



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.: 23-05

Datum: 16.11.2023

Internetpräsentation zum Verkehrswertgutachten

Gemäß Beschluss des Amtsgericht Osnabrück vom 08.08.2023 in der Zwangsversteigerungssache 38 K 13/23 betreffend das im Grundbuch von Schiplage, Blatt 499 eingetragenen bebaute Grundstück:

Wohnhaus mit Scheunenanbau und Garagengebäude

auf dem Grundstück
Napoleonsweg 18
49328 Melle

Nutzung / Konzeption

Das Bewertungsobjekt wird als Wohnhaus mit angebaute Scheune und teilweise zu Wohnzwecken genutzten Räumen genutzt. Die Wohnung im Erdgeschoss ist auf Grund des Ausbaustandes (Rückbau des Ausbaus) nicht genutzt. Die Wohnräume im Dachgeschoss werden vom Eigentümer zum Wertermittlungsstichtag bewohnt. Der Wohnungsgrundriss entspricht in Funktionszuordnung und Zuschnitt durchschnittlichen Wohnansprüchen an eine Wohnhausnutzung. Belichtungs-, Belüftungsverhältnisse sowie Geschosshöhen sind normal.

Abstellflächen in den Kellerräumen und der Garage vorhanden.

Grundstücksgröße 8.567 m².

Mühlenstraße 54
49134 Wallenhorst

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 Ein-bis Zwei-Familien-Wohnhaus. Die Wohnungen sind nicht abgeschlossen.
Das Gebäude befindet sich in einem schlechten Unterhaltungszustand mit hohem Sanierungs- und Modernisierungsbedarf. Teilweise sind die Räume bis auf den Rohbau zurückgebaut worden (Ausbau fehlt).
- Bauweise: Massivbau
- Wohnfläche: Eine Wohnflächenberechnung ist im Rahmen des Verkehrswertgutachtens nicht zu erstellen, da es keine Unterlagen in der Bauakten gibt und auch der Eigentümer keine Unterlagen zur Verfügung stellen konnte. Ein Ausmaß ist im Rahmen des Verkehrswertgutachtens nicht zu erstellen, da der Aufwand unverhältnismäßig hoch ist.
- besondere Bauteile: keine
- besondere Einrichtung: keine
- Geschossdecken: Geschossdecke des Kellers aus einer Stahl- / Mauerwerkskonstruktion (Kappendecke). Geschossdecke über dem Erdgeschoss vermutlich aus Holz. Dachkonstruktion aus Holz.
- Treppen: Treppe ins Dachgeschoss aus Holz mit Holzgeländer.
Treppe ins Kellergeschoss aus Stahlbeton.
- Dach: Satteldach mit Eindeckung aus Tonziegeln
- Dachstuhl: Satteldach in Holzkonstruktion
- Wasserinstallationen: Wasser aus zentralem Netz
- Abwasserinstallationen: Kleinkläranlage auf dem Grundstück
- Elektroinstallation: Baualtersklassische Ausstattung
- Heizung: dezentrale Elektroheizung
- Fenster: Holz- und Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Haustür: Kunststoff mit Glasausschnitten
- Bodenbeläge: Baualtersklassische Ausstattung
- Wandbekleidung: Baualtersklassische Ausstattung
- Deckenbekleidung: Baualtersklassische Ausstattung
- Bad: Baualtersklassische Ausstattung
- Türen: Holz in Holzumfassungszargen, teilweise mit Lichtausschnitt

(I) Scheunenanbau

Allgemeiner Zustand: Es handelt sich um eine Scheune mit Stallungen. Oberhalb der

Stallungen wurde die Fläche als Wohnung ausgebaut.

Die Wohnung ist nicht abgeschlossen.

Das Gebäude befindet sich in einem schlechten
Unterhaltungszustand mit hohem Sanierungs- und
Modernisierungsbedarf.

Bauweise:	Massivbau
Wohnfläche:	Eine Wohnflächenberechnung ist im Rahmen des Verkehrswertgutachtens nicht zu erstellen, da es keine Unterlagen in der Bauakten gibt und auch der Eigentümer keine Unterlagen zur Verfügung stellen konnte. Ein Ausmaß ist im Rahmen des Verkehrswertgutachtens nicht zu erstellen, da der Aufwand unverhältnismäßig hoch ist.
besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtung:	keine
Geschossdecken:	Geschossdecke über den Stallungen aus einer Stahl- / Mauerwerkskonstruktion (Kappendecke). Dachkonstruktion aus Holz.
Treppen:	Treppe ins Dachgeschoss über das Wohnhaus aus Holz mit Holzgeländer.
Dach:	Satteldach mit Eindeckung aus Tonziegeln
Dachstuhl:	Satteldach in Holzkonstruktion
Wasserinstallationen:	Wasser aus zentralem Netz
Abwasserinstallationen:	Kleinkläranlage auf dem Grundstück
Elektroinstallation:	Baualtersklassische Ausstattung
Heizung:	dezentrale Elektroheizung
Fenster:	Holzfenster mit Einfachverglasung. Dachflächenfenster im ausgebauten Dachgeschoss.
Bodenbeläge:	Baualtersklassische Ausstattung
Wandbekleidung:	Baualtersklassische Ausstattung
Deckenbekleidung:	Baualtersklassische Ausstattung
Bad:	Baualtersklassische Ausstattung
Türen:	Holz in Holzumfassungszargen, teilweise mit Lichtausschnitt

(II) Garagengebäude

Allgemeiner Zustand: Es handelt sich um eine nichtunterkellerte 3-fach Garage.

Bauweise: Massivbauweise.

besondere Bauteile: keine

besondere Einrichtung: keine

Konstruktionsart: Mauerwerk massiv

Dach: Pultdach mit Welleternitplatten

Fenster: einfache Stahlfenster mit Einfach-Verglasung

Türen/Tore. Einfache Stahlschwingtore, sowie ein Sektionaltor

(III) Nebengebäude

Keine Angaben, da nicht genehmigter Rohbau.

Außenanlagen

Hauszuwegung mit Betonsteinen gepflastert. Die restliche Gartenfläche ist einfach angelegt.

Beschaffenheit

Soweit aufgrund der für Bewertungszwecke durchgeführten Ortsbesichtigung beurteilbar, befindet sich das Bewertungsobjekt nicht in einem für das Baualter des Gebäudes baualterstypischen Bau- und Instandhaltungszustand. Vorhandene Baumängel und Bauschäden durch Alterung und Abnutzung werden durch die Alterswertminderung nicht ausreichend berücksichtigt. 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. Durch den teilweisen Rückbau der Ausstattung ist ein Wertabschlag erforderlich. Hierbei handelt es sich um die Kosten zur Herstellung des Normalzustandes entsprechend dem Baualter ohne Modernisierungsmaßnahmen.

Bewertungsstichtag: 05.09.2023

Verkehrswert gemäß §194 BauGB

295.000 €

Fotos



Ansicht Süden – Eingang Wohnhaus



Ansicht Süd-Westen - Scheune



Ansicht Nord-Westen



Ansicht Norden



Ansicht Osten – Wohnhaus



Ansicht Süden – Garagengebäude



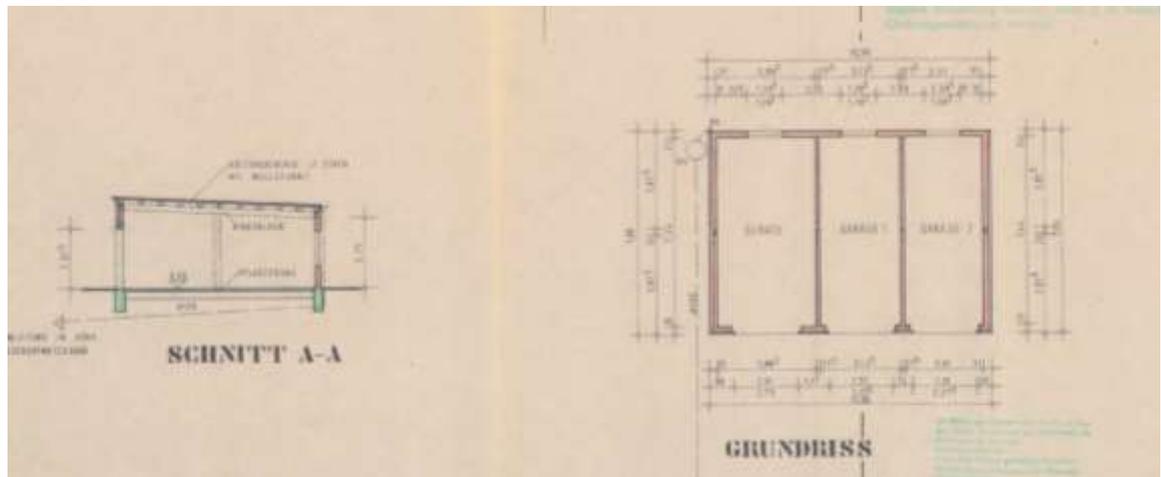
Ansicht Nord-Osten – Garagengebäude



Nebengebäude

Bauzeichnungen

In der Bauakte der Stadt Melle gibt es keine Unterlagen über das Bestandsgebäude. Lediglich für das Garagengebäude sind Unterlagen vorhanden.



Grundriss / Schnitt Garagengebäude