

Sachverständigenbüro Kötter – Rheiner Landstraße 195 a 49078 Osnabrück

Von der Industrie- und Handelskammer
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke,
Mieten
Zuständig: IHK
Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim



Christoph Kötter
Dipl. Betriebswirt

Rheiner Landstraße 195 A
49078 Osnabrück
0541-98115-0
0541-98115-30

fon
fax

Bank

BIC: OLBODEH2XXX
IBAN: DE26 2802 00505043979301

email

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

USt.-IdNr.

DE 187537502
24/071-1

Bearb. Nr.

Osnabrück 27.01.2025

Internetexposé zum Verkehrswertgutachten

NZS 60 K 32/23

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Osnabrück vom 27.11.2023/25.09.2024 in der Zwangsversteigerungssache betreffend der im Grundbuch von Rulle Blatt 1877 eingetragenen Grundstücke

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1	Rulle	1	7	Waldfläche, Im Bruche	7263
	Rulle	1	58/3	Gebäude- und Freifläche, Waldfläche, Landwirtschaftsfläche, Kohkamp 17	46801
	Rulle	13	14/6	Landwirtschaftliche Fläche, Auf den Feldkämpfen	3428
	Rulle	13	17/5	Landwirtschaftliche Fläche, Auf den Feldkämpfen	3009
	Rulle	1	21	Waldfläche, Im Bruche	1189

**Kohkamp 17, 49134 Wallenhorst
(Flur 1, Flurstück 58/3),**

sowie die unbebauten Flurstücke:

Gemarkung Rulle,

Flur 1:

Flurstück: 7, Im Bruche

Flurstück: 21, Auf den Feldkämpfen

Flur 13:

Flurstück: 14/6, Auf den Feldkämpfen

Flurstück: 17/5, Im Bruche

Eingetragener Eigentümer:

**Herr Maik Vornholt, Mühlenheide 1,
49134 Wallenhorst**

Verkehrswerte nach § 194 BauGB:

Gemarkung Rulle, Flur 1, Flurstück 7, Im Bruche
5.500,00 €

**Gemarkung Rulle, Flur 1, Flurstück 58/3, Kohkamp 17,
49134 Wallenhorst
(unter Berücksichtigung eines Risikoabschlages wegen der nicht
ermöglichten Innenbesichtigung der Erdgeschosswohnung und des
Kellergeschoss in (I))**
478.000,00 €

Gemarkung Rulle, Flur 13, Flurstück 14/6, Auf den Feldkämpfen
10.300,00 €

Gemarkung Rulle, Flur 13, Flurstück 17/5, Auf den Feldkämpfen
12.000,00 €

Gemarkung Rulle, Flur 1, Flurstück 21, Im Bruche
600,00 €

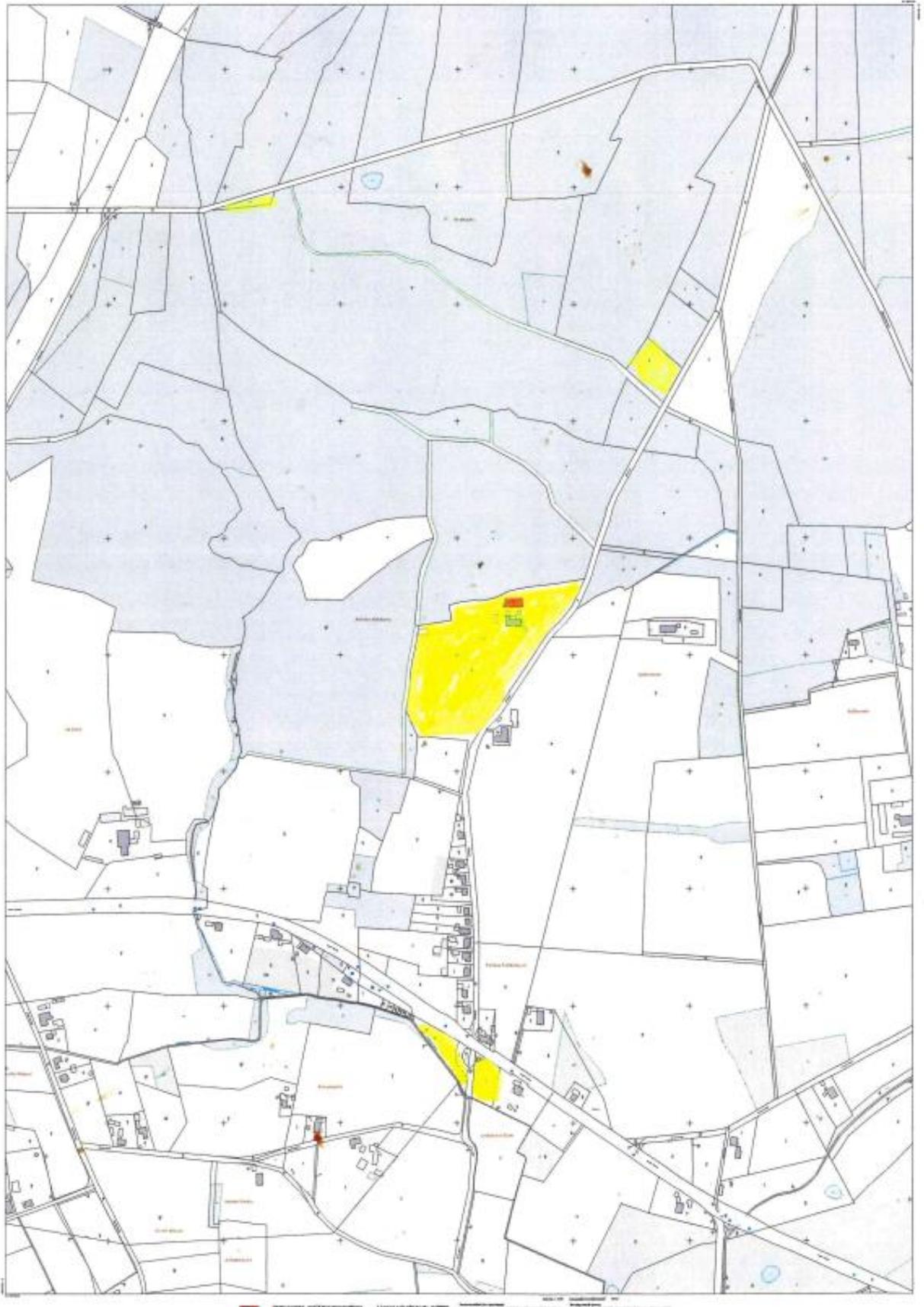
Summe der Verkehrswerte nach § 194 BauGB:
506.400,00 €

=====

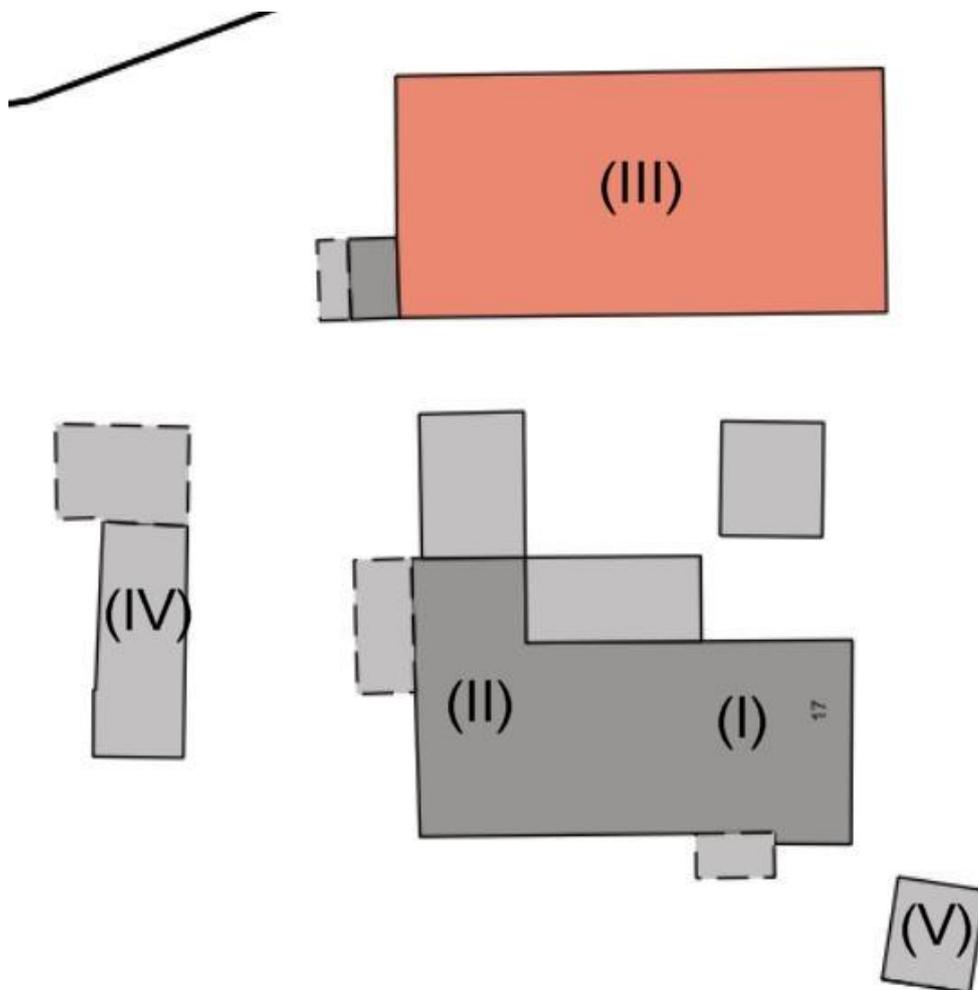
Wertermittlungsstichtag-/Qualitätsstichtag:
04.12.2024

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



Gebäudeübersichtsplan Flurstück 58/3



- (I) Zweifamilienhaus
- (II) Wirtschaft/Stallgebäude mit rückwärtigen Anbauten
- (III) Reithalle
- (IV) Stall
- (V) Hundezwinger/Geräte
- (VI) Unterstand 1 (nicht auf dem Übersichtsplan)
- (VII) Unterstand 2 (nicht auf dem Übersichtsplan)

Gebäude auf Flurstück 58/3



1) (I) Zweifamilienhaus, rechts (II) Wirtschaftsgebäude/Stall, Südansicht



2) (II) Wirtschaftsgebäude Südansicht



3) (I) Giebelansicht, Osten



4) (II), hinten (I), Ostansicht



5) (II) Ansicht Südwesten



6) Rückwärtige Anbauten an (II)



7) (III) Reithalle mit vorgelagertem Stübchen, Westen



8) Südwesten



9) (IV)Stall/Unterstand, Süden



10) (V) Hundezwinger/Geräte



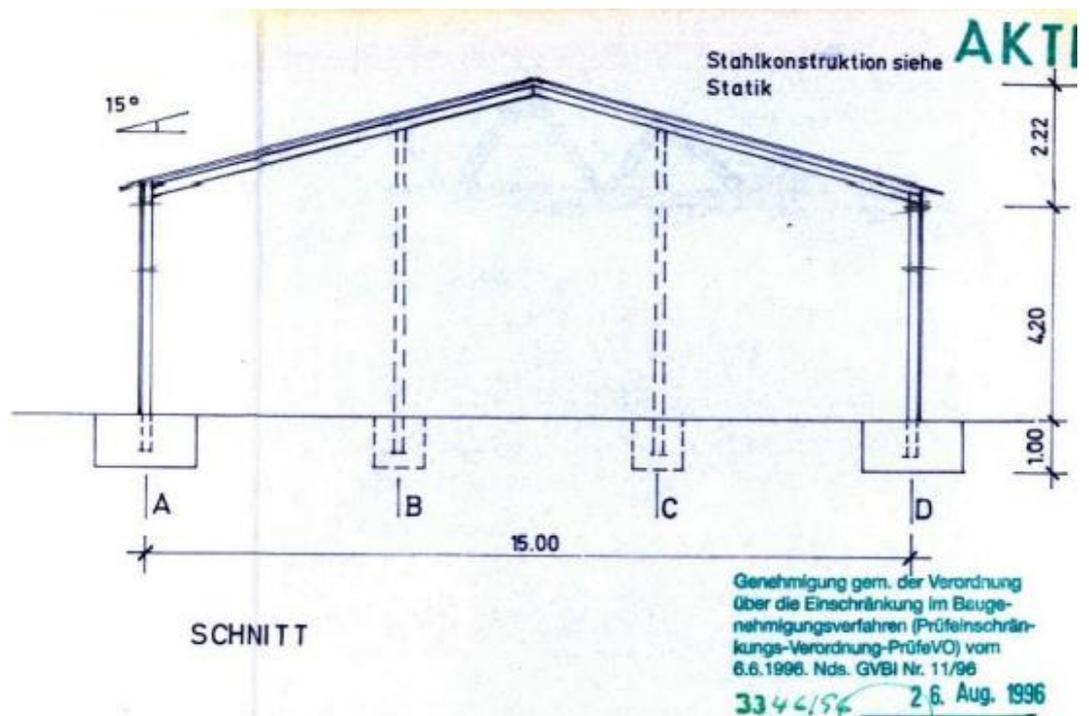
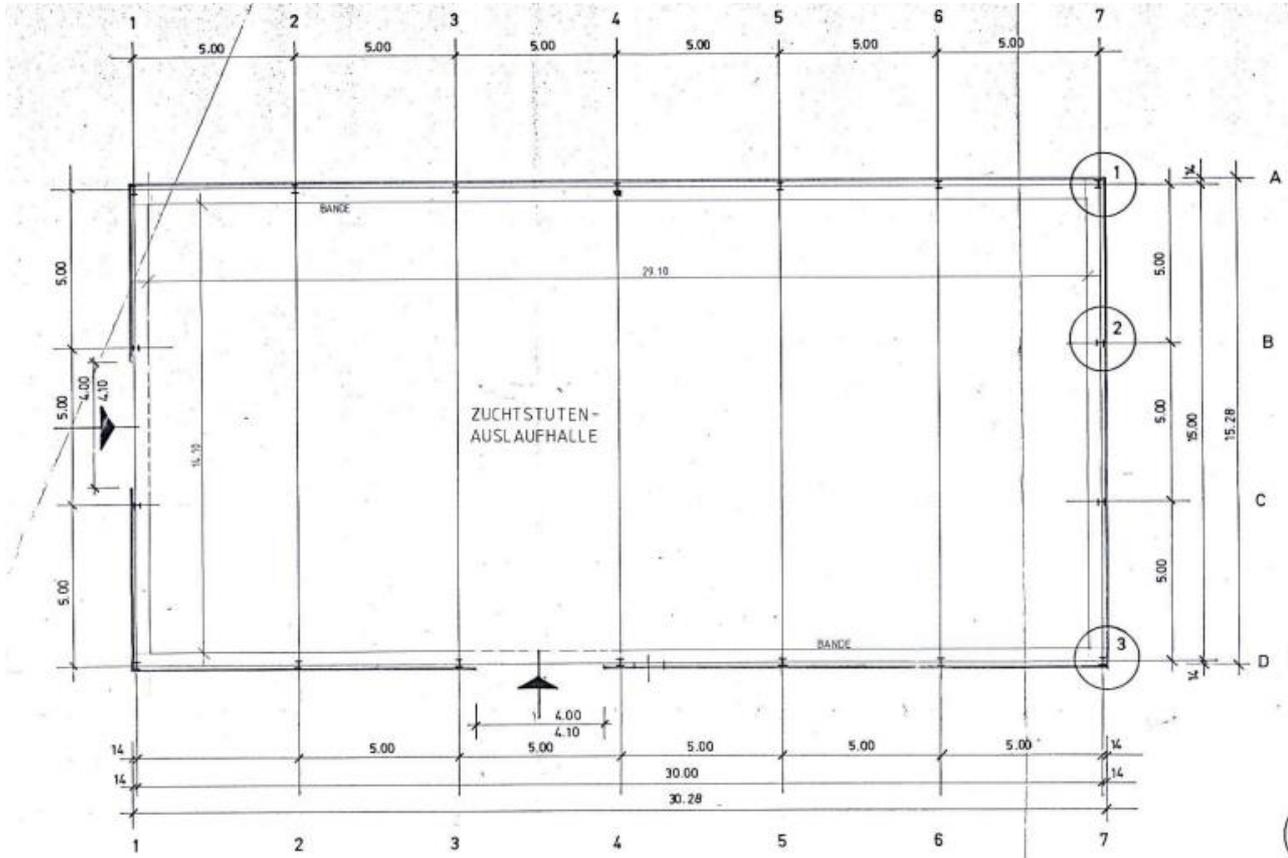
11) (VI) Unterstand 1



12) (VII) Unterstand 2

Bauzeichnungen

In der vom Landkreis übersandten Archivakte lagen lediglich Planunterlagen von (III) Reithalle vor.



Lage

Das Bewertungsgrundstück (Flurstück 58/3) mit einer Größe von 46.801,00 m² befindet sich im Osten der Gemeinde Wallenhorst im Ortsteil Rulle, circa drei Kilometer östlich des Gemeindezentrums und sieben Kilometer nördlich des Zentrums der Großstadt Osnabrück. Rulle der kleinste Ortsteil der Gemeinde. Außenbereichslage an der Straße zum Kohkamp. Bei den nicht bebauten Flurstücken 7, 14/6, 17/5 und 21 handelt es sich um nicht zusammenhängende Einzelparzellen im Außenbereich.

Die Bebauung in diesem Außenbereich besteht aus vereinzelt liegenden landwirtschaftlichen Betrieben bzw. Wohnhäusern in Streubebauung mit Nebengebäuden und den dazugehörigen landwirtschaftlichen Flächen.

Bebauung/Baujahr

(I) Zweifamilienhaus



Teilunterkellertes, eingeschossiges (I) Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Baujahr 1957

(II) Wirtschaftsgebäude/Stall



Nicht unterkellert, eingeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Nutzung als Pferdestall mit insgesamt 9 Pferdeboxen. Gründung Bruchsteinfundamente und vermutlich Betonsohle. Baujahr ca. 1900

Umfassungswände Bruchstein- und Ziegelsteinmauerwerk bzw. verputzte Fassadenflächen. Ineinanderlaufende Satteldächer in Holzkonstruktion mit Pfanneneindeckung. Fußboden Estrich und Pflasterungen. Holzfenster mit

Einfachverglasung und giebelseitiges Holztor. Einfachste Elektroausstattung.

(III) Reithalle



Eingeschossige Stahlhalle mit Mauerwerkssockel als Kalthalle. Einzelfundament und Gründungssohle Stahlbeton als Reitplatz hergerichtet. Tretschicht Sand. Einseitig teiloffener Giebel als Zugang zu der Halle Satteldach mit Eternitplatteneindeckung. Seitenverkleidung Lichtbäder und Eternitplatten, Eingangsseite Trapezbleche. Einfache Elektroausstattung. Dem Halleneingang vorgelagert Aufenthaltsraum (Stübchen) in Holzbauweise mit Holzofenheizung. Baujahr 1996

(IV) Stall/Unterstand



Nutzung als Abstellfläche und offene Pferdeboxen.

Das Gebäude findet sich in einem abgängigen Bau- und Instandhaltungszustand.

Baujahr unbekannt.

(V) Hundezwinger/Geräte



Einseitig offene Holzkonstruktion als Satteldach mit abgeschlepptem Hundezwinger.

Baujahr unbekannt.

(VI) Unterstand 1



Einseitig offene Holzkonstruktion als Pultdach. Nutzung als Heulager und Pferdeunterstand.

Baujahr unbekannt.

(VII) Unterstand 2



Allseitig offener Holzunterstand. Errichtet aus vorhandenen Baumaterialien. Flachdach mit Isoplatteindeckung. Baujahr unbekannt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Reiterhof bestehend aus: (I) Zweifamilienhaus, (II) Wirtschaftsgebäude/Stall, (III) Reithalle.

Auf dem Reiterhof werden Jungpferde untergestellt und ausgebildet.

Zudem befinden sich noch weitere Nebengebäude auf dem Grundstück.

Das Objekt ist auf die jetzige Nutzung als Wohnnutzung mit Pferdhaltung ausgerichtet. Hinsichtlich Größe und Boxenanzahl ist von einer kleineren bis mittleren Objektgröße auszugehen in einfacher, jedoch robuster Ausführungsqualität.

Nach Erfahrungswerten wird die Marktfähigkeit bei einem eingeschränkten Käuferkreis unterstellt, der die Verbindung von Hobby und Wohnen sucht.

Die Wohnungsgrundrisse in (I) Wohnhauses entsprechen, soweit ersichtlich, einfachen bis mittleren heutigen Wohnansprüchen.

Die Bebauungsstruktur (I) ermöglicht evtl. die Nutzung durch einen Nutzer (Einfamilienhaus).

Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten sind durch die Lage in Außenbereich nur eingeschränkt gegeben. Unterdurchschnittlicher optischer Gesamteindruck und überwiegend überalterte Gebäudesubstanz.

Es besteht ein Modernisierung/Instandhaltungsbedarf in nahezu allen Gebäudebereichen. Zufahrt, Wege und Hofflächen nicht befestigt, lediglich festgefahrener Boden. Die die Gebäude umgebenden Frei/Randflächen teilweise verwilderte Rasenfläche. Ungepflegter optischer Gesamteindruck im Bereich der die Gebäude umgebenden Außenanlagen.