

Ulrich Brockmann
Dipl. – Ing.
von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger



Mitglied im HLBS
(Hauptverband landwirtschaftlicher Buchstellen und Sachverständiger)

Brockmannsweg 2
49143 Bissendorf
Tel. 05402 – 982216
Fax 05402 – 4023220
Email: Ulrich.Brockmann@t-online.de

Kurzgutachten

2021 - 250

Beschlussfassung Amtsgericht Osnabrück – Vollstreckungsgericht - NZS 38 K 18/21

erstellt

im Auftrag vom

Amtsgericht Osnabrück - Vollstreckungsgericht

**Postfach 1151
49001 Osnabrück**

Bissendorf, 30.10.2021

Dieses Kurzgutachten umfasst 4 Seiten und eine Anlage.

Anlass des Kurzgutachtens

Das Amtsgericht Osnabrück – Vollstreckungsgericht beauftragte Herrn Ulrich Brockmann mit Schreiben vom 01.09.2021 mit der Erstellung eines schriftlichen Gutachtens im Zwangsversteigerungssachen NZS 38 K 18/21. Das Verfahren betrifft das Grundbuch von Schwege Blatt 1280. Das Gutachten soll den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mit zu versteigerndem Zubehör angeben. Ebenso soll der Inhalt des Baulastenverzeichnisses festgestellt werden.

Wertermittlungstichtag ist der 06.07.2021

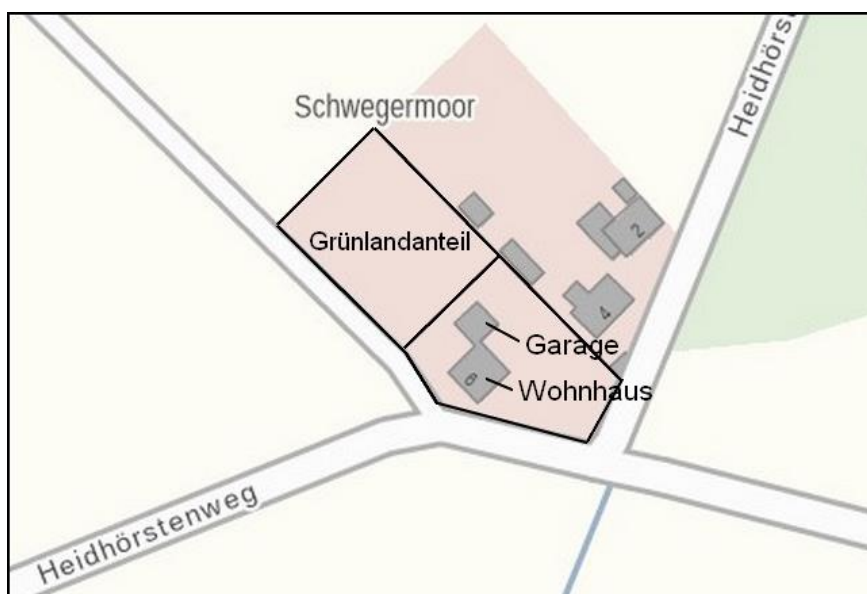
Objektbeschreibung

Im Rahmen des Gutachtens das Flurstück 22 Flur 35 in der Gemarkung Schwege Gemeinde Bohnte mit einer Größe von insgesamt 4.049 m² bewertet werden. Die Beschreibung lt. Flurstücksnachweis ist in der Tabelle 1 dargestellt.

Tab. 1: Auszug Flurstücksnachweis

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe in m ²	Lage, Nutzung bzw. Eigenschaften lt. Liegenschaftsauszug zum Wertermittlungstichtag
1	Schwege	35	22	4.049 2.176 1.873	Heidhörstenweg 6 Grünland Wohnbaufläche (Offen)
Summe				4.049	

Lageplan Heidhörstenweg 6 (nicht maßstabsgerecht)



Bei dem Grünlandanteil handelt es sich um einen rechteckigen, eingezäunten Bereich mit mehreren kleinen Bäumen und einem kleinen Schuppen. Der Grünlandbereich ist mit größeren landwirtschaftlichen Maschinen nur eingeschränkt nutzbar.

Der als Wohnbaufläche (offen) gekennzeichnete Bereich ist mit einem Zweifamilienhaus und einem Garagengebäude bebaut. Die Wohnbebauung ist an das öffentliche Frischwassernetz und zur Abwasserentsorgung an eine Kleinkläranlage angeschlossen.

Eine detaillierte Gebäudebeschreibung konnte nicht getätigt werden, da keiner der Beteiligten des Verfahrens beim Ortstermin anwesend war und somit der Zutritt zu den Gebäuden nicht gewährt wurde. Die Beschreibung erfolgt durch eine äußere in Augenscheinnahme und einem Auszug aus den Bauakten des Landkreises Osnabrück – Bauamt.

Tab. 2: Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes	Wohnhaus mit mindestens einer Wohnung – zwei Wohnungen über je eine Etage und mit einem Eingangsbereich – geschätzt ca. jeweils 130 m² Wohnfläche im EG und im OG; DG wahrscheinlich nicht ausgebaut (Spitzboden); laut Bauzeichnung nicht unterkellert: Wohnung EG mit 3 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Abstellraum und Flur; Wohnung OG mit 4 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum und Flur
Baujahr	Geschätzt ca. 1985
Konstruktionsart	Massivbau
Dachform	Satteldach mit Tonpfannen und mehreren Dachkern
Außenwände	Klinker
Innenwände	Nicht ermittelbar
Geschossdecken	Nicht ermittelbar
Treppen	Nicht ermittelbar
Fenster	Größtenteils Kunststofffenster mit doppelter Verglasung und innenliegenden Sprossen; Rollläden
Türen/Tore	Aluminiumeingangstür mit Lichtausschnitt; Zimmertüren nicht ermittelbar
Fußböden	Nicht ermittelbar
Innenansicht	Nicht ermittelbar
Elektroinstallation	Nicht ermittelbar
Sanitärinstallation	Nicht ermittelbar
Heizung	nicht ermittelbar
Besondere Einrichtungen	Eingangsvorbau und überdachter Verbindungsweg zum Garagengebäude
Gebäudezustand	Gut, dem Alter und Ausbauzustand entsprechend
Verwendbarkeit	gut
Bauschäden/Mängel	Von außen nichts ersichtlich

Das Garagengebäude (Maße 9 m x 9,35 m) ist mit dem Haupthaus verbunden. In Grundzügen besteht äußerlich der gleiche Aufbau wie beim Haupthaus. Neben einer Garage (Metallschwingtor) gibt es weitere Nebenräume, deren Nutzungsmöglichkeit nicht ermittelt werden konnte. Die Zuwegungen zu den Gebäuden sind befestigt und größtenteils gepflastert (Betonpflaster und Klinkerpflaster). Daneben gibt es einen ausgedehnten und gepflegten Gartenbereich. Einzelne größere Laubbäume runden das Gesamtbild ab.

Zusammenfassung der Bodenwerte

Tab. 3: Zusammenfassung der Bodenbewertung

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe in m ²	Nutzung	Preis in €/m ²	Veränderung in %	kor. Preis in €/m ²	Preis in €
1	Schwege	35	22	4.049 2.176 1.873	Grünland W ASB (Offen)	3,50 25,00	80 120	2,80 30,00	6.093 56.190
Summe				2.176					6.093

Der grau unterlegte Bereich in Tabelle 3 vom Flurstück 22 Flur 35 stellt den bebauten Bereich des Flurstückes dar und wird weitergehend bei der Gebäudebewertung berücksichtigt. Er ist in den Gesamtsummen (Größe in m² und Preis in €) der Tabelle 3 nicht berücksichtigt.

Berechnung der Gebäudewerte

Bei der Bewertung der Gebäude muss berücksichtigt werden, dass eine gezielte Begehung und in Augenscheinnahme durch den Unterzeichner nicht durchgeführt werden konnte. Die Beurteilung des Zustandes der einzelnen Objekte kann nur auf der Basis der äußeren Augenscheinnahme eine Berücksichtigung finden.

Tab. 4: Gebäudebewertung nach dem Sachwertverfahren

Wohnhaus + Garage	285.375,47 €
Summe	285.375,47 €

Tab. 5: Gebäudebewertung nach dem Ertragswertverfahren

Wohnhaus + Garage	286.147
Summe	286.147

Für die zusammenfassende Bewertung wurde bei der Verkehrswertermittlung des Wohnhauses das Sachwertverfahren angewendet.

Der Verkehrswert des lt. Auftrag zu bewertenden Flurstückes 22 Flur 35 Gemarkung Schwede Gemeinde Bohmte aus dem Grundbuchbezirk Schwede Blatt 1280 wurde vom Unterzeichner per 30.10.2021 zum Wertermittlungstichtag 06.07.2021 unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren mit

rd. 291.500, -- Euro

**in Worten zweihunderteinundneunzigtausendfünfhundert Euro
festgestellt.**

Dieses Kurzgutachten wurde unparteiisch nach bestem Wissen und Gewissen auf der Grundlage des Sachverständigeneides und der mir ausgehändigten Unterlagen und Auskünfte erstellt.

Bissendorf, 30.10.2021



Anlage 1 – Fotos: Gemarkung Schwege Flur 35 Flurstück 22

Grünlandanteil



Wohnhaus



Garage

