,97	= 4,71 qm
Diele	3,70 x 1,80	+	
	2,00 x 1,00	x 0,5	+
	1,65 x 1,95	+	
	1,50 x 1,50	x 0,5	+
	2,90 x 1,90	+	
	1,80 x 1,80	x 0,5	+
	0,80 x 4,385	+	
	0,90 x (4,385+2,585) x 0,5	+	
	1,00 x 1,50	= 27,28 x 0,97	= 26,46 qm

			= 98,15 qm
Dachgeschoß			
Kind	1,70 x 4,385	+	
	1,25 x (4,385+1,885) x 0,5	+	
	0,80 x (3,00 +1,40) x 0,5	+	
	2 x 1,00 x 0,5 x 0,5	+	
	0,50 x 1,40	= 14,33 x 0,97	= 13,90 qm
Flur	1,00 x 2,00	+	
	1,25 x 4,385	= 7,48 x 0,97	= 7,26 qm
Bad	1,10 x 4,385	+	
	2,03 x (4,385+2,35) x 0,5	+	
	1,50 x 1,50	x 0,5	= 12,80 x 0,97 = 12,42 qm
Kind	4,00 x (8,25 +4,35) x 0,5	-	
	1,00 x 1,00	x 0,5	-
	0,90 x 0,90	x 0,5	= 24,30 x 0,97 = 23,57 qm
Eltern	6,10 x 2,70	-	
	1,40 x 1,40	x 0,5	+
	4,60 x 4,60	x 0,5	= 26,07 x 0,97 = 25,29 qm

			= 82,44 qm
insgesamt			-----
			180,59 qm

Wohnfläche:

Erdgeschoss 98,00 m²

Dachgeschoss 82,00 m²

Summe Wohnfläche rd. 180,00 m²

=====

Die zu einer höherwertigen Nutzung geeigneten Flächen im Kellergeschoss und Spitzboden werden im Rahmen der „Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ berücksichtigt.

2.1.7 Brutto – Grundfläche (BGF)

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

(Berechnung nach Bauplänen)

(I) Wohnhaus 416,00 m²

(II) Garage 46,00 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

- Nach Angabe des Eigentümers gab es im Erdgeschoss im Bereich der Küche (Wasseranschluss Kühlschranks) einen Leitungswasserschaden und Wasser ist in Teilbereichen in die Trittschalldämmung des Estrichs eingedrungen. Es fand eine professionelle Bautrocknung statt. Restarbeiten der Schadensbeseitigung im Bereich der Kellertreppe (Fußleisten etc.) fehlen noch.
- Außenwandfeuchtigkeit im Hobbykeller, Bereich der Kelleraußentreppe
- Geländer Treppenanlage zum Dachgeschoss fehlt

2.2.1 **Geschätzter Marktabschlag: Baumängel / Bauschäden - pauschal - = 10.000,00 €**

2.3 Nutzung / Konzeption

Unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss in konventioneller Massivbauweise.

Der Wohnungsgrundriss entspricht in Funktionszuordnung und Zuschnitt gehobenen Ansprüchen an derartige Einfamilienhäuser mit dem Wohnbereich im Erdgeschoss und dem Schlafbereich im Obergeschoss.

Erdgeschoss mit großer Eingangsdiele und zwei geschwungenen Freitreppen zum Dachgeschoss. Offener Wohn- Ess- Kochbereich mit Kamin. An die Diele angeschlossen Gäste-Bad. Die Raumgrößen, Belichtung, Belüftung und Geschosshöhen sind normal – Wohnraum mit leicht überhöhter Geschosshöhe.

Dachgeschoss mit drei Schlafzimmern und Bad. Ausgebauter Spitzboden (ohne Baugenehmigung) über ein Kinderzimmer zugänglich.

Der Keller ist mit einem Schwimmbad, Badezimmer und Hobbyraum (ohne Baugenehmigung) ausgebaut. Garten vom Wohnbereich erreichbar. Ausreichend Abstellmöglichkeiten im Kellergeschoss und Garage. Die nachhaltige wirtschaftliche Verwertung ist in einer Einfamilienhausnutzung zu sehen.

2.4 Drittverwendungsfähigkeit / Marktgängigkeit

Die Marktchancen und Vermarktungsmöglichkeiten (Verkauf/Vermietung) sind nicht unproblematisch. Grundrissgestaltung und Ausstattung sind sehr individuell, sodass nur ein kleiner Interessentenkreis angesprochen wird.

Die Vermarktung ist zum Stichtag aufgrund der globalen Unsicherheiten (Ukrainekrieg) und des weiterhin hohen Zinsniveaus als nicht einfach anzusehen. Es ist eine deutliche Kaufzurückhaltung der Marktteilnehmer zu verzeichnen.

Von einer kurzfristigen Vermarktungsdauer kann nicht ausgegangen werden.