

INTERNETEXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

60 K 18/24

Betroffenes Objekt:

Zweifamilienhaus
In den Reuten 2
49134 Wallenhorst

Auftraggeber:

Amtsgericht Osnabrück
Postfach 11 51
49001 Osnabrück

Wertermittlungsstichtag: 01.04.2025

Verkehrswert: 263.000,00 €

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.

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

**Osnabrück
der**

14.04.2025

Bearb. Nr.

AK-25-032



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

Zweifamilienhaus

In den Reuten 2

49134 Wallenhorst

1.2.1 Katasterbezeichnung und Grundbuchbezeichnung

Lt. Auszug aus dem Grundbuch (Letzte Änderung 18.04.2024 / Ausdruck 26.02.2025):

Grundbuch von Lechtingen, Blatt 360

Lfd. Nr. 1

Gemarkung Lechtingen, Flur 2

Flurstück 12/27 = 944,00 m²

Hof- und Gebäudefläche,

In den Reuten 2

1.3 Eingetragener Eigentümer / Eingetragene Eigentümerin

Siehe Anschreiben.

1.4 Öffentlichrechtliche und privatrechtliche Gegebenheiten

1.4.1 Eintragungen im Grundbuch

laufende Nummer der Eintragungen	Lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Ein Wiederkaufsrecht für die Niedersächsische Landgesellschaft mit beschränkter Haftung, Gemeinnütziges Unternehmen für ländliche Siedlung, Flüchtlingsiedlung und Agrarstruktur, in Hannover auf die Dauer von dreißig Jahren gemäß § 20 des Reichsiedlungsgesetzes vom 11. August 1919. Im übrigen unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 5. Oktober 1966 eingetragen am 27. Oktober 1966. <i>Ruthemeyer</i> <i>Schulze</i>
2	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet worden (Amtsgericht Osnabrück 60 K 18/24). Ingetragen am 18.04.2024. Ruthemeyer

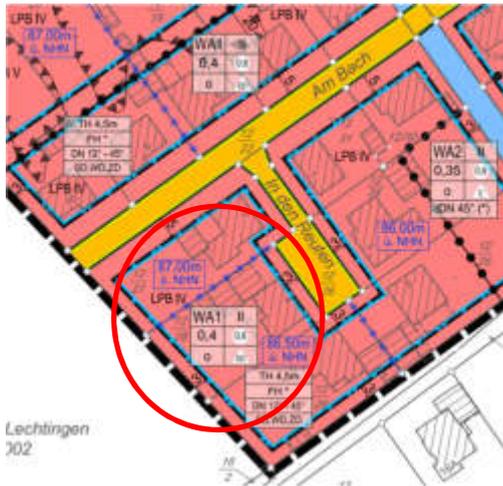
Die Eintragung in Abtl. II des Grundbuches beeinflusst den Verkehrswert nicht.

1.4.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Nach Internet-Recherche v. 14.04.2025 liegen für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

1.4.3 Planungsrecht / Baurecht

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Nr: 252 „Zwischen Plaggenweg und Tannenkamp“, 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.

1.4.4 Beitragsrechtlicher Zustand

Nach Amtsauskunft (Stadt Wallenhorst v. 20.03.2025) sind Anschlussbeiträge, Erschließungskosten abgerechnet.

1.4.5 Mieterträge / Mietverträge / Ertragsverhältnisse

Das Bewertungsobjekt war eigengenutzt. Erträge sind nicht bekannt geworden.

1.4.6 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.

1.4.7 Energieausweis

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

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. 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 dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) resultierenden Nachrüstungsspflichten vorgenommen. Dies betrifft sowohl die aus dem GEG resultierenden Nachrüstungsspflichten 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) Nordostansicht / Straße

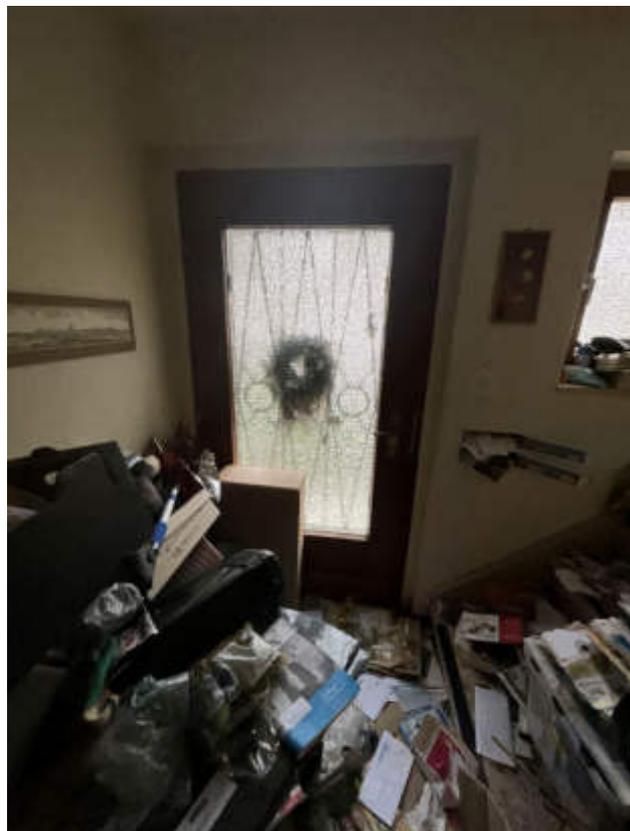


2) Südostansicht / Straße

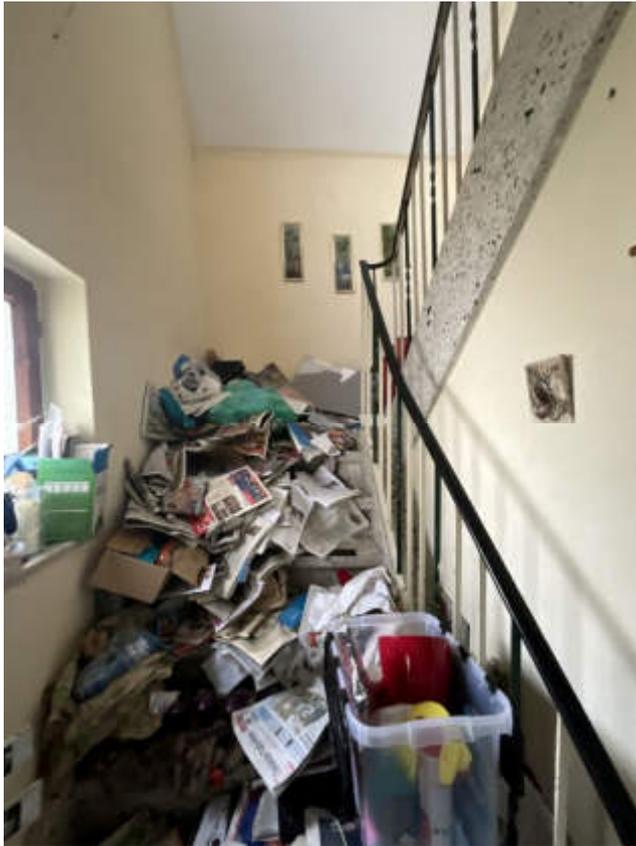


3) Gewächshaus / Garten verwildert

Innenaufnahmen Treppenhaus und Kellergeschoss:



4) Hauseingangsbereich



5) Treppe zum Dachgeschoss



6) Waschkeller

Innenaufnahmen Wohnung Erdgeschoss:



7) Diele

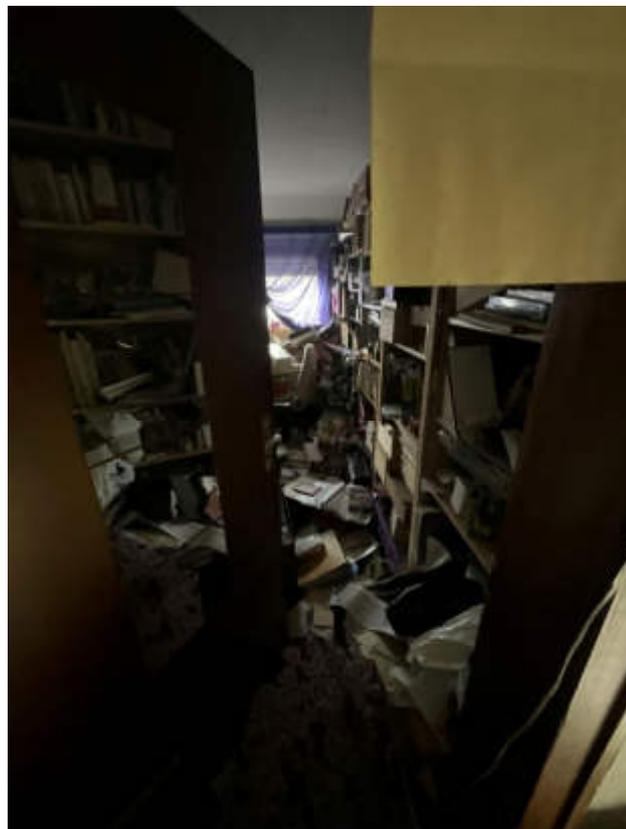


8) Badezimmer

Innenaufnahmen Wohnung Dachgeschoss:



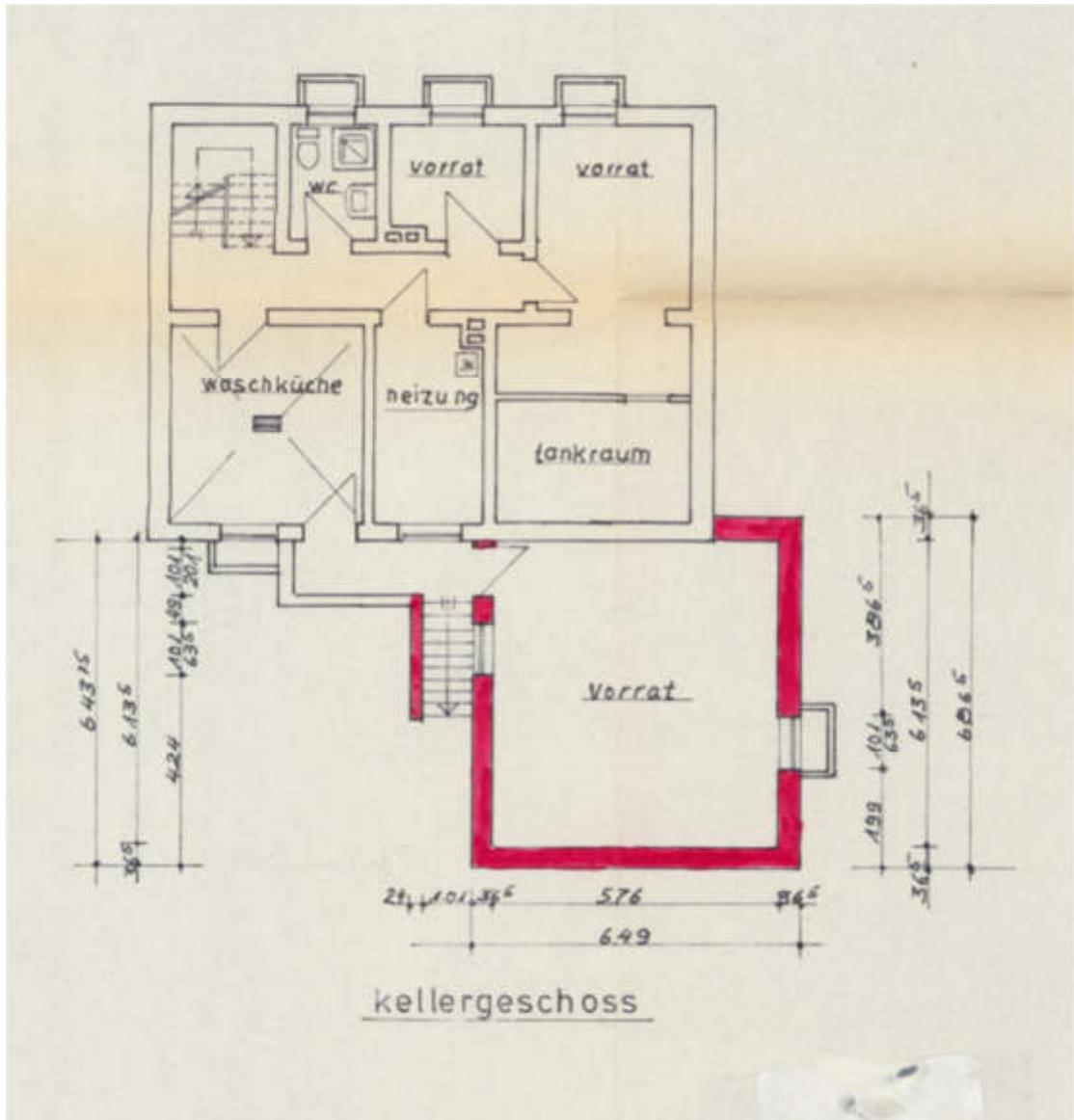
9) Zimmer



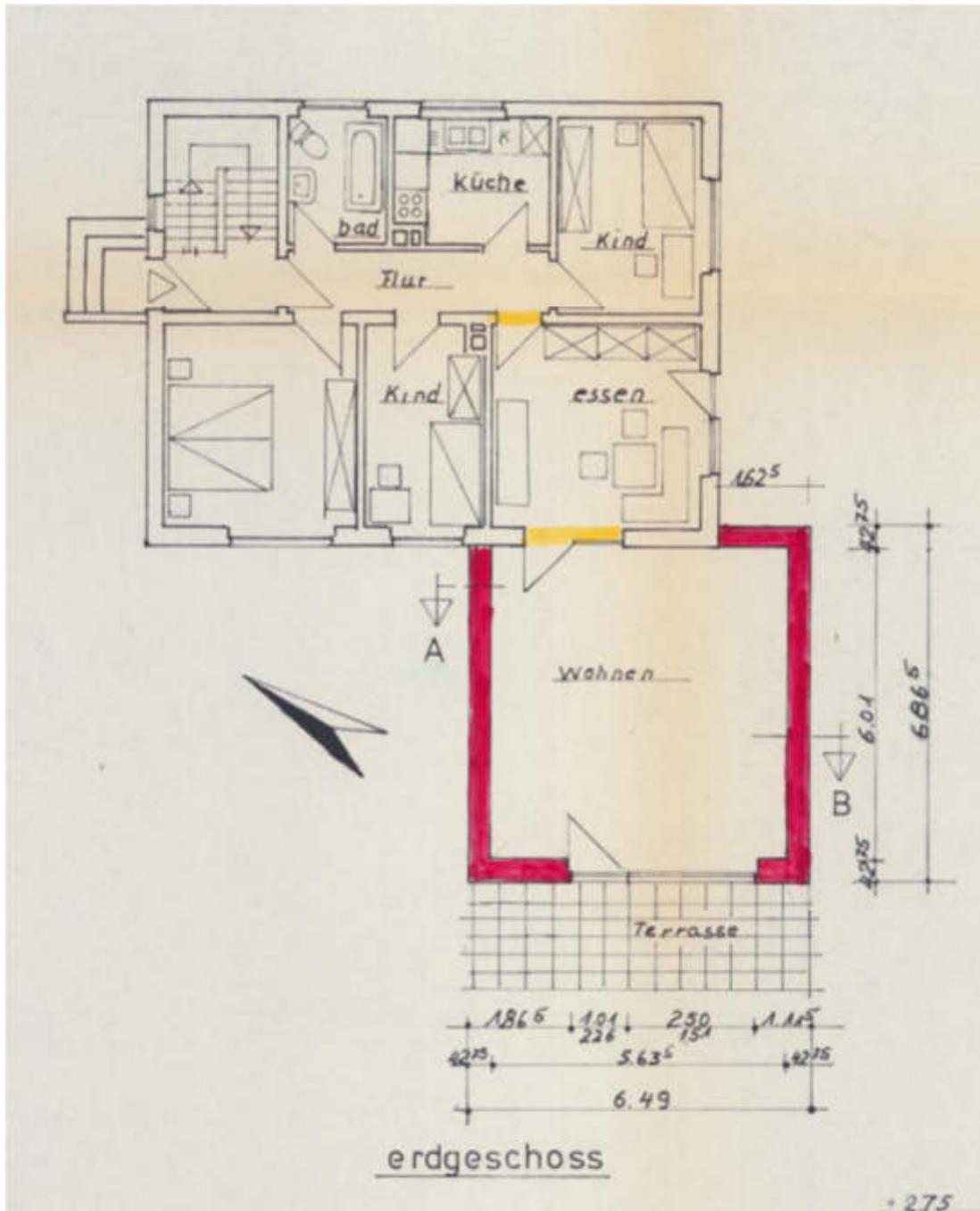
10) Zimmer

1.7 Baupläne

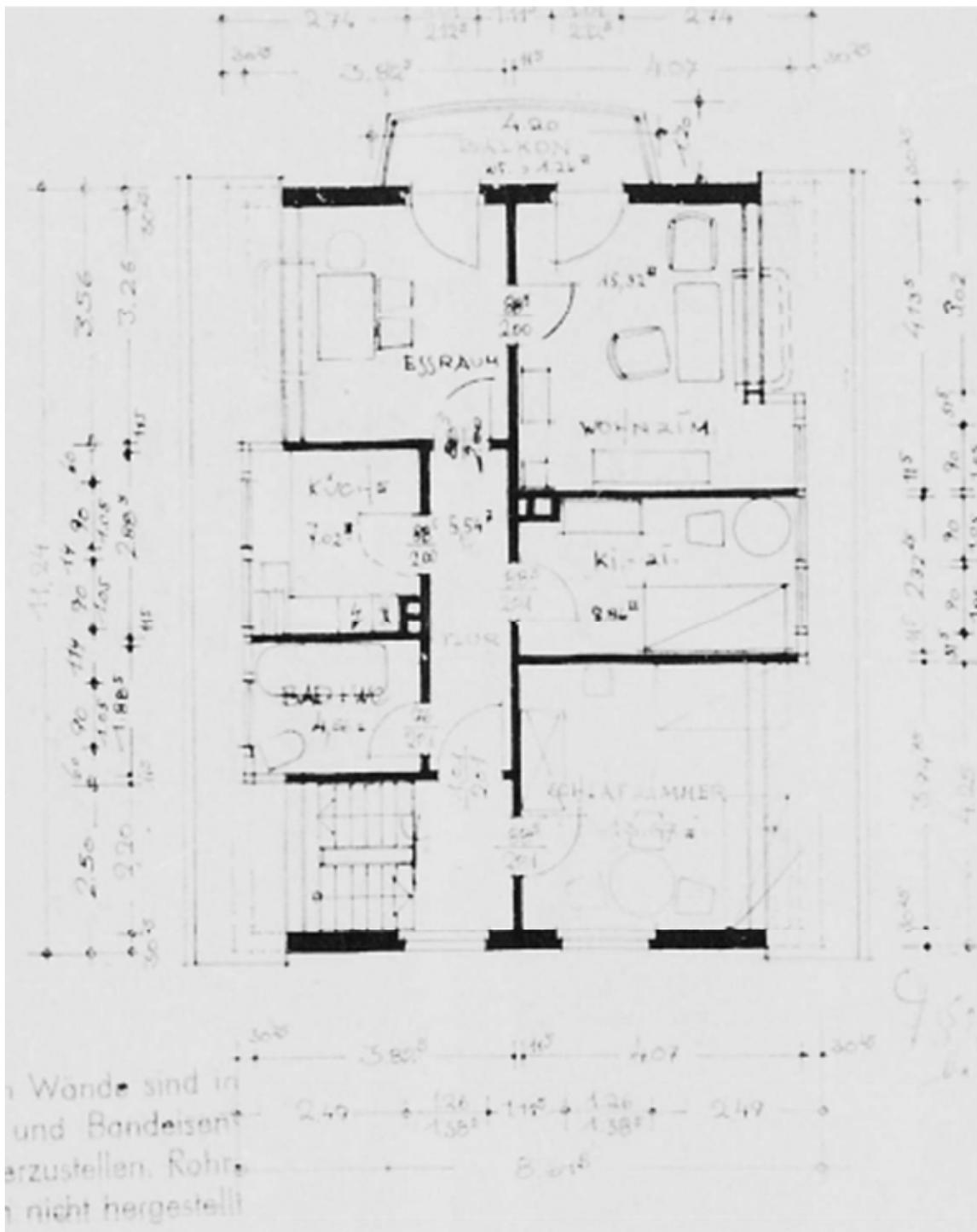
(ohne Detail- und Maßstabsgenauigkeit)



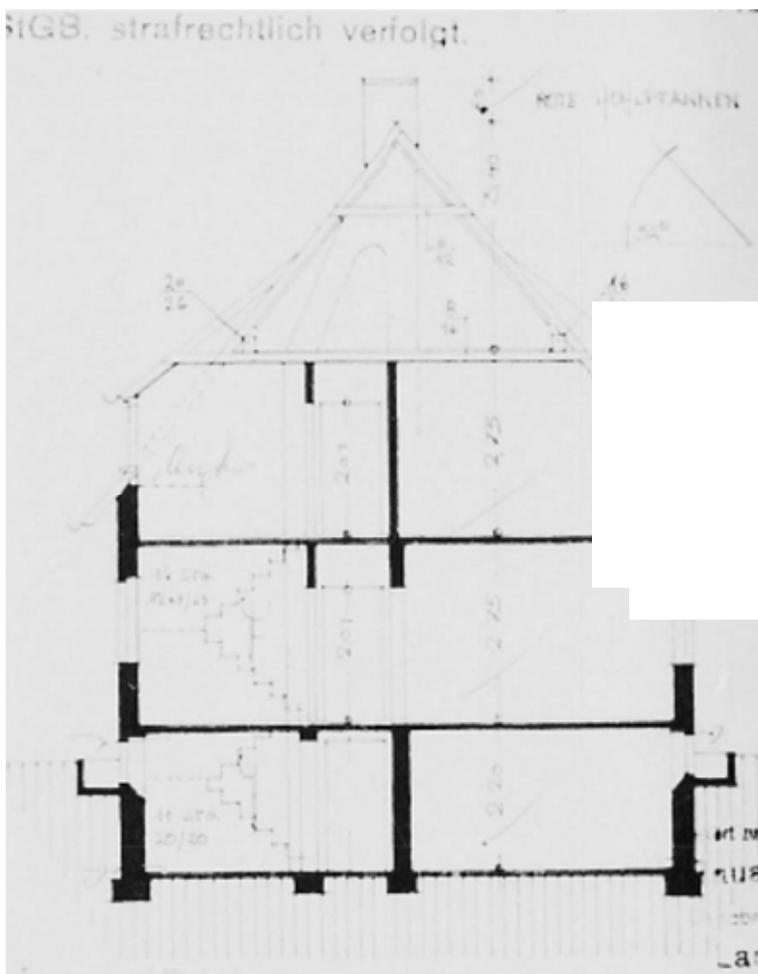
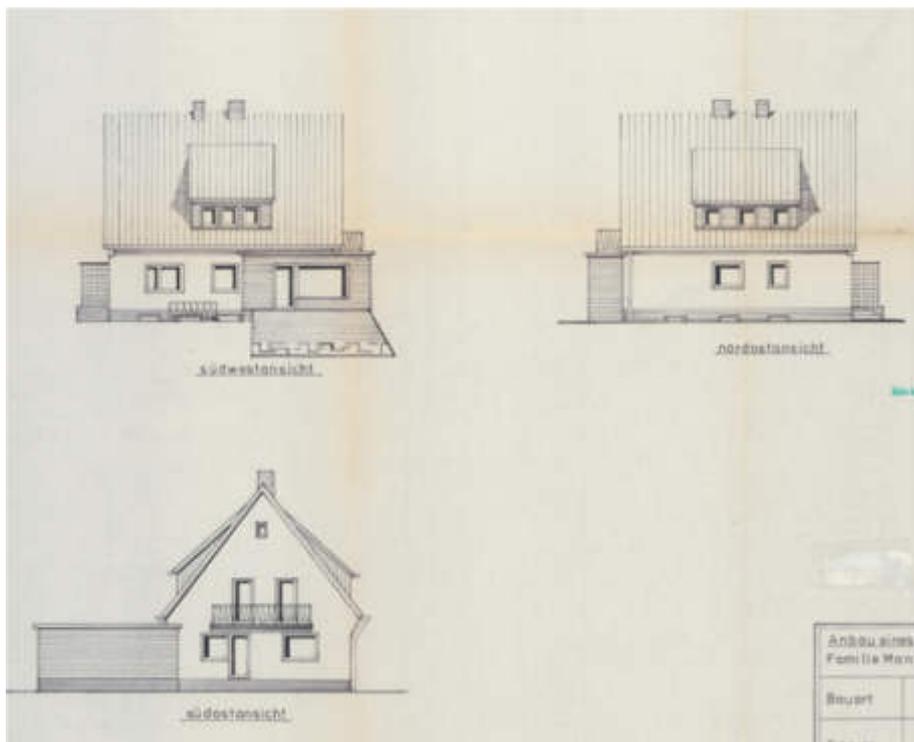
Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Ansichten / Schnitt

2. Objektbeschreibung

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

2.1 Bebauung

2.1.1 Objektart und Baudaten

(I) Wohnhaus

Unterkellertes, eingeschossiges Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Errichtung einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle mit freistehendem Stallgebäude.

Bauschein 24.11.1966

Baujahr 1967

(II) Anbau

Unterkellertes, eingeschossiges Anbau mit Flachdach

Anbau eines Wohn- und Kellerraumes und WC

Baugenehmigung 12.03.1979

Baujahr 1979

Konventionelle Massivbauweise in der typischen Bauart der Baualtersklasse.

Modernisierungen:

Das Bewertungsobjekt befindet sich soweit erkennbar weitgehend im Originalzustand der Errichtungsjahre.

(III) Garage

Nichtunterkellertes, eingeschossiges Garagengebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, vermutlich als Stallgebäude errichtet.

Baujahr 1967

2.1.2 Rohbau

(I) Wohnhaus

Gründung:

Vermutlich Betonfundamente, Betonbodenplatte.

Außenwände:

Obergeschosse Mauerwerkswände mit Außenwandputz.

Innenwände:

Tragende und nichttragende Wände nach statischen Erfordernissen aus Mauerwerk.

Decken:

Decke Kellergeschoss / Erdgeschoss als Stahlbetondecke. Decke Dachgeschoss als Kehlbalckenlage des Dachstuhls.

Dachform/Konstruktion/Eindeckung:

Holzstängeldachkonstruktion mit Tonziegelsteineindeckung, mit baualterstypischer Wärmedämmung, zweiseitige Dachausbauten. Anbau mit Flachdach vermutlich als Stahlbetondecke mit Wärmedämmung und bituminöser Abdichtung.

Fassaden:

Graue Putzfassaden, dunkle Fenster und dunkle Dachflächen. Baualterstypische Zweifamilienhausgestaltung.

(II) Garage

Garagengebäude in der Massivbauweise des Wohnhauses. Stahlschwingtor.

2.1.3 **Ausbau/Ausstattung:**

Das Objekt war im Rahmen des Ortstermins nur sehr eingeschränkt begehbar.

Die Beschreibung erfolgt hier tlw. als sachverständige Vermutung.

(I) Wohnhaus

Wand- und Deckenbehandlung:

Kellergeschoss tlw. Anstrich der verputzten bzw. unverputzte Wand- und Deckenflächen.

Erdgeschoss und Dachgeschoss Anstrich bzw. Tapezierung der verputzten Wandflächen. Bäder mit Wandfliesen.

Fenster:

Holzfenster mit Einfachverglasung bzw. Isolierverglasung, tlw. mit Rollläden.

Türen:

Holzeingangstür. Innentüren als Holztüren in Holzrahmen.

Fußböden:

Kellergeschoss Estrichoberboden. Wohnräume überwiegend Teppichboden. Bäder mit Bodenfliesen.

Treppen:

Geschosstreppenanlage als Betontreppe mit Betonwerksteinstufen.

Sanitärinstallation:

Kellergeschoss mit Waschküche. Wohnung Erdgeschoss und Wohnung Dachgeschoss jeweils Bad vermutlich mit WC-Anlage, Waschtisch und Einbauwanne.

Elektroinstallation:

Vermutlich normale Ausstattung mit Steckdosen, Anschlüssen und Stromkreisen. Küche mit Elektroherdanschluss. Klingelanlage.

Heizungsart:

Gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung mit Warmwasserbereitung. Die Wärmeabgabe erfolgt über Stahlradiatoren.

Besondere Einbauten:

Kein Zubehör, keine besonderen Einbauten.

2.1.4 **Ausstattungsqualifikation**

Die Ausstattung des Bewertungsobjektes entspricht weitgehend dem normalen baualtersklassetypischen Qualitätsstandard.

2.1.5 **Außenanlagen**

Hauszugang und Garagenvorfahrt gepflastert. Vorgarten und Hausgarten verwildert. Einfriedung des Grundstücks mit Vorgartenmauer und Zaunanlage.

2.1.6 **Wohn- und Nutzflächenberechnung**

Ein Aufmaß der Wohnfläche war aufgrund der Vermüllung des Objekts nicht möglich.
Die Wohnfläche der Wohnung Erdgeschoss konnte den Unterlagen entnommen werden.
Die Wohnfläche der Wohnung Dachgeschoss wurde geschätzt.

Wohnfläche:

Wohnung Erdgeschoss	102,00 m ²
Wohnung Dachgeschoss	<u>57,00 m²</u>
Summe Wohnfläche	159,00 m ²
=====	=====

2.1.7 **Brutto – Grundfläche (BGF)**

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

(I) Wohnhaus	271,00 m ²
(II) Anbau	<u>180,00 m²</u>
	451,00 m ²
=====	=====
(III) Garage	35,00 m ²
=====	=====

2.2 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 Minderebetrag einen reinen Schätzwert dar. Die Wertminderung ist nicht gleichzusetzen mit den, im Falle einer Instandsetzung bzw. Vollsanierung, tatsächlich anfallenden Kosten.

Baumängel / Bauschäden

Das Bewertungsobjekt ist in seinem jetzigen Zustand unbewohnbar.

Es liegt ein erheblicher Pflege- und Instandsetzungsstau vor. Auf eine Auflistung des Pflege- und Instandsetzungsstaus wird hier verzichtet.

Die Bewertung erfolgt hier zustandsnah. Auf die Bewertung unter Berücksichtigung einer „fiktiven Kernsanierung“ wird aufgrund der Unwägbarkeiten hinsichtlich der Kosten verzichtet.

Es wird hier ein pauschaler Wertansatz / Marktabschlag berücksichtigt, der den Aufwand zur Herstellung der Nutzung entsprechend der im Sachwertverfahren gewählten Restnutzungsdauer von 17 Jahren ermöglicht.

Wertansatz Wohnhaus	159,00 m ² x 500,00 €/m ²	=	79.500,00 €
Wertansatz Garage		=	5.000,00 €
Wertansatz Außenanlagen		=	<u>10.000,00 €</u>
		=	94.500,00 €

Ein Wertansatz für die „Entrümpelung“ des Gebäudes wird hier nicht berücksichtigt.

2.2.1 Marktabschlag wegen Baumängel und Bauschäden

Geschätzter Marktabschlag: Baumängel / Bauschäden = 95.000,00 €

2.3 Nutzung / Konzeption

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unterkellertes, zweigeschossiges Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Baujahr 1967) und einen unterkellerten eingeschossigen Anbau (Baujahr 1979). Das Objekt hat eine Wohnfläche von ca. 159,00 m². Wohnung Erdgeschoss (102,00 m²) als Fünfstückwohnung mit Küche und Bad. Direkte Zugänglichkeit des Gartens vom Wohnzimmer aus. Wohnung Dachgeschoss (57,00 m²) als Vierstückwohnung mit, Küche, Bad und Balkon. Die Wohnungsgrundrisse entsprechen in Funktionszuordnung und Zuschnitt weitgehend normalen Wohnansprüchen. Die Raumgrößen, Geschosshöhen und Belichtung sind normal. Abstellmöglichkeit im Kellergeschoss. PKW-Abstellmöglichkeit in der Garage.

2.4 Drittverwendungsfähigkeit / Marktgängigkeit

Die nachhaltige Verwendung / Drittverwendungsmöglichkeit ist in einer Wohnnutzung zu sehen. Die Marktchancen und Vermarktungsmöglichkeiten (Verkauf/Vermietung) sind als Zweifamilienhaus bzw. auch als Einfamilienhaus gegeben und ist aufgrund der Wohnlage als günstig anzusehen.

Ein Markt für Gebrauchtimmobilen dieser Größe, Lage und Ausstattung ist permanent vorhanden. Die Vermarktung ist aber zum Stichtag aufgrund der globalen Unsicherheiten (Ukrainekrieg) und dem weiterhin hohen Zinsniveaus als nicht einfach anzusehen. Es ist eine deutliche Kaufzurückhaltung der Marktteilnehmer zu verzeichnen.

Von einer kurzfristigen Vermarktungsdauer kann nicht ausgegangen werden.