

Christoph Kötter
Dipl. Betriebswirt

Rheiner Landstraße 195 A
49078 Osnabrück

fon 0541-98115-0
fax 0541-98115-30

Bank BIC: OLBODEH2XXX
IBAN: DE26 2802 00505043979301

email christoph.koetter@svb-koetter.de
www.koetter-sachverständige.de

USt.-IdNr. DE 187537502

Bearb. Nr. 25/076- I

Osnabrück 10.01.2025

Sachverständigenbüro Kötter – Rheiner Landstraße 195 a 49078 Osnabrück

Internetexposé zum
Verkehrswertgutachten

NZS 60 K 16-19/25

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Osnabrück vom 30.06./03.11.2025 in der Zwangsversteigerungssache betreffend den in den Wohnungsgrundbücher von Schinkel, Blätter 12767, 12770, 12771, 12772 eingetragenen Miteigentumsanteilen an dem Grundstück:

Westerbreite 28, 49084 Osnabrück

und zwar:

1) Blatt 12767:

586/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Westerbreite 28, 49084 Osnabrück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss links, nebst Balkon und Kellerraum, Nr. 7 des Aufteilungsplanes. Sondernutzungsrecht an den PKW- Stell- plätzen Nr. 8 und Nr. 9.

2) Blatt 12770:

507/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Westerbreite 28, 49084 Osnabrück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss links, nebst Balkon und Kellerraum, Nr. 10 des Aufteilungsplanes. Sondernutzungsrecht an den PKW- Stell- plätzen Nr. 10 und Nr. 11.

3) Blatt 12771:

626/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Westerbreite 28, 49084 Osnabrück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss vorne, nebst Balkon und Kellerraum, Nr. 11 des Aufteilungsplanes. Sondernutzungsrecht an den PKW- Stellplätzen Nr. 12 und Nr. 13.

4) Blatt 12772:

785/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Westerbreite 28, 49084 Osnabrück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss rechts, nebst Balkon und Kellerraum, Nr. 12 des Aufteilungsplanes. Sondernutzungsrecht an den PKW- Stellplätzen Nr. 14 und Nr. 15.

Eingetragene Eigentümerin:

**Wohnplan Wohnbesitz- und Vermietungs GmbH & Co.KG,
Heinrich-Heine-Straße 5, 49074 Osnabrück.**

Verkehrswerte nach § 194 BauGB:

**(unter Berücksichtigung eines Risikoabschlages wegen der nicht
ermöglichten Innenbesichtigung)**

1) Blatt 12767:

Wohnung im 2. Obergeschoss- links, Nr. 7 des Aufteilungsplanes:

177.500,00 €

=====

**(unter Berücksichtigung eines Risikoabschlages wegen der nicht
ermöglichten Innenbesichtigung)**

2) Blatt 12770:

Wohnung im 3. Obergeschoss- links, Nr. 10 des Aufteilungsplanes:

163.000,00 €

=====

**(unter Berücksichtigung eines Risikoabschlages wegen der nicht
ermöglichten Innenbesichtigung)**

3) Blatt 12771:

Wohnung im 3. Obergeschoss vorne, Nr. 11 des Aufteilungsplanes:

189.500,00 €

=====

**(unter Berücksichtigung eines Risikoabschlages wegen der nicht
ermöglichten Innenbesichtigung)**

4) Blatt 12772 :

Wohnung im 3. Obergeschoss rechts, Nr. 12 des Aufteilungsplanes:

226.500,00 €

=====

**(unter Berücksichtigung eines Risikoabschlages wegen der nicht
ermöglichten Innenbesichtigung)**

Summe der Verkehrswerte nach § 194 BauGB:

1)-4)

756.500,00 €

=====

Wertermittlungstichtag-/Qualitätstichtag:

10.12.2025

Bei diesem Exposé handelt es sich um eine stark gekürzte Version des Originalgutachtens. Das Originalgutachten kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes eingesehen werden.

Liegenschaftskarte, Fotos und Baupläne



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

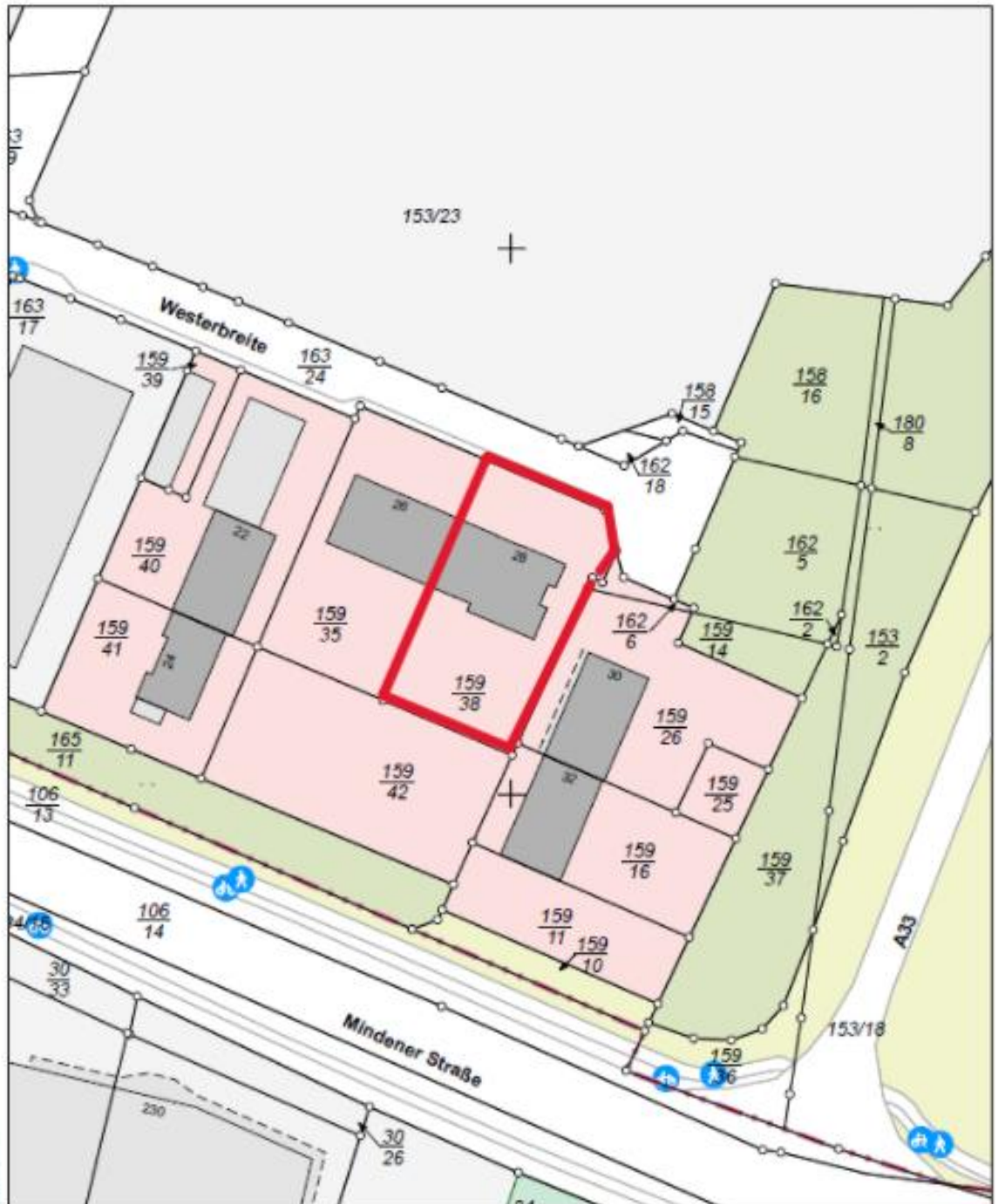
Gemeinde: Osnabrück, Stadt
Gemarkung: Schinkel
Flur: 10 Flurstück: 159/38

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 25.11.2025
Aktualität der Daten 22.11.2025

N = 5791444



N = 5791204

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Osnabrück -
Mercatorstraße 4 und 6
49080 Osnabrück

Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Osnabrück -
Mercatorstraße 4 u. 6
49080 Osnabrück



1) Straßenansicht von der Westerbreite, Nordosten



2) Straßenansicht Norden



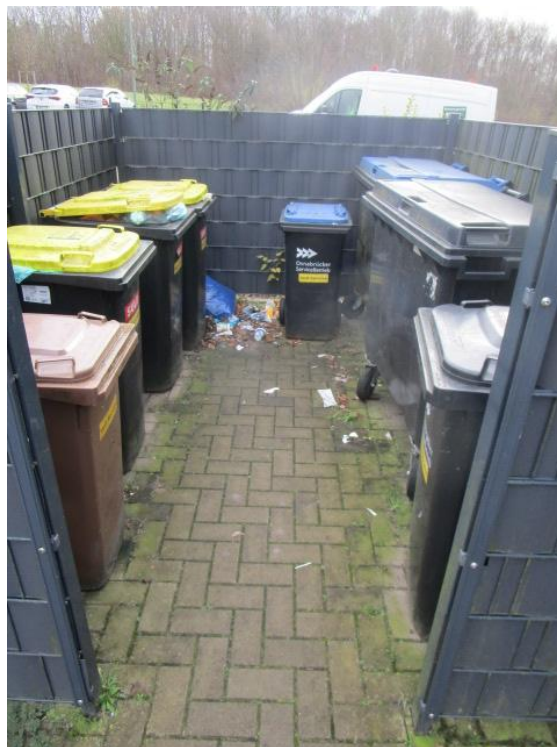
3) Straßenansicht Nordwesten



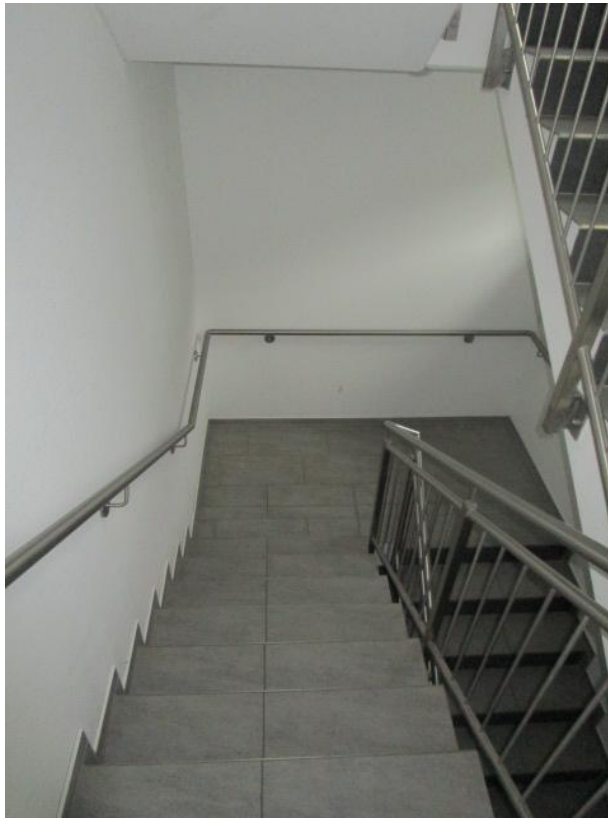
4) Hofansicht Süden mit Stellplätzen



5) Hofansicht Südwesten



6) Abstellplätze Mülleimer



7) Blick in das Treppenhaus



8) Personenaufzugsanlage



9) Wohnungszugänge



10) Blick in den Spitzboden



11) Kellerboxen



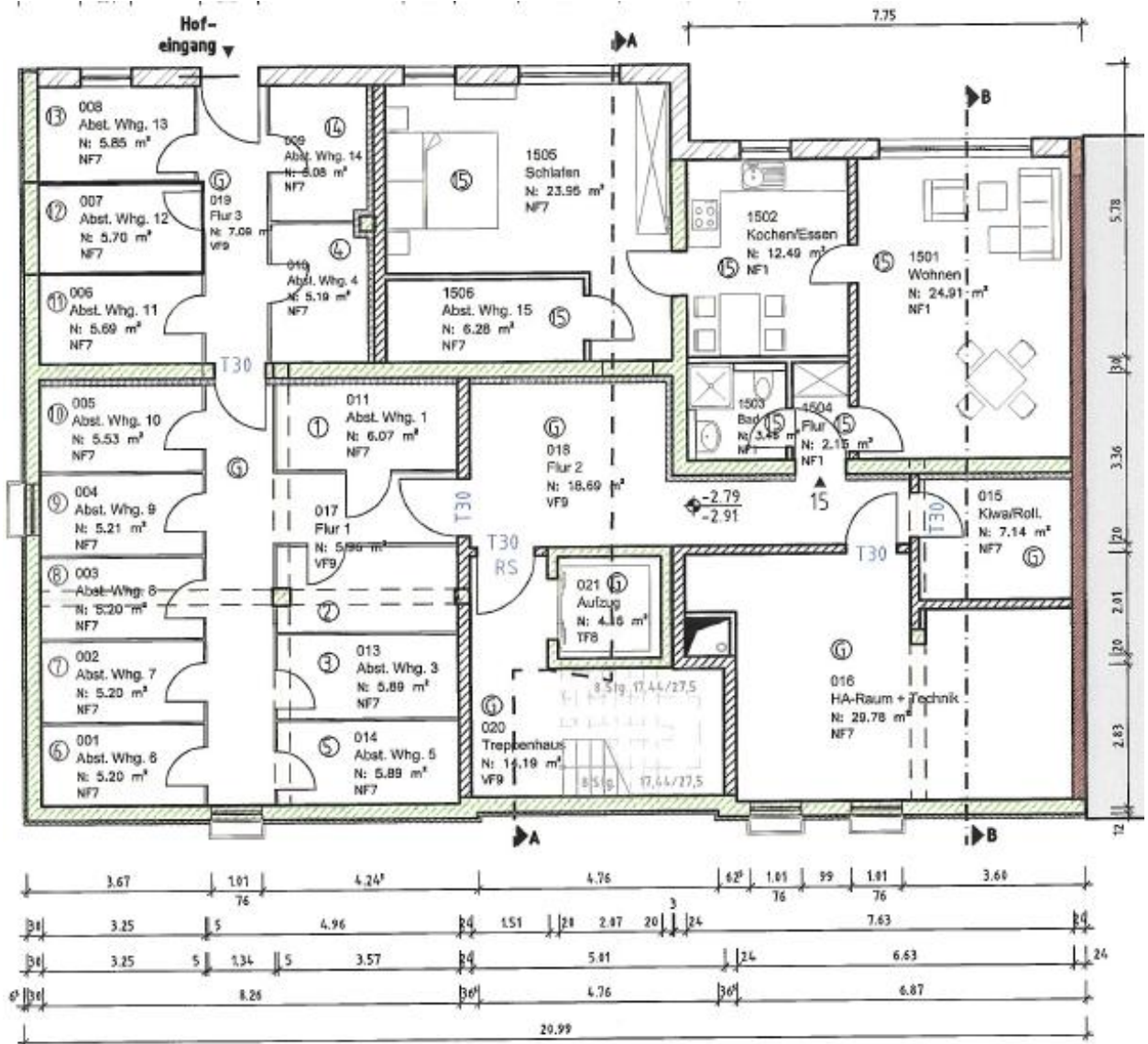
12) Plasterungen mit Beschädigungen



13) Rammschäden im Bereich der Außenfassade

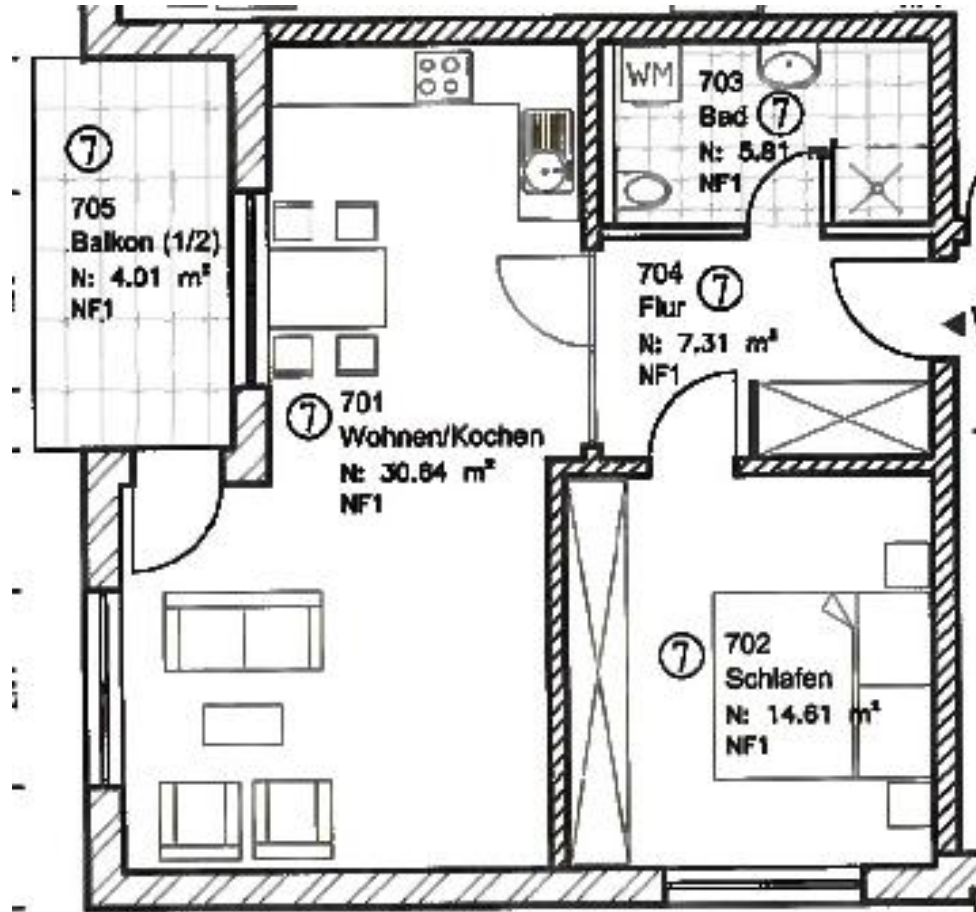
Bauzeichnungen

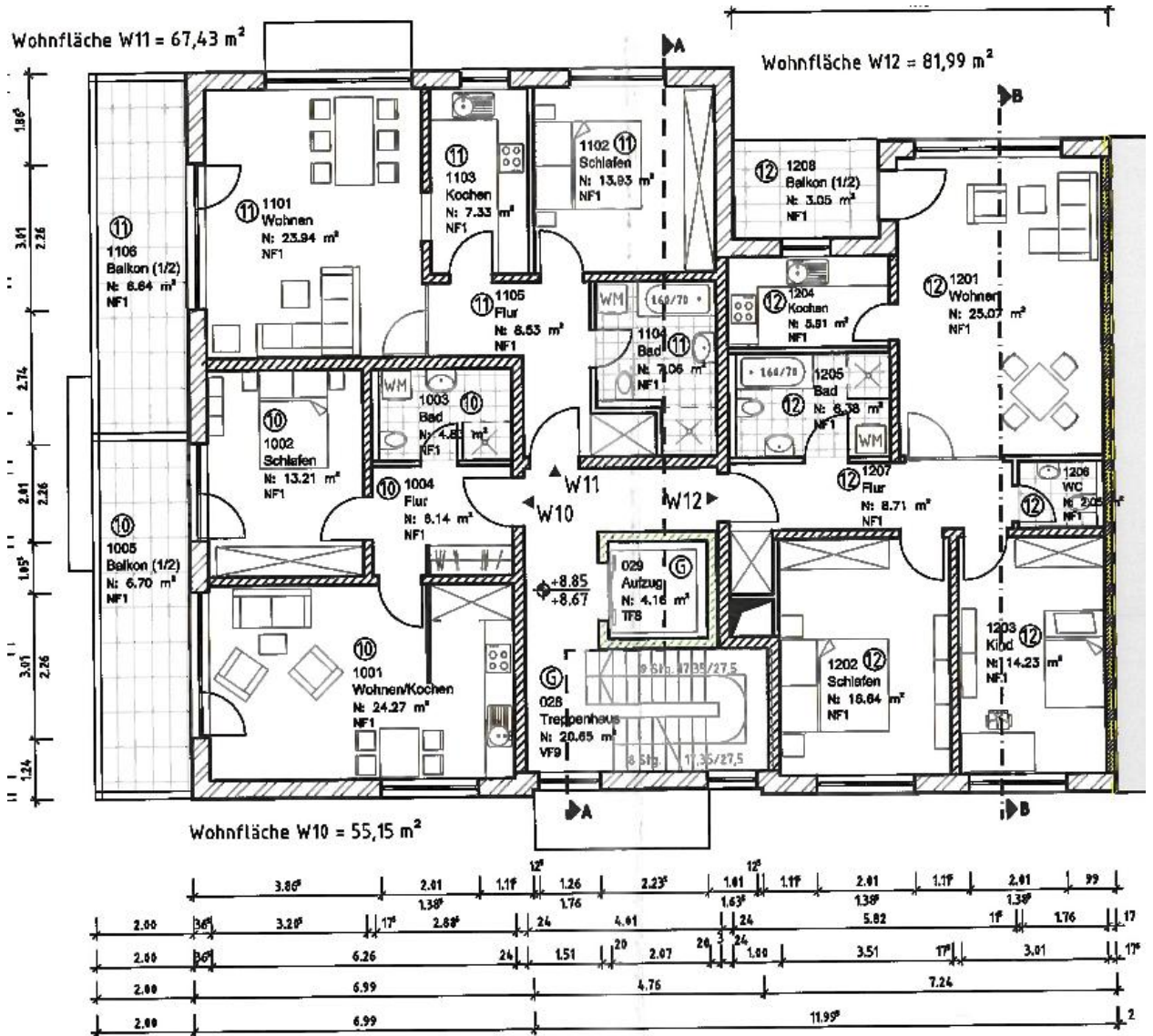
(Ohne Maßstabs- und Detailgenauigkeit)



UNTERGESCHOSS

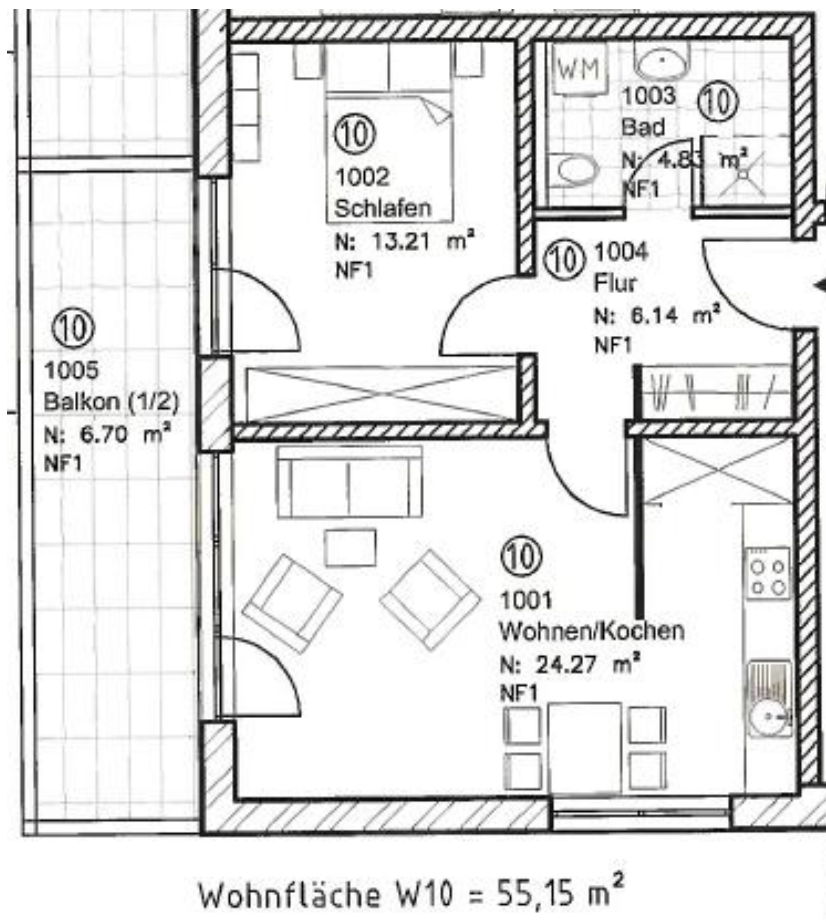
Wohnung Nr. 7



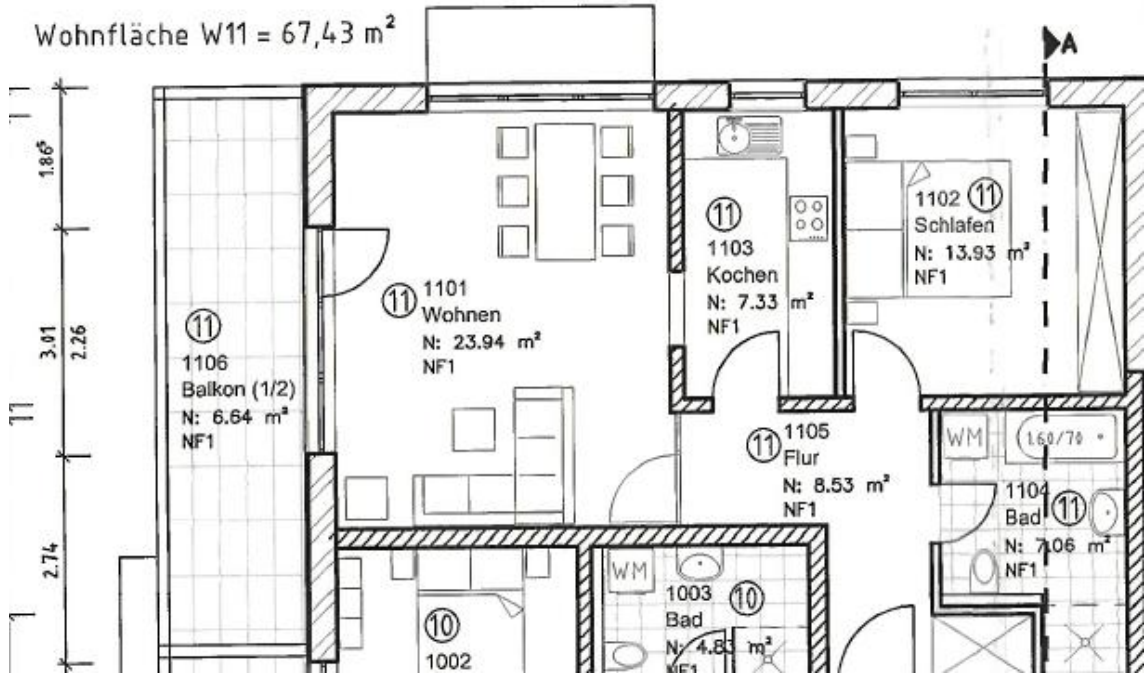


3. OBERGESCHOSS

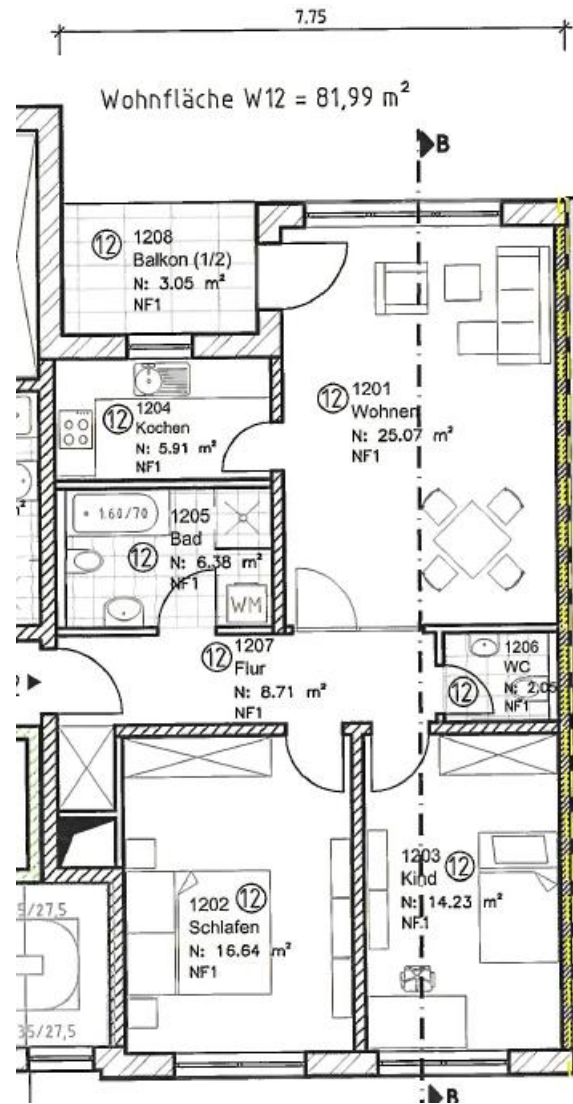
Wohnung Nr. 10

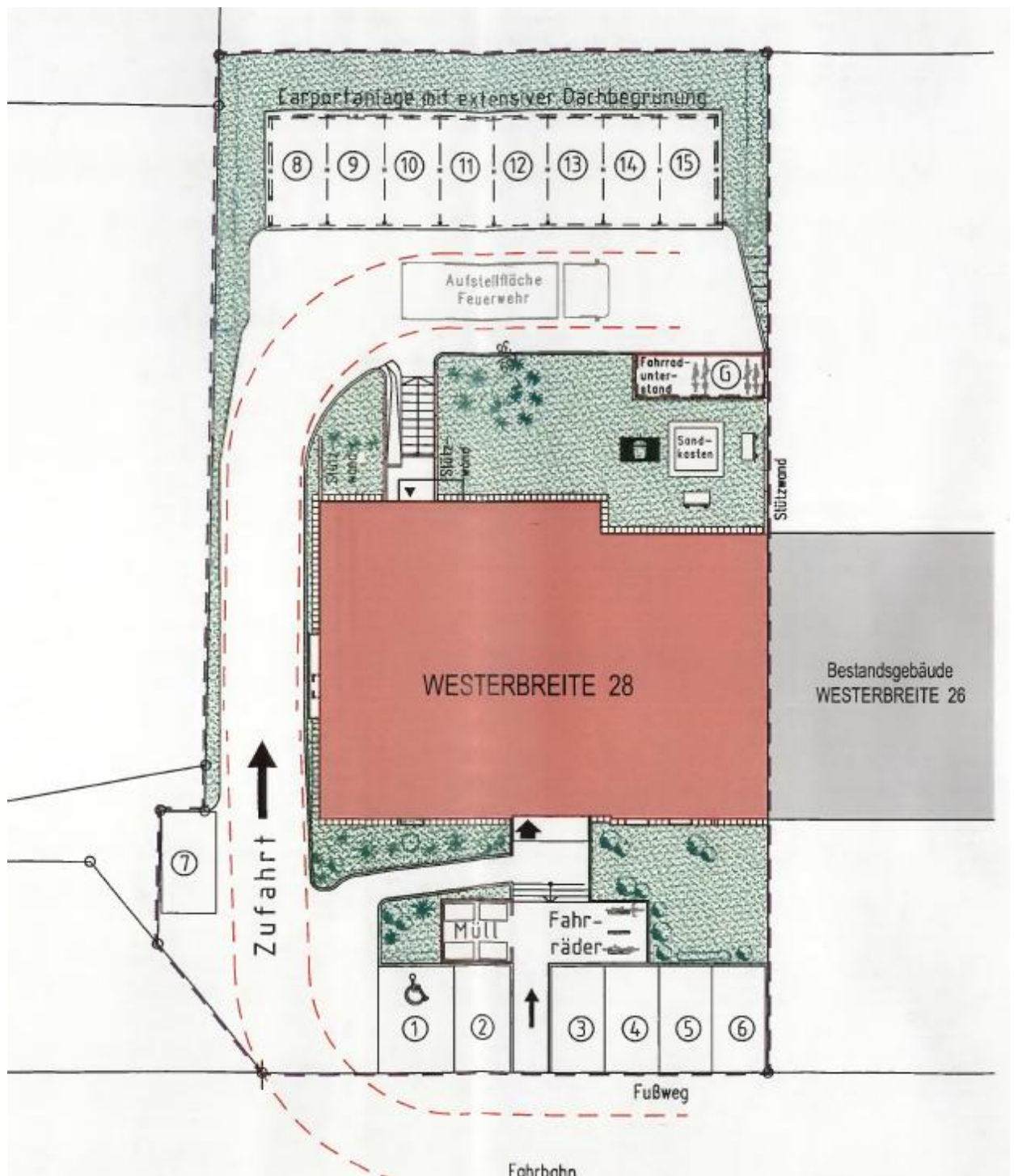


Wohnung Nr. 11



Wohnung Nr. 12





Stellplatzübersicht ohne Carportkonstruktion

Grundstücksgröße: 1.269,00 m²

Lage

Das Bewertungsobjekt liegt im östlichen Stadtrandgebiet von Osnabrück, zwischen den Stadtteilen Schinkel und Fledder an der, von der Südstraße (von der Mindener Straße abgehend) abzweigenden Stichstraße Westerbreite. Die Bebauung an der Straße Westerbreite besteht aus Mehrfamilienhäusern als Doppelhäuser. In der Nahumgebung überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke verschiedener Branchen (Mischgebietsausweisung in der Bodenrichtwertkarte und im Bebauungsplan).

Bebauung

Unterkellertes (teilweise Wohnnutzung im Unter-/Kellergeschoss, Wohnung Nr. 15) viergeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Baudaten:

Die Baudaten wurden aus der Archivakte ermittelt.

Baugenehmigung vom 26.06.2018

Nachtragsgenehmigung vom 02.11.2020

Baujahr 2020

Nachtrag vom 23.05.2019 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung 16.01.2018.

In der Eigentumswohnanlagen befinden sich insgesamt 15 vom Gemeinschaftstreppenhaus zugängliche Wohneinheiten. Eine Wohneinheit im Untergeschoss. Jeweils drei Wohneinheiten im Erd-, 1.- und 2. (Wohnung Nr. 7) und 3. Obergeschoss (Wohnungen Nr. 10, Nr. 11 und Nr. 12) und zwei Wohneinheiten im Dachgeschoss.

Wohnungen Nr. 7, Nr. 10, Nr. 11 als zwei Zimmerwohnungen mit Wohn/Eßbereich, Schlafzimmer, innenliegenden Badezimmern ohne direkte Belichtung und Belüftung und nach Südosten ausgerichteten Balkonen.

Wohnung Nr. 12 als Dreizimmerwohnung mit Küche, innenliegenden WC- Raum und Badezimmer ohne direkte Belichtung und Belüftung und nach Südosten ausgerichtetem Balkon.

Die Wohnungsgrundrisse der Wohnungen entsprechen in Funktionszuordnung und Zuschnitt lt. Planunterlagen durchschnittlichen heutigen Wohnansprüchen an Zwei-/Dreizimmerwohnungen. Belichtung und Belüftung, sowie die Geschosshöhen normal. Alle Räumlichkeiten über die Eingangsflure erreichbar, keine gefangenen Räume. Ausreichend Abstellfläche in den, den Wohnungen zugeordneten Abstellboxen im Kellergeschoss.

PKW-Stellplatzmöglichkeiten auf den durch Sondernutzungsrechten gesicherten, den Wohnungen zugeordneten Stellplätzen.

Wohnflächen:

Wohnfläche Nr. 7	rd.	=	60,50 m²
Wohnfläche Nr. 10	rd.	=	52,50 m²
Wohnfläche Nr. 11	rd.	=	64,50 m²
Wohnfläche Nr. 12	rd.	=	81,00 m²