



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. 24/072- I

Osnabrück 20.01.2025

Internetexposé zum Verkehrswertgutachten

NZS 60 K 27-30/24

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Osnabrück vom 16.07./27.09.2024 in der Zwangsversteigerungssache betreffend den in den Wohnungsgrundbücher von Wellingholz- hausen, Blätter 1276, 1277, 1278, 1279 eingetragenen Miteigentumsanteilen an dem Grundstück:

Dissener Straße 33, 49326 Melle

und zwar:

1) Blatt 1276:

256,05/1.000,00 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigen- tum an der Wohnung im Erdgeschoss links, Nr. 1 des Aufteilungs- planes.

2) Blatt 1277:

261,18/1.000,00 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigen- tum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts, Nr. 2 des Aufteilungs- planes.

3) Blatt 1278:

256,05/1.000,00 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss links- mit Bodenraum im Dachgeschoss, Nr. 3 des Aufteilungsplanes.

4) Blatt 1279:

226,72/1.000,00 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss rechts, -mit Loggia, Nr. 4 des Aufteilungsplanes.

Eingetragene Eigentümerin:

Frau Monika Sandkämper

Heideweg 5, 49545 Tecklenburg

Verkehrswerte nach § 194 BauGB:

(unter Berücksichtigung eines Risikoabschlages wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung)

1) Blatt 1276: Wohnung im Erdgeschoss links, Nr. 1 des Aufteilungsplanes.
38.000,00 €

=====

(unter Berücksichtigung eines Risikoabschlages wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung)

2) Blatt 1277: Wohnung im Erdgeschoss rechts, Nr. 2 des Aufteilungsplanes.
36.000,00 €

=====

(unter Berücksichtigung eines Risikoabschlages wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung)

3) Blatt 1278: Wohnung im 1. Obergeschoss links, Nr. 3 des Aufteilungsplanes.
40.000,00 €

=====

(unter Berücksichtigung eines Risikoabschlages wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung)

4) Blatt 1279: Wohnung im 1. Obergeschoss rechts, Nr. 4 des Aufteilungsplanes.
32.000,00 €

=====

(unter Berücksichtigung eines Risikoabschlages wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung)

Summe der Verkehrswerte nach § 194 BauGB:

1)-4)

146.000,00 €

=====

Wertermittlungsstichtag-/Qualitätsstichtag:

14.11.2024

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

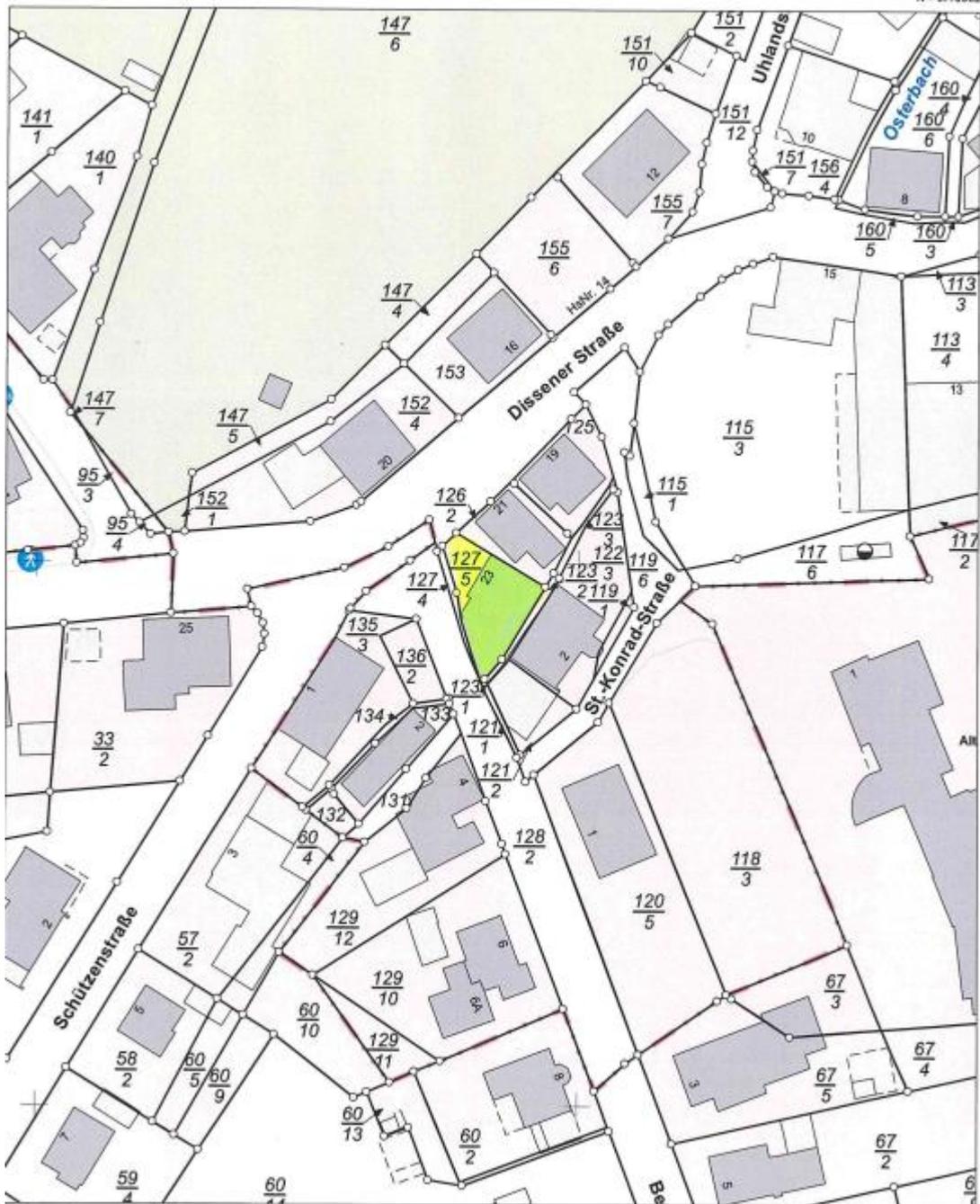
Gemeinde: Melle, Stadt
Gemarkung: Wellingholzhausen
Flur: 3 Flurstück: 127/5

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 05.11.2024
Aktualität der Daten 02.11.2024

N = 5778902



N = 5778902

Maßstab 1:1000 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 Dissener Straße, Nordansicht



2) Straßenansicht von der Beutlingsallee, Nordwestansicht



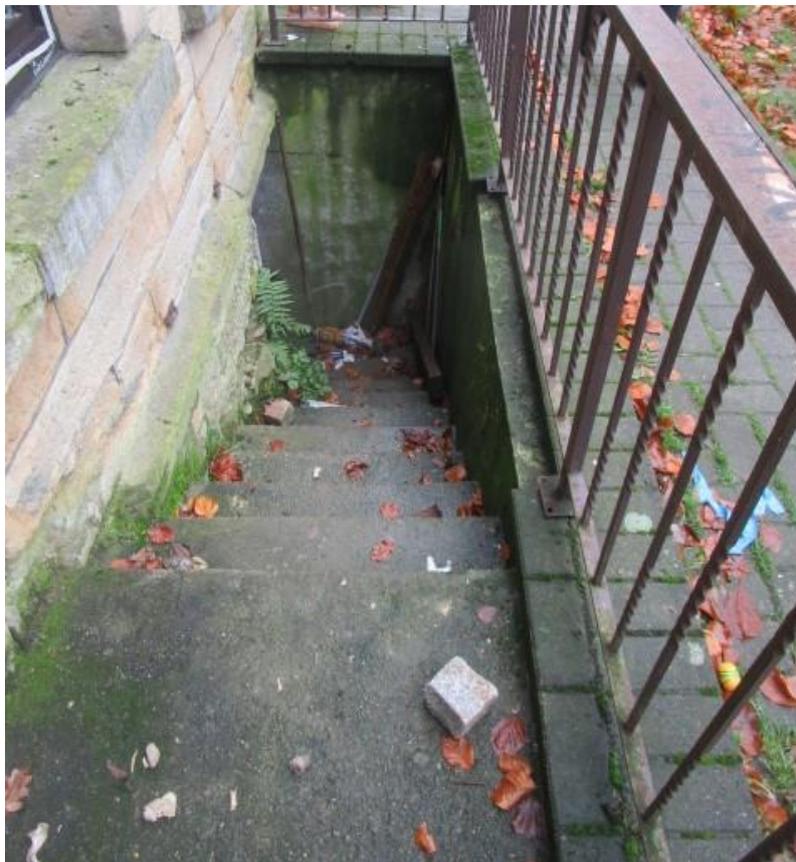
3) Straßenansicht von der Beutlingsallee, Westansicht



4) Straßenansicht von der Beutlingsallee, Südwestansicht



5) Hauseingangstür



6) Kelleraußentreppe mit Feuchteschäden



7) Treppenhaus Eingangsbereich, Eingangstüren Wohnung Nr. 1 und Nr. 2.



8) Treppenhaus, Geschosstreppe zum Ober/Dachgeschoss

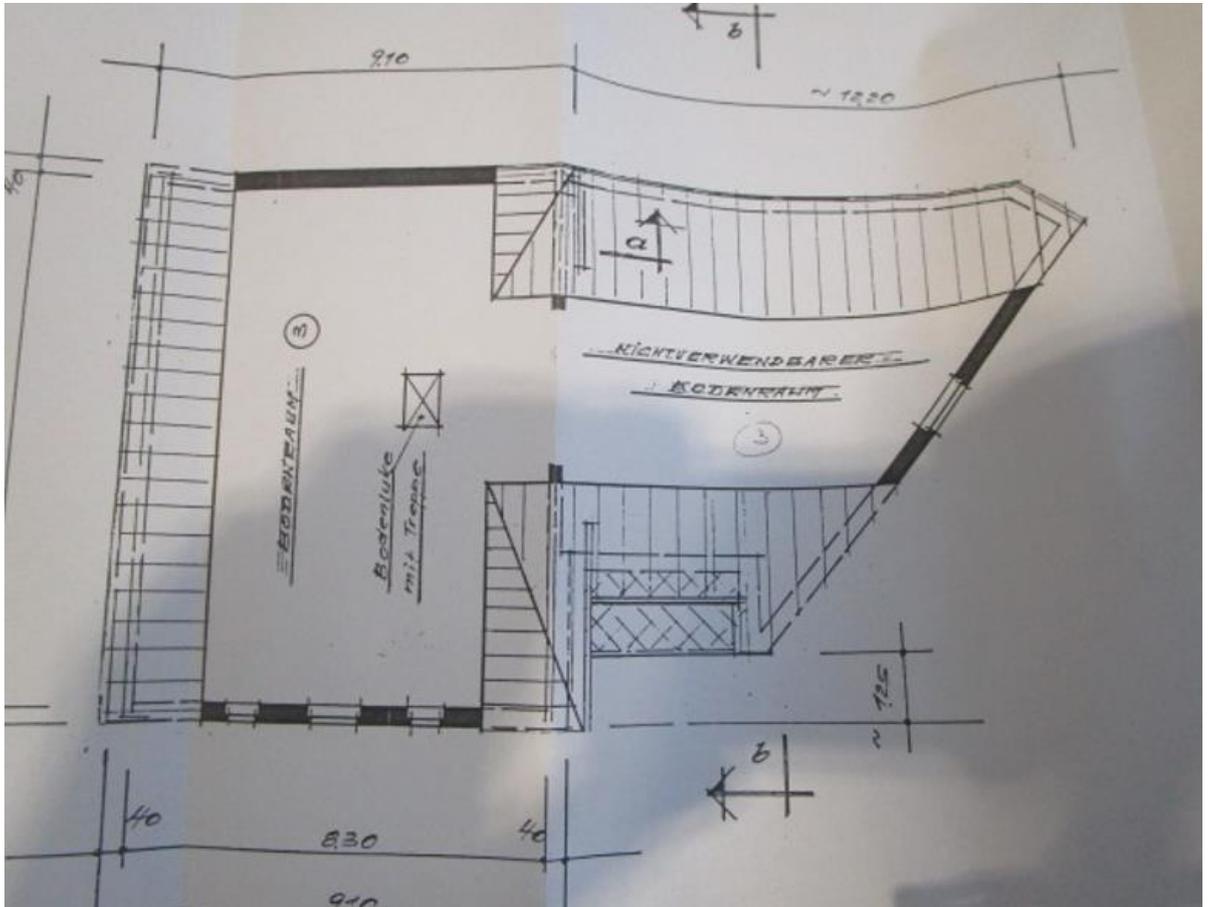


9) Klingelschild

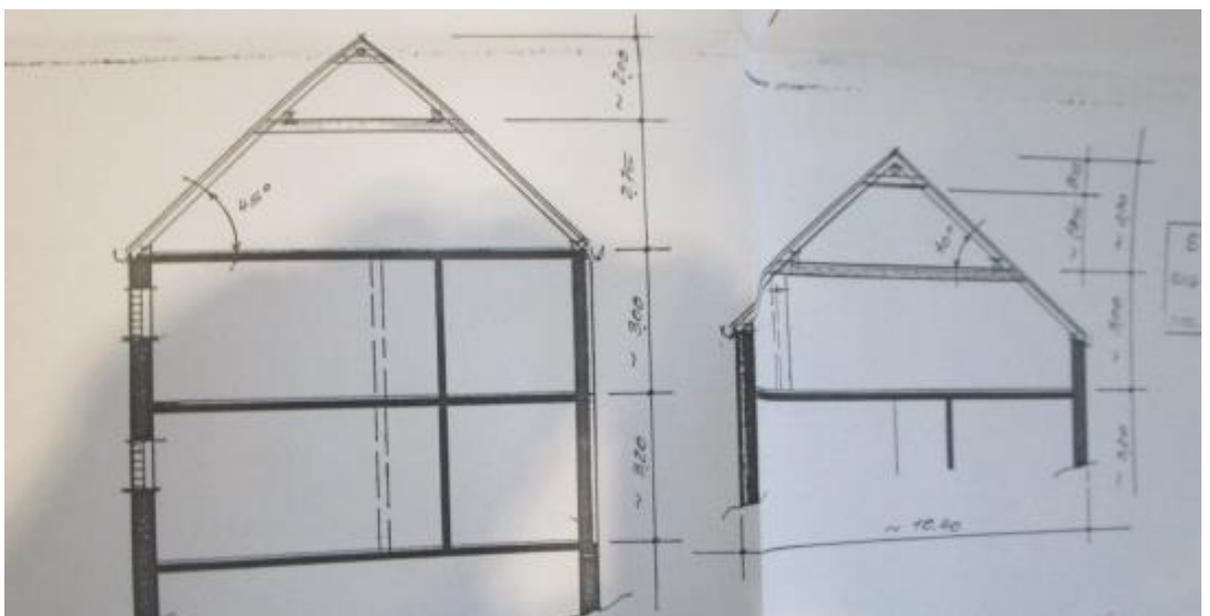


10) Sperrmüllablagerungen

Dachboden



Schnitte





Grundstücksgröße: 259,00 m²

Lage

Die Stadt Melle gliedert sich in folgende Stadtteile: Melle-Mitte, Buer, Bruchmühlen, Gesmold, Neuenkirchen, Oldendorf, Riemsloh und Wellingholzhausen.

Die Stadtteile Buer, Bruchmühlen, Riemsloh, Neuenkirchen und Wellingholzhausen grenzen an das Land Nordrhein-Westfalen.

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortszentrum des südwestlich von Melle-Mitte gelegenen Stadtteil Wellingholzhausen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um die Wohnungen in dem nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilten Vierfamilienhaus Dissener Straße 33.

Bebauung

Teilunterkellertes, zur Dissener Straße zweigeschossig und unterkellert, zur Beutlingsallee eingeschossiges Wohnhaus, nicht unterkellert. Dachgeschosse jeweils nicht ausgebaut.

Baudaten:

Das Ursprungsbaujahr war aus der Archivakte nicht ersichtlich.

Folgende Daten wurden in der Archivakte genannt:

1955 Einbau eines Verkaufsraumes

1960 Kaffee

1983 Ausbau einer Wohnung

1994 Änderung des vorhandenen Wohnhauses

Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.01.1995

Aufgrund der optischen Darstellung (Fassade) wird von einem Ursprungsbaujahr des zur Dissener Straße ausgerichteten (unterkellerten) Baukörpers von ca. 1900 ausgegangen. Bei dem zur Beutlingsallee ausgerichteten Baukörper handelt es sich vermutlich um einen später errichteten Anbau.

Die identischen Wohnungsgrundrisse der Wohnung Nr. 1 und Nr. 3 entsprechen in Funktionszuordnung und Zuschnitt lt. Planunterlagen einfachen heutigen Wohnansprüchen an Zweizimmerwohnungen mit Küche und Bad. Keine gefangenen Räume. Keine Balkone. Laut Teilungserklärung keine den Wohnungen Nr. 1 und Nr. 3 zugeordneten Abstellräume im Kellergeschoss.

Der Wohnung Nr. 3 ist jedoch das Sondereigentum an dem Boden Nr. 3 zugeordnet.

Die identischen Wohnungsgrundrisse der Wohnung Nr. 2 und Nr. 4 entsprechen in Funktionszuordnung und Zuschnitt lt. Planunterlagen einfachen heutigen Wohnansprüchen an Zweizimmerwohnungen mit Küche und Bad. Teilweise gefangene Räume. Raumgrundrisse konzeptionell problematisch mit unregelmäßigen, z. T. spitzzulaufenden Raumzuschnitten. Wohnung Nr. 4 mit Balkon/Loggia zur Beutlingsallee ausgerichtet (Sondereigentum).

Laut Teilungserklärung keine den Wohnungen Nr. 2 und Nr. 4 zugeordneten Abstellräume im Kellergeschoss.

Keine PKW-Abstellmöglichkeit auf dem Grundstück vorhanden.

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Im Zuge der Außenbesichtigung wurden u. a. folgende wertbeeinflussende Baumängel/Bauschäden bei der Besichtigung festgestellt, die nicht über die Alterswertminderung und Liegenschaftszinssatz abgedeckt sind:

- Rückwärtige Fassade Anstrichstau, Putzschäden
- Feuchtigkeit/Putzschäden im Sockelbereich der Fassade zur Beutlingsallee
- Glasschäden im Erdgeschoss
- Beschädigtes Klingelschild und Briefkasten
- Eingangspodest beschädigt
- Kelleraußentreppe Feuchtigkeitsabzeichnungen
- Sperrmüllablagerungen auf dem Grundstück

Wohnflächen:

Wohnfläche Nr. 1	rd.	=	67,50 m ²
Wohnfläche Nr. 2	rd.	=	69,00 m ²
Wohnfläche Nr. 3	rd.	=	67,50 m ²
Wohnfläche Nr. 4	rd.	=	60,00 m ²