

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](mailto: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 Baulistenverzeichnisses festgestellt werden.

**Wertermittlungsstichtag ist der 06.07.2021**

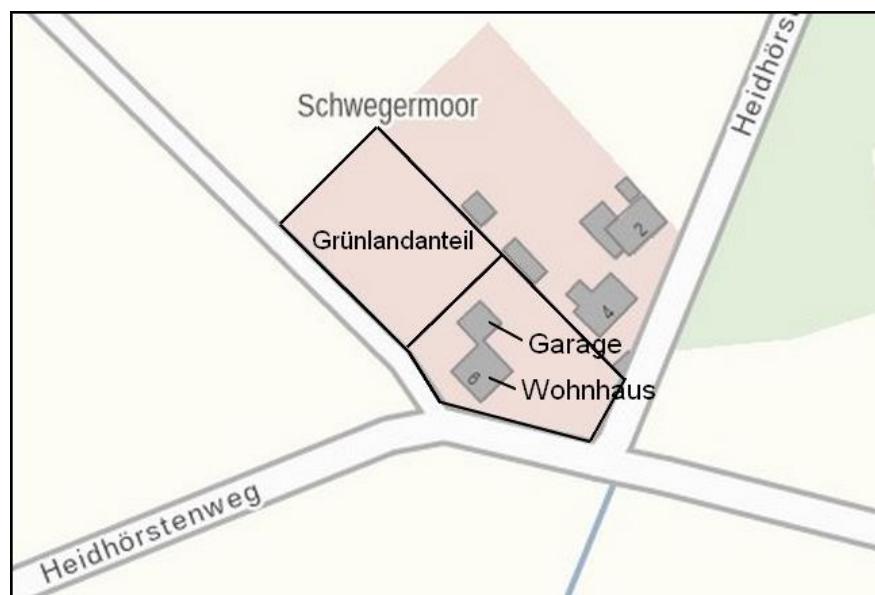
### Objektbeschreibung

Im Rahmen des Gutachtens das Flurstück 22 Flur 35 in der Gemarkung Schwege Gemeinde Bohnert mit einer Größe von insgesamt 4.049 m<sup>2</sup> bewertet werden. Die Beschreibung lt. Flurstücksnachweis ist in der Tabelle 1 dargestellt.

Tab. 1: Auszug Flurstücksnachweis

Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flur- stück	Größe in m <sup>2</sup>	Lage, Nutzung bzw. Eigenschaften lt. Liegenschaftsauszug zum Wertermittlungsstichtag
1	Schwege	35	22	4.049 2.176 1.873	Heidhörstenweg 6 Grünland Wohnbaufläche (Offen)
<b>Summe</b>				<b>4.049</b>	

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 getätiggt 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

<b>Art des Gebäudes</b>	Wohnhaus mit mindestens einer Wohnung – zwei Wohnungen über je eine Etage und mit einem Eingangsbereich – geschätzt ca. jeweils 130 m <sup>2</sup> 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
<b>Baujahr</b>	Geschätzt ca. 1985
<b>Konstruktionsart</b>	Massivbau
<b>Dachform</b>	Satteldach mit Tonpfannen und mehreren Dacherkern
<b>Außenwände</b>	Klinker
<b>Innenwände</b>	Nicht ermittelbar
<b>Geschossdecken</b>	Nicht ermittelbar
<b>Treppen</b>	Nicht ermittelbar
<b>Fenster</b>	Größtenteils Kunststofffenster mit doppelter Verglasung und innenliegenden Sprossen; Rollläden
<b>Türen/Tore</b>	Aluminiumeingangstür mit Lichtausschnitt; Zimmertüren nicht ermittelbar
<b>Fußböden</b>	Nicht ermittelbar
<b>Innenansicht</b>	Nicht ermittelbar
<b>Elektroinstallation</b>	Nicht ermittelbar
<b>Sanitärinstallation</b>	Nicht ermittelbar
<b>Heizung</b>	nicht ermittelbar
<b>Besondere Einrichtungen</b>	Eingangsvorbaus und überdachter Verbindungsweg zum Garagengebäude
<b>Gebäudezustand</b>	Gut, dem Alter und Ausbauzustand entsprechend
<b>Verwendbarkeit</b>	gut
<b>Bauschäden/Mängel</b>	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

Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flur- stück	Größe in m <sup>2</sup>	Nutzung	Preis in €/m <sup>2</sup>	Verände- rung in %	kor. Preis in €/m <sup>2</sup>	Preis in €
1	Schwege	35	22	<b>4.049</b> 2.176 1.873	Grünland W ASB (Offen)	3,50 25,00	80 120	2,80 30,00	<b>6.093</b> 56.190
			<b>Summe</b>	<b>2.176</b>					<b>6.093</b>

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 m<sup>2</sup> 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 äußereren Augenscheinnahme eine Berücksichtigung finden.

Tab. 4: Gebäudebewertung nach dem Sachwertverfahren

Wohnhaus + Garage	285.375,47 €
<b>Summe</b>	<b>285.375,47 €</b>

Tab. 5: Gebäudebewertung nach dem Ertragswertverfahren

Wohnhaus + Garage	286.147
<b>Summe</b>	<b>286.147</b>

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 Schwege Gemeinde Bohmte aus dem Grundbuchbezirk Schwege 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 Sachverständigenes und der mir ausgehändigen Unterlagen und Auskünfte erstellt.

Bissendorf, 30.10.2021



## Anlage 1 – Fotos: Gemarkung Schwege Flur 35 Flurstück 22

## Grünlandanteil



Wohnhaus



Garage

