

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
0541-98115-0
0541-98115-30
info@koetter-sachverstaendige.de
www.koetter-sachverstaendige.de

fon
fax
email

Niederlassung Köln
Blumenthalstraße 23
50670 Köln
0221-94648620

INTERNETEXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

38 K 17/24

Osnabrück
der 12.08.2024
Bearb. Nr. AK-24-062

Betroffenes Objekt:

Einfamilienhaus
Hauweg 103
49163 Bohmte



Auftraggeber:

Amtsgericht Osnabrück
Postfach 11 51
49001 Osnabrück

Wertermittlungsstichtag: 30.07.2024

Verkehrswert: 387.000,00 €

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

Hauweg 103

49163 Bohmte

1.2.1 Katasterbezeichnung und Grundbuchbezeichnung

Lt. Auszug aus dem Grundbuch (Letzte Änderung 15.04.2024 / Ausdruck 13.06.2024):

Grundbuch von Bohmte, Blatt 4083

Lfd. Nr. 1

Gemarkung Bohmte, Flur 41

Flurstück 19/1 = 768,00 m²

Gebäude- und Freifläche,

Landwirtschaftsfläche, Hauweg

1.3 Öffentlichrechtliche und privatrechtliche Gegebenheiten

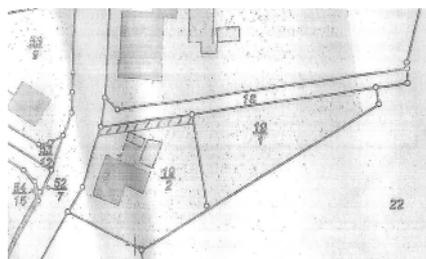
1.3.1 Eintragungen im Grundbuch

Blatt 4083, Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht Osnabrück		Grundbuch von Bohmte		Blatt 4083		Bestandsverzeichnis		
Laufende Nummer der Grundstücke	Beifolgende laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsb.	Wirtschaftsart und Lage	ha	a
1	2	a	b	c/d	e	4		
1	-	Bohmte	41	19/1		Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Hauweg	7	68
2	- /zu 1	Grunddienstbarkeit (Wege- und Versorgungsleitungsrecht) an dem Grundstück Bestandsverzeichnis Nr. 8, eingetragen im Grundbuch von Bohmte Blatt 1854 Abteilung II Nr. 5.						

Blatt 1854, Abtl. II (dienendes Flurstück)

1	5	8	Grunddienstbarkeit (Wege- und Versorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Blatt 4083, Bestandsverzeichnis Nr. 1. Gemäß Bewilligung vom 13.03.2020 (URNr. 42/2020, Notarin Reni Lindemann-Deffert, Osnabrück) im Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt und eingetragen am 01.07.2020.
2			Reker



2

§ 9

Zugang und Zufahrt, Versorgungsdienstbarkeiten

Die Verkäuferseite als Eigentümerin des Flurstücks 19/2 der Flur 41 Gemarkung Bohnte räumt dem jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 19/1 der Flur 41 Gemarkung Bohnte ein Wege- und Versorgungsleitungsrecht (Grunddienstbarkeit) ein.

Das Wege- und Versorgungsleitungsrecht (ca. 3 m breite Zuwegung zum Flurstück 19/1) ist in dem anliegenden Lageplan „rot“ schraffiert dargestellt.

Der Lageplan wurde den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt. Er soll Bestandteil dieser Urkunde sein.

Die Käuferseite ist berechtigt, in diesem Grundstücksstreifen auch die erforderlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen zu verlegen, Instand zu halten und zu erneuern.

Das Wegerecht berechtigt zum Befahren mit Pkw's und ggf. Lkw's bis zu 7,5 t.

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks (Flurstück 19/2) ist berechtigt, innerhalb seiner Grundstücksgrenze die Wegeanlage mitzubedenutzen.

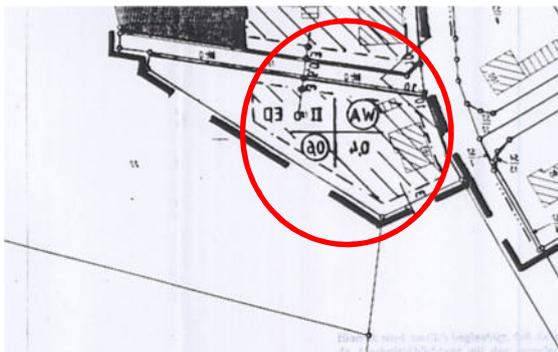
Die Eintragung ist in den Wertansätzen berücksichtigt.

1.3.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Nach Internet-Recherche v. 25.06.2024 liegen für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

1.3.3 Planungsrecht / Baurecht

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Hauweg Süd“, mit der Ausweisung WA; 0,4;0,6;II; o; ED.



Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der realisierten Bebauung und der ggf. vorliegenden Bauzeichnungen, Beschreibungen und Berechnungen durchgeführt. Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen mit den vorliegenden Unterlagen wurde nicht im Detail überprüft. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

1.3.4 Beitragsrechtlicher Zustand

Nach Amtsauskunft (Stadt Bohmte v. 05.08.2024, Wasserverband Wittlage) sind Erschließungskosten bei der Gemeinde Bohmte nicht angefallen, da die Erschließung über einen Privatweg oder ein Privatgrundstück erfolgt.

Die Erschließungskosten für Wasserver- und entsorgung sind abgerechnet (Wasserverband Wittlage).

1.3.5 Mieterträge / Mietverträge / Ertragsverhältnisse

Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt. Erträge sind nicht bekannt geworden.

1.3.6 Altlastenkataster / Bodenverunreinigungen

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

1.3.7 Energieausweis

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

1.4 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.

1.5 Fotos



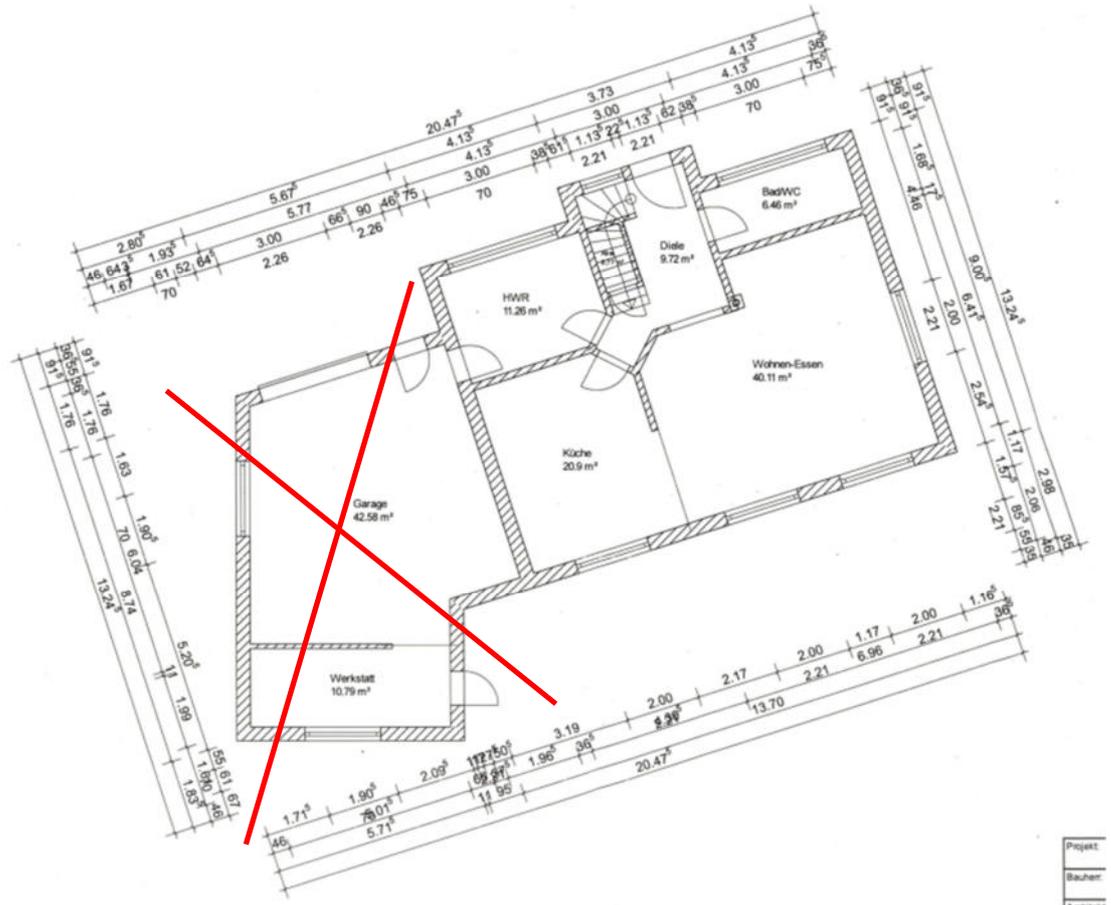
1) Nordwestansicht / Zuwegung zum Bewertungsobjekt



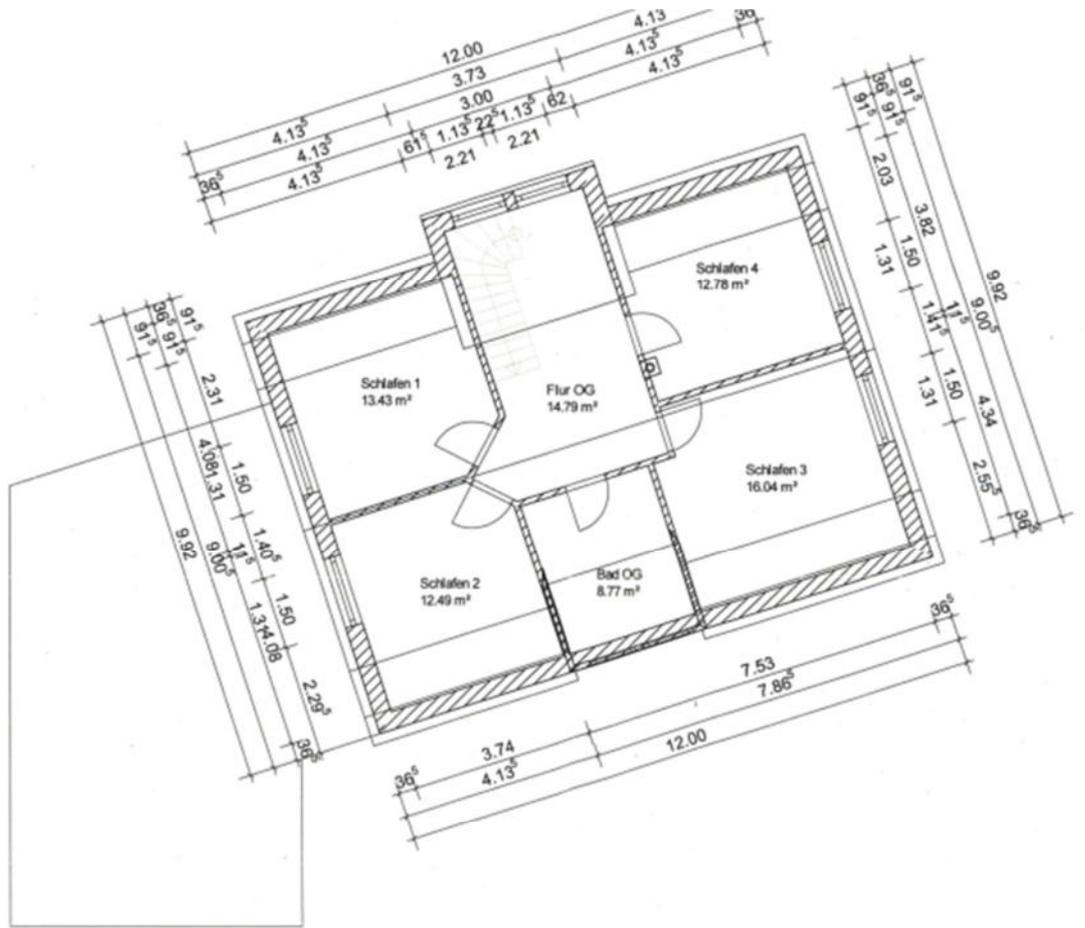
2) Zuwegung über Flurstück 19/2

2. Baupläne

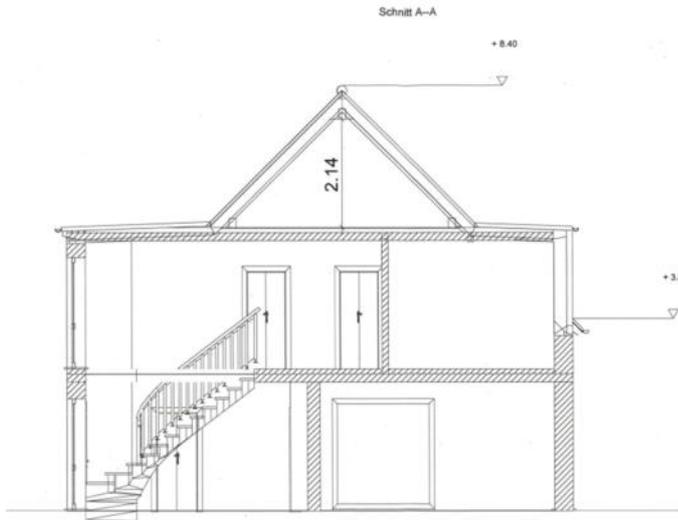
(ohne Detail- und Maßstabsgenauigkeit)



Grundriss Erdgeschoss – Garage nicht fertiggestellt



Grundriss Dachgeschoss



Ansichten / Schnitte

3. Objektbeschreibung

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

3.1 Bebauung

3.1.1 Objektart und Baudaten

(I) Wohnhaus

Nichtunterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Bauanzeige v. 01.10.2020

Baujahr 2022

Konventionelle Massivbauweise in der typischen Bauart der Baualtersklasse.

Modernisierungen:

Das Bewertungsobjekt befindet sich weitgehend im Originalzustand des Errichtungsjahres.

(II) Garage

Die Garage ist nicht fertig erstellt, hier sind nur zwei Außenwände als im Rohbau erstellt.

3.1.2 Rohbau

(I) Wohnhaus

Gründung:

Vermutlich Betonfundamente, Betonbodenplatte.

Außenwände:

Obergeschosse Mauerwerkswände (Porenbeton) mit Außenwandputz.

Innenwände:

Tragende und nichttragende Wände nach statischen Erfordernissen aus Mauerwerk.

Decken:

Decke Erdgeschoss als Stahlbetondecke. Decke Dachgeschoss als Kehlbalkenlage des Dachstuhls.

Dachform/Konstruktion/Eindeckung:

Holzständerdachkonstruktion mit Betondachsteineindeckung, mit baualtersklassentypischer Wärmedämmung.

Fassaden:

Weiß- bzw. graue Putzfassaden, dunkle Fenster und dunkle Dachflächen. Baualterstypische Einfamilienhausgestaltung.

3.1.3 Ausbau/Ausstattung:

(I) Wohnhaus

Wand- und Deckenbehandlung:

Erdgeschoss und Dachgeschoss Anstrich der verputzten Wand- und Deckenflächen. Bäder mit Wandfliesen als Fliesenspiegel (h = 1,50 / 2,00 m).

Fenster:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden (Elektromotor).

Türen:

Hauseingangstüren als Kunststofftür mit Isolierverglasung. Innentüren als glatte Holztüren in Holzzargen.

Fußböden:

Obergeschosse überwiegend mit Laminatoberboden.

Treppen:

Betontreppenanlage mit Laminatstufenbelag. Einschubtreppe zum Spitzboden.

Sanitärinstallation:

Be- und Entwässerungsinstallationen vorhanden. Erdgeschoss Bad mit WC-Anlage (wandhängend mit Unterputzspülkasten), Waschtisch und bodengleicher Dusche. Dachgeschoss Bad mit WC-Anlage (wandhängend mit Unterputzspülkasten), Waschtisch, Einbauwanne und bodengleicher Dusche. Küche mit Installationsanschlüssen. Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss.

Elektroinstallation:

Normale Ausstattung der Räumlichkeiten mit Steckdosen, Anschlüssen und Stromkreisen (FI-Schalter). Elektroherdanschlüsse. Klingelanlage.

Heizungsart:

Gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung mit Warmwasserbereitung (Warmwasserspeicher). Wärmeabgabe über Fußbodenheizung.

Zubehör und besondere Einbauten:

Kein Zubehör, keine besonderen Einbauten.

3.1.4 Ausstattungsqualifikation

Die Ausstattung des Bewertungsobjektes entspricht weitgehend dem normalen, tendenziell eher einfachen, baualtersklassetypischen Qualitätsstandard.

3.1.5 Außenanlagen

Hauszufahrt und Hauszugang mit Schotterfläche, keine Befestigung. Vorgarten nicht angelegt, Schotterfläche.

Hausgarten mit Rasenflächen, Terrasse als Rohbau – ohne Betonplattenbelag. Einfriedung des Grundstücks mit Zaunanlage.

3.1.6 Wohn- und Nutzflächenberechnung

Die Wohnflächen wurden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt und anhand der Planunterlagen und des Ortstermins plausibilisiert und gerundet in der Wertermittlung berücksichtigt.

Wohnflächen EG n. DIN			
Wohnen/Essen	41,48 m ² x	1 =	41,48 m ² = 41,48 m ²
Kochen	20,33 m ² x	1 =	20,33 m ² = 20,33 m ²
Diele	8,87 m ² x	1 =	8,87 m ² = 8,87 m ²
Abstellr.	0,55 m ² x	1 =	0,55 m ² = 0,55 m ²
HWR	11,40 m ² x	1 =	11,40 m ² = 11,40 m ²
WC	6,77 m ² x	1 =	6,77 m ² = 6,77 m ²
			89,40 m²
Wohnflächen OG n. DIN			
Eltern	11,57 m ² x	1 =	11,57 m ²
Kind 1	5,05 m ² x	0,5 =	2,53 m ²
			14,10 m²
Kind 2	10,20 m ² x	1 =	10,20 m ²
Kind 3	3,95 m ² x	0,5 =	1,98 m ²
			12,18 m²
Kind 3	10,65 m ² x	1 =	10,65 m ²
Bad	4,02 m ² x	0,5 =	2,01 m ²
			12,66 m²
Bad	9,81 m ² x	1 =	9,81 m ²
Flur	4,91 m ² x	0,5 =	2,46 m ²
			12,27 m²
Flur	9,34 m ² x	1 =	9,34 m ²
	0,00 m ² x	0,5 =	0,00 m ²
			9,34 m²
	13,93 m ² x	1 =	13,93 m ²
			13,93 m²
			74,47 m²
			Gesamt-Wohnfläche = 163,87 m²

Wohnfläche:

Erdgeschoss 89,40 m²

Dachgeschoss 74,47 m²

163,87 m²

Summe Wohnfläche rd. 164,00 m²

=====

3.1.7 Brutto – Grundfläche (BGF)

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

(I) Wohnhaus 224,00 m²

=====

3.2 Beschaffenheit

Soweit aufgrund der für Bewertungszwecke durchgeführten Ortsbesichtigung beurteilbar, befindet sich das Bewertungsobjekt in einem für das Baualter normalen, baualterstypischen Bau- und Instandhaltungszustand. Die objekttypische Wertminderung durch Alterung und Abnutzung werden durch die Alterswertminderung ausreichend berücksichtigt, darüberhinausgehende Kosten zur Beseitigung von Bauschäden / Baumängel sowie 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. Vollsanierung, tatsächlich anfallenden Kosten.

Restarbeiten

- Außenanlagen Pflaster Zufahrt, Zuwegung und Terrasse fehlt
- Dachüberstand Bekleidung fehlt
- Schlussbeschichtung Ostgiebel fehlt
- Bad Dachgeschoss nicht endgültig fertig gestellt

Die Anfangsarbeiten zur Erstellung der Garage werden hier als wertneutral berücksichtigt.

Baumängel / Bauschäden

- Außenanstrich im Bereich des Eingangserkers schadhaft
- Mauerwerksrisse Dachgeschoss
- Laminat mit Verschleißspuren

Der Marktabschlag wird hier auf 5 -10 % des marktangepassten vorläufigen Sachwerts geschätzt.

3.2.1 Geschätzter Marktabschlag: Baumängel / Bauschäden - pauschal - = 30.000,00 €

3.3 Nutzung / Konzeption

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein nichtunterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Bewertungsobjekt hat eine Wohnfläche von 164,00 m². Erdgeschoss mit Diele, Bad, Küche, Wohn- Esszimmer und Terrasse. Dachgeschoss mit Bad und drei Schlafzimmern.

Der Grundriss entspricht in Funktionszuordnung und Zuschnitt weitgehend normalen Wohnansprüchen. Die Raumgrößen, Raumhöhen und Belichtung sind normal. Direkte Zugänglichkeit des Gartens vom Wohn-Esszimmer aus. Abstellmöglichkeiten im Spitzboden, kein Kellergeschoss. Abstellmöglichkeiten für PKW auf dem Grundstück.

3.4 Drittverwendungsfähigkeit / Marktgängigkeit

Die nachhaltige Verwendung / Drittverwendungsmöglichkeit ist in einer Wohnnutzung zu sehen. Die Marktchancen und Vermarktungsmöglichkeiten (Verkauf/Vermietung) sind gegeben, werden aber durch den fehlenden Keller und die notwendigen Restarbeiten erschwert.

Ein Markt für Gebrauchtimmobilien dieser Größe, Lage und Ausstattung ist permanent vorhanden. Die Vermarktung ist aber 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.