



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

60 K 39/25

**Osnabrück**  
**der** 25.01.2026  
**Bearb. Nr.** AK-25-114

Betroffenes Objekt:

Eigentumswohnung WE Nr. 12 im Obergeschoss hinten links  
Erzberger Straße 1  
49088 Osnabrück

Auftraggeber:

Amtsgericht Osnabrück  
Postfach 11 51  
49001 Osnabrück

Wertermittlungsstichtag: 13.01.2026

**Verkehrswert Wohnung WE Nr. 12      76.000,00 €**

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.

Immobilien Gutachter HypZert für  
finanzwirtschaftliche Zwecke  
(Markt- und Beleihungswertermittlung)

IMMOBILIENGUTACHTER  
REAL ESTATE VALUER

**HypZert** (F)

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Zweck des Gutachtens**

Verkehrswernermittlung nach § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren.

### **1.2 Bewertungsobjekt**

Eigentumswohnung WE Nr. 12 im Obergeschoss hinten links

Erzberger Straße 1, 49088 Osnabrück

#### **1.2.1 Katasterbezeichnung und Grundbuchbezeichnung**

Lt. Auszug aus dem Grundbuch (Letzte Änderung 03.09.2025 / Abdruck 21.11.2025):

Wohnungsgrundbuch von Osnabrück, Blatt 35216

Lfd. Nr. 1

39 / 1.000 Miteigentumsanteil

Gemarkung Osnabrück, Flur 43,

Flurstück 157/10 = 1.464,00 m<sup>2</sup>

Gebäude- und Freifläche

Erzberger Straße 1

### **1.3 Eingetragene Eigentümerin**

Siehe Anschreiben.

## **1.4 Öffentlichrechtliche und privatrechtliche Gegebenheiten**

### **1.4.1 Eintragungen im Grundbuch**

Eintragungen in Abtl. II des Grundbuches:

Lfd. Nr. 4 zu 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (60 K 39/25). Eingetragen am 03.09.2025.

Lfd. Nr. 5 zu 1

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet worden (60 L 1/25). Eingetragen am 03.09.2025.

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

### **1.4.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis**

Für das Bewertungsobjekt liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor (Internetrecherche v. 12.01.2026).

#### **1.4.3 Planungsrecht / Baurecht**

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplanes.

Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB.

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 Angabe Amtsauskunft (Stadt Osnabrück v. 12.01.2026) sind die grundstücksbezogenen Beiträge für den jetzigen Erschließungszustand abgerechnet.

#### **1.4.5 Mieterträge / Mietverträge / Ertragsverhältnisse**

Das Bewertungsobjekt ist z. Z. vermietet.

Netto-Kaltmiete 410,00 €/Monat zzgl. NK 130,00 nach Angabe der Zwangsverwaltung.

Nach Angabe der WEG-Verwaltung

Rücklagen rd. 18.500,00 € (Stand 16.12.2025)

Hausgeld 207,00 €/Mo (inkl. Heizung)

#### **1.4.6 Altlastenkataster / Bodenverunreinigungen**

Es sind keine Bodenkontaminationen bzw. Altlasten bekannt geworden (Amtsauskunft v. 12.01.2026). Für die Bewertung wird ein bodenkontaminationsfreies Grundstück unterstellt, da kein Altlastenverdacht aufgrund der Historie besteht.

#### **1.4.7 Energieausweis**

Ein Energieausweis hat vorgelegen (v. 08.05.2024).

Endenergieverbrauch 153 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Primärenergieverbrauch 182 kWh/(m<sup>2</sup>a)

## 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 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 / Straße



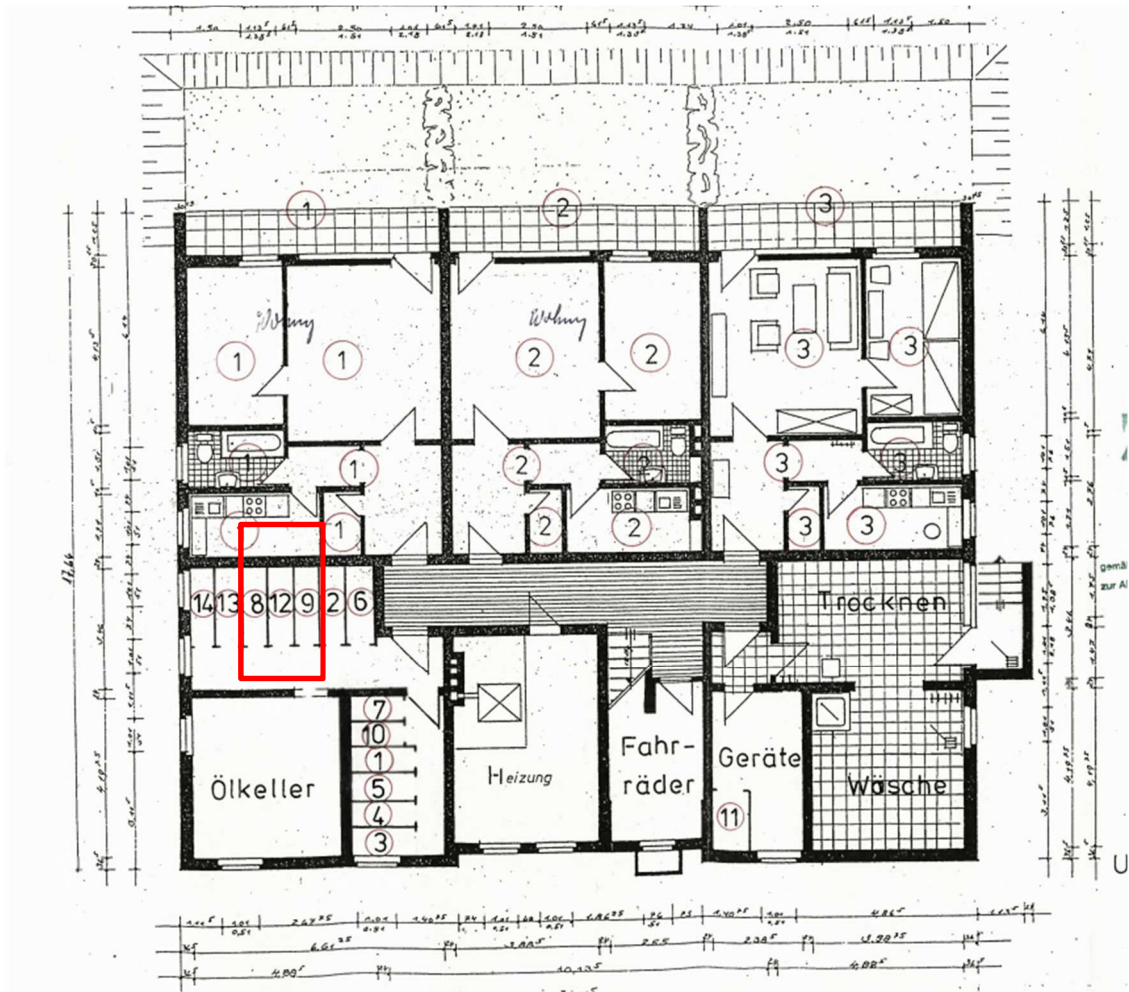
3) Nordwestansicht / Mülltonnenabstellplatz



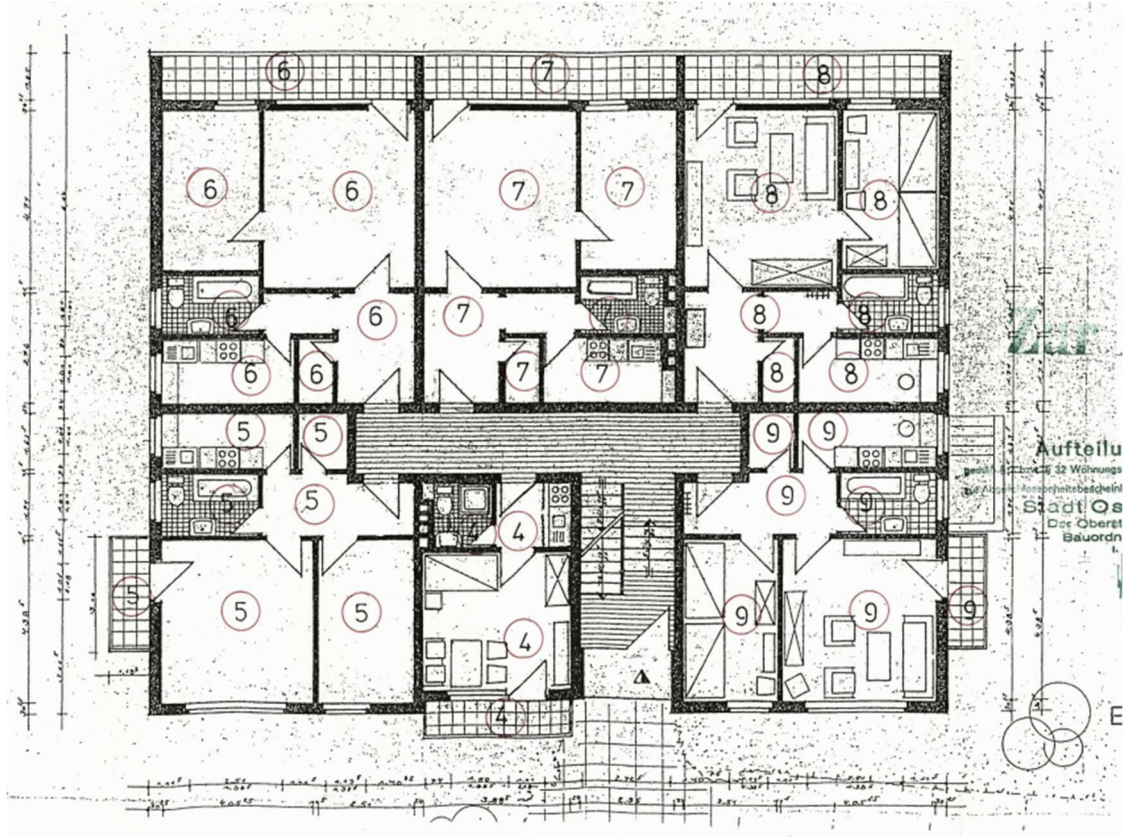
4) Südansicht / Garagenhof

1.7 Baupläne

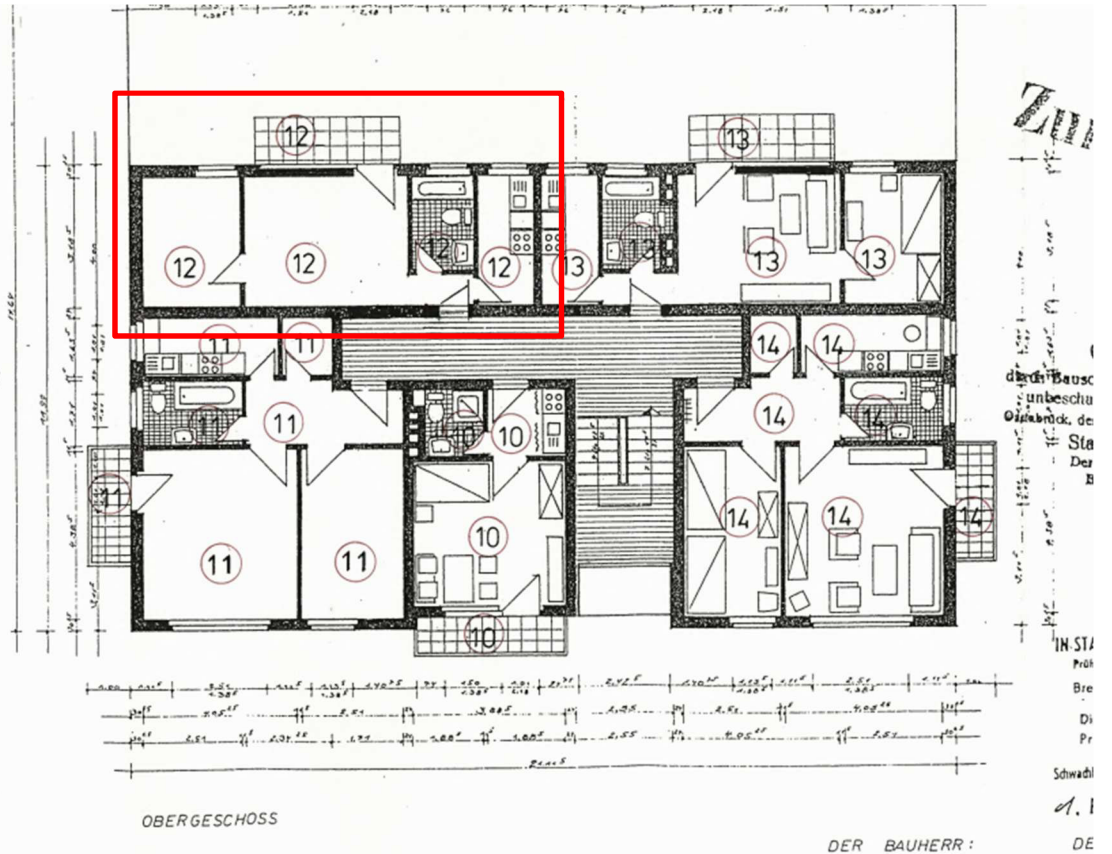
(ohne Detail- und Maßstabsgenauigkeit)



Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss / WE Nr. 12

## **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, zweigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit teilausgebautem Kellergeschoss.

Baugenehmigung v. 13.08.1973

Baujahr ca. 1975 (Angabe Energieausweis)

Teilungserklärung v. 23.01.1993

Abgeschlossenheitsbescheinigung v. 23.12.1992

Konventionelle Massivbauweise in der typischen Bauart der Baualtersklasse. Der energetische Standard entspricht vermutlich weitgehend dem Erstellungsjahr.

Modernisierungen:

- Ausbau WE 12 (Bad, Oberböden)
- Heizungsanlage 2024 – Umrüstung auf Gasheizung

(II) Garage

Gargenhof mit Fertigteilgaragen.

#### **2.1.2 Rohbau**

(I) Wohnhaus:

Gründung:

Vermutlich Stahlbetonfundamente und Stahlbetonsohle.

Außenwände:

Kellergeschoss vermutlich Stahlbetonwände bzw. Massivmauerwerk.

Obergeschosse Massivmauerwerk vermutlich mit baualtersklassentypischer 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 als Stahlbetondecke mit baualtersklassentypischer Wärmedämmung und bituminöser Abdichtung.

Fassaden:

Rote Klinkersteinfassaden und weiße Fenstern.

Baualtersklassentypische Mehrfamilienhausgestaltung.

### 2.1.3 **Ausbau/Ausstattung:**

Wohnungseigentum WE Nr. 12

Wand- und Deckenbehandlung:

Überwiegend Anstrich bzw. Tapezierung der geputzten Wand und Deckenflächen.

Bad mit Wandfliesen (h = 1,50 m / 2,00 m). Küche mit Fliesenspiegel.

Fenster:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden.

Türen:

Wohnungseingangstür und Innentüren als glatte Holztüren mit Futter und Bekleidung.

Fußböden:

Eingang und Wohnzimmer mit Laminatoberboden, Schlafzimmer mit Teppichboden. Bad und Küche mit Bodenfliesen. Balkon mit Betonplatten.

Sanitärinstallation:

Be- und Entwässerungsinstallationen vorhanden.

Bad mit WC-Anlage (wandhängend mit Unterputzspülkasten), Waschtisch und Einbaudusche. Dezentrale Warmwasserversorgung mit Elektrodurchlauferhitzer.

Elektroinstallation:

Normale Ausstattung der Räumlichkeiten mit Steckdosen, Anschlüssen und Stromkreisen. Elektroherdanschluss. Klingel- Sprechanlage.

Heizungsart:

Gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung (Bj. 2025), Aufstellort im Kellergeschoss. Wärmeabgabe über Plattenheizkörper. Bad mit Handtuchheizkörper.

Zubehör und besondere Einbauten:

Die Küche ist möbliert mit Miniküche (ca. 1 m Edelstahlspüle mit zwei Herdplatten und Eisschrank) Arbeitsplatte und Aufbewahrungsmöbeln.

Gemeinschaftseigentum:

Treppenhaus Anstrich der verputzten Wand- und Deckenflächen. Betontreppenanlage mit Betonsteinstufen und Metallgeländer. Kunststofffenster Isolierverglasung, Haustür als Metalltür mit Einfachverglasung.

Kellergeschoss Anstrich der verputzten / unverputzten Wand- und Deckenflächen. Überwiegend Estrichoberboden. Metallbrandschutztüren. Mieterkeller als Holzlattenverschläge.

**2.1.4 Ausstattungsklassifikation**

Die Ausstattung des Bewertungsobjektes entspricht weitgehend dem normalen baualtersklassentypischen Qualitätsstandard.

**2.1.5 Außenanlagen**

Zufahrt, Zuwegung und Mieterterrassen mit Betonsteinpflaster. Der Vorgarten und Hausgarten mit Rasenflächen und Pflanzungen. Garagenhof mit Betonsteinpflaster und Fertigteilgaragen.

**2.1.6 Wohn- und Nutzflächenberechnung**

Gemäß Anlage 1 (Nach Wohnflächenverordnung)

Wohnungseigentum Nr. 12 = 32,00 m<sup>2</sup>

Der Balkon wurde hier mit 25 % Flächenanteil berücksichtigt.

## 2.2 Beschaffenheit

Soweit aufgrund der für Bewertungszwecke durchgeführten Ortsbesichtigung beurteilbar, befindet sich das Bewertungsobjekt nicht 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

Wohnung WE 12:

- Feuchtflecken in den Raumecken von Bad und Schlafzimmer  
Ob es hier um Durchfeuchtung als Dacheindichtung / Fassade oder um Kondensatflecken aufgrund von Wärmebrücken und Nutzerverhalten handelt, kann diesseits nicht beurteilt werden.

Gemeinschaftseigentum:

- Balkonuntersichten mit Instandsetzungsstau
- Feuchtflecken an der Ausstiegslücke im Flur Obergeschoss

Es wird hier ein pauschaler Marktabschlag berücksichtigt.

### 2.2.1 Geschätzter Marktabschlag: Baumängel / Bauschäden

Baumängel / Bauschäden - pauschal - = 1.000,00 €

### **2.3 Nutzung / Konzeption**

Wohnung WE Nr. 12:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine kleine Zweizimmerwohnung im Obergeschoss einer Eigentumswohnanlage. Das Bewertungsobjekt wurde 1975 als unterkellertes, zweigeschossiges Vierzehnfamilienwohnhaus mit Flachdach und vierzehn Einzelgarage errichtet.

Das Apartment hat eine Wohnfläche von rd. 32,00 m<sup>2</sup>. Zweizimmerwohnung mit Küche, Bad und Balkon. Der Grundriss entspricht in Funktionszuordnung und Zuschnitt weitgehend normalen Nutzungsansprüchen an derartige Kleinwohnungen. Wohnzimmer als Durchgangszimmer. Die Raumgrößen sind eher klein, Raumhöhen und Belichtung / Belüftung sind weitgehend normal. Der Einheit ist ein Kellerraum zugeordnet.

### **2.4 Drittverwendungsfähigkeit / Marktgängigkeit**

Die nachhaltige Verwendung / Drittverwendungsmöglichkeit ist in einer Wohnnutzung zu sehen. Die Marktchancen und Vermarktungsmöglichkeiten (Verkauf/Vermietung) sind als Eigentumswohnung gegeben.

Nach jahrelangem (zum Teil starken) Preisanstieg sind seit etwa Mitte 2022 auf Grund der veränderten Wirtschaftslage unter Einfluss des Ukrainekriegs 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.

Es ist eine mittelfristige Vermarktungsdauer zu erwarten.