signiert von:
Andreas Kötter
am: 30.04.2026
mit:
digiSeal® by secrypt

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 54/25

Osnabrück der 24.04.2026

Bearb. Nr. AK-26-037



Betroffenes Objekt:

Eigentumswohnung WE Nr. 36 im 2. Obergeschoss
Atterstraße 189
49090 Osnabrück

Auftraggeber:
Amtsgericht Osnabrück
Postfach 11 51
49001 Osnabrück

Wertermittlungsstichtag: 14.04.2026

Verkehrswert Wohnung WE Nr. 36 34.000,00 €

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.

Immobiliengutachter 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

Eigentumswohnung WE Nr. 36 im 2. Obergeschoss

Atterstraße 189

49090 Osnabrück

Es sind Sondernutzungsrechte vereinbart:



Es bestehen folgende Sondernutzungsrechte:
Mit den Einheiten Nr. 5 bis 74 des Aufteilungsplanes (Blätter 34051 bis 34120) ist das Recht verbunden, die 30 PKW-Einstellplätze, jeweils mit SNR 2 bezeichnet, unter Ausschluß der anderen Eigentümer zu nutzen.
Mit den Einheiten Nr. 5 bis 30 des Aufteilungsplanes (Blätter 34051 bis 34076) ist das Recht verbunden, den im 1. Obergeschoß befindlichen Abstell- und Aufenthaltsraum sowie die drei dort vorhandenen Innenflure, jeweils mit SNR 3 bezeichnet, unter Ausschluß der anderen Eigentümer zu nutzen.
Mit den Einheiten Nr. 31 bis 56 des Aufteilungsplanes (Blätter 34077 bis 34102) ist das Recht verbunden, den im 2. Obergeschoß befindlichen Abstell- und Aufenthaltsraum sowie die drei dort vorhandenen Innenflure, jeweils mit SNR 4 bezeichnet, unter Ausschluß der anderen Eigentümer zu nutzen.
Mit den Einheiten Nr. 57 bis 74 des Aufteilungsplanes (Blätter 34103 bis 34120) ist das Recht verbunden, den im 3. Obergeschoß befindlichen Abstell- und Aufenthaltsraum sowie die drei dort vorhandenen Innenflure, jeweils mit SNR 5 bezeichnet, unter Ausschluß der anderen Eigentümer zu nutzen.
Mit den Einheiten Nr. 5 bis 74 des Aufteilungsplanes (Blätter 34051 bis 34120) ist das Recht verbunden, das Treppenhaus ab 1. Obergeschoß, mit SNR 6 bezeichnet,unter Ausschluß der anderen Eigentümer zu nutzen.
Mit den Einheiten Nr. 5 bis 74 des Aufteilungsplanes (Blätter 34051 bis 34120) ist das Recht verbunden, die beiden Kellerräume und den benachbarten Abstellraum jeweils mit SNR 7 bezeichnet, unter Ausschluß der anderen Eigentümer zu nutzen.
Das Miteigentum ist durch die mit den anderen Miteigentumsanteilen verbundenen Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Miteigentumsanteile sind eingetragen in Band 988 Blatt 34050 bis 34084, Band 989 Blatt 34085 bis 34119 und Band 990 Blatt 34120.
Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 27. August 1991 unter Übertragung des Miteigentumsanteils von Band 771 Blatt 26479 eingetragen am 15. November 1991.

Die Sondernutzungsrechte werden im Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

1.2.1 Katasterbezeichnung und Grundbuchbezeichnung

Lt. Auszug aus dem Grundbuch (Letzte Änderung 05.01.2026 / Abdruck 26.01.2026):

Wohnungsgrundbuch von Osnabrück, Blatt 34082

Lfd. Nr. 1

Gemarkung von Osnabrück, Flur 3

10,68 / 1.000 Miteigentumsanteil

Gebäude- und Freifläche, Atterstraße, Atterstraße 189

Flurstück 230/6	=	158,00 m²
Flurstück 103/156	=	2.305,00 m²
		2.463,00 m²

1.3 Eingetragener Eigentümer

Siehe Anschreiben.

1.4 Öffentlichrechtliche und privatrechtliche Gegebenheiten

1.4.1 Eintragungen im Grundbuch

Eintragungen in Abtl. II des Grundbuches

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt	Bogen 1
Osnabrück	Osnabrück	34082	Abteilung II

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Grunddienstbarkeit - Nutzungsbeschränkung nach Maßgabe des Vertrages vom 23. Dezember 1981 - für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Osnabrück Band 672 Blatt 22992 Bestandsverzeichnis Nr. 1. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23. Dezember 1981 eingetragen am 1. Februar 1982 in Blatt 26479 und hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blatt 34050 bis 34120) übertragen am 15. November 1991.
2	1	- nur lastend auf Flur 3 Flurstück 23076 - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Leitungsrecht - für die Stadt Osnabrück. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 2. Februar 1982 eingetragen am 3. August 1982 in Band 490 Blatt 16998, übertragen am 4. August 1982 nach Band 783 Blatt 26891, weiter übertragen am 29. Juli 1991 in Blatt 26479 und hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blatt 34050 bis 34120) übertragen am 15. November 1991.



Die Eintragungen beeinflussen den Verkehrswert nicht.

1.4.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Nach Amtsauskunft (Stadt Osnabrück v. 23.04.2026) sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

1.4.3 Planungsrecht / Baurecht

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich eines Bebauungsplanes Nr. 48 der Stadt Osnabrück - mit der Ausweisung WA; III - IV Geschosse; g geschlossene Bauweise; 0,4, 1,1.



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.

1.4.4 Beitragsrechtlicher Zustand

Nach Amtsauskunft (Stadt Osnabrück vom 27.04.2026) sind die grundstücksbezogenen Beiträge für die Bewertungsobjekte für den jetzigen Ausbauzustand endgültig abgerechnet.

1.4.5 Mieterträge / Mietverträge / Ertragsverhältnisse

Das Bewertungsobjekt ist z.Z. unvermietet / leerstand. Erträge aus Vermietung sind nicht bekannt geworden.

1.4.6 Bodenverunreinigungen / Altlasten

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

1.4.7 Energieausweis

Ein Energieausweis v. 22.02.2021 hat vorgelegen.

Endenergieverbrauch	228,3 KWh/(m²a)
Primärenergieverbrauch	251,1 KWh/(m²a)

1.4.8 Denkmalschutz

Nach vorliegenden Informationen steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

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 – das Kellergeschoss und die Tiefgarage waren nicht zugänglich. Es wurden 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 dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) resultierenden Nachrüstungspflichten vorgenommen. Dies betrifft sowohl die aus dem GEG resultierenden Nachrüstungspflichten als auch die bei Neubau, Umbau, Erweiterung und Sanierung einzuhaltenden Standards. Es wird unterstellt, dass hinsichtlich Instandhaltung und Modernisierung die Vorgaben GEGs 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) Nordansicht / Straße



2) Nordostansicht / Hauseingangs Haus Nr. 189



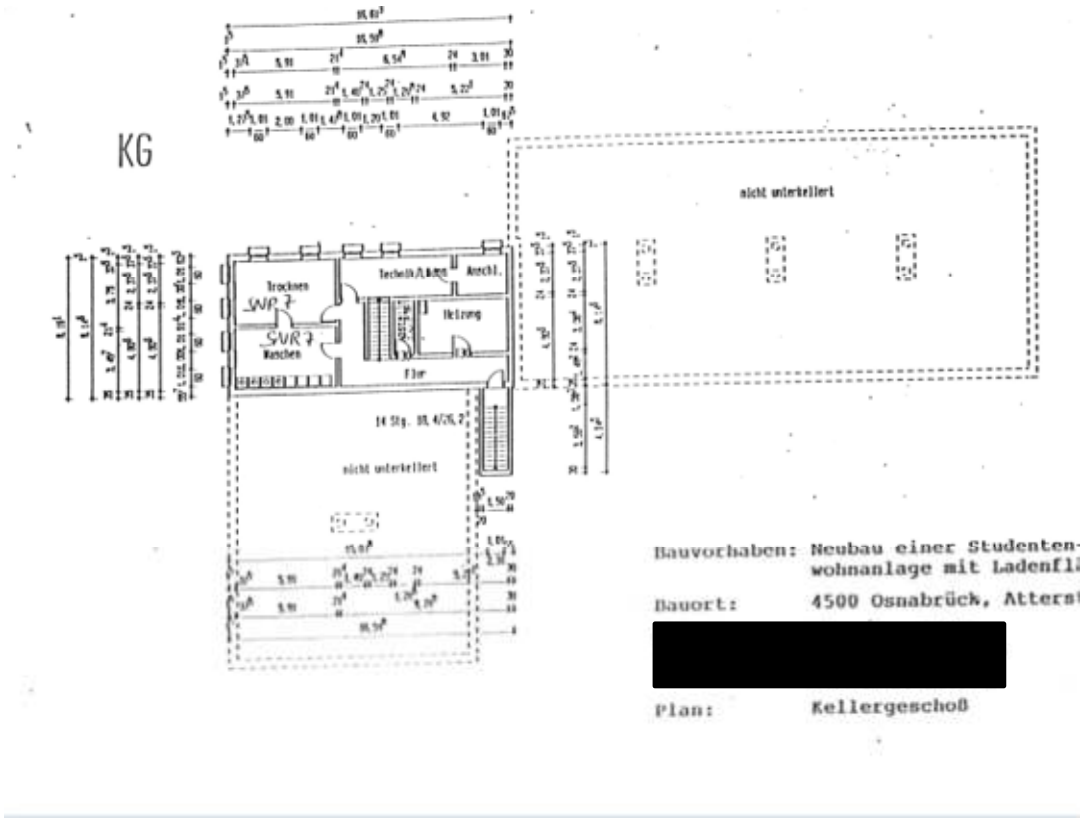
3) Hauseingangstür / Briefkastenanlage

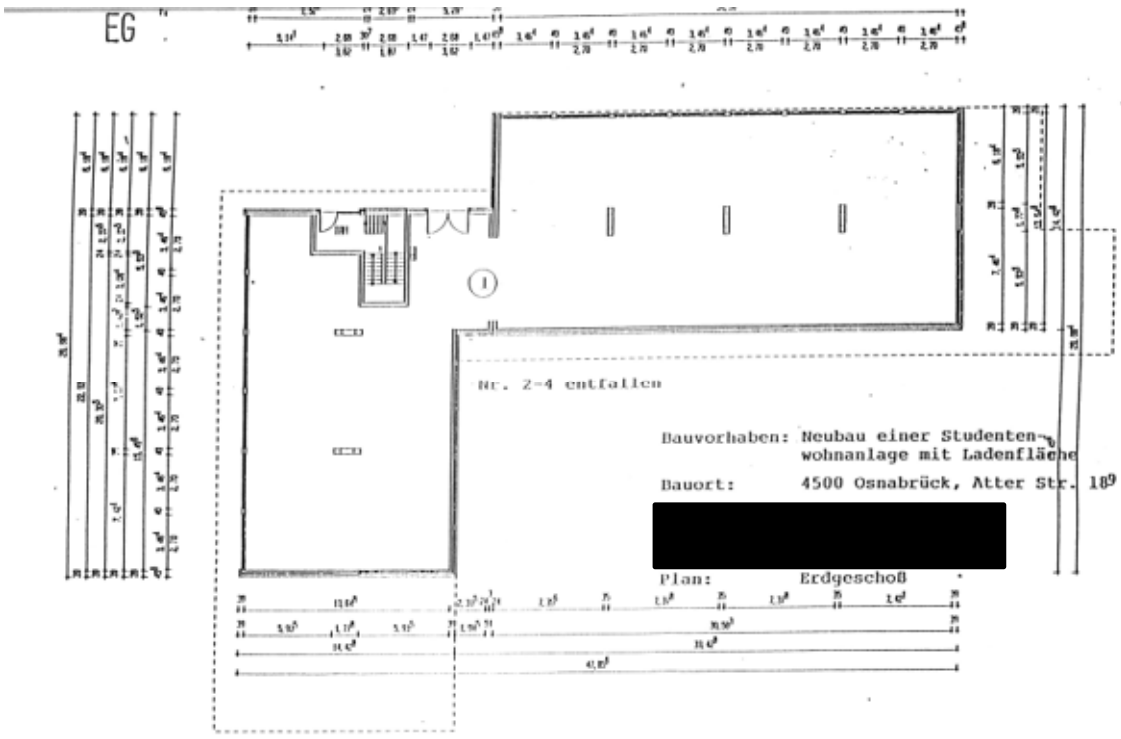


4) Südostansicht / Straße

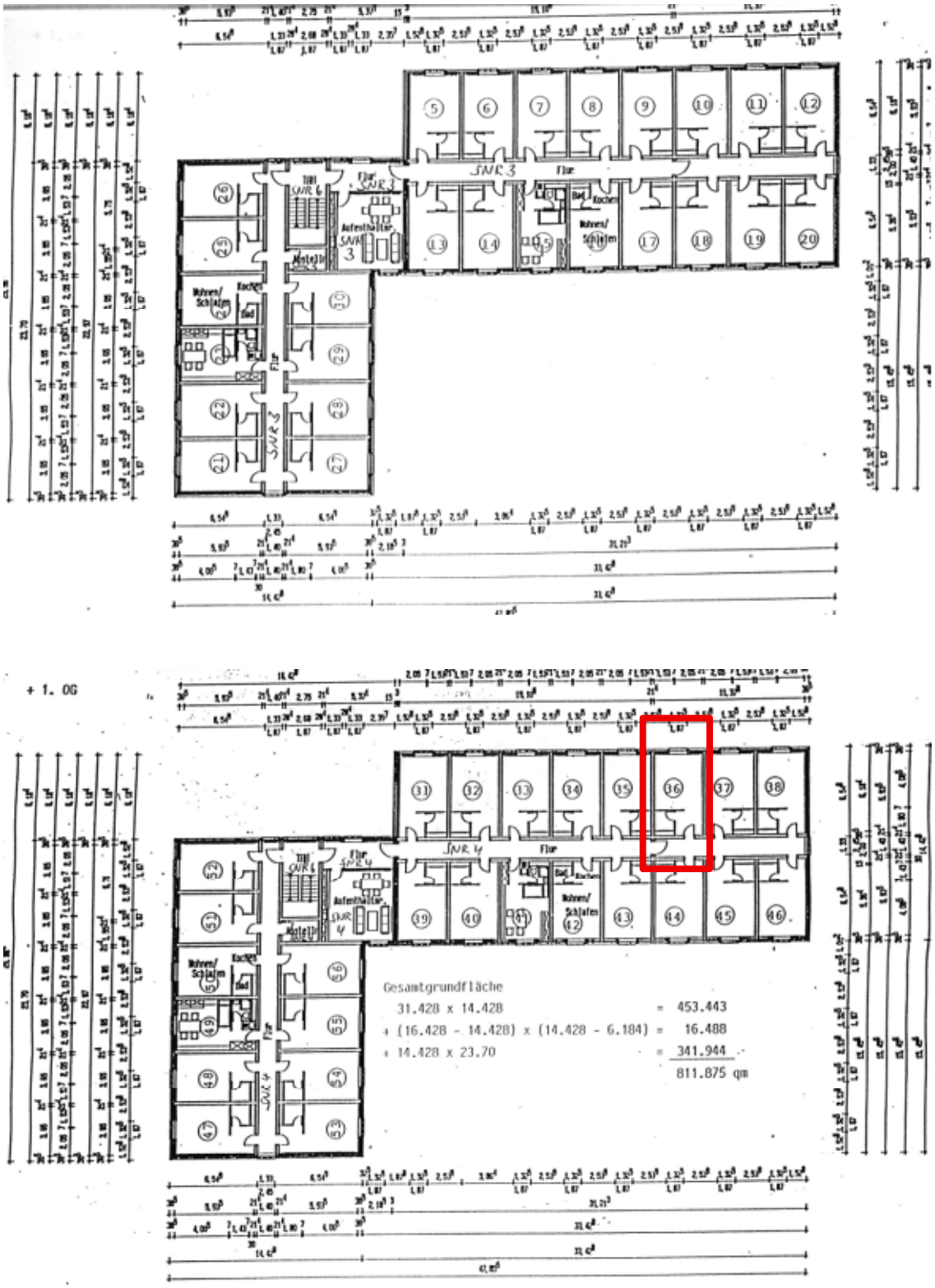
1.7 Baupläne

(ohne Detail- und Maßstabsgenauigkeit)

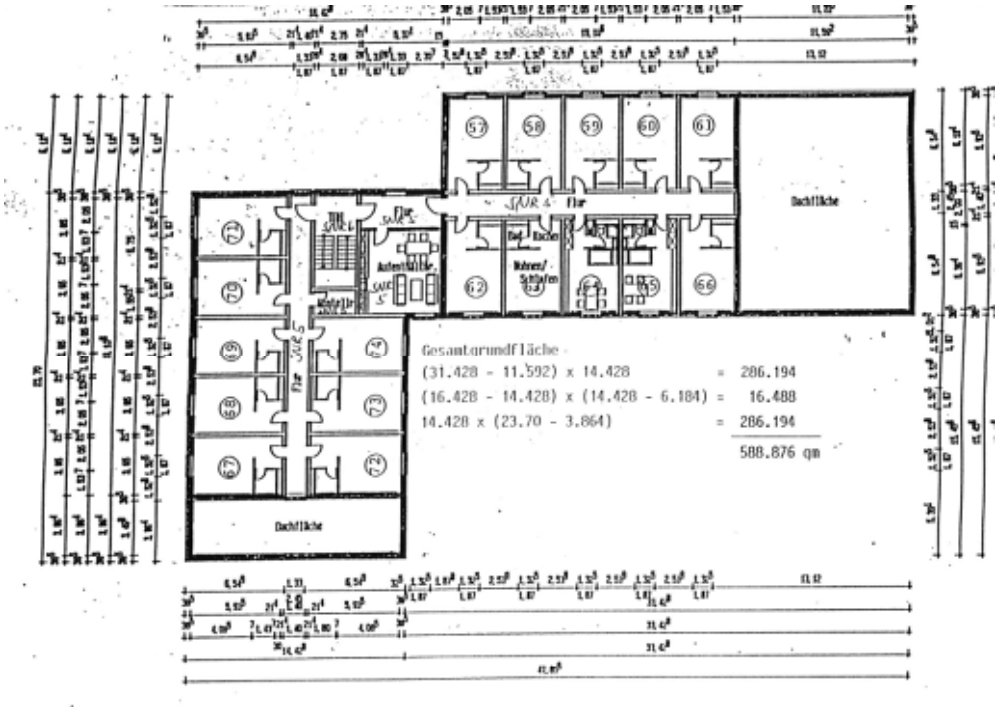




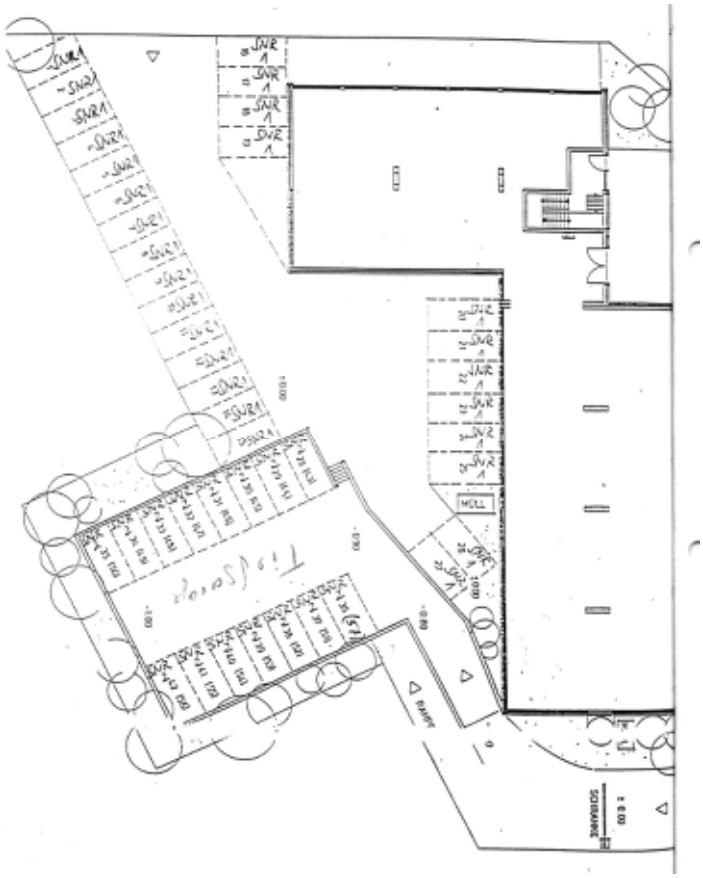
Grundriss Kellergeschoss und Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss



Grundriss 3. Obergeschoss.



Sondernutzungsrechte Tiefgarage / Stellplätze

2. Objektbeschreibung

Die Objektbeschreibung erfolgt mit den wesentlichen für die Wertermittlung bedeutenden Merkmalen. Das Kellergeschoss und die Tiefgarage waren nicht zugänglich.

2.1 Bebauung

2.1.1 Objektart und Baudaten

(I) Unterkellertes drei- bis viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Flachdach.

Baujahr 1991 / 1992

Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 22.08.1991

Konventionelle Massivbauweise in der typischen Bauart der Baualtersklasse.

Modernisierungen:

Es wurden folgende Maßnahmen ausgeführt:

Bewertungsobjekt WE Nr. 36:

- Der Innenausbau inkl. Bad und das Fenster wurde vermutlich in den frühen 2020er Jahren modernisiert.

Gemeinschaftseigentum:

- Umfang sowie Zeitpunkt etwaiger Modernisierungsmaßnahmen, die seit dem Ursprungsbaujahr im Bereich des Gemeinschaftseigentums durchgeführt wurden, sind nicht bekannt.

2.1.2 Rohbau

(I) Wohnhaus

Gründung:

Vermutlich Stahlbetonfundamente und Stahlbetonsohle.

Außenwände:

Kellergeschoss vermutlich Stahlbetonwände.

Obergeschosse Massivmauerwerk, vermutlich mit Wärmedämmung und Klinkersteinvorsatzschale. Innenseitig verputzt.

Innenwände:

Tragende und nichttragende Wände nach statischen Erfordernissen aus Mauerwerk bzw. Beton, beidseitig verputzt.

Decken:
Geschossdecken als Stahlbetondecken.

Dachform/Konstruktion/Eindeckung:
Flachdachkonstruktion, vermutlich Stahlbetondecke mit Bitumendachdichtungsbahnen auf Wärmedämmung.

Fassaden:
Schlichte, sachliche dem Baujahr entsprechende Mehrfamilienhausbaugestaltung. Rote Klinkerfassade mit Attikaband.

2.1.3 Ausbau/Ausstattung:

Wohnungseigentum - WE Nr. 36
Wand- und Deckenbehandlung:
Anstrich bzw. Tapezierung der geputzten Wand- und Deckenflächen. Bad mit Wandfliesen (raumhoch). Küche mit Fliesenspiegel.

Fenster:
Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Türen:
Wohnungseingangstür als Stahltür. Zum Bad als glatte Holzschiebe Tür.

Fußböden:
Laminatoberboden, Bad mit Bodenfliesen.

Sanitärinstallation:
Be- und Entwässerungsinstallationen vorhanden.
Bad mit WC-Anlage (wandhängend mit Unterputzspülkasten), Waschtisch und Einbaudusche. Küche mit Installationsanschlüssen. Zentrale Warmwasserbereitung über die Heizungsanlage.

Elektroinstallation:
Normale Ausstattung der Räumlichkeiten mit Steckdosen, Anschlüssen und Stromkreisen. Elektroherdanschluss.

Heizungsart:

Gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung. Wärmeabgabe über Flachheizkörper mit Thermostatventilen.

Gemeinschaftseigentum:

Treppenhaus Anstrich der verputzten Wand– und Deckenflächen. Betontreppenanlage mit Betonwerksteinstufen mit Metallgeländer. Etagenflur mit PVC-Belag. Hauseingangstüranlage als Metalltür mit Isolierverglasung. Kellergeschoss und Tiefgarage nicht zugänglich.

2.1.4 Ausstattungsqualifikation

Die Ausstattung des Bewertungsobjektes WE Nr. 36 entspricht weitgehend dem normalen baualtersklassentypischen Qualitätsstandard des Modernisierungsjahres

Das Gemeinschaftseigentum weist eiben eher einfachen Qualitätsstandard auf.

2.1.5 Außenanlagen

Die straßenseitige Fläche vor dem Gebäude und die Hoffläche ist weitgehend mit Betonsteinpflaster befestigt.

2.1.6 Wohn- und Nutzflächenberechnung

(Nach Wohnflächenverordnung)

Die Wohnfläche wurde aufgemessen.

Wohnung WE Nr. 36 20,00 m²

2.2 Beschaffenheit

Soweit aufgrund der für Bewertungszwecke durchgeführten Ortsbesichtigung beurteilbar, befindet sich das Bewertungsobjekt WE Nr. 36 in einem für das Baualter weitgehend normalen, baualterstypischen Bau- und Instandhaltungszustand. Die objekttypische Wertminderung durch Alterung und Abnutzung wird 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.

Baumängel / Bauschäden

Wohnung WE Nr. 36

- Keine im Rahmen der Ortsbesichtigung erkennbaren Baumängel bzw. Bauschäden für den Stichtag.

Gemeinschaftseigentum:

- Das Objekt weist einen erheblichen Pflege- und Instandhaltungstau.
- Die Tiefgarage war nicht zugänglich. Augenscheinlich tlw. unter Wasser stehend und vermüllt. Nach Angabe der Hausverwaltung ist die Tiefgarage „außerbetrieb" und wird auch nicht mehr instandgehalten.
  Gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung sind keine Instandhaltungen / Reparaturen / Modernisierungen bekannt geworden, die durch eine Sonderumlage angekündigt wurden.

2.2.1 Marktabschlag wegen Baumängel und Bauschäden

Geschätzter Marktabschlag: Baumängel / Bauschäden - pauschal - = 0,00 €

2.3 Nutzung / Konzeption

Bei den Bewertungsobjekten handelt es sich um ein Einraumapartment im 2. Obergeschoss des Hauses Atterstraße 159, 49090 Osnabrück. Das Bewertungsobjekt wurde 1992 als teilunterkellertes drei- viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Flachdach errichtet. Zum Objekt gehört eine Tiefgarage.

Erdgeschoss mit Ladengeschäften, Obergeschosse mit 70 Einraumapartments.

Wohnung WE Nr. 36:

Die Wohnung hat eine Wohnfläche von rd. 20,00 m². Einraumapartment mit Diele inkl. Kochnische und Bad. Der Grundriss entspricht in Funktionszuordnung und Zuschnitt weitgehend normalen Nutzungsansprüchen an derartige Kleinwohnungen. Raumhöhen und Belichtung / Belüftung sind weitgehend normal, Bad innenliegend ohne Fenster. Der Einheit ist kein ein Kellerraum zugeordnet.

Der Wohnung sind Sondernutzungsrechte an 30 gemeinschaftlich nutzbaren PKW-Stellplätzen und an einem im 2. Obergeschoss gelegen Abstell- und Aufenthaltsraum zugeordnet.

2.4 Drittverwendungsfähigkeit / Marktgängigkeit

Die nachhaltige Verwendung / Drittverwendungsmöglichkeit ist in einer Wohnnutzung zu sehen. Nach jahrelangem (zum Teil starken) Preisanstieg sind seit etwa Mitte 2022 auf Grund der veränderten Wirtschaftslage unter Einfluss des Ukraine Kriegs und des hohen Zinsniveaus deutliche Kaufpreisrückgänge festzustellen. Nach einer Phase sinkender Preise deutet die aktuelle Entwicklung zum Wertermittlungsstichtag auf eine Stabilisierung und Erholung des Immobilienmarkts hin. Die Nachfrage nach Wohneigentum ist wieder spürbar vorhanden.

Der optische Gesamteindruck der Immobilie – hier Gemeinschaftseigentum – erschwert die Vermarktung.

Es ist eher eine langfristige Vermarktungsdauer zu erwarten.